

GARDEN HELSINKI

Laajojen taloudellisten vaikutusten arviointi

Kaupunginkanslia 4.3.2019

**päivitetty tarkistettuun asemakaavaan perustuen 15.10.2019
sekä uudelleen 24.4.2024**

Sisällysluettelo

1. Johdanto	3
2. Yleistä	4
2.1. Hankkeen kuvaus	4
2.2. Aikataulut	4
2.3. Laskentaperusteet	4
3. Vaikutusten arviointi	5
3.1. Hankkeen kustannukset	5
3.2. Vaikutukset yritystoimintaan ja sen edellytyksiin	5
3.2.1. Vaikutukset kaupan alan ja kaupallisia palveluja tarjoaviin yrityksiin	6
3.2.2. Vaikutukset toimistomarkkinaan	6
3.2.3. Vaikutukset majoituspalveluihin	7
3.3. Vaikutukset tapahtumiin	7
3.4. Vaikutukset tuotantoon ja työllisyyteen	8
3.5. Vaikutukset liikuntapalveluihin	10
3.6. Vaikutukset Jääkenttäsäätiön talouteen ja jääurheilun harrastusmahdollisuuksiin	11
3.7. Vaikutukset kaupungin talouteen	13
3.7.1. Investoinnit	13
3.7.2. Käyttötalousmenot	13
3.7.3. Tonttitulot	13
3.7.4. Verotulot	14
3.7.5. Kokonaistarkastelu investointien ja tulojen osalta	15
4. Muita huomioita	16

LIITTEET

- Liite 1 Garden Helsinki, Kaupallisten vaikutusten arviointi (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 2.5.2018, päivitetty 19.9.2019)
- Liite 2 Garden Helsinki – Alustava arvio taloudellisista bruttohyödyistä julkiselle sektorille (GSP Group Oy, 2.5.2018)
- Liite 3 Garden Helsinki –hankkeen vaikutukset Jääkenttäsäätiön taloudelliseen asemaan ja jääurheilun harrastusmahdollisuuksiin (Deloitte Consulting Oy, 3.5.2018)
- Liite 4 Helsingin jäähalli, selvitys uusiokäyttövaihtoehdoista (Helsingin kaupunki, kiinteistövirasto, 31.3.2016)
- Liite 5 Tuotanto-, työllisyys- ja verotulovaikutusten laskentaperusteet päivitetty 27.9.2019

1. Johdanto

Garden Helsinki -hankkeen laajojen taloudellisten vaikutusten arvioinnin tarkoituksena on antaa päätöksentekoa varten tietoa hankkeen vaikutuksista mm. elinkeinotoimintaan, tuotantoon ja työllisyyteen sekä liikuntapalveluihin. Lisäksi arvioinnissa on käsitelty vaikutuksia Jääkenttäsaatiön toimintaan ja kaupungin talouteen.

Taloudelliset laskelmat ja arvoinnit perustuvat tämän vaikutusarvioinnin liitteenä oleviin aineistoihin sekä käytössä olleisiin tietoihin.

Arvioinnin tekemiseen ovat osallistuneet:

Hannu Asikainen, kaupunginkanslia, talous- ja suunnitteluosasto
Sirpa Kallio, kaupunginkanslia, talous- ja suunnitteluosasto
Minna Maartola, kaupunginkanslia, elinkeino-osasto
Laura Yrjänä, kaupunginkanslia, elinkeino-osasto
Päivi Munther, kaupunginkanslia, viestintäosasto
Mikko Jääskeläinen, kaupunkiympäristötoimiala, maankäytön yleissuunnittelu
Anne Karlsson, kaupunkiympäristötoimiala, maankäytön yleissuunnittelu
Elina Luukkonen, kaupunkiympäristötoimiala, maankäytön yleissuunnittelu
Kirsti Rantanen, kaupunkiympäristötoimiala, asemakaavoitus
Hanna Pikkarainen, kaupunkiympäristötoimiala, asemakaavoitus
Tom Qvisén, kaupunkiympäristötoimiala, maaomaisuuden kehittäminen ja tontit
Markku Metsäranta, kaupunkiympäristötoimiala, tilapalvelut
Petteri Huurre, kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, liikunta
Jyrki Inkinen, kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, liikunta

Lisäksi raportin laatimisessa ovat avustaneet Anni Bäckman, Atte Malmström, Ville Vastamäki, Pia Halinen ja Henri Kähönen kaupunginkansliasta, Kati Kiyancicek kaupunkiympäristötoimialalta sekä Tom Kivimäki Jääkenttäsaatiöstä.

Raporttia on päivitetty syksyllä 2019 uusien viitesuunnitelmien ja tarkistetun asemakaavan perusteella. Suurimmat muutokset koskivat hankkeen laajuustietoja. Maanpäällinen rakennusoikeus oli pienentynyt noin 20 %. Liitettä 2, Alustava arvio taloudellisista bruttohyödyistä julkiselle sektorille, ei ole päivitetty, vaan hankkeen laajuusmuutokset ja niiden vaikutukset on huomioitu tässä raportissa.

Raportti on edelleen päivitetty keväällä 2024. Suurimmat muutokset koskevat suunnitelmien osalta areenan bruttoalan vähenemiseen, pysäköintitilojen keskittämiseen, päivittäistavarakaupan sijoittamiseen Pohjoisen Stadiontien varteen, liikuntatilojen keskittämiseen vanhaan jäähalliin, yleisökapasiteetin kasvuun sekä arvonlisäyksen, verotulojen ja kaupungin tontinmyyntitulojen muutoksiin. Päivityksen laadintaan ovat osallistuneet seuraavat henkilöt:

Hannu Asikainen, kaupunginkanslia, talous- ja suunnitteluosasto
Anni Bäckman, kaupunginkanslia, talous- ja suunnitteluosasto
Päivi Munther, kaupunginkanslia, viestintäosasto
Minna Maartola, kaupunginkanslia, elinkeino-osasto
Riku Raunola, kaupunkiympäristötoimiala, maankäytön yleissuunnittelu
Elina Luukkonen, kaupunkiympäristötoimiala, maankäytön yleissuunnittelu
Iiris Karvinen, kaupunkiympäristötoimiala, maankäytön yleissuunnittelu

2. Yleistä

2.1. Hankkeen kuvaus

Nordenskiöldinkadun varteen Helsingin jäähallin viereen suunnitellaan uutta yksityistä urheilu- ja tapahtuma-areenaa. Garden Helsinki –hanke koostuu yksityisestä monitoimiareenasta, muista tapahtuma-, liikunta- ja vapaa-ajan palveluista, toimistotiloista, asunnoista ja majoitustiloista sekä pysäköintilaitoksesta. Hanke sijoittuu Nordenskiöldinkadun ja Pohjoisen Stadiontien varteen, Helsingin jäähallin tiloihin sekä Eläintarhan puiston metsäselänteen ja Pohjoisen Stadiontien varren pallokentän alaisiin tiloihin. Lisäksi asemakaava mahdollistaa ajotunnelin rakentaminen alueelle Vauhtitien suunnasta. Helsingin nykyinen jäähalli on tarkoitus muuttaa pienemmäksi monitoimiareenaksi sekä liikunta- ja harrastetiloiksi ja yhdistää toiminnallisesti uuteen areenaan. Uuden monitoimiareenan katsojakapasiteetti on noin 15 500 – 19 000 ja Helsingin jäähallin enimmillään noin 4 500.

Hankkeeseen suunniteltujen liike-, ravintola- ja palvelutilojen pinta-ala on yhteensä noin 3 500 k-m². Pinta-alasta päivittäistavarakauppa on noin 1 000 k-m², ravintolatiloloja noin 1 900 k-m² sekä muita liike- ja palvelutiloja noin 600 k-m². Hankkeeseen on kaavailtu noin 5 000 k-m² liikuntatiloja, jotka sijoittuvat Helsingin jäähalliin. Hotellitiloja hankkeeseen on suunniteltu noin 16 800 k-m², toimistotiloja 13 100 k-m² ja asunmista 15 000 k-m².

2.2. Aikataulut

Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan 12.2.2020 ja asemakaava sai lainvoiman 26.2.2021.

Rakentamisen kokonaiskesto on hankkeen arvion mukaan noin viisi vuotta. Maan-alaisen rakentamisen kestoksi on arvioitu noin 3 vuotta ja maanpäällisen osan rakentamisen noin kaksi vuotta. Eri rakentamisvaiheita voidaan hankkeen alustavan arvion mukaan tehdä osittain samanaikaisesti. Helsingin jäähallin peruskorjauksen kestoksi hanke on arvioinut 1 - 2 vuotta.

2.3. Laskentaperusteet

Tämä vaikutusten arviointi perustuu liitteenä oleviin selvityksiin, ja kaupungin tekemiin arviointeihin ja laskelmiin. Vaikutukset tuotantoon, työllisyyteen sekä kunnallis- ja yhteisöverotuloihin on arvioitu panos-tuotosmenetelmällä. Laskelmat sisältävät suorat ja kerrannaiset vaikutukset hankkeen rakentamis- ja toimintavaiheessa. Laskentaperusteet ovat samat kuin aiemmin, eikä niihin ole tehty muutoksia.

Laskennat on tehty sillä oletuksella, että kaikki asunnot ovat säätelemätöntä, vapaa-rahoitteista tuotantoa kaupunginhallituksen 18.12.2023 tekemään varauspäätökseen perustuen.

3. Vaikutusten arviointi

3.1. Hankkeen kustannukset

Garden Helsinki -hanke on arvioinut hankkeen kokonaisinvestoinneiksi noin 800 miljoonaa euroa, josta rakentamisen osuus on noin 620 milj. euroa.

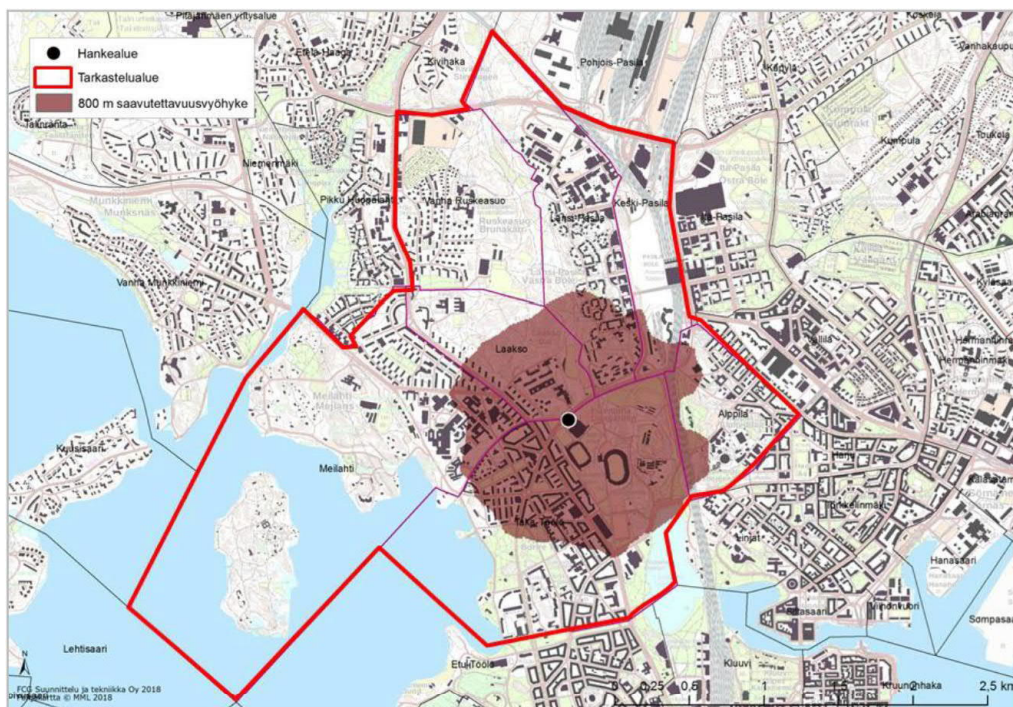
3.2. Vaikutukset yritystoimintaan ja sen edellytyksiin

Garden Helsinki -hankkeella on vaikutuksia erityisesti tapahtuma-alan, hotelli- ja ravintola-alan sekä kaupan alan ja kaupallisia palveluja tarjoaviin yrityksiin sekä suoraan että välillisesti. Hankkeen vaikutukset ajoittuvat toisaalta rakentamisaikaan, toisaalta vaikutukset ovat pysyvämpiä. 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 hyvä asia.

Arviot kauppaan ja kaupallisiin palveluihin perustuvat osittain FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy:n laatimaan kaupallisten vaikutusten arviointiin (Liite 1). Liitteenä 2 on GSP Group Oy:n laatima alustava arvio Garden Helsinki -hankkeen taloudellisista bruttohyödyistä julkiselle sektorille, jota varten kerättyjä lähtötietoja on hyödynnetty myös tässä arvioissa mm. työllisyyden ja verotulojen laskennassa.

FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy:n laatimassa arvioissa hankkeen kaupallisten vaikutusten tarkastelualueen muodostavat Alppilan, Keski-Pasilan, Laakson, Länsi-Pasilan, Meilahden, Taka-Töölön ja Vanhan Ruskeasuo-osa-alueiden muodostama kokonaisuus. Hankkeen lähivaikutusalue käsittää kävelyn ja pyöräilyn verkostoa pitkin lasketun 800 metrin saavutettavuusvyöhykkeen sisään jäävän alueen. Lähivaikutusalue ja tarkastelualue on esitetty kuvassa 1.

Kuva 1. Garden Helsingin lähivaikutusalue ja tarkastelualue (FCG 2018)



3.2.1. Vaikutukset kaupan alan ja kaupallisia palveluja tarjoaviin yrityksiin

Tällä hetkellä lähialueen päivittäistavarakaupan tarjonta muodostuu lähinnä pienistä yksiköistä. Maantasokerrosten erilaiset liiketilat lisäävät alueen palvelutarjontaa. Monitoimiareenan yhteyteen maanalaisiin tiloihin tulee lisäksi paljon kaikille avoinna olevia ravintoloita, liike- ja palvelutiloja. Asukkaiden ja kaupallisten palveluiden yhteiskäyttöinen pysäköintiratkaisu on tehokas, ja pysäköintipaikkojen tarjonta on kaupallisen toimijan kannalta houkuttelevaa.

Hankkeen kaupallisen vaikutusten arviointia koskevan selvityksen tarkastelualueella toimintaympäristö on muuttunut merkittävästi, kun pohjoismaiden suurin kauppakeskus "Mall of Tripla" aukesi lokakuussa 2019. Kauppakeskuksessa on vuokrattavaa liiketilaa noin 80 000 neliometriä.

Garden Helsinki -hankkeen päivittäistavarakaupan palveluihin kohdistuva kysyntä muodostuu pääosin lähivaikutusalueen väestön kysynnästä ja ravitsemispalveluihin kohdistuva kysyntä pääosin tapahtumakävijöiden kysynnästä. Erikoiskaupan ja muiden kaupallisten palvelujen kysyntä muodostuu lähivaikutusalueen väestön ja tapahtumakävijöiden kysynnästä.

FCG:n selvityksen mukaan Garden Helsinki -hanke lisää päivittäistavarakaupan kilpailua alueella. Koska lähivaikutusalueen kaupallisten palvelujen tarjonta on tällä hetkellä osittain puutteellinen kysyntään nähden, arvioidaan palvelutarjonnan lisääntymisen ja monipuolistumisen päivittäistavarakaupassa vähentävän ostovoiman suuntautumista alueen ulkopuolelle. Suunnitellulla päivittäistavarakaupalla ei kuitenkaan arvioidu olevan merkittäviä vaikutuksia alueen muiden pienten myymälöiden liikevaihtoon. Arvioinnin mukaan Garden Helsingin lähivaikutusalueella asuvien sekä Garden Helsingin tapahtumissa kävijöiden ja työntekijöiden kysyntä mahdollistaa suunniteltujen päivittäistavaramyymälän, ravintolatilojen ja muiden liiketilojen toteuttamisen.

3.2.2. Vaikutukset toimistomarkkinaan

Garden Helsinki -hankkeeseen on alustavasti suunniteltu rakennettavan toimistotiloja noin 13 100 k-m².

Toimistokysyntä on nykyisin entistä valikoivampaa ja kohdistuu pääasiassa tiettyjen raskaan raideliikenteen asemien välittömään läheisyyteen. Uudet, nykyisiä vaatimuksia vastaavat toimistotilat ovat muualla osoittautuneet vetovoimaisiksi samaan aikaan, kun vajaakäyttöaste on vanhassa tilakannassa huomattavan korkea.

Pasilasta on muodostumassa entistä merkittävämpi toimistokeskittymä jo rakenteilla olevien ja tulevien kohteiden myötä. Pasilan seudullinen saavutettavuus on erinomainen, mikä houkuttelee alueelle myös isoja toimijoita.

Taka-Töölö ei sen sijaan ole ns. prime-luokan toimistoaluetta. Töölössä on tällä hetkellä vapaana erikokoisia toimistotiloja alle kymmenessä vanhassa rakennuksessa. Alueella toimistoja on jo aiemmin muutettu muuhun käyttöön, esimerkiksi varastoiksi, hotelliksi ja asunnoiksi.

Garden Helsinkiin suunniteltu toimistokokonaisuus on kaikkiaan suhteellisen kookas yksittäiseksi kohteeksi, joskaan se ei muodosta alueelle varsinaista toimistokeskittymää. 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.

Helsingin kaupungin syksyllä 2022 tilaamassa markkina-analyysissä (Catella, Toimistojen markkinalähtöinen kysyntä ja sen sijoittuminen) Garden Helsinki on arvioitu toimistokäyttöön soveltuvaksi ensisijaisesti rakennettavaksi tontiksi, vaikka kohde ei sijaitse voimakkaan eikä vakiintuneen kysynnän alueella.

3.2.3. Vaikutukset majoituspalveluihin

Asemakaavaratkaisu mahdollistaa hotelli- ja majoituspalveluja yhteensä 21 500 k-m². Hankkeen tämänhetkissä suunnitelmassa tiloja on noin 16 800 k-m². Majoituspalvelujen on suunniteltu koostuvan sekä laadukkaasta hotellista että budjettihotellista. Tapahtumatoiminnan arvioidaan tukevan hotellin toimintaa, ja budjettihotellin kysyntä on perusteltua esimerkiksi urheilukilpailuihin liittyen joukkueiden majoituspalveluiden tarjoajana. Hanke on solminut syyskuussa 2023 Scandic Hotels Groupin kanssa sitovan esisopimuksen hotellien osalta. Huoneiden kokonaislukumääräksi on Scandicin suunnitelmassa määritelty 457 huonetta, joista budjettihotellin huoneiden määrän osuus on 235 huonetta.

Helsingissä oli ennen koronapandemiaa suuri tarve majoituskapasiteetin kasvattamiselle, joka kohdistui ennen kaikkea erittäin laadukkaisiin ja toisaalta edullisiin hotelleihin. Helsingin kaupungin tavoitteena oli lisäksi saada markkinoille uusia, erityisesti ulkomaisia toimijoita tarjonnan monipuolistamiseksi.

Majoituskapasiteetti on pelkästään Helsingin alueella kasvanut vuodesta 2019 alkuvuoteen 2024 noin 4 000 huoneella. Myös tarjonnan kirjo on monipuolistunut huomattavasti kaupungin em. tavoitteiden mukaisesti. Vuoden 2024 keväällä vireillä onkin enää noin 20 eri vaiheessa olevaa hanketta.

Toteutuessaan Garden Helsinki –hanke toisi edelleen lisää kapasiteettia Helsingin hotellimarkkinaan edellyttäen, että hotellien konseptit toteutuvat esitetyn kaltaisina eli laadukkaana, vähintään neljän tähden hotellina, ja edullista majoitusta tarjoavana budjettihotellina, eikä kyseisten segmenttien tarjonta enää tällä välin lisäännä merkittävästi.

Lisätessään laadukasta tapahtuma- ja muuta tarjontaa, Garden Helsinki –hanke voi luoda uutta kysyntää ja näin jossain määrin kasvattaa Helsinkiin suuntautuvaa matkailua.

3.3. Vaikutukset tapahtumiin

Helsingin kaupunkistrategian 2021 - 2025 mukaisesti ”tapahtumilla on merkittävä rooli Helsingin viihtyisyyden, elinvoiman ja vetovoimaisuuden rakentamisessa”. Kaupunkistrategiaan on myös kirjattu, että ”Helsinki parantaa kilpailuasemaansa kulttuurin ja urheilun, kansainvälisten kongressien, messujen ja muiden suur tapahtumien isäntäkaupunkina yhteistyössä alan toimijoiden kanssa”. Garden Helsinki -hanke toteutuessaan tukee omalta osaltaan näitä tavoitteita ja Helsingin kaupungin strategiaa.

Monitoimiareenan katsojakapasiteetti on noin 15 500–19 000 tapahtumatyypistä riippuen. Uudelle areenalle siirtyy HIFK:n jääkiekkotoiminta sekä muita tapahtumia. Osa nykyisin Helsingin jäähallissa järjestettävistä tapahtumista siirtyy Helsingin jäähalliin peruskorjauksen yhteydessä toteutettavalle pienemmälle, enimmillään noin 4 500

katsojaa vetävälle Helsingin jäähalliin toteutettavalle Mid-areenalle tai Garden Helsinki -hankkeen pääareenalle, ja osa saattaa siirtyä muualle.

Garden Helsinki tarjoaa uusia mahdollisuuksia tapahtumatoimialan yrityksille. Hanke sisältää sisätapahtuma- ja areenatiloja sekä erilaisia liikuntatiloja yhteensä noin 90 000 k-m², josta areenan koko on 59 100 k-m², harjoitusjäiden 7 800 k-m² ja Helsingin jäähallin 22 600 k-m². Vastaavan kokoluokan tapahtumatiloja ei Helsingissä juurikaan ole. Muita isompia yksittäisiä tapahtumia mahdollistavia tiloja ovat esimerkiksi Messukeskus ja mahdollisesti tulevaisuudessa Ilmalan Areena, jonka yleisökapasiteetti on 13 300 - 15 000. 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.

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

Nykyaikainen monitoimiareena edistää tulevien urheilun suur tapahtumien 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- ja muiden lajien kilpailutoimintaan sekä pienempiin kansainvälisiin tapahtumiin. Jos tapahtumien koko ja kokonaismäärä Helsingissä kasvaa uuden monitoimiareenan myötä, kaavaratkaisulla on positiivisia vaikutuksia kaupungin matkailu- ja tapahtumaelinkeinojen kasvuun.

Helsingin jäähallissa järjestettiin 102 tapahtumaa vuonna 2023, näistä 35 oli HIFK:n jääkiekko-otteluita. Tapahtumien aikana jäähallilla on tapahtumia palvelevaa ravintolatoimintaa. Tapahtumien lisäksi jäähallin tiloja vuokrataan jääurheilijoiden harjoituskäyttöön sekä mm. kokous- ja yrityskäyttöön. Jollei jäähallilla ole mitään muuta tapahtumaa tai auloissa toimintaa, toimii siellä viikonloppuisin kirpputori.

Helsingin jäähallin peruskorjauksen ja muutostöiden ja Garden Helsinki -hankkeen rakentamisen takia kumpikaan halli ei ole käytettävissä noin puolen vuoden ajan, jolloin kummassakaan ei voi järjestää tapahtumia.

Helsingin jäähallissa on viime vuosina järjestetty tapahtumia, kuten Sideways-festiivaali, jotka sijoittuvat sekä ulko- että sisätiloihin. Garden Helsinki -hankkeen rakentamisen myötä poistuu mahdollisuus sellaisten suurten tapahtumien järjestämiseen, jotka tarvitsevat sisätilojen lisäksi suuren ulkotilan.

3.4. Vaikutukset tuotantoon ja työllisyyteen

Garden Helsinki -hankkeen toteutuksella on vaikutuksia tuotantoon ja työllisyyteen Helsingissä sekä muualla Suomessa. Kaavaratkaisu mahdollistaa merkittävän yksityisen rakentamisinvestoinnin Helsingissä. Uudet tapahtuma-, liikunta-, liike- ja toimistotilat sekä majoituspalveluiden kapasiteetin kasvu lisäävät yritysten liiketoiminnan kasvupotentiaalia.

Arvioinnissa keskitytään Helsinkiin kohdistuviin tuotanto- ja työllisyysvaikutuksiin rakentamis- ja toimintavaiheessa. Rakentamisvaiheen vaikutukset kuvaavat vaikutusta

koko rakentamisajalta. Toimintavaiheen vaikutukset ovat yhden vuoden aikana syntyviä vaikutuksia. Vaikutuksilla tuotantoon tarkoitetaan arvonlisäysvaikutuksia ja työllisyysvaikutuksilla henkilötyövuosia.

Kokonaisvaikutukset tuotantoon ja työllisyyteen on johdettu hankkeen arvioituista rakennusinvestoinneista ja hankkeen synnyttämästä uudesta liiketoiminnasta. Suorien vaikutusten lisäksi rakentamisinvestoinnit ja toimintavaiheen yritystoiminta aiheuttavat kerrannaisvaikutuksia, jotka syntyvät yritysten toimitusketjujen ja työntekijöiden kulu- tusvaikutusten kautta.

Tuotanto- ja työllisyysvaikutusten arviointi perustuu hankkeelta saatuihin tietoihin hankkeen investointikustannuksista, hankkeen päivitettyyn tilaohjelmaan, hankkeelta saatuihin arvioihin toimintavaiheen liiketoiminnasta, Jääkenttäsaatiöltä saatuihin tietoihin Helsingin jäähallin nykyisestä toiminnasta sekä panos-tuotos -laskentaan.

Vaikutuksiin ja niiden kohdentumiseen liittyy epävarmuustekijöitä, ja ne riippuvat mm. lopullisista toteutuvista investointikustannuksista, lopullisesta toteutuvasta tilakoko- naisuudesta, tilojen käyttöasteesta sekä tulevan toiminnan laadusta ja määrästä.

Rakentamisvaihe

Suuntaa-antavan arvion mukaan hankkeeseen liittyvien investointien (yhteensä noin 800 milj. euroa, josta rakentamisen osuus noin 620 milj. euroa) kokonaisvaikutus tuotantoon (arvonlisäys) Helsingissä on yhteensä noin 215 miljoonaa euroa ja työllisyy- teen noin 2 750 henkilötyövuotta.

Vaikutusten lopullinen määrä riippuu siitä, missä laajuudessa hanke toteutuu ja mitkä ovat hankkeen lopulliset investointikustannukset. Vaikutukset ovat nettolisäystä siltä osin, kun rakennusinvestoinnit lisäävät rakentamista Helsingissä ja Helsingin seu- dulla, eivätkä syrjäytä muita hankkeita. Vaikutusten nettolisäyksen ja syrjäyttävän osan osuuksia on kuitenkin haastavaa arvioida, ja ne riippuvat mm. talous- ja työllisyytilanteesta, seudun muista hankkeista sekä rakennusalan ja sen alihankkijoiden kapasiteetista ja kasvusta.

Rakentamisvaiheessa Helsingin jäähallin toiminnan keskeytymisestä aiheutuu negatiivisia vaikutuksia tuotantoon ja työllisyyteen. Hankkeen mukaan Helsingin jäähallin saneeraus kestää 1 - 2 vuotta ja Garden Helsinki -hankkeen maanalaisen osan ra- kentaminen noin kolme vuotta. Jos Helsingin jäähalli on suljettu noin yhden vuoden ajan, rakentamisvaiheen negatiivinen vaikutus tuotantoon Helsingissä on yhteensä korkeintaan noin 5 miljoonaa euroa ja negatiiviset työllisyysvaikutukset noin 100 hen- kilötyövuotta. Arvio sisältää vaikutukset Helsingin jäähallin operaattorin ja ravintoloi- den osalta, mutta ei tapahtumajärjestäjien toiminnan osalta. On todennäköistä, että ainakin osa paikallisten tapahtumajärjestäjien tapahtumista järjestetään rakentamisen aikana muualla Helsingissä tai pääkaupunkiseudulla. Ainakin Oy HIFK-Hockey Ab harjoittaa toimintaansa keskeytyksettä.

Toimintavaihe

Suuntaa antavan arvion mukaan hankkeen toimintavaiheen vuosittainen kokonaisvai- kutus tuotantoon Helsingissä arvonlisäyksenä laskettuna on noin 50 miljoonaa euroa. Kokonaisvaikutus työllisyyteen Helsingissä on vuosittain noin 900 henkilötyövuotta.

Arvio perustuu hankkeen ilmoittamiin alustaviin liikevaihtoarvioihin tyypillisenä toimin- tavuonna sekä hankkeen päivitettyyn tilaohjelmaan. Tapahtumien osalta arvioissa on

huomioitu areenaoperaattorin liiketoiminta, mutta ei tapahtumajärjestäjien liiketoimintaa. Arviosta on vähennetty Helsingin jäähallin nykyisen toiminnan vaikutukset areenaoperaattorin ja ravintolatoiminnan osalta. Arvio ei sisällä toimistotiloihin sijoittuvan liiketoiminnan vaikutuksia, joita on tarkasteltu erikseen jäljempänä.

Toimintavaiheen taloudellisten vaikutusten arvioimiseen liittyy rakentamisvaihetta enemmän epävarmuustekijöitä. Toimintavaiheessa Garden Helsinki todennäköisesti lisää yritys- ja elinkeinotoimintaa Helsingissä sekä suoraan että välillisesti. Arvioidut vaikutukset ovat nettolisäystä sikäli, kun toiminta on uutta toimintaa eikä syrjäytä toimintaa muualla Helsingissä. Esimerkiksi areenoihin liittyvän urheilu- ja tapahtumatoinnin osalta osa toiminnasta saattaa kiristyvässä kilpailutilanteessa syrjäyttää toimintaa muualla Helsingissä, jos tapahtumia siirtyy muualta Garden Helsinkiin.

Garden Helsinki -hankkeeseen on suunniteltu toimistotiloja, jotka mahdollistavat merkittävän määrän toimistotyöpaikkoja. Toimistotilojen markkinoihin liittyy huomattavia epävarmuustekijöitä johtuen toimistotilojen vajaakäyttöasteesta ja toimistotilakysynnän kohdistumisesta valikoituihin sijainteihin. Aiheeseen liittyvää tarkastelua on kohdassa 3.2.2.

Mikäli toimistotiloihin sijoittuu suunniteltu määrä työpaikkoja, on niiden vuosittainen kokonaisvaikutus tuotantoon (arvonlisäys) Helsingissä yhteensä noin 50 miljoonaa euroa ja työllisyyteen noin 700 henkilötyövuotta. Toimistotyöpaikkojen osalta hankkeen nettovaikutus on kuitenkin todennäköisesti tätä pienempi, sillä Garden Helsingin toimistotiloihin sijoittuvat toimijat ja työpaikat todennäköisesti siirtyvät tiloihin ainakin osittain muualta Helsingistä.

3.5. Vaikutukset liikuntapalveluihin

Helsingin jäähalliin suunniteltujen muutosten ja Garden Helsinki -hankkeen harjoitusjäähallitilojen lisäksi muiden liikuntatilojen määrä hankkeessa on kohtuullisen pieni (5 000 k-m²), joten nykyisessä sisäliikuntatilojen kysyntätilanteessa näillä uusilla liikuntatiloilla ei ole nähtävissä merkittävää vaikutusta Olympiastadionin liikuntatilojen tai muiden lähialueen liikuntatilojen käyttöön.

Harjoitusjäähallitilojen syntyminen Garden Helsinkiin on koko kaupungin liikuntapalveluiden kannalta tärkeä, koska rakentamisen yhteydessä käytöstä poistuvat Helsingin jäähallin nykyiset jääurheilutilat.

Helsingin jäähalliin on suunnitteilla pienempi monitoimiareena, jonka enimmäiskapasiteetti on noin 3 000 - 4 500 henkilöä. Helsingissä on ollut pitkään tarve tällaiselle tilalle kotimaisen palloilun sarjatoimintaan, muiden sisäurheilulajien kilpailutoimintaan sekä pienempiin kansainvälisiin tapahtumiin.

Garden Helsingin rakennushankkeen myötä Pallokenttä 7 ja sen päälle kesäkauden ulkopuolella sijoitettu HJK:n ylipainehalli poistuvat käytöstä. Pallokenttä 7:n tilalle on mahdollista rakentaa Garden Helsingin valmistumisen jälkeen nykyistä pienempi pienpelikenttä. Ylipainehallin osalta kaupunkiympäristön toimiala on tehnyt HJK:n kanssa esisopimuksen, jolla kaupunki lunastaa hallin itselleen Garden Helsinki -hankkeen edetessä. Näin tapahtuessa HJK:lle on annettu mahdollisuus sijoittaa uusi ylipainehalli Pallokenttä 6:n paikalle. Muiden jalkapalloilijoiden talviharrastamisolosuhteita parannettiin rakentamalla keväällä 2022 Pallokenttä 1:n luonnonnurmikentän paikalle lämmitettävä tekonurmikenttä.

Kaupungin vuoden 2024 talousarviossa Töölön kishallin peruskorjauksen rakentamiskäytännön vaihe on ajoitettu vuosille 2028 - 2030. Alustavissa tarveselvityksissä on pohdittu mahdollisuutta lisätä varsinaisten liikuntatilojen määrää kiinteistössä. Suunnitellut uudet tilat kohdentuvat kuitenkin pääosin muihin liikuntalajeihin kuin Garden Helsingin liikuntatilat.

3.6. Vaikutukset Jääkenttäsäätiön talouteen ja jääurheilun harrastusmahdollisuuksiin

Helsingin kaupunginhallitus kehotti Jääkenttäsäätiötä laatimaan selvityksen siitä, millä tavalla muutoksia Helsingin jäähallin luovuttamisesta seuraa säätiön taloudelliselle asemalle. Samalla Helsingin liikuntapalveluiden tuli selvittää kuinka jääurheilun harrastusmahdollisuudet muuttuvat Garden Helsinki -hankkeen myötä.

Deloitte Consulting Oy on vuonna 2018 laatinut kulttuuri- ja vapaa-ajan toimialan tilauksesta vaikutusanalyysin Garden Helsinki -hankkeen vaikutuksista Jääkenttäsäätiön taloudelliseen asemaan ja jääurheilun harrastusmahdollisuuksiin. Vaikutusanalyysi kokonaisuudessaan on tämän arviointiraportin liitteenä 3.

Vaikutusanalyysissä tarkasteltiin kolmea kehityspolkua ja niiden alavaihtoehtoja. Analyysi huomioi kunkin vaihtoehdon vaikutukset Jääkenttäsäätiön taloudelliseen asemaan ja Helsingin kaupungin käyttötalouteen sekä vaikutukset jääurheilun harrastusmahdollisuuksiin Helsingissä. Tilanne on muuttunut verrattuna vuoteen 2018, jolloin vaikutusarvio on tehty. Herttoniemen jäähallin avautumisen myötä syksyllä 2023 Helsingin jäätalanne on parantunut kahdella jääkentällä. Jääkenttäsäätiön Hernesaareen sijaitsevan jäähallin toiminta loppuu toukokuussa 2024, jolloin kapasiteetti vastaavasti kaventuu 2,5 jääkentällä. Lisäksi Salmisaaren kahden jään jäähallin nykyinen vuokrasopimus päättyy keväällä 2025. Tilanne paranee kuitenkin uudestaan vuonna 2025, jolloin Kivikon jäähalliin avautuu kolme jääkenttää. Helsingin jäähallin nykyinen harjoitusjäähalli joudutaan purkamaan Garden Helsinki -hankkeen rakentamisen alkuvaiheessa, mutta hankkeen toimesta rakennetaan kaksi harjoitusjäätilaa kalliiohjelmiin, jotka on tarkoitettu vuokrata Jääkenttäsäätiölle. Lisäksi Helsingin jäätalanteeseen vaikuttaa edetessään myös Roihupellon luisteluareenan valmistuminen. Kyseiseen halliin on suunniteltu sopivia olosuhteita pika- ja taitoluistelulle sekä jääpallolle tai jääkiekolle.

Nyt, huhtikuussa 2024, päivitettyssä raportissa tarkastellaan vain kahta vaihtoehtoa, jotka on esitetty kuvassa 2, sillä Jääkenttäsäätiön ja Garden Helsinki -hankkeen kesken on sovittu, että Jääkenttäsäätiö vuokraa hankkeelta kaksi harjoitusjäätilaa.

Kuva 2. Tarkastellut vaihtoehdot

GH-hanke ei toteudu	GH-hanke toteutuu
0. Nykytila	1b
Jääkenttäsäätiö jatkaa liiketoiminnan harjoittamista Helsingin Jäähallissa	Jääkenttäsäätiö siirtyy vuokralle GH-areenan kahdelle harjoitusjäätilalle

Helsingin jäähallin poistuva liiketoiminta jättää noin miljoonan euron vuosittaisen alijäämän Jääkenttäsäätiön toimintaan. Tulevaisuudessa Jääkenttäsäätiöllä ei ole mah-

dollisuutta kerätä nykyisen rahoitusmallin mukaista omarahoitusosuutta hallien investointeihin. Helsingin jäähallin luovutuksen myötä Jääkenttäsäätiön toiminta muuttuu pelkästä investointiavustettavasta myös toiminta-avustettavaksi. Jääkenttäsäätiö on tehnyt aiesopimuksen Garden Helsinki -hankkeen areenan jään operoinnista.

Kuva 3 esittää kahden eri vaihtoehdon vaikutukset Jääkenttäsäätiöön ja jääurheilun harrastemahdollisuuksiin.

Kuva 3. Vaihtoehtojen vaikutusten kuvaus

0	1b
<p style="text-align: center;">Jos...</p> <p>Garden Helsinki –hanke ei toteudu, Jääkenttäsäätiö jatkaa liiketoiminnan harjoittamista Helsingin jäähallissa</p> <ul style="list-style-type: none"> • Jääkenttäsäätiö pystyy liiketoiminnallaan rahoittamaan toimintansa sekä keräämään tarvittavan omarahoitusosuuden investointien rahoittamiseksi. • Ei suoraa vaikutusta jääurheilun harrastusmahdollisuuksiin Helsingissä. 	<p style="text-align: center;">Jos...</p> <p>GH-hanke toteutuu ja Helsingin jäähallin toiminta siirtyy GH-hankkeelle mukaan lukien harjoitushalli. GH-areenalle rakentuu kaksi harjoitusjäätä. Jääkenttäsäätiö siirtyy vuokralle GH-areenan kahdelle harjoitusjäälle.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Jääkenttäsäätiön toiminta muuttuu toiminta-avustettavaksi eikä säätiö pysty vastaisuudessa rahoittamaan investointien omarahoitusosuutta. • Ei suoraa vaikutusta jääurheilun harrastusmahdollisuuksiin; Jään tarjottu määrä säilyy entisellään ja jään saavutettavuus seurojen näkökulmasta on hyvä clearing-hinnan ja jään sijainnin puolesta.

Vaihtoehdossa 1b (Jääkenttäsäätiö vuokraa harjoitusjää) Jääkenttäsäätiön tarvitsema vuosittainen toiminta-avustus on yli miljoona euroa vuosittain.

Avustusten laskelmien lähtökohtana on ollut, että Jääkenttäsäätiölle maksetaan harjoitushallista sen tasearvo noin kaksi miljoonaa euroa. Laskelmissa ei ole huomioitu Helsingin jäähallin ennaikaisesta vuokrasopimuksen päättämisestä Jääkenttäsäätiön mahdollisesti saamaa rahallista korvausta. Mikäli Jääkenttäsäätiö saa vuokrasopimuksen päättymisestä korvauksen, vähenee tarve kaupungin avustukselle vastaavalla summalla. Samoin avustuksen tarve vähenee, mikäli Jääkenttäsäätiö saa harjoitushallista yli kaksi miljoonaa euroa.

Mikäli Garden Helsinki –hanke ei toteutuisi, niin Helsingin jäähalli jouduttaisiin lähiaikoina peruskorjaamaan. Helsingin kaupungin kiinteistövirasto on vuonna 2016 laatinut selvityksen Helsingin jäähallin uusiokäytöstä (Liite 4). Selvityksessä on tutkittu neljää vaihtoehtoa ja näiden taloudellisia vaikutuksista. Vaihtoehdossa, jossa nykyinen toiminta jatkuu, halli peruskorjataan, sisätiloissa tehdään pieniä toiminnallisia parannuksia ja harjoitushalli kunnostetaan, tarvittavien investointien kustannusarvio on 38 miljoonaa euroa. Jääkenttäsäätiö on itse arvioinut, että vähimmillään, ilman mitään toiminnallisia parannuksia, peruskorjauskustannukset ovat noin 15 milj. euroa.

3.7. Vaikutukset kaupungin talouteen

3.7.1. Investoinnit

Kaupungin investointikustannukset ovat arviolta noin kuusi miljoonaa euroa, ja ne koostuvat johtosiirroista, Pohjoisen Stadiontien ja Pallokenttien 6 ja 7 viereisessä sijaitsevan puiston rakentamisesta, Pallokentän 1 kunnostamisesta, Helsinki Stadion Management Oy:n ylipainehallin vuokrasopimuksen ennenaikaiseen purkuun liittyvistä kustannuksista sekä ylipainehallin kaupunkikuvallisista vaatimuksista aiheutuvista lisäkustannuksista. Kaikki muut kustannukset, kuten Vauhtitiehen liittyvä rakentaminen, puistojen maisemoinnit, urheilutunnelin mahdollinen jatkaminen ja nykyisen harjoitusjäähallin purku, ovat Garden Helsinki –hankkeen kustannuksia.

Hankkeeseen on tulossa asuntorakentamista noin 15 000 k-m², mikä vastaa noin 400 asukasta, jonka perusteella voidaan arvioida, että alueelle muuttaa noin 20 - 25 päiväkotikäistä ja noin 50 kouluikäistä lasta, joten hanke yksistään ei aiheuta tarvetta investoida uuteen kouluun tai päiväkotiin.

Tämä vaikutusarviointi perustuu Deloitte Consulting Oy:n vuonna 2018 laatimaan selvitykseen (Liite 3), että Jääkenttäsäätiölle rakennetaan uusi harjoitusjäähalli Herttoniemeen (on jo käytössä) ja Jääkenttäsäätiö vuokraa kaksi harjoitusjäättä Garden Helsinki -hankkeelta. Mikäli kaupunki maksaa korvauksen Jääkenttäsäätiölle Helsingin jäähallin vuokrasopimuksen ennenaikaisesta päättämisestä, niin Jääkenttäsäätiön tarve saada kaupungilta avustusta pienenee vastaavalla määrällä. Kaupungin maksama korvausta ei ole laskettu investointeihin, vaan huomioitu kaupungin avustuksena.

3.7.2. Käyttötalousmenot

Jos Helsingin jäähalli siirtyy Jääkenttäsäätiöltä Garden Helsinki -hankkeelle, Jääkenttäsäätiöllä olisi jatkossa tarve noin 1,2 miljoonan euron suuruiselle vuosittaiselle kaupungin toiminta-avustukselle. Asiaa on käsitelty tarkemmin kohdassa 3.6.

Kaavan mahdollistama asuntokerrosala mahdollistaa asunnot noin 400 asukkaalle. Asuntoihin sijoittuvaan lopulliseen asukasmäärään vaikuttaa toteutuneen asuntorakentamisen määrän lisäksi mm. toteutettavien asuntojen mitoitus ja konsepti.

Tapahtuma- ja kokoustilojen kasvu voi tuoda haasteita Olympiastadionin käyttötalousuunnitelmille ja voi johtaa kaupungin avustustarpeen lisääntymiseen Stadion-säätiölle.

3.7.3. Tonttitulot

Helsingin kaupunki saa tuloja tonttien mynnistä ja vuokraamisesta. Kaupungin saama hinta rakennusoikeudesta on noin 21 miljoonaa euroa. Lisäksi Helsingin jäähallista kaupunki saa myyntituloja arviolta noin 3 milj. euroa.

3.7.4. Verotulot

Tuotanto- ja työllisyysvaikutusten lisäksi Garden Helsinki -hankkeen rakentamisella ja siihen sijoittuvalla toiminnalla on vaikutuksia verotuloihin. Arviossa keskitytään Helsinkiin kohdistuviin suoriin ja epäsuoriin vaikutuksiin.

Verotulovaikutusten arviointi perustuu Garden Helsinki -hankkeelta saatuihin tietoihin hankkeen investointikustannuksista, hankkeen päivitettyyn tilaohjelmaan, hankkeelta saatuihin arvioihin toimintavaiheen liiketoiminnasta ja kiinteistöverokertymästä, Jääkenttäsäätiöltä saatuihin tietoihin Helsingin jäähallin nykyisestä toiminnasta sekä panos-tuotos-laskentaan.

Rakentamisvaihe

Suuntaa antavan arvion mukaan Garden Helsinki -hanke lisää Helsingin kunnallisverotuloja rakentamisvaiheessa yhteensä noin kolme miljoonaa euroa ja yhteisöverotuloja noin kolme miljoonaa euroa.

Arviossa on huomioitu Helsingin jäähallin toimintakatkosta aiheutuvat negatiiviset verotulovaikutukset. Verotulovaikutusten lopullinen määrä riippuu mm. siitä, missä laajuudessa ja millaisin investointikustannuksin Garden Helsinki -hanke lopulta toteutuu ja kuinka pitkään Helsingin jäähalli on poissa käytöstä. Verotulovaikutukset ovat nettolisäystä siltä osin, kun rakennusinvestoinnit lisäävät rakentamista Helsingissä ja Helsingin seudulla eivätkä syrjäytä muita hankkeita.

Toimintavaihe

Suuntaa antavan arvion mukaan toimintavaiheessa hanke lisää vuosittain Helsingin kaupungin kunnallisverotuloja noin 0,8 miljoonaa euroa ja yhteisöverotuloja noin 0,5 milj. euroa.

Arvio perustuu Garden Helsinki -hankkeen ilmoittamiin alustaviin liikevaihtoarvioihin ja päivitettyyn tilaohjelmaan sekä panos-tuotos-laskelmaan. Arviosta on vähennetty Helsingin jäähallin nykyisen toiminnan vaikutukset areenaoperaattorin ja ravintolatoiminnan osalta. Arvio ei sisällä toimistotiloihin sijoittuvan liiketoiminnan vaikutuksia, joita on tarkasteltu erikseen jäljempänä. Toimintavaiheen verotulovaikutusten arviointiin liittyy rakentamisvaihetta enemmän epävarmuustekijöitä.

Verotulovaikutukset ovat nettolisäystä siltä osin kuin niihin liittyvä toiminta on uutta kasvua, eikä niihin liity mahdollisia muita syrjäytymisvaikutuksia tai maankäyttötärpeitä. Esimerkiksi areenoihin liittyvän urheilu- ja tapahtumatoiminnan osalta osa toiminnasta saattaa kiristyvässä kilpailutilanteessa syrjäyttää toimintaa muualla Helsingissä, jos tapahtumia siirtyy muualta Garden Helsinkiin.

Toimistotyöpaikkojen vuotuinen lisäys Helsingin kunnallisverotuloihin on noin 0,9 milj. euroa ja yhteisöverotuloihin noin 0,4 milj. euroa, mikäli toimistotiloihin sijoittuu suunniteltu määrä työpaikkoja. Toimistotyöpaikkojen toteutumiseen liittyy monia epävarmuustekijöitä, ja todennäköiset nettoverotulovaikutukset ovat arviota pienemmät.

Garden Helsinki -hankkeen synnyttämä uusi asuntotuotanto mahdollistaa uusien asukkaiden muuttamisen alueelle. Uudet asukkaat lisäävät kaupungin kunnallisverokertymää arviolta miljoona euroa. Kaupungin vakiintuneen arviointikäytännön mukaisesti uusien asukkaiden arvioidaan synnyttävän likimain kunnallisverotulojen suuruisen lisäyksen kaupungin menoihin. Kunnallisverojen ei tästä syystä arvioida aiheuttavan nettovaikutuksia kaupungin talouteen.

Kunnallis- ja yhteisöverokertymän lisäksi Garden Helsinki -hankkeen toteutuminen kasvattaa kaupungin vuotuisia kiinteistöverotuloja noin kaksi miljoonaa euroa. Arvio on laadittu oletuksella, että tontit myydään hankkeelle, jolloin kiinteistövero kertyy sekä yksityisessä omistuksessa olevista rakennuksista että tonteista. Jos tontit tai osa niistä vuokrataan, vuotuinen kiinteistöverokertymä on edellä esitettyä arviota pienempi. Kiinteistöverokertymän määrä riippuu myös mm. hankkeen toteutuvasta laajuudesta. Lisäksi kaupunki saa tuloa maanalaisen hankeosan (pysäköintilaitos ja harjoitusjäähalli) maanvuokrasopimukseen perustuen, jonka suuruus ei ole tässä vaiheessa tiedossa.

3.7.5. Kokonaistarkastelu investointien ja tulojen osalta

Kuvassa 4 on esitetty Garden Helsinki -hankkeen vaikutukset kaupungin talouteen. Kuvassa on esitetty myös vaikutus kaupungin käyttötalouteen Jääkenttäsäätiölle maksettavien avustusten lisäysten osalta. Tulojen osalta on käytetty otaksumaa, että kaupunki myy tontit hankkeelle. Verotuloissa on huomioitu investointivaiheen osalta kunnallisverot ja yhteisöverot. Käyttövaiheen osalta on huomioitu kiinteistöverot ja yhteisöverot. Käyttövaiheen osalta kunnallisverotuloja ei ole huomioitu, koska niiden lisäys asukasmäärän kasvun mukaan on arvioitu samansuuruisiksi kuin palvelumenojen kasvu.

Investointeihin ja tuloihin liittyvät arviot perustuvat tällä hetkellä (kevät 2024) käytössä oleviin tietoihin ja sisältävät siten epävarmuustekijöitä, mutta ovat suuruusluokaltaan oikeita. Hankkeen vaikutukset kaupungin talouteen ovat myönteiset, tosin vähemmän kuin vuonna 2019 arvioitiin.

Kuva 4. Helsinki Garden -hankkeen vaikutukset kaupungin talouteen, (JK = jääkenttäsäätiö, GH Garden Helsinki)

	JK vuokraa jäät GH:stä	GH ei toteudu
Investoinnit		
Helsingin jäähallin peruskorjaus		-15 – -30 milj.
Kaupungin muut investoinnit	-6 milj.	
Investoinnit yhteensä	-6 milj.	-15 – -30 milj.
Tulot		
Kiinteistöjen myyntitulot	+24 milj.	
Verotulot	+6 milj.	
Tulot yhteensä	+30 milj.	
Tulot – investoinnit	+24 milj.	-15 – -30 milj.
Käyttötalous/vuosi		
Toiminta-avustus JK:lle, lisäys	-1,2 milj.	
Verotulojen lisäys	+2,5 milj.	
Tulot – menot	+1,3 milj.	-15 – -30 milj.

4. Muita huomioita

Hankkeen toteutuessa alueen toimijoiden hyvä yhteistyö on ensiarvoisen tärkeää, jotta alueen tapahtumia, erityisesti suur tapahtumia, on mahdollista koordinoita siten, että ne aiheuttavat mahdollisimman vähän häiriötä toisilleen ja ympäristössään muun toiminnan ja liikenteen osalta. Tulevaisuudessa mahdolliset tiukemmat turvallisuusmääräykset voivat vaikuttaa ennakoimattomasti mm. liikennejärjestelyihin ja muihin tapahtumiin liittyviin järjestelyihin.

Kaava-alueen maankäyttöratkaisu on suunniteltu huomioiden ympäröivän alueen nykyinen ja tuleva toiminta ja Olympiastadionin tavoitteet useammille suur tapahtumille. Mikäli alueen toimijoilla on tulevaisuudessa tarve kehittää tai muuttaa toimintaansa tai esimerkiksi turvallisuuteen tai melukysymyksiin liittyvät tekijät muuttuvat, voivat Garden Helsinki -hankkeen monet käyttötarkoitukset asettavat reunaehdoja muun alueen kehittymismahdollisuuksiin.

Hankkeen laajuus ja erityislaatuisuus mm. mittavan maanalaisen rakentamisen teknisten haasteiden osalta sekä normaalit talouden suhdannevaihtelut voivat tuoda yllätyksiä hankeen toteutusvaiheessa.

PROJEKTI GH OY

Garden Helsinki, kaupallisten vaikutusten arviointi

Loppuraportti



2.5.2018

Sisällysluettelo

1	SELVITYKSEN TAVOITTEET JA YLEISET LÄHTÖKOHDAT	3
1.1	Tausta ja tavoitteet	3
1.2	Suunnittelutilanne ja Helsingin kaupungin tavoitteet	4
2	GARDEN HELSINKI HANKKEEN KUVAUS JA VAIKUTUSALUE	6
2.1	Liike- ja ravintolatilojen mitoitus	6
2.2	Garden Helsingin tapahtumien kävijämäärä, asukkaat ja työntekijät	7
2.3	Kaupallisen vaikutusalueen määrittäminen	7
3	VÄHITTÄISKAUPAN NYKYTILANNE	9
3.1	Päivittäistavara-kauppa	9
3.2	Erikoiskauppa	12
3.3	Garden Helsingin asema Helsingin kaupallisessa palveluverkossa	12
4	ARVIO OSTOVOIMAN JA LIIKETILATARPEEN KEHITYKSESTÄ	13
4.1	Väestömäärän kehitys	13
4.2	Arvio ostovoiman kehityksestä	14
4.3	Arvio liiketilatarpeen kehityksestä	15
4.4	Kaupankäytön hankkeet Helsingissä	17
4.5	Garden Helsingin palveluihin kohdistuva kysyntä ja liiketilatarve	18
5	VAIKUTUSTEN ARVIOINTI	19
5.1	Hankkeen sopivuus kaupungin tavoitteisiin	19
5.2	Vaikutukset yhdyskuntarakenteen kehitykseen	20
5.2.1	Hankkeen sijainti yhdyskuntarakenteessa	20
5.2.2	Palvelutarjonnan ja palveluverkon alueellisesti tasapainoinen kehitys	21
5.2.3	Keskustojen kaupallinen kehitys	22
5.3	Vaikutukset kaupallisten palvelujen saavutettavuuteen	22
5.3.1	Garden Helsingin palvelujen koettu saavutettavuus	22
5.3.2	Saavutettavuus eri kulkumuodoilla	23
5.4	Vaikutukset kaupallisten palvelujen toiminta- ja kehitysedellytyksiin	25
5.4.1	Kilpailuasetelman muutos ja ostovoiman suuntautuminen	25
5.4.2	Kaupallisten palvelujen toiminta- ja kehitysedellytykset	26
6	JOHTOPÄÄTÖKSET JA SUOSITUKSET	27
7	LÄHTEITÄ	30

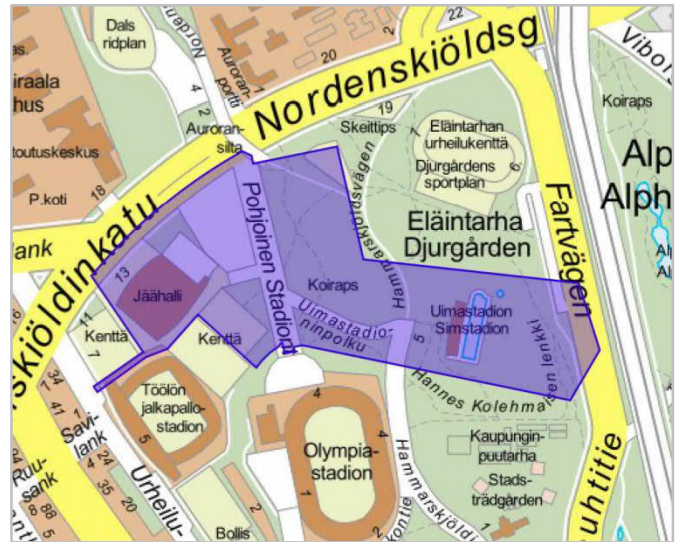
2.5.2018

Garden Helsinki, kaupallisten vaikutusten arviointi

1 SELVITYKSEN TAVOITTEET JA YLEISET LÄHTÖKOHDAT

1.1 Tausta ja tavoitteet

Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelut on käynnistänyt Projekti GH Oy:n aloitteesta asemakaavan muutoksen laatimisen Nordenskiöldinkadun eteläpuoliselle alueelle. Kaavamuutos mahdollistaa Garden Helsinki -hankkeen toteuttamisen. Hanke sisältää yksityisen monitoimiareenan ja muiden tapahtuma-, liikunta- ja vapaa-ajan palvelujen sekä toimistojen, asuntojen ja majoitustilojen rakentamisen. Kaavamuutoksen tavoitteena on lisäksi kaupunkistrategian mukaisesti yritystoiminnan ja toteuttamiskelpoisten suurhankkeiden edistäminen. (Helsingin kaupunki 2018: Helsinki Garden asemakaavan muutos, osallistumis- ja arviointisuunnitelma 17.1.2018)



Kuva 1. Asemakaava-alueen rajaus (<https://kartta.hel.fi>)

Tässä selvityksessä on arvioitu Garden Helsinki -hankkeen kaupalliset vaikutukset. Vaikutusten arvioinnissa on otettu huomioon myös vireillä oleva Laakson uuden yhteissairaalan asemakaavan muutos. Kaupungin tavoitteena on mahdollistaa Laakson sairaala-alueelle vähäisessä määrin liiketilaa (mm. apteekki, kukkakauppa, kioski ym.).

Selvityksessä on esitetty Garden Helsinki -hankkeen sijainti yhdyskuntarakenteessa, saavutettavuus ja asema Helsingin kaupallisessa palvelurakenteessa, määritelty Garden Helsinki -hankkeen kaupallinen vaikutusalue, arvioitu vaikutusalueen väestön kysynnän ja liiketilatarpeen kehitys sekä arvioitu Garden Helsinki -hankkeen yhteyteen suunniteltujen liike- ja ravintolatilojen kaupalliset vaikutukset. Lisäksi on arvioitu, miten hanke vastaa kaupungin asettamia kaupan palvelujen sijoittamista koskevia tavoitteita (mm. yleiskaavan tavoitteet, keskustat, kantakaupunki). Paikallisen kysynnän, vaikutusten arvioinnin tulosten ja kaupungin tavoitteiden perusteella on esitetty suositukset hankkeen liiketilan mitoituksesta ja palvelujen luonteesta.

Vaikutusten arviointi on tehty asiantuntija-arviona olemassa oleviin selvityksiin, paikkatietoanalyysiin sekä uusimpiin tilasto- ja rekisteriaineistoihin perustuen. Vaikutusten arvioinnissa on tarkasteltu Garden Helsinki -hankkeen yhteyteen suunniteltujen liike- ja ravintolatilojen vaikutuksia nykytilanteeseen verrattuna. Yleisinä lähtökohtina vaikutusten arvioinnissa ovat olleet valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskauppaa koskevat erityiset säännökset ja kilpailun toimivuuden edistämistä koskevat tavoitteet sekä asemakaavan sisältövaatimukset. Asemakaavan sisältövaatimuksissa korostuvat palvelujen alueellinen saataavuus, elinympäristön laatu ja liikenteen järjestämistä koskevat määräykset ja tavoitteet.

Kaupallisten vaikutusten arviointi toimii Garden Helsingin asemakaavan muutoksen taustaselvityksenä. Selvitystyö on tehty Projekti GH Oy:n toimeksiannosta FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy:ssä. Työn ohjausryhmässä ovat toimineet Projekti GH Oy:n ja Helsingin kaupungin Kaupunkiympäristön toimialan edustajat. FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy:ssä työn ovat laatineet Taina Ollikainen, Mari Pohjola ja Jan Tvrdý.

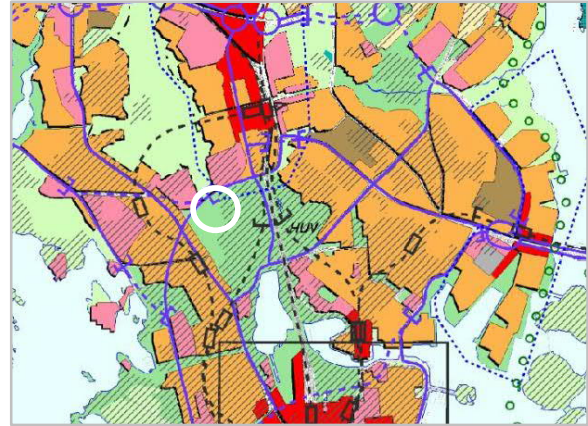
2.5.2018

1.2 Suunnittelutilanne ja Helsingin kaupungin tavoitteet

Helsingin yleiskaava 2002

Helsingin yleiskaavassa 2002 Garden Helsinki - hanke sijaitsee kaupunkipuistoksi merkityllä alueella. Suunnittelumääräyksen mukaan keskustan kulttuuripuistoa ja alueellisia kaupunkipuistoja kehitetään monipuolisina toiminta-, kohtamis-, kulttuuri- ja luontoympäristöinä. Alueelle saa rakentaa tarpeellisia yhdyskuntateknisen huollon tiloja ja liikenneväyliä.

Kuva 2. Ote Helsingin yleiskaavasta 2002, asemakaava-alueen likimääräinen sijainti on esitetty valkoisella ympyrällä (Helsingin kaupunki 2003)



Helsingin uusi yleiskaava, kaupunkikaava

Helsingin uudessa yleiskaavassa (Helsingin kaupunki 2016: Helsingin yleiskaava, kaupunkikaava) kauppa ohjataan keskustoihin. Kaupan kannalta keskeisiä yleiskaavan määräyksiä ovat keskusta-alueita koskevat merkinnät ja määräykset, joita on osoitettu yleiskaavassa kolme: liike- ja palvelukeskusta (C1), kantakaupunki (C2) ja lähikeskusta (C3).

Yleiskaavan mukaan vähittäiskaupan suuryksikköjä on mahdollista rakentaa kaikkiin keskustoihin, mutta tarkemmassa suunnittelussa on arvioitava, mikä kokoluokka mahdollistaa sekä useita yksiköitä (myymälä/ kauppakeskus) että houkuttelevan tarjonnan alueella. Keskustoissa myös saavutettavuus joukkoliikenteellä ja hyvä jalankulkuverkko ovat ensisijaisia. Vähittäiskaupan suuryksiköt on integroitava asumiseen, palveluihin tai sen luonteisiin muihin toimintoihin ja rakennusten maantasokerrosten tulee avautua katutilaan. Päivittäistavarakaupan suuryksikköjen mitoituksen lähtökohtana tulee olla paikallinen kysyntä.

Yleiskaavan mukaan palvelujen tulisi olla mahdollista muodostua ryppäiksi tai nauhoiksi kaupunkirakenteessa, etenkin jalankulun ja eri liikennemuotojen solmuissa sekä toimintojen tihentymistä. Keskeisiä sijainteja palveluille ovat toimintojen tihentymät ja asemanseudut. Näitä sijainteja tulee suosia palvelujen sijoittumisessa ja niitä tulee mahdollistaa näille sijainneille yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa. Yksipuolisia hankkeita tulee välttää, niiden sijaan tulisi suosia monipuolisuutta lisääviä hankkeita.

Uusien kauppapaikkojen osalta on keskeistä, että lähivaikutusalueelta löytyy riittävä määrä asiakkaita ja ostovoimaa. Hankkeita ei voida perustella vain tulevilla väkiluvun kasvulla. Kaupan yksiköt eivät saa olla liian suuria suhteessa asukasmäärään, jotta alueelle on mahdollista sijoittaa useampia yksiköitä ja jotta tavoite tiheästä kaupan verkosta on mahdollista toteuttaa. Tämä sallii myös useampien toimijoiden sijoittumisen alueelle, mikä edistää toimivan kilpailun toteutumista.

Garden Helsinki - hanke sijaitsee yleiskaavan kantakaupunkimerkinnällä (C2) osoitetulla alueella. Kantakaupunkimerkinnällä osoitettua aluetta kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palveluiden, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalveluiden sekä kaupunkikulttuurin alueena. Kantakaupunkimerkinnällä osoitetulla alueella rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava ensisijaisesti liike- tai muuksi toimitilaksi. Lisäksi aluetta kehitetään kestävien kulkumuotojen, erityisesti kävelyn ja pyöräilyn ehdoilla. Alueen läpi on merkitty kulkeväksi pohjois-eteläsuuntainen baana, joka on osa pyöräliikenteen nopeaa runkoverkkoa. Alueen pohjoispuolelle on merkitty joukkoliikenteen nopea runkoyhteys, joka voidaan toteuttaa pikaraitiotienä tai bussirunkoyhteytenä. (Helsingin kaupunki 2018: Helsinki Garden asemakaavan muutos, osallistumis- ja arviointisuunnitelma 17.1.2018)

2.5.2018

Helsinki Garden asemakaavan muutosalueetta koskee myös virkistys- ja viheraluemerkintä. Virkistys- ja viheraluetta kehitetään suunnittelumääräyksen mukaan merkittävänä virkistys-, ulkoilu-, liikunta-, luonto- ja kulttuurialueena, joka kytkeytyy seudulliseen viherverkostoon ja merelliseen virkistysvyöhykkeeseen. (Helsingin kaupunki 2018: Helsinki Garden asemakaavan muutos, osallistumis- ja arviointisuunnitelma 17.1.2018)

Suunnittelualuetta ja sen lähiympäristöä koskevat yleiskaavamerkinnot (Helsingin kaupunki 2016: Helsingin yleiskaava, kaupunkikaava):



Kantakaupunki C2

Keskusta, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalveluiden sekä kaupunkikulttuurin alueena. Rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava ensisijaisesti liike- tai muuksi toimitilaksi. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muutoksissa on varmistettava kantakaupungille ominaisen, toiminnallisesti monipuolisen ja sekoittuneen rakenteen säilyminen sekä liike- ja toimitilojen riittävä määrä. Käyttötarkoituksen muutosten yhteydessä tulee tehdä alueellinen tarkastelu. Aluetta kehitetään kestävien kulkumuotojen, erityisesti kävelyn ja pyöräilyn ehdoilla.



Virkistys- ja viheralue

Aluetta kehitetään merkittävänä virkistys-, ulkoilu-, liikunta-, luonto- ja kulttuurialueena, joka kytkeytyy seudulliseen viherverkostoon ja merelliseen virkistysvyöhykkeeseen. Virkistys- ja viheralueiden kehittämisessä huomioidaan yleiskaavan teemakartalla esitetty metsäverkosto. Lähtökohdaksi on säilyttää verkoston metsäinen luonne.



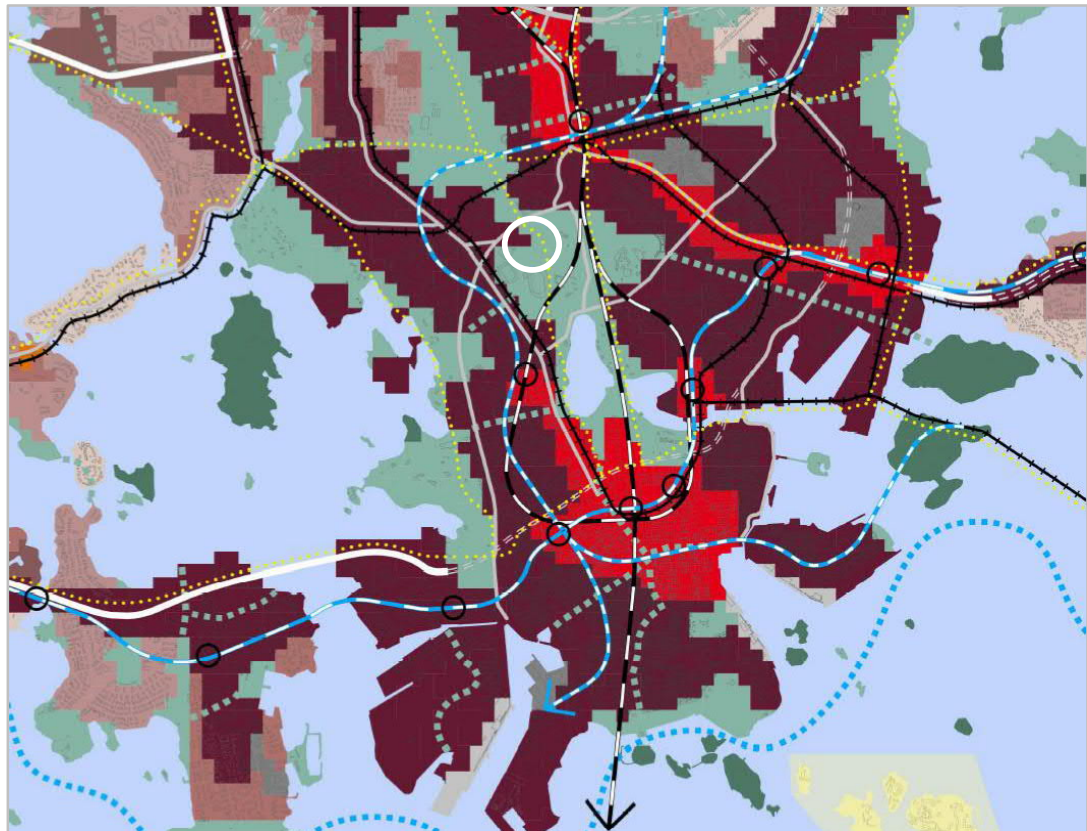
Pikaraitiotie

Joukkoliikenteen nopea runkoyhteys, joka voidaan toteuttaa bussiratkaisuna. Sijainti on ohjeellinen.



Baanaverkko

Pyöräiliikenteen nopea runkoverkko. Sijainti on ohjeellinen



Kuva 3. Ote Helsingin uudesta yleiskaavasta, asemakaava-alueen likimääräinen sijainti on esitetty valkoisella ympyrällä (Helsingin kaupunki 2016)

2.5.2018

Voimassa olevat asemakaavat

Asemakaavalla toteutetaan kaupallisten palvelujen kehittämistä koskevia yleiskaavan tavoitteita ja ohjataan palvelujen toteutusta. Asemakaavassa määritellään kaupallisten palvelujen mitoitus ja sijainti. Asemakaavan sisältövaatimuksissa korostuvat palvelujen alueellinen saatavuus, elinympäristön laatu ja liikenteen järjestämistä koskevat määräykset ja tavoitteet.

Garden Helsingin maanpäällisen rakentamisen asemakaavan muutosalueetta koskee asemakaava vuodelta 1942, jonka mukaan alue on urheilualuetta, lukuun ottamatta nykyistä pysäköintialuetta, joka on merkitty puistiksi (Helsingin kaupunki 2018: Helsinki Garden asemakaavan muutos, osallistumis- ja arviointisuunnitelma 17.1.2018).

Laakson uuden yhteissairaalan asemakaavan muutosalueella on voimassa kaksi asemakaavaa. Sairaala-alueella koskevassa asemakaavassa (1986) alue on merkitty pääosin sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi sekä lounaiskulmalta asuin- ja palvelurakennusten korttelialueeksi. (Helsingin kaupunki 2017: Laakson uusi yhteissairaala, asemakaavan muutos, osallistumis- ja arviointisuunnitelma 11.4.2017).

2 GARDEN HELSINKI HANKKEEN KUVAUS JA VAIKUTUSALUE

Garden Helsinki - hankkeen toiminnot suunnitellaan siten, että ne muodostavat yhtenäisen toiminnallisen kokonaisuuden, joka palvelee käyttäjiään sekä arki- että tapahtumakäytössä. Toimintojen välillä on monipuoliset yhteydet sekä sisä- että ulkotiloissa. (Helsinki Garden, viitesuunnitelma 23.1.2018)

Garden Helsinki - hankkeen maanpäälliset toiminnot sijoittuvat pääosin Nordenskiöldinkadun varteen nykyisen pysäköintialueen kohdalle rakennettavaan uudisrakennukseen. Maanpäällisiin toimintoihin sisältyy hotelli, toimistot, osa palveluista ja ravintoloista sekä asunnot. Vanha jäähalli säilyy yleisötapahtumien ja liikunnan käytössä. Garden Helsinki - hankkeen keskeisin palvelu on maan alle rakennettava tapahtuma-areena ja siihen integroitava vanha jäähalli. (Helsinki Garden, viitesuunnitelma 23.1.2018)

Kuva 4. Suunnittelualan rajausta ja suunnitellun uudisrakennuksen sijainti (Helsingin kaupunki 2018: Helsinki Garden asemakaavan muutos, osallistumis- ja arviointisuunnitelma 17.1.2018)



2.1 Liike- ja ravintolatilojen mitoitus

Garden Helsingin palvelut sijoittuvat pääasiassa katutason liiketiloihin ja aukoiden alapuoliseen galleriatasoon, josta on yhteydet sekä palveluihin että sisäyhteys areenaan. Garden Helsingin ravintolamaailma palvelee paitsi areenan ja hotellin asiakkaita, myös naapuruston yleisötilaisuuksia ja lähiympäristön asukkaita. Gardeniin on suunnitteilla monipuolisia liikunnan, kuntoilun ja vapaa-ajan toimintoja, supermarket-kokoluokan ruokakauppa ja muita vähittäiskaupan liiketiloja. Garden Helsingin palvelut palvelevat tapahtumissa kävijöitä, palvelujen käyttäjiä ja lähiympäristön asukkaita. (Helsinki Garden, viitesuunnitelma 23.1.2018)

2.5.2018

Garden Helsinkiin sisältyy liike- ja ravintolatiloja yhteensä noin **22 000 k-m²** (Garden Helsinki, pinta-alalaskelma 27.4.2018).

Taulukko 1. Garden Helsingin kokonaisuuteen sisältyvät liike- ja ravintolatilat (Garden Helsinki, pinta-alalaskelma 27.4.2018).

	k-m ²
Päivittäistavaramyymälä	3 000
Muut liiketilat	9 000
Ravintolatilat	10 000
YHTEENSÄ	22 000

Garden Helsinkiin sisältyy lisäksi noin **16 000 k-m²** liikuntakeskuksen, seikkailupuiston, päiväkodin ja muiden palvelujen käytössä olevia tiloja (Garden Helsinki, pinta-alalaskelma 27.4.2018), jotka soveltuvat myös liiketiloiksi. Koska tilojen käyttötarkoitus voi myöhemmässä vaiheessa muuttua, ne on vaikutusten arvioinnissa otettu huomioon potentiaalisina liiketiloina.

Garden Helsingin liike- ja ravintolatilojen lisäksi vaikutusten arvioinnissa on otettu huomioon kaupungin tavoitteena oleva liiketila Laakson uuden yhteissairaalan asemakaava-alueella (mm. apteekki, kukkakauppa, kioski ym.). Asemakaava-alueen liiketilan pinta-ala on alustavan suunnitelman mukaan noin **1 000 hy-m²**, joka on kerrosalana noin **1 300 k-m²** (hy-m²*1,3).

2.2 Garden Helsingin tapahtumien kävijämäärä, asukkaat ja työntekijät

Garden Helsingissä on maan alle rakennettava kulttuuri- ja tapahtuma-areena (monitoimiareena) ja siihen integroitava vanha jäähalli (MID-areena). Monitoimiareena mahdollistaa urheilutapahtumissa noin 12 000 katsomopaikkaa. Konserttitapahtumissa kävijöitä voi olla noin 16 000. Monitoimiareenan lisäksi MID-areenaksi muutettavaan vanhaan jäähalliin suunnitellaan noin 5 000 kävijän tila. Peruskorjattu ja modernisoitu vanha jäähalli ja uusi monitoimiareena mahdollistavat yhteensä noin 21 000 katsojan tapahtumien järjestämisen. Tapahtumien määräksi on arvioitu noin **180 tapahtumaa** ja tapahtumien kävijämääräksi yhteensä **noin 1 miljoona kävijää vuosittain** (GSP Group Oy 2018).

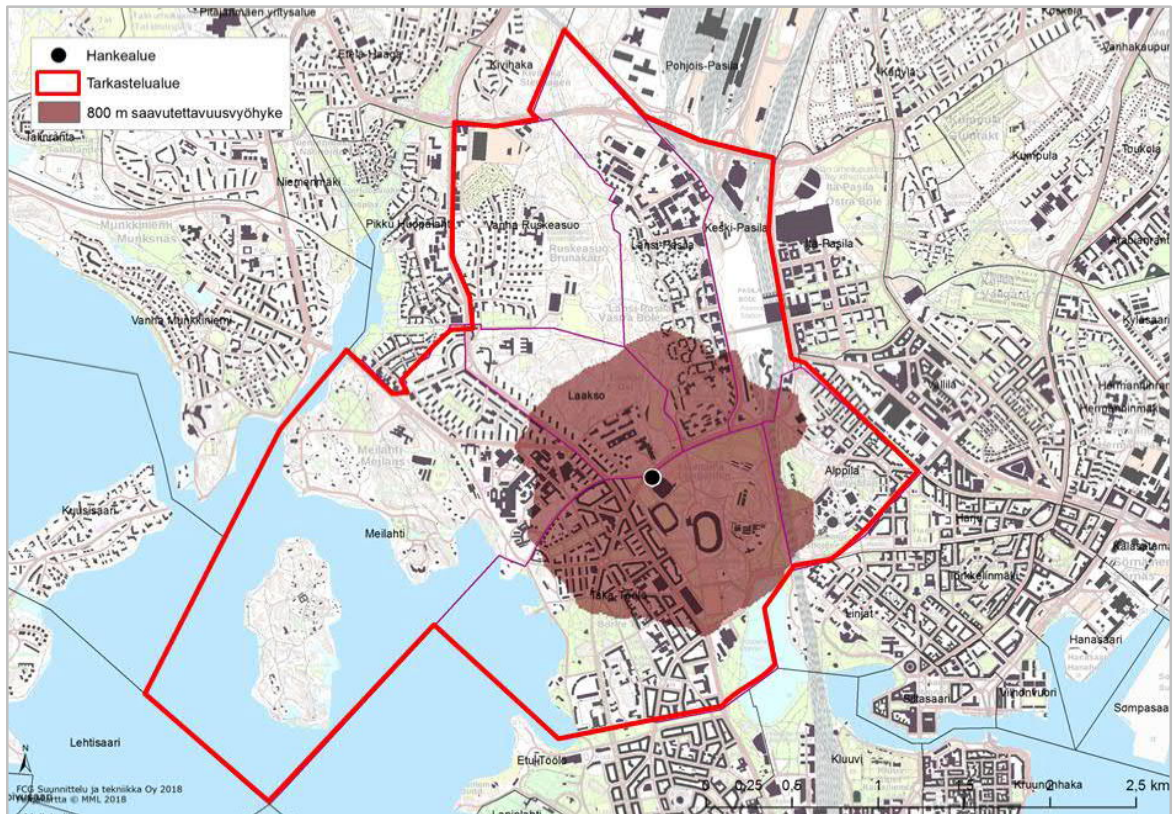
Arvion mukaan Garden Helsingissä tulee työskentelemään kokopäiväisesti **noin 2 200 työntekijää vuosittain**. Garden Helsinki hankkeeseen suunniteltujen asuntojen määrä on 300 asuntoa, joka Helsingin keskimääräisellä asuntokunnan koolla tarkoittaa **noin 500 - 600 asukasta**. (GSP Group Oy 2018)

2.3 Kaupallisen vaikutusalueen määrittäminen

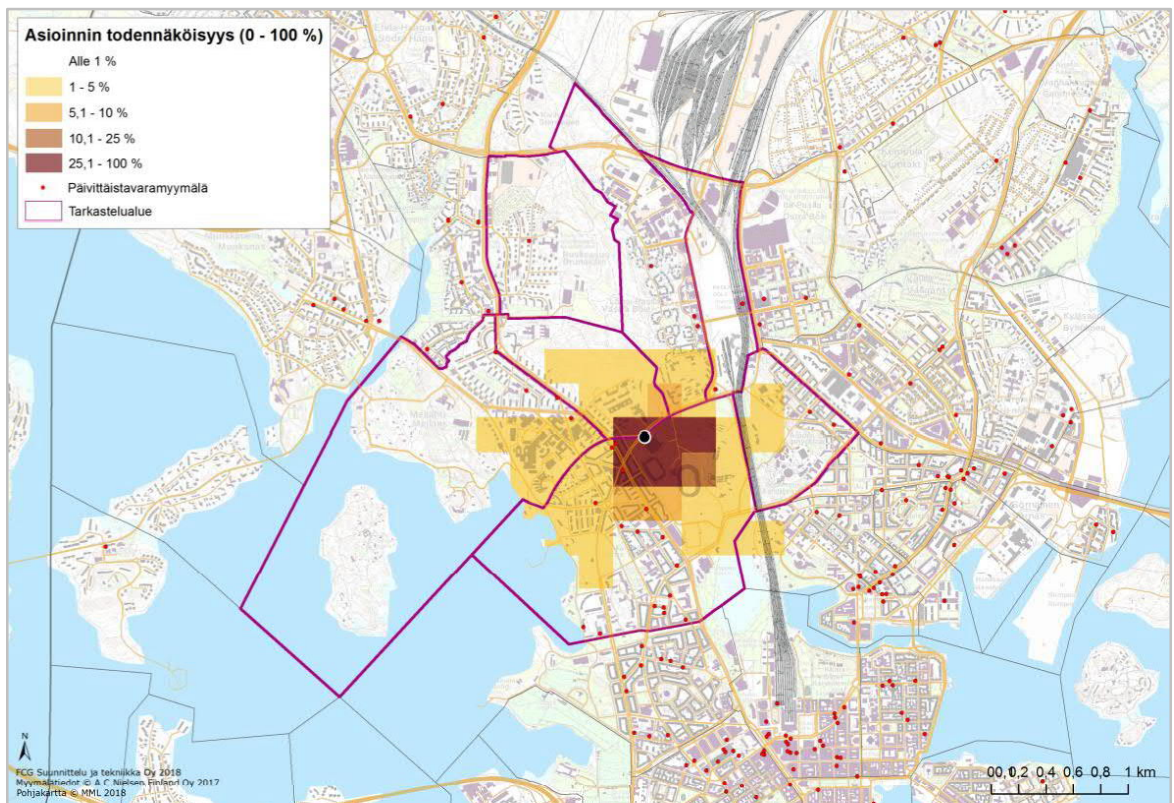
Vaikutusten arvioinnin tarkastelualueena on Alppilan, Keski-Pasilan, Laakson, Länsi-Pasilan, Meilahden, Taka-Töölön ja Vanhan Ruskeasuon osa-alueiden muodostama alue. Selvityksessä on tarkasteltu kaupan nykytilaa ja kehitysnäkymiä myös koko kaupungin tasolla ja toisaalta vaikutusten laajuuden ja kohdentumisen mukaan tarkastelua on kohdennettu Garden Helsingin lähivaikutusalueelle. Lähivaikutusalueena on tarkasteltu kävelyn ja pyöräilyn verkostoa pitkin laske- tun 800 metrin saavutettavuusvyöhykkeen sisään jäävää aluetta. Lähivaikutusalue ja tarkastelu- alue on esitetty kuvassa 5.

Garden Helsingin lähivaikutusalueutta ja Garden Helsingin päivittäistavaramyymälään suuntautu- vaa asiointia on mallinnettu Huffin vetovoimamallin avulla. Malli arvioi todennäköisyyden (%), jolla tietystä ruudusta asioidaan Garden Helsingin päivittäistavaramyymälässä, kun valittavana on useita erikokoisia myymälöitä. Vetovoimamalli arvioi asiointin todennäköisyyden kaikille sel- laisille ruuduille, joissa on asukkaita ja/tai työpaikkoja. Vetovoimamallissa on otettu huomioon Helsingin nykyinen päivittäistavarakaupan myymäläverkko sekä uuden myymälän ja nykyisten myymälöiden vetovoima myyntipinta-alan perusteella. Lisäksi mallissa on otettu huomioon uuden myymälän ja nykyisten myymälöiden saavutettavuus (matka myymälään tieverkkoa pitkin). Ve- tovoimamallin avulla määritelty Garden Helsingin päivittäistavaramyymälän vaikutusalue on esi- tetty kuvassa 6.

2.5.2018



Kuva 5. Garden Helsingin lähivaikutusalue (ruskea) ja tarkastelualue (punainen rajaus). Garden Helsingin sijainti on esitetty mustalla pisteellä.



Kuva 6. Garden Helsingin päivittäistavaramyymälän vaikutusalue asiointin todennäköisyyden perusteella (keltainen). Garden Helsingin sijainti on esitetty mustalla pisteellä.

2.5.2018

3 VÄHITTÄISKAUPAN NYKYTILANNE

3.1 Päivittäistavarakauppa

Myymäläverkko

A.C. Nielsen Finland Oy:n myymälärekisterin mukaan Helsingissä toimi vuoden 2016 lopussa 374 päivittäistavaramyymälää, joista 253 oli koko päivittäistavaravalikoimaa myyviä myymälöitä. Myymälätyypeittäin tarkasteltuna Helsingissä oli vuoden 2016 lopussa eniten isoja valintamyymälöitä (93 myymälää). Seuraavaksi eniten oli isoja supermarketteja (48 kpl) ja pienmyymälöitä (37 kpl). Hypermarketteja oli 7 kpl ja päivittäistavaroiden erikoismyymälöitä ja kauppahalleja 121 kpl.

Garden Helsingin tarkastelualueella (Alppilan, Keski-Pasilan, Laakson, Länsi-Pasilan, Meilahden, Taka-Töölön ja Vanhan Ruskeasuon osa-alueet) toimi vuoden 2016 lopussa 30 päivittäistavaramyymälää, joista 23 oli koko päivittäistavaravalikoimaa myyviä myymälöitä. Myymälätyypeittäin tarkasteltuna eniten oli isoja valintamyymälöitä (10 kpl) ja pieniä valintamyymälöitä (7 kpl). Päivittäistavaroiden erikoismyymälöitä oli yhteensä 7 kpl.

Garden Helsingin lähivaikutusalueella (800 metrin saavutettavuusvyöhyke) oli vuoden 2016 lopussa 11 päivittäistavaramyymälää. Koko päivittäistavaravalikoimaa myyviä myymälöitä oli 9 ja päivittäistavaroiden erikoismyymälöitä 2. Myymälätyypeittäin tarkasteltuna eniten oli isoja valintamyymälöitä (5 kpl).

Sekä lähivaikutusalueen että tarkastelualueen päivittäistavarakaupan palveluverkko koostuu pienistä myymälöistä. Lähivaikutusalueella toimii vain yksi ja tarkastelualueella kaksi supermarketkokoluokan myymälää.

Taulukko 2. Päivittäistavaramyymälöiden lukumäärä vuoden 2016 lopussa (A.C.Nielsen Finland Oy:n myymälärekisteri 2016)

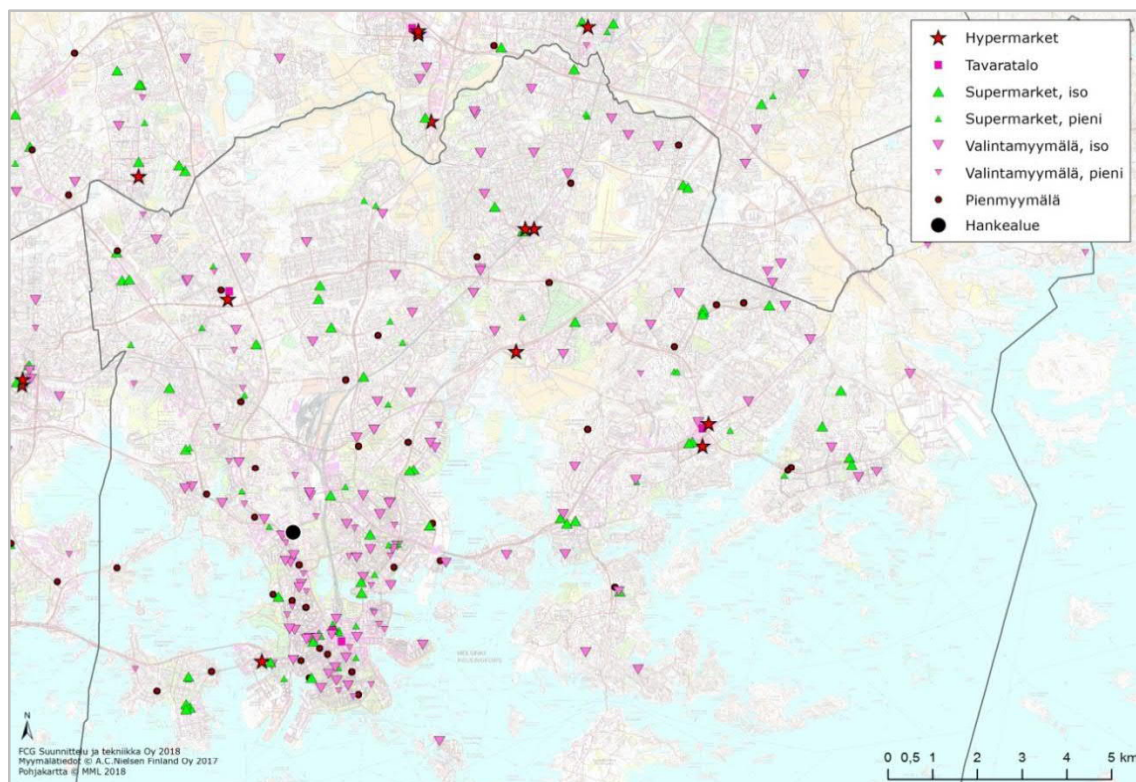
	Lähivaikutus- alue ¹⁾	Tarkastelu- alue ²⁾	HELSINKI
Hypermarket (>2500 m ²)			7
Tavaratalo (>1000 m ²)			4
Supermarket, iso (>1000 m ²)		1	48
Supermarket, pieni (400-999 m ²)	1	1	31
Valintamyymälä, iso (200-399 m ²)	5	10	93
Valintamyymälä, pieni (100-199 m ²)	2	7	33
Pienmyymälä	1	4	37
Erikoismyymälä ja kauppahallit	2	7	121
Pt-myymälät YHTEENSÄ	11	30	374

¹⁾ 800 metrin saavutettavuusvyöhyke

²⁾ Alppilan, Keski-Pasilan, Laakson, Länsi-Pasilan, Meilahden, Taka-Töölön ja Vanhan Ruskeasuon osa-alueet

Asukasmäärään suhteutettuna Helsingissä oli vuoden 2016 lopussa 2 511 asukasta yhtä päivittäistavaramyymälää kohti, kun tarkastellaan koko päivittäistavaroiden valikoimaa myyviä päivittäistavaramyymälöitä (ei päivittäistavaroita myyviä erikoismyymälöitä ja kauppahalleja). Asukaita yhtä päivittäistavaramyymälää kohti oli Helsingissä selvästi enemmän kuin koko maassa keskimäärin (1 822 asukasta yhtä päivittäistavaramyymälää kohti). Garden Helsingin tarkastelualueella oli 1 535 asukasta ja lähivaikutusalueella 1 400 asukasta yhtä päivittäistavaramyymälää kohti.

2.5.2018



Kuva 7. Päivittäistavaramyymälöiden sijainti Helsingissä 2016 (A.C.Nielsen Finland Oy, myymälärekisteri 2016). Garden Helsinki hankkeen sijainti on esitetty mustalla pisteellä.

Päivittäistavarakaupan myynti, myyntiala ja myyntitehokkuus

Helsingissä oli vuoden 2016 lopussa päivittäistavarakaupan myyntialaa asukasta kohti huomattavasti vähemmän kuin koko maassa keskimäärin (Helsingin indeksi 61, koko maa 100). Päivittäistavarakaupan myynti asukasta kohti oli Helsingissä yhtä suuri kuin koko maassa keskimäärin (indeksi 100). Päivittäistavarakaupan myyntitehokkuus (€/m²/vuosi) oli Helsingissä selvästi korkeampi kuin koko maassa keskimäärin (Helsingin indeksi 164, koko maa 100).

Garden Helsingin tarkastelualueella (Alppilan, Keski-Pasilan, Laakson, Länsi-Pasilan, Meilahden, Taka-Töölön ja Vanhan Ruskeasuon osa-alueet) päivittäistavarakaupan myyntiala (indeksi 44) ja myynti (indeksi 73) asukasta kohti olivat alhaisemmat kuin Helsingissä ja koko maassa keskimäärin. Päivittäistavarakaupan myyntitehokkuus oli tarkastelualueella jonkin verran korkeampi (indeksi 166) kuin Helsingissä (indeksi 164) ja selvästi korkeampi kuin koko maassa keskimäärin.

Garden Helsingin lähivaikutusalueella (800 metrin saavutettavuusvyöhyke) päivittäistavarakaupan myyntiala asukasta kohti (indeksi 46) oli alhaisempi kuin Helsingissä keskimäärin, mutta myynti asukasta kohti (indeksi 84) oli korkeampi kuin Helsingissä keskimäärin. Päivittäistavarakaupan myyntitehokkuus oli lähivaikutusalueella selvästi korkeampi (indeksi 180) kuin Helsingissä (indeksi 164) ja koko maassa (indeksi 100) keskimäärin.

Taulukko 3. Päivittäistavarakaupan myyntiala/asukas, myynti/asukas ja myyntitehokkuus 2016 indeksillä esitettynä, koko maa=100 (A.C.Nielsen Finland Oy).

	PT-myyntiala/ asukas	PT-myynti/ asukas	Myyntiteho, €/m ²
Lähivaikutusalue ¹⁾	46	84	180
Tarkastelualue ²⁾	44	73	166
HELSINKI	61	100	164
Koko maa	100	100	100

¹⁾ 800 metrin saavutettavuusvyöhyke

²⁾ Alppilan, Keski-Pasilan, Laakson, Länsi-Pasilan, Meilahden, Taka-Töölön ja Vanhan Ruskeasuon osa-alueet

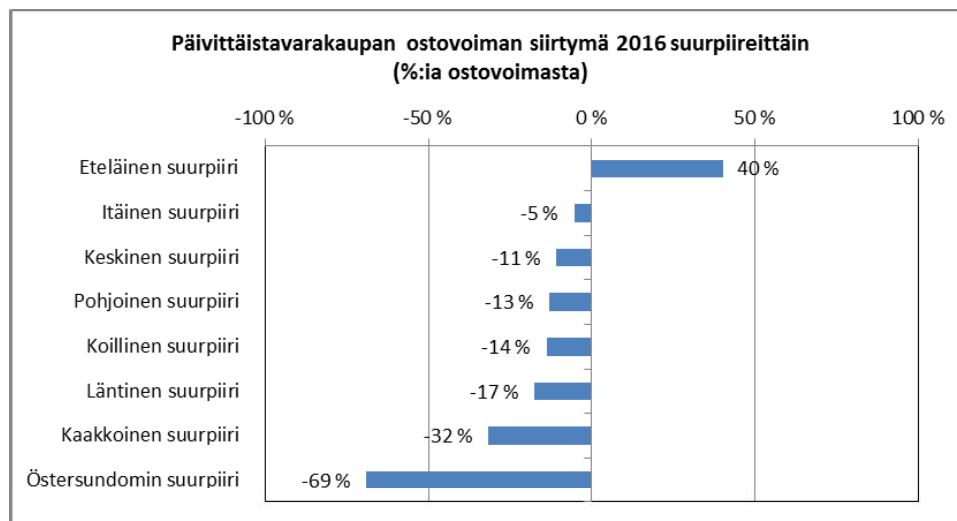
2.5.2018

Korkea myyntitehokkuus kertoo muun muassa siitä, että päivittäistavarakaupan pinta-ala on alimitoitettu, ja että kilpailua on vain vähän tai ei ollenkaan. Alhainen myyntitehokkuus puolestaan on yleensä merkki päivittäistavarakaupan ylimitoituksesta ja kireästä kilpailutilanteesta.

Päivittäistavarakaupan ostovoiman siirtymä

Ostovoiman siirtymä on kunkin alueen vähittäiskaupan myynnin ja ostovoiman erotus. Kuluttajat eivät tee kaikkia ostoksia omalta asuinalueelta tai paikkakunnalta, vaan osa ostoksista hankitaan oman alueen ulkopuolelta. Vastaavasti muualla asuvat voivat tuoda asianomaiselle alueelle ulkopuolista ostovoimaa. Kun ostovoiman siirtymä on positiivinen eli myynti on suurempi kuin ostovoima, kaupan palvelut ovat vetovoimaisia ja saavat ostovoimaa muualta. Kun ostovoiman siirtymä on negatiivinen eli myynti on pienempi kuin ostovoima, ostovoimaa siirtyy alueen ulkopuolelle.

Suurpiireittäin tarkasteltuna päivittäistavarakaupan ostovoiman nettosiirtymä oli vuonna 2016 positiivinen Eteläisen suurpiirin alueella (+40 %). Muiden suurpiirien alueilla ostovoiman nettosiirtymä oli negatiivinen. Garden Helsinki sijaitsee Eteläisen suurpiirin alueella Keskisen suurpiirin ja Läntisen suurpiirin rajalla. Seuraavassa kuvassa on esitetty päivittäistavarakaupan ostovoiman nettosiirtymä suurpiireittäin (siirtymän osuus suurpiirin väestön päivittäistavarakaupan ostovoimasta).



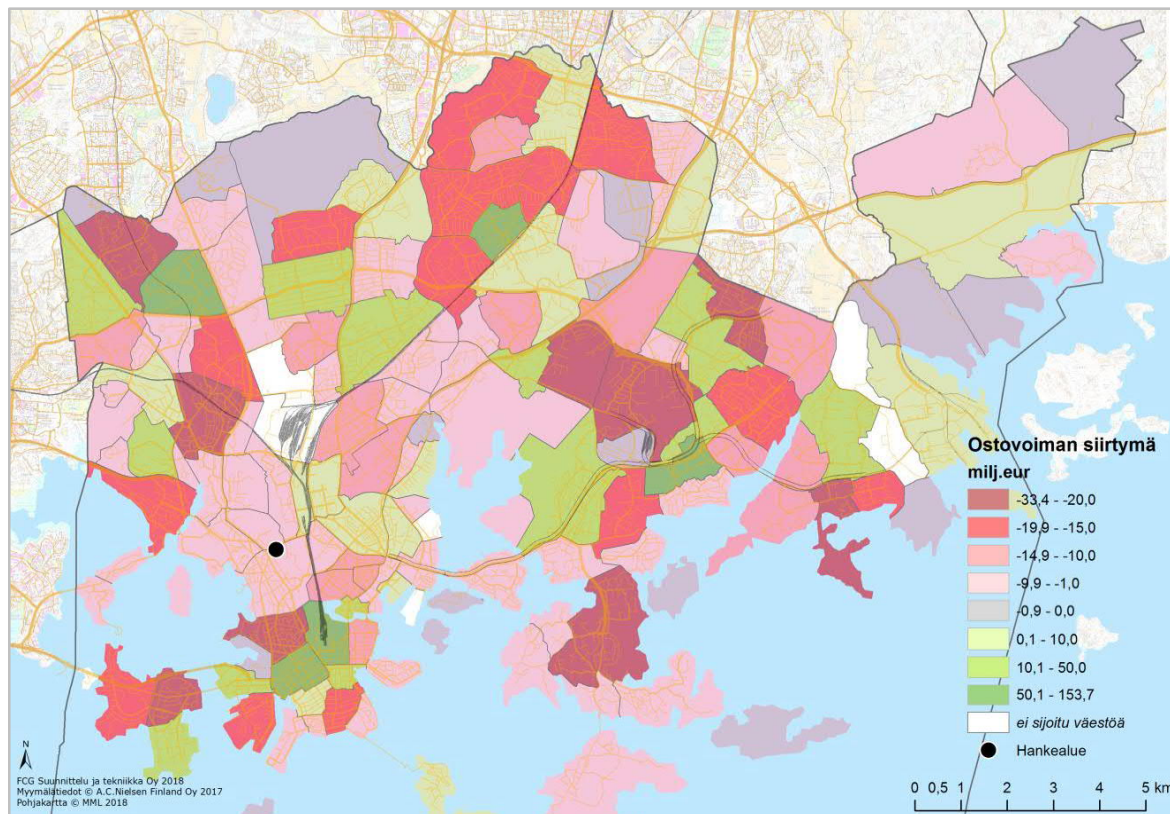
Kuva 8. Päivittäistavarakaupan ostovoiman nettosiirtymä Helsingissä suurpiireittäin 2016, %:ia alueen ostovoimasta (A.C.Nielsen Finland Oy ja Tilastokeskus)

Garden Helsingin tarkastelualueella (Alppilan, Keski-Pasilan, Laakson, Länsi-Pasilan, Meilahden, Taka-Töölön ja Vanhan Ruskeasuon osa-alueet) päivittäistavarakaupan ostovoiman nettosiirtymä oli vuonna 2016 negatiivinen. Ostovoiman siirtymä oli noin kolmannes tarkastelualueen väestön ostovoimasta. Myös Garden Helsingin lähivaikutusalueella (800 metrin saavutettavuusvyöhyke) päivittäistavarakaupan ostovoiman nettosiirtymä oli negatiivinen ja noin neljännes lähivaikutusalueen ostovoimasta valui alueen ulkopuolelle. Lähivaikutusalueen ja tarkastelualueen päivittäistavarakaupan tarjonta ei näin ollen vastaa alueen asukkaiden kysyntää.

Kuvassa 9 on esitetty päivittäistavarakaupan euromääräinen ostovoiman nettosiirtymä osa-alueittain. Euromääräisesti suurimmat positiiviset ostovoiman siirtymät on Itäkeskuksen, Kannelmäen, Kampin, Kluuvin ja Ylä-Malmin osa-alueilla ja suurimmat negatiiviset ostovoiman siirtymät Etelä-Haagan, Etu-Töölön, Kallahden, Kotkavuoren, Latokartanon, Malminkartanon, Myllypuron, Vesalan ja Yliskylän osa-alueilla.

Garden Helsingin tarkastelualueella euromääräisesti suurimmat päivittäistavarakaupan negatiiviset ostovoiman siirtymät on Vanhan Ruskeasuon ja Länsi-Pasilan osa-alueilla. Laakson osa-alueella ei ole tällä hetkellä päivittäistavarakaupan tarjontaa, joten kaikki alueen ostovoima siirtyy alueen ulkopuolelle.

2.5.2018



Kuva 9. Päivittäistavarakaupan euromääräinen ostovoiman nettosiirtymä Helsingissä osaluueittain 2016 (A.C.Nielsen Finland Oy ja Tilastokeskus)

3.2 Erikoiskauppa

Erikoiskauppa on Helsingissä keskittynyt suurimpiin keskuksiin. Helsingin ja koko pääkaupunkiseudun suurin kaupallinen keskittymä on Helsingin kantakaupungin alue. Kantakaupungin ulkopuolella merkittävimmät erikoiskaupan keskittymät ovat suurten kauppakeskusten (Itis ja Kaari) yhteydessä. Pienempiä erikoiskaupan keskittymiä kantakaupungin ulkopuolella on Herttoniemessä, Konalassa, Malmilla, Myllypurossa, Oulunkylässä ja Vuosaarella. Helsingissä on 19 kauppakeskusta ja 19 ostoskeskusta (Finnish Shopping Centers 2017). Kalasataman ja Pasilan kauppakeskukset ovat rakenteilla. Kuvassa 10 on esitetty erikoiskaupan sijainti Helsingissä vuonna 2013.

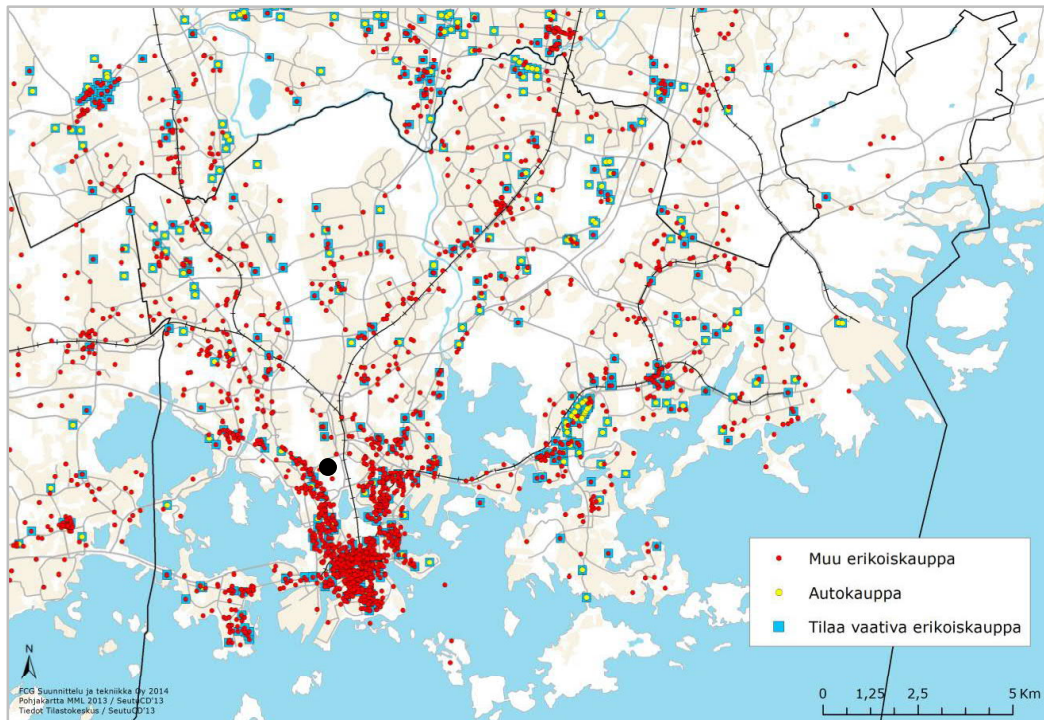
3.3 Garden Helsingin asema Helsingin kaupallisessa palveluverkossa

Helsingin uudessa yleiskaavassa kauppa ohjataan liike- ja palvelukeskustojen, kantakaupungin ja lähikeskustojen alueille. Garden Helsinki sijaitsee osittain Helsingin yleiskaavassa osoitetulla kantakaupungin alueella. Garden Helsingin koillis-itäpuolella on Pasila-Vallila-Kalasataman liike- ja palvelukeskusta sekä eteläpuolella Ydinkeskustan liike- ja palvelukeskusta (kts. kuva 3).

Kantakaupungin alueella on monipuolinen kaupallisten palvelujen tarjonta. Garden Helsinkiä lähimmät olemassa olevat päivittäistavaramyymälät ovat Mannerheimintien varressa toimivat K-market Mansku ja Alepa 133 noin 350 metrin etäisyydellä. Tullinpuomin S-market ja M-market sekä Alepa Kisa halli ovat noin 700-800 metrin etäisyydellä. Garden Helsingistä idän suuntaan lähin olemassa oleva päivittäistavaramyymälä on Neste Eläintarha noin 600 metrin etäisyydellä.

Garden Helsinkiä lähin suuri erikoiskaupan keskittymä on Helsingin ydinkeskusta, 2-3 kilometrin etäisyydellä. Erikoiskauppa on keskittynyt Helsingin ydinkeskustasta Meilahteen ulottuvalle pääosin Mannerheimintien länsipuolelle sijoittuvalle vyöhykkeelle. Garden Helsinki sijaitsee vyöhykkeen itäpuolella. Rakenteilla olevista kauppakeskuksista Pasilan Tripla on noin 1,5 kilometrin etäisyydellä Garden Helsingistä.

2.5.2018



Kuva 10. Erikoiskaupan sijainti Helsingissä 2013 (Helsingin kaupunki 2014). Garden Helsinki hankkeen likimääräinen sijainti on esitetty mustalla pisteellä.

4 ARVIO OSTOVOIMAN JA LIIKETILATARPEEN KEHITYKSESTÄ

4.1 Väestömäärän kehitys

Helsingissä asui vuoden 2016 lopussa **635 181 asukasta**. Helsingin kaupungin väestöennusteen mukaan väestömäärä lisääntyy tulevina vuosina ja on vuonna 2020 noin 666 000 asukasta ja vuonna 2026 noin 703 000 asukasta. Väestömäärä lisääntyy vuosina 2016-2026 yhteensä noin 67 800 asukasta (+10,7 %).

Garden Helsingin tarkastelualueella (Alppilan, Keski-Pasilan, Laakson, Länsi-Pasilan, Meilahden, Taka-Töölön ja Vanhan Ruskeasuon osa-alueet) asui vuoden 2016 lopussa **35 315 asukasta**. Helsingin kaupungin väestöennusteen mukaan väestömäärä on vuonna 2020 noin 36 800 asukasta ja vuonna 2026 noin 38 400 asukasta. Tarkastelualueen väestömäärä lisääntyy vuosina 2016-2026 noin 3 000 asukasta (+8,7 %). Ennusteen mukaan väestömäärä kasvaa erityisesti Keski-Pasilan, Länsi-Pasilan ja Laakson osa-alueilla.

Garden Helsingin lähivaikutusalueella (800 metrin saavutettavuusvyöhyke) asui vuoden 2016 lopussa noin **12 600 asukasta**. Mikäli oletetaan, että väestömäärä kehittyy tarkastelualueen väestökehitystä vastaavasti (0,8 %/vuosi), on lähivaikutusalueen väestömäärä vuonna 2020 noin 13 000 asukasta ja vuonna 2026 noin 13 700 asukasta.

Garden Helsingin asemakaava-alueella ei ole tällä hetkellä asukkaita. Hankkeeseen suunniteltujen asuntojen määrä on 300 asuntoa, joka Helsingin keskimääräisellä asutokunnan koolla tarkoittaa **noin 500 - 600 asukasta** (ostovoiman kehitys on arvioitu 560 asukkaan mukaan).

Taulukko 4. Lähivaikutusalueen, tarkastelualueen ja Helsingin kaupungin väestömäärä 2016 ja väestöennuste 2020 ja 2026 (Helsingin kaupunki 2017).

Väestö 31.12.	2016	2020	2026	Muutos 2016-2026		
				lkm	%	%/v
Lähivaikutusalue ¹⁾	12 600	13 026	13 693	1 093	8,7 %	0,8 %
Tarkastelualue ²⁾	35 315	36 846	38 379	3 064	8,7 %	0,8 %
HELSINKI	635 181	666 073	702 984	67 803	10,7 %	1,0 %

¹⁾ 800 metrin saavutettavuusvyöhyke

²⁾ Alppilan, Keski-Pasilan, Laakson, Länsi-Pasilan, Meilahden, Taka-Töölön ja Vanhan Ruskeasuon osa-alueet

2.5.2018

4.2 Arvio ostovoiman kehityksestä

Ostovoima ja sen kehitys ovat perusta kaupan palveluverkon kehittymiselle ja kaupan investoinneille. Ostovoima on arvioitu vuoden 2016 väestömäärän ja asukaskohtaisten kulutuslukujen (€/asukas/vuosi) perusteella. Ostovoiman kehitykseen vaikuttavat väestömäärän kehitys ja yksityisen kulutuksen kehitys. Väestömäärän kehitys perustuu Helsingin kaupungin osa-alueittaiseen väestöennusteeseen vuosille 2017-2027. Muilta osin arvio Garden Helsingin lähivaikutusalueen ja tarkastelualueen ostovoiman kehityksestä perustuu Helsingissä viime vuosina tehtyjen kaupallisten selvitysten laskentaperusteisiin. Yksityisen kulutuksen kehitystä on arvioitu kahden vaihtoehdon, normaalin ja hitaan kasvun, mukaisesti. Normaalin kasvun vaihtoehdossa kulutuksen arvioidaan kasvavan päivittäistavarakaupassa 1 % erikoiskaupassa 2 % vuodessa. Hitaan kasvun vaihtoehdossa kulutus kasvaa päivittäistavarakaupassa 0,5 % ja erikoiskaupassa 1 % vuodessa.

Tarkastelualueen väestön ostovoiman kehitys

Garden Helsingin tarkastelualueella (Alppilan, Keski-Pasilan, Laakson, Länsi-Pasilan, Meilahden, Taka-Töölön ja Vanhan Ruskeasuon osa-alueet) kauppaan kohdistuva ostovoima oli vuonna 2016 noin 452 milj.€, josta päivittäistavarakaupan ostovoima oli noin 117 milj.€, muun erikoiskaupan ostovoima noin 118 milj.€ sekä tilaa vaativan erikoiskaupan, autokaupan ja huoltamoiden ostovoima noin 217 milj.€. Ravintolapalveluihin kohdistuva ostovoima oli noin 67 milj.€.

Normaalin kasvun vaihtoehdossa tarkastelualueen kauppaan kohdistuva ostovoima kasvaa vuosina 2016-2026 yhteensä noin 142 milj.€, josta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 25 milj.€, muuhun erikoiskauppaan noin 42 milj.€ sekä tilaa vaativaan erikoiskauppaan, autokauppaan ja huoltamotoimintaan noin 76 milj.€. Ravintolapalveluihin kohdistuva ostovoima kasvaa noin 24 milj.€. Hitaan kasvun vaihtoehdossa kauppaan kohdistuva ostovoima kasvaa yhteensä noin 88 milj.€ ja ravintolapalveluihin kohdistuva ostovoima noin 14 milj.€.

Taulukko 5. Arvio kauppaan ja ravintolapalveluihin kohdistuvasta ostovoimasta ja ostovoiman kehityksestä Garden Helsingin tarkastelualueella (vuoden 2016 rahassa).

Tarkastelualueen ostovoima, milj.€	Normaali kasvu				Hidas kasvu			
	2016	2020	2026	Muutos 2016-26	2016	2020	2026	Muutos 2016-26
Päivittäistavarakauppa	117	127	141	25	117	124	134	17
Muu erikoiskauppa	118	134	160	42	118	128	143	25
Tiva, autokauppa ja huoltamot	217	245	293	76	217	235	263	46
KAUPPA YHTEENSÄ	452	505	594	142	452	488	540	88
Ravintolat	67	76	91	24	67	73	82	14

Lähivaikutusalueen väestön ostovoiman kehitys

Garden Helsingin lähivaikutusalueella (800 metrin saavutettavuusvyöhyke) kauppaan kohdistuva ostovoima oli vuonna 2016 noin 161 milj.€, josta päivittäistavarakaupan ostovoima oli noin 42 milj.€, muun erikoiskaupan ostovoima noin 42 milj.€ sekä tilaa vaativan erikoiskaupan, autokaupan ja huoltamoiden ostovoima noin 77 milj.€. Ravintolapalveluihin kohdistuva ostovoima oli noin 24 milj.€.

Normaalin kasvun vaihtoehdossa lähivaikutusalueen kauppaan kohdistuva ostovoima kasvaa vuosina 2016-2026 yhteensä noin 51 milj.€, josta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 9 milj.€, muuhun erikoiskauppaan noin 15 milj.€ sekä tilaa vaativaan erikoiskauppaan noin 27 milj.€. Ravintolapalveluihin kohdistuva ostovoima kasvaa noin 8 milj.€. Hitaan kasvun vaihtoehdossa kauppaan kohdistuva ostovoima kasvaa yhteensä noin 32 milj.€ ja ravintolapalveluihin kohdistuva ostovoima noin 5 milj.€.

Taulukko 6. Arvio kauppaan ja ravintolapalveluihin kohdistuvasta ostovoimasta ja ostovoiman kehityksestä Garden Helsingin lähivaikutusalueella (vuoden 2016 rahassa).

Lähivaikutusalueen ostovoima, milj.€	Normaali kasvu				Hidas kasvu			
	2016	2020	2026	Muutos 2016-26	2016	2020	2026	Muutos 2016-26
Päivittäistavarakauppa	42	45	50	9	42	44	48	6
Muu erikoiskauppa	42	47	57	15	42	45	51	9
Tiva, autokauppa ja huoltamot	77	87	105	27	77	83	94	16
KAUPPA YHTEENSÄ	161	179	212	51	161	172	193	32
Ravintolat	24	27	32	8	24	26	29	5

2.5.2018

Garden Helsingin asukkaiden kysyntä

Garden Helsingin asukasmäärän arvioidaan olevan noin 560 asukasta. Asukkaiden kauppaan kohdistuva ostovoima on vuonna 2026 normaalin kasvun vaihtoehdossa noin 8,7 milj.€ ja hitaan kasvun vaihtoehdossa noin 7,9 milj.€. Ostovoimasta kohdistuu päivittäistavarakauppaan ja muuhun erikoiskauppaan yksityisen kulutuksen kasvuvaihtoehdosta riippuen 4,1 - 4,4 milj.€. Ravintolapalveluihin kohdistuva ostovoima on kasvuvaihtoehdosta riippuen 1,2 - 1,3 milj.€.

Taulukko 7. Arvio Garden Helsingin asukkaiden kauppaan ja ravintolapalveluihin kohdistuvasta ostovoimasta vuonna 2026 (vuoden 2016 rahassa).

Garden Helsingin asukkaiden ostovoima, milj.€	Normaali kasvu	Hidas kasvu
Päivittäistavarakauppa	2,1	2,0
Muu erikoiskauppa	2,3	2,1
Tiva, autokauppa ja huoltamot	4,3	3,8
KAUPPA YHTEENSÄ	8,7	7,9
Ravintolat	1,3	1,2

Ostovoiman kehitysarvio kuvaa tietyn alueen väestömäärään perustuvaa ostovoimapotentialiaa, mutta ei sitä, missä ostovoima toteutuu myyntinä. Edellä esitetyissä ostovoimalaskelmissa ei ole otettu huomioon ostovoiman siirtymiä. Garden Helsingin palveluihin kohdistuvaa kysyntää on arvioitu kohdassa 4.5. Garden Helsinkiin kohdistuvan kysynnän arvioinnissa on otettu huomioon myös tapahtumien tuottamien kävijävirtojen vaikutus palvelujen kysyntään.

4.3 Arvio liiketilatarpeen kehityksestä

Laskennallinen liiketilatarve on arvioitu ostovoiman ja sen kehityksen perusteella muuttamalla ostovoima liiketilatarpeeksi kaupan keskimääräisten myyntitehokkuuksien (€/myynti-m²/vuosi) avulla. Laskelma kuvaa liiketilatarvetta tilanteessa, jossa kaikki ostovoiman kasvu toteutuu uutena liiketilana. Käytännössä kuitenkin osa ostovoiman kasvusta kohdistuu olemassa olevien liikkeiden myynnin kasvuun ja vain osa vaatii uutta liiketilaa, mikä vähentää liiketilatarvetta laskelmaan verrattuna. Toisaalta laskelmassa ei ole otettu huomioon myymälöiden uudistumisen ja maankäytön muutosten seurauksena tapahtuvaa myymäläkannan poistumaa, joka lisää liiketilan tarvetta.

Keskeinen liiketilatarpeeseen vaikuttava tekijä on myyntitehokkuus. Myyntitehokkuus vaihtelee myymälätyypeittäin ja toimialoittain. Garden Helsingin vaikutusalueen liiketilatarpeen arvioinnissa on käytetty samoja laskentaperusteita kuin Helsingissä viime vuosina tehdyissä kaupallisissa selvityksissä. Arvio liiketilatarpeesta perustuu seuraaviin keskimääräisiin myyntitehokkuuslukuihin:

- päivittäistavarakauppa 9 100 €/k-m²
- muu erikoiskauppa 4 000 €/k-m²
- tilaa vaativa kauppa ja autokauppa 5 800 €/k-m²
- ravintolapalvelut 4 300 €/k-m²

Tarkastelualueen laskennallinen liiketilatarve

Garden Helsingin tarkastelualueen laskennallinen liiketilatarve oli vuonna 2016 noin 79 800 k-m², josta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 12 800 k-m², muuhun erikoiskauppaan noin 29 600 k-m² sekä tilaa vaativaan erikoiskauppaan, autokauppaan ja huoltamoihin noin 37 400 k-m². Ravintolapalveluiden liiketilatarve oli noin 15 600 k-m².

Normaalin kasvun vaihtoehdossa tarkastelualueen liiketilan lisätarve vuosina 2016-2026 on yhteensä noin 26 100 k-m², josta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 2 700 k-m², muuhun erikoiskauppaan noin 10 300 k-m² sekä tilaa vaativaan erikoiskauppaan, autokauppaan ja huoltamotoimintaan noin 13 100 k-m². Ravintolapalveluiden liiketilan lisätarve on noin 5 500 k-m². Hitaan kasvun vaihtoehdossa kaupan liiketilan lisätarve on yhteensä noin 16 000 k-m² ja ravintolapalveluiden liiketilan lisätarve noin 3 400 k-m².

2.5.2018

Taulukko 8. Arvio Garden Helsingin tarkastelualueen laskennallisesta liiketilatarpeesta

Tarkastelualueen laskennallinen liiketilatarve, k-m ²	Normaali kasvu				Hidas kasvu			
	2016	2020	2026	Muutos 2016-26	2016	2020	2026	Muutos 2016-26
Päivittäistavarakauppa	12 800	13 900	15 500	2 700	12 800	13 600	14 700	1 900
Muu erikoiskauppa	29 600	33 400	39 900	10 300	29 600	32 100	35 800	6 200
Tiva, autokauppa ja huoltamot	37 400	42 200	50 500	13 100	37 400	40 600	45 300	7 900
KAUPPA YHTEENSÄ	79 800	89 500	105 900	26 100	79 800	86 300	95 800	16 000
Ravintolat	15 600	17 700	21 100	5 500	15 600	17 000	19 000	3 400

Lähivaikutusalueen laskennallinen liiketilatarve

Edellä esitetyillä ostovoiman määrillä ja myyntihokkuuksilla arvioituna Garden Helsingin lähivaikutusalueen laskennallinen liiketilatarve oli vuonna 2016 noin 28 400 k-m², josta kohdistui päivittäistavarakauppaan noin 4 600 k-m², muuhun erikoiskauppaan noin 10 500 k-m² sekä tilaa vaatimaan erikoiskauppaan, autokauppaan ja huoltamoihin noin 13 300 k-m². Ravintolapalveluiden liiketilatarve oli noin 5 600 k-m².

Normaalin kasvun vaihtoehdossa lähivaikutusalueen liiketilan lisätarve vuosina 2016-2026 on yhteensä noin 9 400 k-m², josta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 900 k-m², muuhun erikoiskauppaan noin 3 800 k-m² sekä tilaa vaatimaan erikoiskauppaan, autokauppaan ja huoltamot toimintaan noin 4 700 k-m². Ravintolapalveluiden liiketilan lisätarve on noin 1 900 k-m². Hitaan kasvun vaihtoehdossa kaupan liiketilan lisätarve on yhteensä noin 5 800 k-m² ja ravintolapalveluiden liiketilan lisätarve noin 1 200 k-m².

Taulukko 9. Arvio Garden Helsingin lähivaikutusalueen laskennallisesta liiketilatarpeesta

Lähivaikutusalueen laskennallinen liiketilatarve, k-m ²	Normaali kasvu				Hidas kasvu			
	2016	2020	2026	Muutos 2016-26	2016	2020	2026	Muutos 2016-26
Päivittäistavarakauppa	4 600	4 900	5 500	900	4 600	4 800	5 200	600
Muu erikoiskauppa	10 500	11 800	14 300	3 800	10 500	11 300	12 800	2 300
Tiva, autokauppa ja huoltamot	13 300	14 900	18 000	4 700	13 300	14 300	16 200	2 900
KAUPPA YHTEENSÄ	28 400	31 600	37 800	9 400	28 400	30 400	34 200	5 800
Ravintolat	5 600	6 200	7 500	1 900	5 600	6 000	6 800	1 200

Garden Helsingin asukkaiden kysyntään perustuva liiketilatarve

Garden Helsingin asukkaiden kysyntään perustuva laskennallinen liiketilatarve on vuonna 2026 normaalin kasvun vaihtoehdossa noin 1 500 k-m² ja hitaan kasvun vaihtoehdossa noin 1 400 k-m². Päivittäistavarakauppaan ja muuhun erikoiskauppaan kohdistuva liiketilatarve on kasvuvaihtoehdosta riippuen 700 - 800 k-m². Ravintolapalveluihin kohdistuva ostovoima on noin 300 k-m².

Taulukko 10. Arvio Garden Helsingin asukkaiden kysyntään perustuvasta liiketilatarpeesta

Liiketilatarve, k-m ²	Normaali kasvu	Hidas kasvu
Päivittäistavarakauppa	200	200
Muu erikoiskauppa	600	500
Tiva, autokauppa ja huoltamot	700	700
KAUPPA YHTEENSÄ	1 500	1 400
Ravintolat	300	300

Yhteenveto laskennallisesta liiketilatarpeesta

Yksityisen kulutuksen kehitystä on edellä arvioitu kahden vaihtoehdoisen kehitysnusteen pohjalta. Kulutuksen on arvioitu kasvavan normaalin kasvun vaihtoehdossa päivittäistavarakaupassa prosentin ja erikoiskaupassa kahden prosentin vuosivauhdilla ja hitaan kasvun vaihtoehdossa päivittäistavarakaupassa puolen prosentin ja erikoiskaupassa prosentin vuosivauhdilla. Kaavoituksen mitoituksen lähtökohtana on kuitenkin tarkoituksenmukaista käyttää suurempaa kasvunustetta, koska tavoitteena on kasvun mahdollistaminen.

2.5.2018

Garden Helsinkiin ei tämän hetkisten suunnitelmien mukaan sijoitu tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa eikä autokauppaa, joten seuraavassa on tarkasteltu ainoastaan päivittäistavarakaupan, muun erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen mitoitus. Garden Helsingin, lähivaikutusalueen ja muun tarkastelualueen väestön kysynnän normaalin kasvuennusteen pohjalta arvioitu laskennallinen liiketilatarve on vuonna 2026 päivittäistavarakaupassa 15 700 k-m², muussa erikoiskaupassa 40 500 k-m² ja ravintolapalveluissa 21 400 k-m².

Vähittäiskaupan ja ravintolapalvelujen lisäksi myös muut kaupalliset palvelut tarvitsevat liiketilaa. Muiden kaupallisten palvelujen liiketilatarpeen on arvioitu olevan yhtä suuri kuin ravitsemispalvelujen, joten laskennallinen liiketilatarve on yhteensä 99 000 k-m².

Taulukko 11. Laskennallinen liiketilatarve (k-m²) Garden Helsingin vaikutusalueella vuonna 2026

Liiketilatarve 2026, k-m ²	Garden Helsingin väestön kysyntä	Lähi-vaikutus-alueen kysyntä	Muun tarkastelu-alueen kysyntä	Liiketilatarve YHTEENSÄ
Päivittäistavarakauppa	200	5 500	10 000	15 700
Muu erikoiskauppa	600	14 300	25 600	40 500
KAUPPA YHTEENSÄ	800	19 800	35 600	56 200
Ravintolat	300	7 500	13 600	21 400
Muut kaupalliset palvelut	300	7 500	13 600	21 400
KAUPPA JA PALVELUT YHTEENSÄ	1 400	34 800	62 800	99 000

Päivittäistavarakaupan osalta voidaan arvioida liiketilan lisätarvetta vuoteen 2026 mennessä nykyisen päivittäistavarakaupan pinta-alan, ostovoiman siirtymän ja ostovoiman kasvun pohjalta. Garden Helsingin lähivaikutusalueen väestön ostovoimasta 24 % ja muun tarkastelualueen väestön ostovoimasta 38 % siirtyi alueen ulkopuolelle vuonna 2016. Tämä tarkoittaa noin 4 200 k-m²:n liiketilan lisätarvetta jo nykytilanteessa Garden Helsingin tarkastelualueella, mikäli tavoitteena on kysynnän ja tarjonnan tasapaino.

Taulukko 12. PT-kaupan liiketilan lisätarve Garden Helsingin vaikutusalueella vuoteen 2026

Päivittäistavarakaupan liiketilan lisätarve 2016-2026, k-m ²	Garden Helsingin väestön kysyntä	Lähi-vaikutus-alueen kysyntä	Muun tarkastelu-alueen kysyntä	Liiketilan lisätarve YHTEENSÄ
Laskennallinen liiketilatarve 2026	200	5 500	10 000	15 700
Arvio nykyisestä pinta-alasta	0	3 100	5 300	8 400
LIIKETILAN LISÄTARVE 2016-26	200	2 400	4 700	7 300

Taulukon 11 laskennallinen liiketilatarve ja taulukon 12 päivittäistavarakaupan liiketilan lisätarve kuvaavat tilannetta, jossa alueen väestön kysyntä ja kysynnän kasvu kohdistuu kokonaan omalle alueelle ja toteutuu liiketilana omalla alueella. Käytännössä ostovoimaa kuitenkin siirtyy lähialueen ulkopuolelle erityisesti erikoiskaupassa ja kaupallisissa palveluissa. Garden Helsingin palveluihin kohdistuvaa kysyntää ja liiketilatarvetta on arvioitu kohdassa 4.5.

4.4 Kaupan hankkeet Helsingissä

Helsingissä viime vuosina valmistuneiden ja rakenteilla olevien kaupan hankkeiden pinta-ala on yhteensä noin 257 500 k-m², josta noin 30 500 k-m² on päivittäistavarakaupan kerrosalaa. Kaa-voitettuja ja rakentamattomia kaupan hankkeita on noin 400 000 k-m², josta päivittäistavara-kaupan kerrosalaa noin 29 500 k-m². (Helsingin kaupunki 28.3.2018).

Rakenteilla olevista kaupan hankkeista Garden Helsingin tarkastelualueella sijaitsee Keski-Pasilan Tripla-kauppakeskus, jonka pinta-ala on yhteensä noin 85 000 k-m². Päivittäistavarakaupan pinta-ala on noin 10 000 k-m² ja erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen pinta-ala noin 75 000 k-m². Ravintolatilaja kauppakeskukseen tulee noin 10 000 k-m². Kaa-voitetuista ja rakentamattomista kaupan hankkeista sijaitsee Garden Helsingin tarkastelualueella Manskun rasti (n. 1 600 k-m²), joka on kokonaan päivittäistavarakaupan liiketilaa. (Helsingin kaupunki 28.3.2018).

2.5.2018

4.5 Garden Helsingin palveluihin kohdistuva kysyntä ja liiketilatarve

Garden Helsingin kaupallisiin palveluihin kohdistuva kysyntä muodostuu vaikutusalueen väestön, Garden Helsingin tapahtumissa kävijöiden ja Garden Helsingin työntekijöiden kysynnästä.

Vaikutusalueen väestön kysyntä

Garden Helsingin vaikutusalueen väestön kysynnästä vain osa kohdistuu Garden Helsingin palveluihin. Garden Helsingin palveluihin kohdistuvan kysynnän määrään vaikuttaa Garden Helsingin palvelutarjonnan monipuolisuus ja vetovoima sekä lähialueen nykyisten ja uusien palvelujen tarjonta ja vetovoima. Lähtökohdiana on, että lähivaikutusalueelta Garden Helsinkiin kohdistuu enemmän asiointeja kuin kauempaa tarkastelualueelta. Garden Helsingin palveluihin kohdistuva kysyntä on arvioitu taulukossa 13 esitetyllä asioinnin suuntautumisella.

Päivittäistavarakaupassa voidaan tavoitteena pitää kysynnän ja tarjonnan tasapainoa. Käytännössä kuitenkin osa Garden Helsingin vaikutusalueen päivittäistavarakaupan kysynnästä tulee kohdistumaan suurissa kaupan keskittymissä sijaitseviin päivittäistavaramyymälöihin ja siten Garden Helsingin vaikutusalueen ulkopuolelle. Muussa erikoiskaupassa valtaosa Garden Helsingin vaikutusalueen ostovoimasta tulee kohdistumaan alueen ulkopuolelle Helsingin ydinkeskustaan ja muihin erikoiskaupan keskittymiin. Garden Helsingin palvelutarjonnan kehittämisessä voidaan tavoitteena kuitenkin pitää mahdollisimman monipuolista erikoiskaupan palvelutarjontaa.

Taulukko 13. Garden Helsinkiin suuntautuva vaikutusalueen väestön kysyntä

Garden Helsinkiin suuntautuva kysyntä	Lähi-vaikutus-alueelta	Muulta tarkastelu-alueelta
Päivittäistavarakauppa	40 %	5 %
Muu erikoiskauppa	10 %	5 %
Ravintolat	20 %	5 %
Muut kaupalliset palvelut	30 %	5 %

Edellä esitetty vaikutusalueen väestön asioinnin suuntautuminen mahdollistaa Garden Helsinkiin liiketilaa kaupallisille palveluille yhteensä noin **11 000 k-m²**.

Taulukko 14. Vaikutusalueen väestön kysyntään perustuva Garden Helsingin liiketilatarve 2026

Garden Helsinkiin kohdistuva liiketilatarve, k-m ²	Lähi-vaikutus-alueen kysyntä	Muun tarkastelu-alueen kysyntä	Liiketilatarve YHTEENSÄ
Päivittäistavarakauppa	2 300	500	2 800
Muu erikoiskauppa	1 500	1 300	2 800
Kauppa yhteensä	3 800	1 800	5 600
Ravintolat	1 600	700	2 300
Muut kaupalliset palvelut	2 300	700	3 000
KAUPPA JA PALVELUT YHTEENSÄ	7 700	3 200	10 900

Garden Helsingin tapahtumissa kävijöiden kysyntä

Tavoitteena on järjestää Garden Helsingissä noin **180 tapahtumaa vuosittain** (mm. konsertteja, musikaaleja, urheilutapahtumia, messuja, perhetapahtumia ja yritystapahtumia). Garden Helsingissä järjestettävien tapahtumien kävijämääräksi on arvioitu noin **1 miljoona kävijää vuosittain** (GSP Group Oy 2018). Tapahtumissa kävijöiden rahankulutusta on arvioitu Helsingissä ja muissa suurissa kaupungeissa (Tampere, Oulu, Lahti) tehtyjen tapahtumien vaikuttavuusselvitysten tulosten pohjalta. Helsingissä tehtyjen selvitysten (Sponsor Insight 2016 ja 2017) mukaan kulutus tapahtuma-alueella ilman lippu- ja osallistumismaksuja on ollut keskimäärin 45 - 68 €/kävijä.

Tapahtumakävijöiden kulutuksesta suurin osa kohdistuu ravitsemispalveluihin. Ruoka- ja juoma-ostosten lisäksi kulutus tapahtuma-alueella sisältää tapahtuma-alueella myytävien tuotteiden, kuten matkamunistojen, fanituotteiden ym. ostot. Tehtyjen selvitysten mukaan tapahtuma-alueella tapahtuvasta kulutuksesta keskimäärin 57 % kohdistuu ravitsemispalveluihin ja keskimäärin 43 % muihin ostoksiin. Tällöin tapahtumissa kävijöiden kulutus on ravitsemispalveluissa 26 - 39 €/kävijä ja muissa ostoksissa 19 - 29 €/kävijä.

2.5.2018

Keskimääräisellä kävijäkohtaisella kulutuksella arvioituna Garden Helsingin tapahtumissa kävijöiden kulutus ravitsemispalveluihin on yhteensä noin 26,8 - 40,1 milj.€/vuosi ja muihin ostoksiin noin 19,6 - 29,8 milj.€/vuosi. Tapahtumakävijöiden kysynnän aikaansaama liiketilatarve on keskimääräisillä myyntitehokkuuksilla arvioituna yhteensä noin 11 000 - 17 000 k-m² eli keskimäärin noin **14 000 k-m²**, josta kohdistuu ravitsemispalveluihin noin 7 800 k-m² ja muihin ostoksiin, pääosin erikois kauppaan noin 6 200 k-m².

Garden Helsingin työntekijöiden kysyntä

Garden Helsingin arvioidaan työllistävän toimintavaiheessa noin **2 200 työntekijää vuosittain** (GSP Group Oy 2018). Työntekijät käyttävät Garden Helsingissä esim. päivittäistavarakaupan palveluja, lounaspalveluita ja muita kaupallisia palveluita. Mikäli oletetaan, että puolet työntekijöistä käyttää 130 päivänä vuodessa (puolet vuoden työpäivistä) Garden Helsingin ravitsemispalveluihin keskimäärin 10 €/päivä, päivittäistavaraostoksiin keskimäärin 10 €/päivä sekä erikoiskaupan ostoksiin ja muihin kaupallisiin palveluihin keskimäärin 10 €/päivä, on työntekijöiden kulutus yhteensä noin 4,9 milj.€/vuosi. Keskimääräisillä myyntitehokkuuksilla arvioituna työntekijöiden kysynnän aikaansaama liiketilatarve on yhteensä noin **1 000 k-m²**, josta kohdistuu 400 k-m² ravintolapalveluihin, 200 k-m² päivittäistavarakauppaan ja 400 k-m² erikois kauppaan ja muihin kaupallisiin palveluihin.

Yhteenvedo liiketilatarpeesta

Edellä esitetyillä arviointiperusteilla Garden Helsingin palveluihin kohdistuvan kysynnän mahdollistama liiketilan mitoitus on vuonna 2026 yhteensä noin **26 000 k-m²**. Mitoituksesta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 3 000 k-m², ravitsemispalveluihin noin 10 500 k-m² sekä erikois kauppaan ja muihin kaupallisiin palveluihin noin 12 400 k-m².

Taulukko 15. Garden Helsingin vaikutusalueen väestön, tapahtumissa kävijöiden ja työntekijöiden kysynnän mahdollistama liiketilan mitoitus vuonna 2026

Garden Helsinkiin kohdistuva liiketilatarve, k-m ²	Vaikutusalueen väestön kysyntä	Tapahtumakävijöiden kysyntä	Työntekijöiden kysyntä	Liiketilarve YHTEENSÄ
Päivittäistavarakauppa	2 800	0	200	3 000
Ravitsemispalvelut	2 300	7 800	400	10 500
Erikoiskauppa ja kaupalliset palvelut	5 800	6 200	400	12 400
KAUPPA JA PALVELUT YHTEENSÄ	10 900	14 000	1 000	25 900

Garden Helsingin päivittäistavarakaupan palveluihin kohdistuva kysyntä muodostuu pääosin lähivaikutusalueen väestön kysynnästä ja ravitsemispalveluihin kohdistuva kysyntä pääosin tapahtumakävijöiden kysynnästä. Erikoiskaupan ja muiden kaupallisten palvelujen kysyntä muodostuu lähivaikutusalueen väestön ja tapahtumakävijöiden kysynnästä.

Lisäksi on syytä huomata, että Garden Helsingin välittömässä läheisyydessä sijaitsevien yritysten (esim. Laakson sairaala) työntekijät sekä lähialueen urheilutapahtumissa kävijät tuovat lisäpotentiaalia Garden Helsingin palvelukysyntään.

5 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

5.1 Hankkeen sopivuus kaupungin tavoitteisiin

Garden Helsingin asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa Garden Helsinki -hankkeen toteuttaminen. Hanke sisältää yksityisen monitoimiareenan ja muiden tapahtuma-, liikunta- ja vapaa-ajan palvelujen sekä toimistojen, asuntojen ja majoitustilojen rakentamisen. Kaavamuutoksen tavoitteena on lisäksi yritystoiminnan ja toteuttamiskelpoisten suurhankkeiden edistäminen, jotka on asetettu tavoitteeksi kaupunkistrategiassa.

2.5.2018

Garden Helsingin asemakaava-alue sijaitsee Helsingin yleiskaavassa 2002 kaupunkipuistoksi osoitetulla alueella ja Helsingin uudessa yleiskaavassa (kaupunkikaava) kantakaupunkimerkinnällä ja virkistys- ja viheraluemerkinnällä osoitetulla alueella. Nykyinen jäähalli ja Garden Helsingin uusi maanpäällinen rakentaminen sijoittuu kantakaupunkimerkinnällä osoitetulle alueelle.

Helsingin yleiskaava 2002:n mukaan kaupunkipuistoksi merkittyjä alueita kehitetään monipuolisina toiminta-, kohtaamis-, kulttuuri- ja luontoympäristöinä. Helsingin uuden yleiskaavan mukaan virkistys- ja viheralueina osoitettuja alueita kehitetään merkittävinä virkistys-, ulkoilu-, liikunta-, luonto- ja kulttuurialueina, jotka kytkeytyvät seudulliseen viherverkostoon ja merelliseen virkistysvyöhykkeeseen. Kantakaupunkimerkinnällä osoitettua aluetta kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palveluiden, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalveluiden sekä kaupunkikulttuurin alueena. Lisäksi kantakaupungin aluetta kehitetään kestävien kulkumuotojen ja erityisesti kävelyn ja pyöräilyn ehdoilla.

Garden Helsinki on toiminnoiltaan monipuolinen kokonaisuus ja hyvin saavutettavissa joukkoliikenteellä sekä kävellen ja pyöräillen, joten Garden Helsingin toteuttaminen on Helsingin uudessa yleiskaavassa kantakaupungin alueelle asetettujen kehittämistavoitteiden mukainen. Sen sijaan suhteessa Helsingin yleiskaava 2002:n kaupunkipuistoa sekä Helsingin uuden yleiskaavan virkistys- ja viheralueita koskeviin tavoitteisiin Garden Helsingin toteuttaminen on osittain ristiriidassa. Garden Helsinki kuitenkin monipuolistaa alueen liikunta- ja kulttuuripalvelujen tarjontaa ja tukee tältä osin myös kaupunkipuiston ja virkistys- ja viheralueiden kehittämistavoitteita.

Helsingin uuden yleiskaavan tavoitteiden mukaan palvelujen tulisi voida muodostua ryppäiksi ja yksipuolisten hankkeiden sijaan tulisi suosia monipuolisuutta lisääviä hankkeita. Garden Helsinkiin sijoittuu monipuolisesti kaupallisia palveluja, virkistys- ja liikuntapalveluja, toimitiloja sekä asumista, joten Garden Helsingin toteuttaminen monipuolistaa nykyisin liikuntapalveluihin painotuvan alueen palveluja ja toimintoja yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti.

Uusien kauppapaikkojen osalta Helsingin uuden yleiskaavan mukaan on keskeistä, että lähivaikeusalueelta löytyy riittävä määrä asiakkaita ja ostovoimaa. Päivittäistavarakaupan yksiköiden mitoituksen lähtökohtana tulee yleiskaavan mukaan olla paikallinen kysyntä. Garden Helsingin kaupallisten palvelujen mitoitus perustuu vaikutusalueen väestön kysyntään, johon Garden Helsingissä järjestettävien tapahtumien kävijät ja Garden Helsingin työntekijät tuovat lisäpotentiaalia. Selvityksen mitoituslaskelman mukaan Garden Helsinkiin voidaan sijoittaa liiketilaa jonkin verran alustavia suunnitelmia enemmänkin.

5.2 Vaikutukset yhdyskuntarakenteen kehitykseen

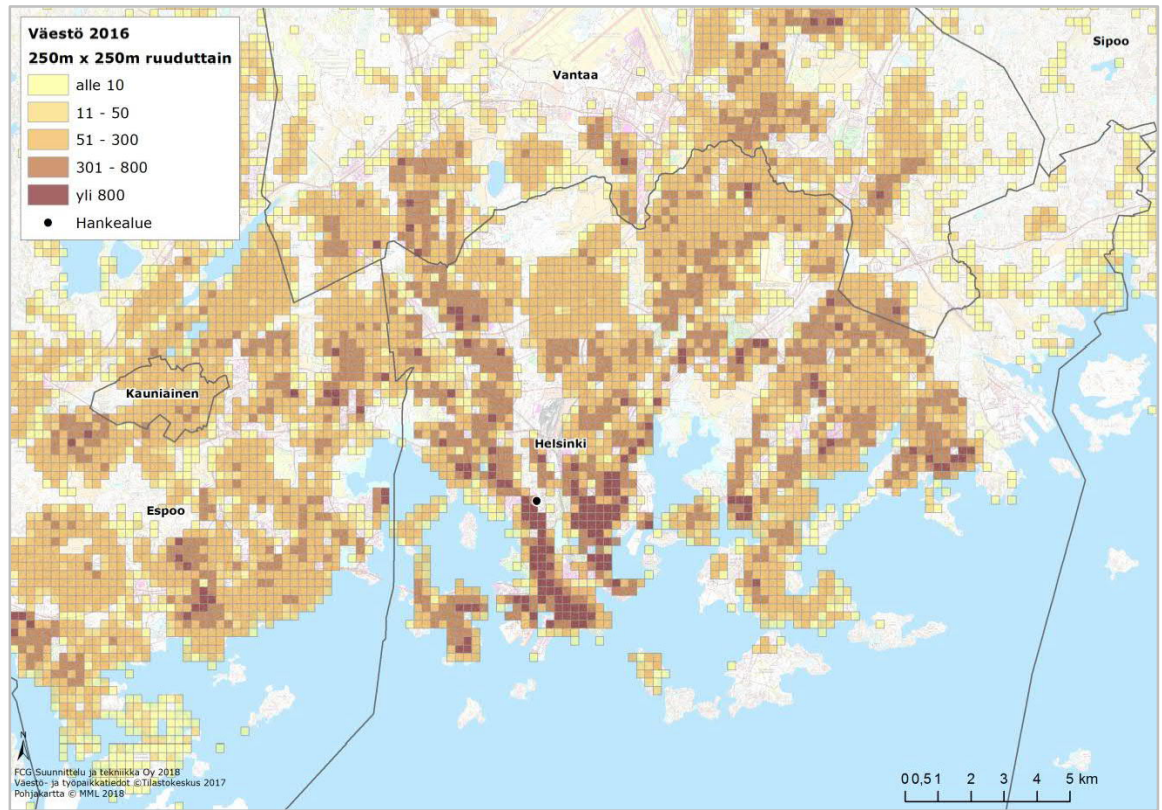
5.2.1 Hankkeen sijainti yhdyskuntarakenteessa

Garden Helsingin sijaintia suhteessa lähialueen väestöön on tarkasteltu kävely- ja pyöräilyverkkoa sekä tieverkkoa pitkin laskettujen etäisyysvyöhykkeiden avulla (kuvat 12 ja 14) sekä joukkoliikennesaavutettavuuden avulla (kuva 13). Kävely- ja pyöräilyverkkoa pitkin laskettuna alle 600 metrin etäisyydellä Garden Helsingistä asuu noin 9 870 asukasta ja alle 800 metrin etäisyydellä noin 12 590 asukasta, joka on noin 2 % Helsingin väestöstä. Tieverkkoa pitkin laskettuna alle 1 kilometrin etäisyydellä Garden Helsingistä asuu noin 18 440 asukasta (noin 3 % Helsingin väestöstä), alle 3 kilometrin etäisyydellä noin 134 960 asukasta (noin 21 %) ja alle 5 kilometrin etäisyydellä noin 239 810 asukasta (noin 38 %). Joukkoliikenteellä Garden Helsinki on alle 10 minuutissa saavutettavissa noin 31 720 asukkaalle, joka on noin 5 % Helsingin väestöstä.

Garden Helsinki sijaitsee keskeisesti suhteessa olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja väestökeskittymiin. Garden Helsingin lähiasutuksen suuri määrä ja sijainti hyvien kulkuyhteyksien varressa mahdollistavat Garden Helsingin hyvän saavutettavuuden kaikilla kulkumuodoilla. Lähiasutuksen määrän ennustetaan lisääntyvän tulevina vuosina erityisesti Keski-Pasilan asuntorakentamisen myötä. Myös kävelyn ja pyöräilyn sekä joukkoliikenteen yhteydet paranevat Helsingin uuden yleiskaavan mukaisten yhteyksien toteutuessa, joten Garden Helsingin keskeinen sijainti vahvistuu tulevaisuudessa.

Seuraavassa kuvassa on esitetty väestön määrä 250 metrin ruuduihin vuonna 2016. Tummat värit kuvastavat tiheintä asutusta ja vaaleat värit harvemmin asuttuja alueita. Garden Helsinki sijaitsee Helsingin kantakaupungin alueella, jolla väestötiheys on suuri.

2.5.2018



Kuva 11. Väestön sijoittuminen vuonna 2016 (Tilastokeskus 2017). Garden Helsingin sijainti on esitetty mustalla pisteellä.

Helsingin kaupungin osa-alueittaisen väestöennusteen mukaan seuraavien kymmenen vuoden aikana väestömäärältään eniten kasvavia osa-alueita ovat Jätkäsaari (+10 871 as.), Kruunuvuorenranta (+8 890 as.), Kalasatama (+7 971 as.), Maunulanpuisto (+5 750 as.) ja Kuninkaantammi (+5 244 as.), joiden väestömäärän kasvu yhtensä on yli puolet koko kaupungin vuosien 2017-2027 väestömäärän kasvusta. Muita kasvavia alueita ovat mm. Keski-Pasila, Sompasaari ja Malmin lentokenttä. (Helsingin kaupunki: Helsingin ja Helsingin seudun väestöennuste 2017-2050, ennuste alueittain 2017-2027)

5.2.2 Palvelutarjonnan ja palveluverkon alueellisesti tasapainoinen kehitys

Kaupallisten palvelujen toteutuminen Garden Helsinkiin lisää Helsingin kantakaupungin pohjoisosien palvelutarjontaa ja vahvistaa alueen kaupallista vetovoimaa ja asemaa Helsingin palveluverkossa. Garden Helsingin lähivaikutusalueen palvelutarjonta ei tällä hetkellä vastaa kysyntää, joten palvelutarjonnan lisääntyminen edistää alueellisesti tasapainoisen kaupan palveluverkon kehitystä ja vähentää ostovoiman siirtymää alueelta erityisesti päivittäistavarakaupassa.

Garden Helsingin lähivaikutusalueella asuvien sekä Garden Helsingin tapahtumissa kävijöiden ja työntekijöiden kysyntä mahdollistaa suunniteltujen päivittäistavaramyymälän, ravintolatilojen ja muiden liiketilöiden toteuttamisen, joten uudella liikerakentamisella ei ole haitallisia vaikutuksia nykyiseen palveluverkkoon.

Garden Helsinkiin suunniteltu päivittäistavarakaupan mitoitus mahdollistaa "iso supermarket" -kokoluokan päivittäistavaramyymälän. Lähivaikutusalueen ja tarkasteltualueen nykyinen päivittäistavarakaupan palveluverkko koostuu pääosin pienistä myymälöistä, joten Garden Helsingin päivittäistavaramyymälä on toteutuessaan vaikutusalueensa suurin päivittäistavaramyymälä. Ison supermarketin sijoittuminen Garden Helsinkiin monipuolistaa vaikutusalueen päivittäistavarakaupan palvelutarjontaa ja palvelurakennetta ja lisää valintamahdollisuuksia Garden Helsingin vaikutusalueella asuvien näkökulmasta.

2.5.2018

Garden Helsingin päivittäistavaramyymälä sekä erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen liiketilat muodostavat uuden monipuolisen kaupallisen keskittymän Helsingin palveluverkkoon ja täydentävät Helsingin kantakaupungin palvelutarjontaa.

5.2.3 Keskustojen kaupallinen kehitys

Garden Helsinki sijoittuu pääosin Helsingin kantakaupungin alueelle, joten Garden Helsinkiin sijoittuvat palvelut edistävät kantakaupungin kehittymistä palvelutarjonnaltaan ja toimintoiltaan monipuolisena alueena yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti.

Garden Helsinkiin ja Laakson sairaalan alueelle suunniteltu kaupallisten palvelujen pinta-ala (noin 20 000 k-m²) on pieni suhteessa Helsingin ydinkeskustan ja rakenteilla olevan Pasilan kauppakeskuksen kaupallisten palvelujen pinta-alaan, joten Garden Helsingin kaupallisten palvelujen toteutuksella ei ole odotettavissa haitallisia vaikutuksia Helsingin ydinkeskustan kaupallisten palvelujen ja rakenteilla olevan Pasilan kauppakeskuksen palvelujen toiminta- ja kehitysedellytyksiin.

Lisäksi on syytä muistaa, että Helsingin ydinkeskustan palvelujen ja Pasilan uuden kauppakeskuksen toiminta perustuu seudulliseen kysyntään, mikä luo edellytykset myös uusien kaupan palvelujen kehitykselle näillä alueilla.

5.3 Vaikutukset kaupallisten palvelujen saavutettavuuteen

Kaupan palveluiden saavutettavuutta voidaan tarkastella sekä etäisyyksinä (fyysinen saavutettavuus) myymälään että koettuna saavutettavuutena, joka kuvaa asiaa etäisyyttä moniulotteisemmin. Koettu saavutettavuus voidaan määritellä vaivaksi, jonka kotitalous kokee kaupassa asiointista. Jos tavaroiden hankkiminen aiheuttaa paljon vaivaa, on saavutettavuus huono ja jos tavaroiden hankkiminen aiheuttaa vähän vaivaa, on saavutettavuus hyvä (Spåre ja Pulkkinen 1997).

Saavutettavuuden tarkastelu painottuu yleensä päivittäistavarakauppaan ja fyysisen saavutettavuuden tarkasteluun. Erikoiskaupassa ja kaupallisissa palveluissa fyysinen saavutettavuus ei ole samalla tavalla keskeinen kuin päivittäistavarakaupassa, koska niissä asioidaan päivittäistavaramyymälää harvemmin. Erikoiskaupan ja kaupallisten palveluiden näkökulmasta fyysistä saavutettavuutta tärkeämpää on koettu saavutettavuus, johon vaikuttavat muun muassa tarjonnan monipuolisuus, valintamahdollisuudet, myymälöiden tuotevalikoima, laatu ja hintataso, asiointin helppous sekä koko asiointimatkan sujuvuus.

5.3.1 Garden Helsingin palvelujen koettu saavutettavuus

Päivittäistavaramyymälän sijoittuminen Garden Helsinkiin lisää ja monipuolistaa tällä hetkellä kysyntään nähden heikkoa päivittäistavarakaupan palvelutarjontaa ja lisää asiointin valintamahdollisuuksia Garden Helsingin lähialueella asuville. Näin ollen uusi päivittäistavaramyymälä parantaa päivittäistavarakaupan koettua saavutettavuutta. Lähialueen asukkaille myös fyysinen saavutettavuus paranee, kun kauempana sijaitsevien supermarket-kokoluokan myymälöiden sijasta ja rinnalla voidaan asioida lähellä asuinpaikkaa sijaitsevassa myymälässä.

Garden Helsingin lähivaikutusalueen nykyiset myymälät ovat pääosin pieniä valintamyymälöitä ja pienmyymälöitä, joten Garden Helsinkiin sijoittuva "iso supermarket" -kokoluokan myymälä on pinta-alaltaan suurempi ja tuotevalikoimaltaan monipuolisempi kuin vaikutusalueen nykyiset myymälät. Myös tuotevalikoiman monipuolistuminen parantaa päivittäistavarakaupan koettua saavutettavuutta.

Ravintola- ja kaupallisten palvelujen sijoittuminen Garden Helsinkiin lisää ja monipuolistaa palvelutarjontaa lähialueen asukkaille ja Garden Helsingissä asioiville, joten uudet kaupalliset palvelut parantavat erikoiskaupan koettua saavutettavuutta.

Palvelutarjonnan lisäksi koettuun saavutettavuuteen vaikuttaa myös esimerkiksi asiointin helppous. Helppoutta voi olla asiakkaasta ja tilanteesta riippuen palvelun saavutettavuus eri kulku-
muodoilla, ostostenteon nopeus ja sujuvuus tai pysäköinnin helppous. Helppoutta voi olla myös lyhyt asiointimatka tai kaikkien palveluiden saaminen samasta paikasta.

2.5.2018

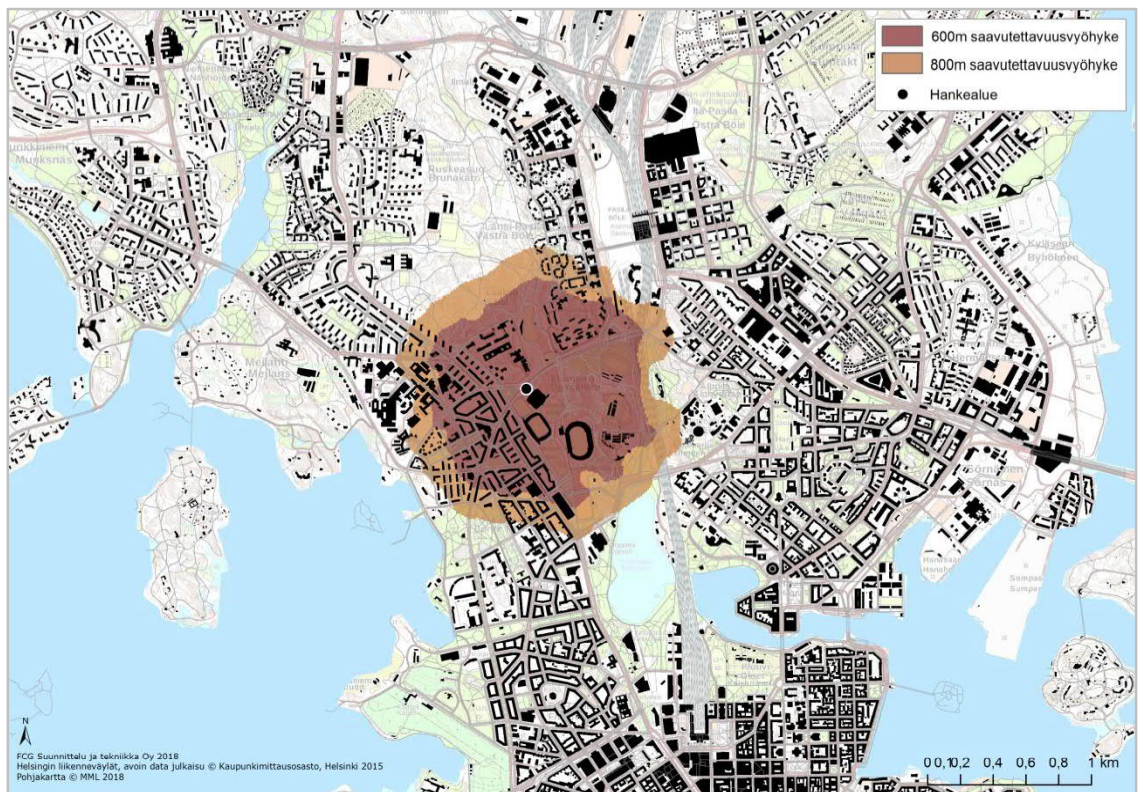
5.3.2 Saavutettavuus eri kulkumuodoilla

Saavutettavuus kävelen ja pyöräillen

Garden Helsinkiin sijoittuvat kaupalliset palvelut ovat hyvin saavutettavissa kaikilla liikennemuodoilla. Lähiasutuksen suuri määrä sekä hyvät jalankulun ja pyöräilyn yhteydet mahdollistavat hyvän saavutettavuuden kävelen ja pyöräillen. Alle 600 metrin etäisyydellä Garden Helsingistä asuu noin **9 870 asukasta** ja alle 800 metrin etäisyydellä noin **12 590 asukasta** (noin 2 % Helsingin väestöstä).

Garden Helsinki sijoittuu kantakaupungin alueelle, jota yleiskaavan mukaan kehitetään kestävien kulkumuotojen ja erityisesti kävelyn ja pyöräilyn ehdoilla. Yleiskaavassa Garden Helsingin asema-alueen läpi on merkitty kulkeväksi pohjois-eteläsuuntainen baana, joka on osa pyöräiliekenteen nopeaa runkoverkkoa. Yleiskaavan toteutuessa Garden Helsingin lähialueen jo nykyiselläänkin kattava kävely- ja pyöräilyverkko tulee entisestään paranemaan.

Garden Helsingin viitesuunnitelman mukaan kävelen ja pyöräillen saapuminen on tarkoitus tehdä houkuttelevaksi niin, että näkymät ja reitit johtavat suoraan sisäänkäynneille. Nykyisiä polkupyöräreittejä ja jalankulkuyhteyksiä parannetaan ja niiden määrää lisätään. Jalankulun ja pyöräilyn reitistöä kehitetään tavoitteena kävelykaupunkimaisen ympäristön muodostaminen.

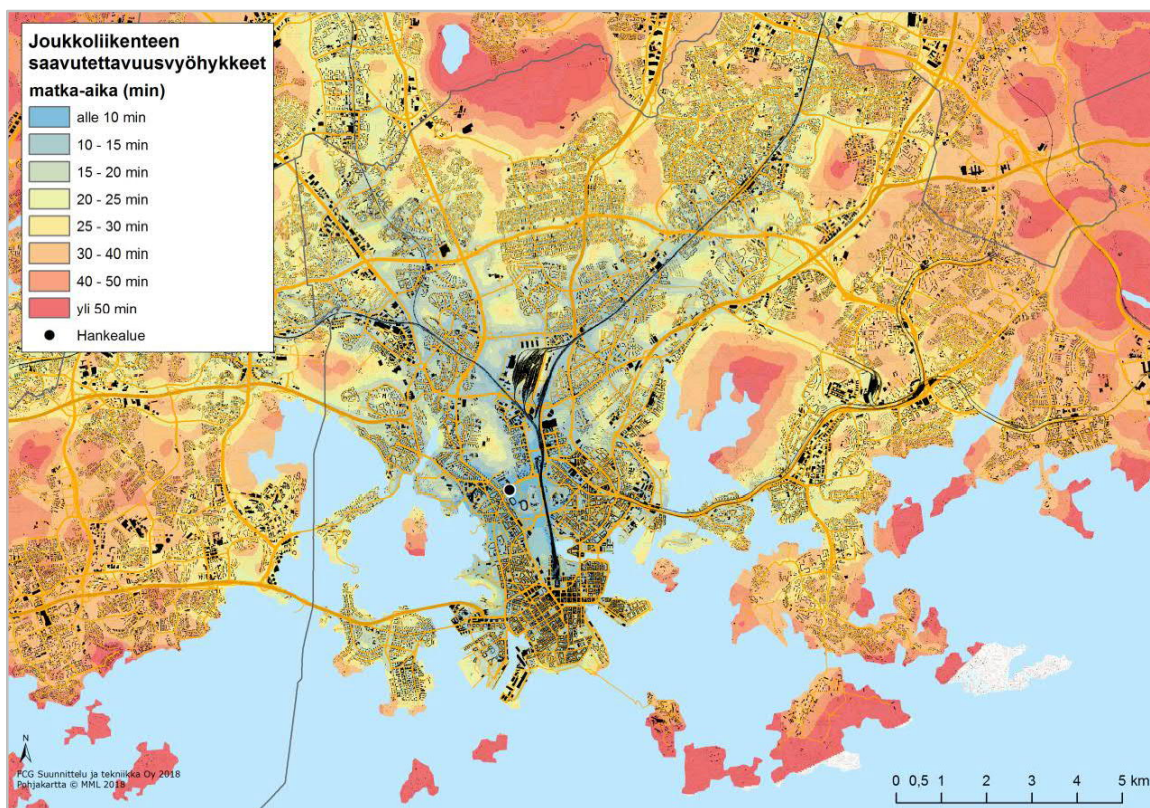


Kuva 12. Garden Helsingin saavutettavuus kävelen ja pyöräillen (600 ja 800 metriä kävely- ja pyöräilyverkkoa pitkin)

Saavutettavuus joukkoliikenteellä

Kauempana asuville ja tapahtumissa kävijöille Garden Helsinki on hyvin saavutettavissa joukkoliikenteellä. Sijainti keskusta-alueella mahdollistaa korkean joukkoliikenteen käyttöasteen. Nordenskiöldinkadulla kulkee mm. raitiotien ja bussien runkolinjoja. Joukkoliikenteen pysäkit sijaitsevat heti Garden Helsingin rakennuksen vieressä ja suojatiet johtavat sisäänkäynneille. Garden Helsingin pohjoispuolelle on Helsingin yleiskaavassa merkitty joukkoliikenteen nopea runkoyhteys, joka voidaan toteuttaa pikaraitiotienä tai bussirunkoyhteytenä.

Garden Helsingin palvelut ovat joukkoliikenteellä saavutettavissa alle 10 minuutissa noin 31 720 asukkaalle (5 % Helsingin väestöstä) ja alle 15 minuutissa noin 183 260 asukkaalle (29 % Helsingin väestöstä). Alle 20 minuutissa Garden Helsingin palvelut ovat saavutettavissa noin 347 970 asukkaalle. Kahdenkymmenen minuutin saavutettavuusvyöhyke ulottuu Espooseen ja Vantaalle. Joukkoliikenteen saavutettavuuden arvioinnissa on hyödynnetty HSL:n joukkoliikenneverkosto sekä HSL:n mukainen matkaketju, joka huomioi kokonaismatkaketjut joukkoliikenteellä lähtöpisteestä kohteeseen.



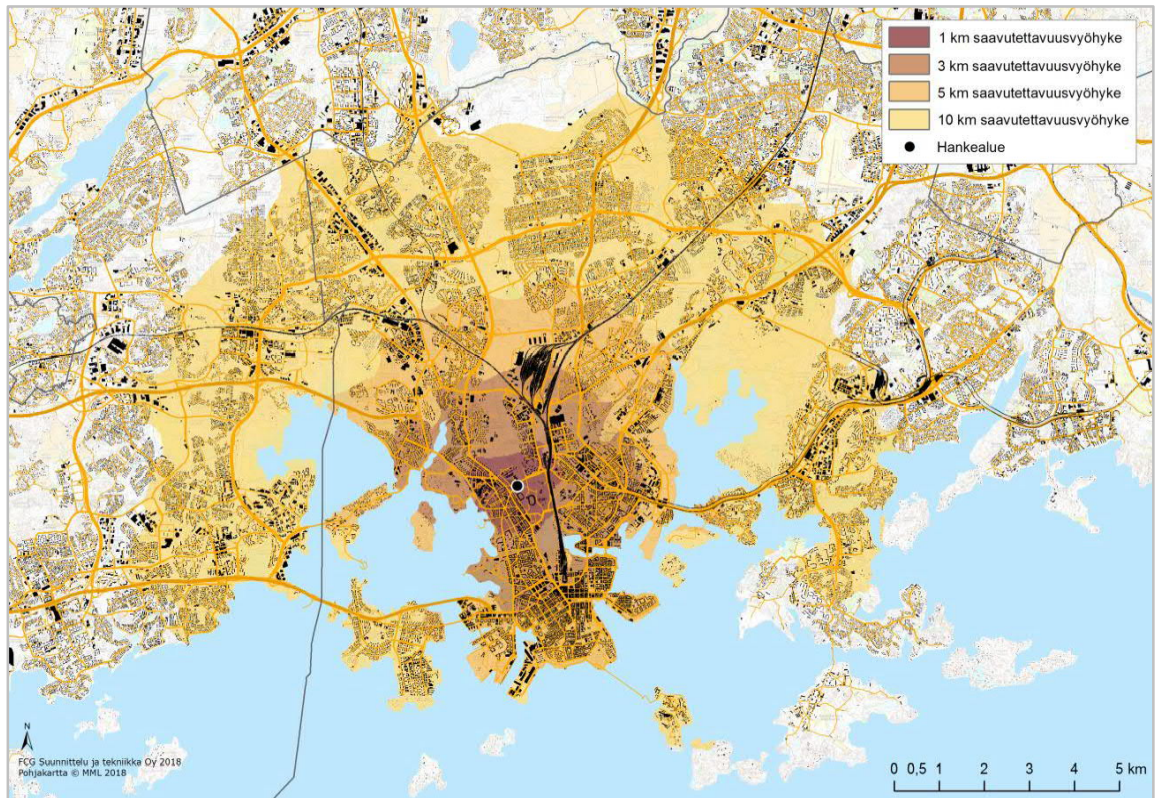
Kuva 13. Garden Helsingin saavutettavuus joukkoliikenteellä

Saavutettavuus henkilöautolla

Garden Helsingin kaupallisten palvelujen saavutettavuutta henkilöautolla on tarkasteltu tie- ja katuverkkoa pitkin laskettujen saavutettavuusvyöhykkeiden avulla. Alle 1 kilometrin etäisyydellä Garden Helsingistä asuu noin 18 440 asukasta (noin 3 % Helsingin väestöstä), alle 3 kilometrin etäisyydellä noin 134 960 asukasta (noin 21 %) ja alle 5 kilometrin etäisyydellä noin 239 810 asukasta (noin 38 %). Kymmenen kilometrin saavutettavuusvyöhyke ulottuu Espoon itäosiin, mutta Helsingin itä- ja koillisosat jäävät vyöhykkeen ulkopuolelle. Alle 10 kilometrin etäisyydellä Garden Helsingistä asuu noin 506 140 asukasta, joista noin 447 660 asukasta Helsingin kaupungin alueella.

Saavutettavuuteen henkilöautolla vaikuttaa myös Garden Helsingin liikenne- ja pysäköintiratkaisut. Garden Helsingin viitesuunnitelman mukaan maanalaisista pysäköintitilaa rakennetaan noin 1 000 autolle. Maanalaiseen pysäköintilaitokseen ajo tapahtuu sekä Pohjoiselta Stadiontieltä että Vauhtitieltä.

2.5.2018



Kuva 14. Garden Helsingin saavutettavuus autolla (1, 3, 5 ja 10 kilometriä tie- ja katuverkkoa pitkin)

Garden Helsingin lähiasutuksen suuri määrä ja hyvät kävely- ja pyöräily-yhteydet edistävät kävelen ja pyöräillen tehtäviä asiointimatkoja. Sijainti keskusta-alueella mahdollistaa myös korkean joukkoliikenteen käyttöasteen.

5.4 Vaikutukset kaupallisten palvelujen toiminta- ja kehitysedellytyksiin

5.4.1 Kilpailuasetelman muutos ja ostovoiman suuntautuminen

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kilpailun toimivuuden edistämisen näkökulman tulee olla mukana alueidenkäytön suunnittelun tavoitteissa ja vaikutusten arvioinnissa kaikilla kaavatasoilla. Käytännössä kilpailun toimivuuden edistäminen merkitsee sitä, että kaupalle osoitetaan riittävästi sijaintipaikkoja olemassa olevaan tai suunniteltuun yhdyskuntarakenteeseen ja että myös uusilla toimijoilla on riittävät edellytykset sijoittua kilpailukykyisille liikepaikoille. Päivittäistavara-kaupan, ravitsemispalvelujen ja muiden liiketilojen rakentaminen mahdollistaa uusien toimijoiden sijoittumisen Garden Helsinkiin ja edistää sitä kautta toimivan kilpailun toteutumista.

Kilpailuvaikutusten tarkka arviointi on haasteellista, koska vaikutukset syntyvät osittain myös kuluttajien ostokäyttäytymisen kautta, miten vetovoimaisia uudet palvelut ovat kuluttajien näkökulmasta ja miten uskollisia kuluttajat ovat nykyisille palveluille. Tärkeintä kilpailun toimivuuden varmistamiseksi on luoda kaavoituksella edellytykset uusien toimijoiden alalle tulolle ja uusien myymäläkonseptien kehittämiselle.

Garden Helsingin lähivaikutusalueen kaupallisten palvelujen tarjonta on tällä hetkellä puutteellinen kysyntään nähden, joten palvelutarjonnan lisääntyminen ja monipuolistuminen vähentää ostovoiman suuntautumista alueen ulkopuolelle. Garden Helsingin vaikutusalueen väestön lisääntymisen ja Garden Helsingissä kävijöiden kautta tuleva kysynnän kasvu mahdollistaa suunnitellun liiketilamitoituksen. Uuden liikerakentamisen myötä ei ole odotettavissa merkittäviä haitallisia vaikutuksia kilpailuasetelmaan. Suunniteltu liiketilan mitoitus mahdollistaa myös muiden tarkastelualueella vireillä olevien hankkeiden toteuttamisen.

5.4.2 Kaupallisten palvelujen toiminta- ja kehitysedellytykset

Uusi liiketila suhteessa liiketilatarpeeseen

Garden Helsingin lähiasutuksen ja kävijämäärän lisääntyminen luo edellytykset kaupallisten palvelujen toiminnalle ja kehittymiselle. Garden Helsinki tarjoaa Helsingissä toimiville ja/tai uusille kaupan ja kaupallisten palvelujen toimijoille mahdollisuuden sijoittua uusiin liiketiloihin. Kaupallisen palvelutarjonnan lisääntyminen ja suuret kävijävirrät vahvistavat Garden Helsingin lähialueen kaupallista vetovoimaa ja sitä kautta välillisesti myös lähialueella toimivien muiden kaupallisten palvelujen toiminta- ja kehitysedellytyksiä.

Garden Helsingin lähiasutuksen ja kävijämäärän lisääntymisen aikaansaamaa kysynnän kasvua ja sen pohjalta arvioitua liiketilantojen mitoitus tarkastelemalla voidaan arvioida, vaikuttaako Garden Helsinkiin suunniteltu liikerakentaminen vaikutusalueen nykyisten myymälöiden toiminta- ja kehitysedellytyksiin. Garden Helsingin toteutuessa päivittäistavarakaupan pinta-ala lisääntyy n. 3 000 k-m², ravintolapalvelujen pinta-ala n. 10 000 k-m² ja muiden liiketilantojen (erikoiskauppaa ja kaupallisia palveluja) pinta-ala n. 9 000 k-m². Garden Helsingin pinta-alan lisäys on yhteensä noin **22 000 k-m²**.

Garden Helsingin lähiasutuksen, tapahtumakävijöiden ja työntekijöiden kysynnän pohjalta arvioitu liiketilantojen mitoitus on päivittäistavarakaupassa n. 3 000 k-m², ravitsemispalveluissa n. 10 500 k-m² ja erikoiskaupassa ja muissa kaupallisissa palveluissa n. 12 400 k-m² eli yhteensä n. **26 000 k-m²**. Lähiasukkaiden, tapahtumakävijöiden ja työntekijöiden kysyntä riittää näin ollen kattamaan Garden Helsinkiin suunnitellun uuden liiketilantojen rakentamisen ilman merkittäviä haitallisia vaikutuksia olemassa olevien myymälöiden toiminta- ja kehitysedellytyksiin. Garden Helsingin päivittäistavarakaupan, ravitsemispalveluiden sekä erikoiskaupan ja muiden kaupallisten palvelujen tuleva myynti ei ole suoraan pois muilta lähialueen toimijoilta. Kysyntä riittää sekä uusille että nykyisille toimijoille.

Seuraavassa taulukossa on verrattu Garden Helsinkiin kohdistuvan kysynnän pohjalta arvioitua liiketilantojen mitoitus Garden Helsingin suunniteltuun liiketilaan.

Taulukko 16. Garden Helsingin vaikutusalueen väestön, tapahtumissa kävijöiden ja työntekijöiden kysynnän mahdollistama liiketilantojen mitoitus vuonna 2026 ja Garden Helsingin suunniteltu liiketila

	Garden Helsinkiin kohdistuva liiketilatarve, k-m²	Garden Helsingin suunniteltu liiketila, k-m²
Päivittäistavarakauppa	3 000	3 000
Ravitsemispalvelut	10 500	10 000
Erikoiskauppa ja kaupalliset palvelut	12 400	9 000
KAUPPA JA PALVELUT YHTEENSÄ	25 900	22 000

Vaikutukset lähivaikutusalueen päivittäistavarakaupaan

Garden Helsingistä muodostuu uusi monipuolinen kaupallinen keskittymä. Uusi päivittäistavaramyymälä tulee olemaan pinta-alaltaan vaikutusalueen suurin ja tuotevalikoimaltaan monipuolisin. Uuden päivittäistavaramyymälän mahdolliset vaikutukset kohdistuvat lähimpänä oleviin myymälöihin, joiden kanssa Garden Helsinki kilpailee osittain samoista asiakkaista. Garden Helsingin uuden päivittäistavaramyymälän vaikutuksia lähivaikutusalueen nykyisten myymälöiden toimintaan on arvioitu Huffin vetovoimamallin avulla. Vetovoimamallitarkastelun pohjalta lähivaikutusalueen myymälöissä asioivien määrä vähenee keskimäärin **10 %** nykytilanteeseen verrattuna. Mikäli myymälöiden myynti vähenisi samassa suhteessa, olisi myymälöiden myyntitehokkuus (€/myymälö/vuosi) kuitenkin edelleen huomattavasti korkeampi kuin Helsingissä keskimäärin, joten myymälöiden toimintaedellytykset olisivat asiakasmäärän ja myynnin vähenemisestä huolimatta edelleen hyvät. Lisäksi lähivaikutusalueen väestön päivittäistavarakaupan ostovoima kasvaa vuosina 2016-2026 noin 21 %, mikä osaltaan kompensoi asiakasmäärien ja myynnin vähenemistä. Erikoiskaupassa ja kaupallisissa palveluissa Garden Helsingin vaikutusten määrä ja kohdistuminen ovat riippuvaisia siitä, minkä toimialan palveluja Garden Helsinkiin sijoituu.

2.5.2018

Laakson uuden yhteissairaalan kaupalliset palvelut

Garden Helsingin kaupallisten palvelujen lisäksi liiketilaa on suunnitteilla Laakson uuden yhteissairaalan alueelle, Nordenskiöldinkadun pohjoispuolelle. Alustavien suunnitelmien mukaan liiketila on pääosin erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen liiketilaa ja liiketilan mitoitus noin **1 300 k-m²**. Arvio Garden Helsinkiin kohdistuvasta liiketilatarpeesta riittää kattamaan myös Laakson sairaalan alueelle suunnitellun liiketilan, joten sen toteutuksella ei ole odotettavissa haitallisia vaikutuksia lähivaikutusalueen kaupallisten palvelujen toiminta- ja kehitysedellytyksiin. Laakson sairaalan alueen palvelujen käyttäjiä tulevat olemaan lähivaikutusalueen väestön lisäksi sairaalan asiakkaat, vierailijat ja henkilökunta.

Garden Helsingin liikunta- ym. palvelut

Garden Helsinkiin sisältyy päivittäistavarakaupan, ravitsemispalvelujen ja muun liiketilan lisäksi noin **16 000 k-m²** tiloja, jotka tämän hetkisten suunnitelmien mukaan ovat liikuntakeskuksen, seikkailupuiston ja päiväkodin käytössä. Tilat soveltuvat myös liiketiloiksi, joten niiden käyttötarkoitus voi myöhemmässä vaiheessa muuttua.

Garden Helsingin lähiasutuksen, tapahtumakävijöiden ja työntekijöiden kysynnän pohjalta arvioidaan Garden Helsinkiin kohdistuva liiketilatarve on yhteensä noin 25 900 k-m². Garden Helsingin suunnitellun liiketilan (noin 22 000 k-m²) ja Laakson uuden yhteissairaalan liiketilan (noin 1 300 k-m²) toteuduttua liiketilatarpeesta jää käyttämättä noin 2 600 k-m². Liiketilarave ei näin ollen mahdollista kaikkien liikuntapalvelujen ja seikkailupuiston käytössä olevien tilojen käyttötarkoituksen muutosta liiketilaksi.

Käyttötarkoituksen muutos edellyttäisi Garden Helsingin vaikutusalueen väestön, tapahtumakävijöiden ja työntekijöiden kysynnän arvioitua suurempaa kohdistumista Garden Helsingin palveluihin.

6 JOHTOPÄÄTÖKSET JA SUOSITUKSET

Vaikutusten arvioinnin lähtökohdat

Garden Helsinkiin suunniteltujen liike- ja ravintolatilojen pinta-ala on yhteensä noin **22 000 k-m²**. Pinta-alasta on päivittäistavarakauppaa noin 3 000 k-m², muita liiketiloja noin 9 000 k-m² ja ravintolatiloja noin 10 000 k-m². (Garden Helsinki, pinta-alalaskelma 27.4.2018). Garden Helsingin liike- ja ravintolatilojen lisäksi vaikutusten arvioinnissa on otettu huomioon kaupungin tavoitteena oleva noin **1 300 k-m²**:n liiketila Laakson uuden yhteissairaalan asemakaava-alueella.

Garden Helsingissä tulee arvion mukaan työskentelemään kokopäiväisesti noin **2 200 työntekijää** vuosittain. Garden Helsinkiin suunniteltujen asuntojen määrä on 300 asuntoa, joka Helsingin keskimääräisellä asuntokunnan koolla tarkoittaa **500 - 600 asukasta**. Garden Helsingissä järjestettävien tapahtumien määräksi on arvioitu noin 180 tapahtumaa ja tapahtumien kävijämääräksi **noin 1 miljoona kävijää vuosittain** (GSP Group Oy 2018).

Garden Helsingin lähivaikutusalueena on tarkasteltu Garden Helsingistä kävelyn ja pyöräilyn verkostoa pitkin lasketun 800 metrin saavutettavuusvyöhykkeen sisään jäävää aluetta. Kaupallisten vaikutusten arvioinnin tarkastelualueena on Alppilan, Keski-Pasilan, Laakson, Länsi-Pasilan, Meilahden, Taka-Töölön ja Vanhan Ruskeasuon osa-alueiden muodostama alue. Lähivaikutusalueella asuu noin **12 600 asukasta** ja tarkastelualueella noin **35 300 asukasta**.

Garden Helsingin vähittäiskaupan, ravintolapalvelujen ja muiden kaupallisten palvelujen kysyntä muodostuu Garden Helsingin vaikutusalueen väestön, Garden Helsingin tapahtumissa kävijöiden ja Garden Helsingin työntekijöiden kysynnästä. Vaikutusalueen väestön kysynnästä keskimäärin 11 % arvioidaan kohdistuvan Garden Helsingin palveluihin. Lähtökohdana on, että lähivaikutusalueelta Garden Helsinkiin kohdistuu enemmän asiointeja kuin muualta tarkastelualueelta. Garden Helsinkiin kohdistuvan kysynnän pohjalta arvioitu liiketilatarve on yhteensä noin **25 900 k-m²**. Liiketilarapeesta on päivittäistavarakauppaa noin 3 000 k-m², ravitsemispalvelujen liiketilaa noin 10 500 k-m² ja erikoiskaupan ja muiden kaupallisten palvelujen liiketilaa noin 12 400 k-m².

2.5.2018

Garden Helsingin päivittäistavarakaupan palveluihin kohdistuva kysyntä muodostuu pääosin lähi-vaikutusalueen väestön kysynnästä ja ravitsemispalveluihin kohdistuva kysyntä pääosin tapahtumakävijöiden kysynnästä. Erikoiskaupan ja muiden kaupallisten palvelujen kysyntä muodostuu sekä lähivaikutusalueen väestön että tapahtumakävijöiden kysynnästä.

Vaikutusten arvioinnin keskeiset tulokset

- Garden Helsingin asemakaava-alue sijaitsee Helsingin yleiskaavassa 2002 kaupunkipuistoksi osoitetulla alueella ja Helsingin uudessa yleiskaavassa (kaupunkikaava) kantakaupunkimerkinnällä ja virkistys- ja viheraluemerkinnällä osoitetulla alueella. Garden Helsinki on toimintoiltaan monipuolinen kokonaisuus ja hyvin saavutettavissa kestävillä kulkumuodoilla, joten Garden Helsinki on Helsingin uudessa yleiskaavassa kantakaupungin alueelle asetettujen kehittämistavoitteiden mukainen. Sen sijaan Helsingin yleiskaava 2002:n kaupunkipuistoa sekä Helsingin uuden yleiskaavan virkistys- ja viheralueita koskeviin tavoitteisiin nähden Garden Helsingin toteuttaminen on osittain ristiriidassa. Garden Helsinki kuitenkin monipuolistaa alueen liikunta- ja kulttuuripalvelujen tarjontaa ja tukee tältä osin myös kaupunkipuiston ja virkistys- ja viheralueiden kehittämistavoitteita.
- Garden Helsingin kaupalliset palvelut lisäävät Helsingin kantakaupungin pohjoisosien palvelutarjontaa ja vahvistavat alueen kaupallista vetovoimaa ja asemaa Helsingin palveluverkossa. Garden Helsingin vaikutusalueen palvelutarjonta ei tällä hetkellä vastaa kysyntää, joten palvelutarjonnan lisääntyminen edistää alueellisesti tasapainoisen kaupan palveluverkon kehitystä ja vähentää erityisesti päivittäistavarakaupassa ostovoiman siirtymää vaikutusalueen ulkopuolelle.
- Garden Helsingin vaikutusalueen tällä hetkellä pienistä myymälöistä koostuva palveluverkko täydentyy "iso supermarket" kokoluokan myymälällä. Garden Helsinkiin suunniteltu päivittäistavaramyymälä tulee olemaan vaikutusalueen suurin myymälä. Ison supermarketin sijoittuminen Garden Helsinkiin monipuolistaa vaikutusalueen päivittäistavarakaupan palvelutarjontaa ja palvelurakennetta.
- Garden Helsingin lähiasutuksen, tapahtumissa kävijöiden ja työntekijöiden kysyntä mahdollistaa suunnitellun liiketilän lisäyksen, joten Garden Helsingin kaupallisten palvelujen toteuttamisella ei ole odotettavissa haitallisia vaikutuksia olemassa olevien palveluiden toiminta- ja kehitysedellytyksiin. Kasvava kysyntä mahdollistaa kaupallisten palvelujen toiminnan ja kehityksen myös muualla vaikutusalueella ja muualla Helsingissä.
- Garden Helsinkiin suunnitellun päivittäistavarakaupan mitoitus (3 000 k-m²) vastaa hyvin vaikutusalueen väestön nykyistä ja tulevaa kysyntää. Vetovoimamallitarkastelun pohjalta Garden Helsingin lähivaikutusalueen nykyisissä myymälöissä asioivien määrä vähenee uuden päivittäistavaramyymälän toteutuessa keskimäärin 10 %. Ottaen huomioon nykyisten myymälöiden huomattavan korkean myyntitehokkuuden ja lähivaikutusalueen väestön vuosien 2016-26 ostovoiman 21 % kasvun säilyvät nykyisten myymälöiden toimintaedellytykset asiakasmäärän vähenemisestä huolimatta hyvinä.
- Garden Helsingin ravitsemispalvelujen kysyntä muodostuu pääosin Garden Helsingin tapahtumissa kävijöiden kysynnästä. Ravitsemispalvelujen suunniteltu mitoitus (10 000 k-m²) vastaa hyvin Garden Helsingin tapahtumissa kävijöiden kysyntään, mutta palvelee myös lähiympäristön asukkaita ja lähiympäristössä järjestettävien muiden tapahtumien kävijöitä
- Erikoiskaupan ja muiden kaupallisten palvelujen tarjonta lisääntyy ja palveluverkko täydentyy. Vaikutukset erikois kauppaan ja muihin kaupallisiin palveluihin ovat riippuvaisia Garden Helsinkiin sijoitettujen palvelujen toimialasta. Erikoiskaupan ja muiden kaupallisten palvelujen kysyntä muodostuu vaikutusalueen lähiväestön ja tapahtumissa kävijöiden kysynnästä.
- Garden Helsingin lähivaikutusalueen väestön kysynnän kasvu mahdollistaa myös Laakson uuden yhteissairaalan alueelle suunnitellun liiketilän 1 300 k-m² toteuttamisen. Sen sijaan Garden Helsingin liikuntapalvelujen ja seikkailupuiston käyttöön suunniteltujen tilojen käyttötarkoituksen muutos liiketilaksi edellyttäisi Garden Helsingin vaikutusalueen väestön, tapahtumakävijöiden ja työntekijöiden kysynnän arvioitua suurempaa kohdistumista Garden Helsingin palveluihin.
- Kaupan liiketilän rakentaminen Garden Helsinkiin luo uusia ja vetovoimaisia liikepaikkoja, jotka mahdollistavat uusien kaupan toimijoiden sijoittumisen alueelle ja parantavat siten omalta osaltaan toimivan kilpailun edellytyksiä.

2.5.2018

- Garden Helsinkiin suunniteltu liiketila (22 000 k-m²) on pieni suhteessa Helsingin ydinkeskustan ja muiden kaupan keskittymien liiketilaan. Garden Helsingin lähiasutuksen ja tapahtumissa kävijöiden kysyntä mahdollistaa Garden Helsinkiin suunnitellun liikerakentamisen, joten Garden Helsingin kaupallisten palvelujen toteutuksella ei ole haitallisia vaikutuksia Helsingin ydinkeskustan eikä muiden keskusta-alueiden kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin.
- Garden Helsingin kaupalliset palvelut sijoittuvat olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen ja ovat hyvin saavutettavissa kaikilla kulkumuodoilla, joten niiden toteuttamisella suunnitellun mitoituksen mukaisina ei ole yhdyskuntarakennetta hajauttavaa vaikutusta. Lähiasutuksen suuri määrä ja hyvät kävelyn ja pyöräilyn yhteydet edistävät kävellen ja pyöräillen tehtäviä asiointimatkoja. Sijainti keskusta-alueella mahdollistaa myös korkean joukkoliikenteen käytöasteen.

Suosituksia jatkosuunnittelun pohjaksi

- Garden Helsingin lähivaikutusalueen päivittäistavarakaupan tarjonta ei tällä hetkellä vastaa kysyntää ja ostovoimaa siirtyy alueen ulkopuolelle. Uusi iso supermarket - kokoluokan myymälä vastaa Garden Helsingin lähiasutuksen ja tapahtumissa kävijöiden nykyiseen ja kasvaan kysyntää. Päivittäistavarakaupan mitoitus voi olla suunnitellun mukainen, 3 000 k-m².
- Garden Helsinkiin sijoittuvan erikoiskaupan sekä ravitsemis- ja muiden kaupallisten palvelujen toiminta- ja kehitysedellytysten ja vetovoiman kannalta olisi tarkoituksenmukaista toteuttaa mahdollisimman monipuolinen palvelutarjonta ja sijoittaa palvelut lähelle toisiaan. Garden Helsingin lähiasutuksen ja tapahtumissa kävijöiden kysynnän kasvu mahdollistaa alustavia suunnitelmia jonkin verran suuremmankin erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen mitoituksen.
- Garden Helsingin palvelutarjonnan monipuolisuus ja vetovoima vaikuttavat siihen, kuinka suuri osa vaikutusalueen väestön kysynnästä tulee kohdistumaan Garden Helsingin palveluihin. Tavoitteena tulisi olla riittävän vahva kaupallinen kokonaisuus. Tämä edellyttää yritysten näkökulmasta toimivia ja yritysten tarpeisiin soveltuvia liiketiloja ja asiakkaiden näkökulmasta mahdollisimman monipuolista palvelutarjontaa ja palvelujen helppoa saavutettavuutta.
- Kaupallisten palvelujen toimintaedellytysten näkökulmasta ja riittävän asiakasmäärän turvaamiseksi tulisi varmistaa liiketilojen näkyvyys ja hyvä saavutettavuus niin Garden Helsingin ulkopuolelta kuin Garden Helsingin sisälläkin. Palvelujen sijoittaminen lähelle toisiaan parantaa saavutettavuutta ja tuo yrityksille synergiaetuja.
- Vaikutusten arvioinnin pohjalta Garden Helsingin kaupallisten palvelujen kokonaismitoitus voi olla 26 000 k-m², josta päivittäistavarakauppaa voi olla 3 000 k-m². Kyseinen mitoitus mahdollistaa suunniteltujen liiketilojen toteuttamisen joustavasti eikä mitoituksella ole odotettavissa merkittäviä haitallisia vaikutuksia lähialueen nykyisten palvelujen toiminta- ja kehitysedellytyksiin. Mitoitus turvaa nykyisten palvelujen toimintaedellytykset ja mahdollistaa kaupallisten palvelujen kehityksen myös muualla lähivaikutusalueella ja muualla Helsingissä.
- Garden Helsingin kaltaisissa hybridi-hankkeissa, joissa esim. varasto- ja sosiaalitalat jakautuvat useamman toimijan kesken, olisi yksiselitteisempää käyttää vähittäiskaupan mitoituksessa kerrosalan sijasta myyntialaa. Tämä helpottaisi asemakaavan määräysten toteutumisen seurantaan myös jatkossa toimijoiden vaihtuessa.

2.5.2018

7 LÄHTEITÄ

Garden Helsinki, pinta-alalaskelma 27.4.2018.

GSP Group Oy (2018). Garden Helsinki, arvio taloudellisista hyödyistä julkiselle sektorille, 2.5.2018.

Helsinki Garden, viitesuunnitelma 23.1.2018.

Helsingin kaupunki (2018). Helsinki Garden asemakaavamuutos, osallistumis- ja arviointisuunnitelma 17.1.2018.

Helsingin kaupunki (2017). Helsingin ja Helsingin seudun väestöennuste 2017-2050, ennuste alueittain 2017-2027. Tilastoja 2017/12.

Helsingin kaupunki (2016). Helsingin yleiskaava, kaupunkikaava. Kaavakartta ja kaavaselostus.

Helsingin kaupunki (2014). Helsingin yleiskaava, kaupallisten vaikutusten arviointi. Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston yleissuunnitteluosaston selvityksiä 2014:23.

Helsingin kaupunki (2014). Helsingin yleiskaava - Kantakaupungin ja ydinkeskustan kehittäminen. Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston yleissuunnitteluosaston selvityksiä 2014:18.

Kauppakeskusyhdistys ry (2017). Finnish Shopping Centers 2017. www.kauppakeskusyhdistys.fi

Maankäyttö- ja rakennuslaki.

Santasalo, Tuomas ja Katja Koskela (2015). Vähittäiskauppa Suomessa 2015. Tuomas Santasalo Ky. Helsinki.

Spåre Harri ja Pulkkinen Matti (1997). Päivittäistavaroiden kauppapalvelujen koettu saavutettavuus. Liiketaloustieteellinen tutkimuslaitos. Sarja B 139. Helsinki 1997.

Sponsor Insight 2016 ja 2017. Tapahtumat Helsingissä - selvitys kävijöiden rahankulutuksesta.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Valtionneuvoston päätös valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkistamisesta 13.11.2008.

Ympäristöministeriö (2013). Vähittäiskaupan suuryksiköiden kaavoitus. Ympäristöhallinnon ohjeita 3/2013.

HELSINKI
garden

GARDEN HELSINKI
ALUSTAVA ARVIO TALOUDELLISISTA BRUTTOHYÖDYISTÄ JULKISELLE SEKTORILLE

GSP Group Oy

2.5.2018

TIIVISTELMÄ TALOUDELLISISTA VAIKUTUKSISTA

Garden Helsinki on suunnitelma kiinteistöstä, jossa yhdistyy kulttuuri- ja liikuntatiloja, palvelutiloja, liiketiloja, palvelutaloja, ravintoloita, hotelleja, toimistotiloja sekä asuntoja. Hankkeen sijaintipaikaksi on suunnitteluvaiheessa määritetty Helsingin Taka-Töölössä sijaitsevan nykyisen Helsingin Jäähallin (Nordenskiöldinkatu 11-13) lähialue, jossa suurin osa uudesta rakennusmassasta sijoittuu nykyisen jäähallin itäpuolella sijaitsevalle pysäköintialueelle. Hanke on suunniteltu osittain rakennettavaksi maan alle.

Tässä raportissa on arvioitu Garden Helsingin suorita taloudellisia vaikutuksia asemakaavamuutosta varten, jonka johdosta tarkastelu on rajattu koskemaan kaavan vaikutusalueetta. Raportti on laadittu arvioinnin aikaisella käsityksellä hankkeen laajuudesta, toiminnoista ja muista lähtökohdista. Vaikutusten arvioinnin numeerisena pohjatietona on käytetty GSP Group Oy:n laatimia laskelmia, julkisia tilastoja, asiantuntija-arvioita ja vastaavien suurhankkeiden vaikutusten arvioita. Hankkeen laskennassa on käytetty kaupungilta tai projektiyhtiöltä saatuja lähtötietoja sekä markkinadataa koskien laskennassa käytettyjä lähtöarvoja. Lopulliset toteutuvat arvot, koskien esimerkiksi rakennusoikeuden yksikköhintoja, tarkentuvat hankkeen ja kaupungin välisissä neuvotteluissa.

Arviointi perustuu laskentaan, jonka vuoksi lopputulos on herkkä käytetyille laskentatavoille ja lähtöarvoille. Yksittäisten arvojen sijaan laskelman tuloksia tulisi tarkastella kokonaisuutena ja suuntaa-antavana arvioina. Lopullinen toteuma voi poiketa tämän laskennan tuloksista. Kaikki laskennassa arvioidut hyödyt eivät ole nettolisäystä.

Arviointi on jaettu kahteen vaiheeseen, joissa arvioidaan erikseen rakennusvaiheen vaikutuksia sekä yhden keskimääräisen toimintavuoden vaikutuksia. Rakennusvaiheen aikana syntyy kunnalle hyötyjä lisääntyneestä työllisyydestä, kunnallisverotuloista, yritysten yhteisöveroista, rakennuslupamaksuista ja rakennusoikeuden arvosta. Valtiolle syntyy hyötyjä työllisyydestä, ansiotuloveroista, yritysten yhteisöveroista, varainsiirtoveroista ja arvonnlisäveroista.

Rakennusvaihe kokonaisuudessaan, suorat vaikutukset

- Rakennusvaiheen arvioidaan työllistävän yhteensä noin 3 900 henkilötyövuotta koko rakennusvaiheen aikana
- Kuntasektorille suorita hyötyjä arvioidaan kertyvän noin 19 M€ ja lisäksi rakennusoikeuksien arvo on noin 85 M€
- Valtiolle suorita hyötyjä arvioidaan kertyvän noin 70 M€ ja tämän lisäksi varainsiirtoveroa noin 3 M€, jos kaikki maat myydään



Toimintavaiheessa syntyviä hyötyjä kunnalle ovat työllisyys, kunnallisverotulot, yhteisöverot ja kiinteistöverot. Valtio hyötty työllisyyden, ansiotuloverojen, yhteisöverojen, arvonlisäverojen ja varainsiirtoverojen kautta.

Toimintavaihe (normaali keskimääräinen toimintavuosi), suorat vaikutukset

- Toimintavaiheen arvioidaan työllistävän keskimäärin noin 2 200 henkilövuotta vuosittain
- Kuntasektorille suoria hyötyjä arvioidaan kertyvän noin 14 M€ vuosittain
- Valtiolle suoria hyötyjä arvioidaan kertyvän noin 39 M€ vuosittain ja tämän lisäksi kertaluontoisena hyötynä noin 4 M€



SISÄLLYSLUETTELO

Tiivistelmä taloudellisista vaikutuksista	2
1 Johdanto	6
1.1 Arvioinnin rajaukset, pääoletukset ja rajoitukset	6
2 Garden Helsinki	8
3 Garden Helsingin taloudelliset hyödyt kuntasektorille ja valtiolle	10
3.1 Rakennusvaihe	10
3.1.1 Yleistä	10
3.1.2 Työllistämisaikutukset ja verotulot	11
3.1.3 Lupa- ja liittymismaksut kaupungille	11
3.1.4 Rakennusoikeuksien arvot	12
3.1.5 Yhteenveto tuotoista	12
3.2 Toimintavaihe	13
3.2.1 Monitoimiareena ja MID-areena	15
3.2.2 Päivittäistavarakauppa, liiketilat, ravintolat ja toimistot	16
3.2.3 Asumnot	17
3.2.4 Pysäköintilaitos	17
3.2.5 Hotelli ja budjettihotelli	17
3.2.6 Liikuntakeskus	22
3.2.7 Tilojen vuokraus	22
3.2.8 Yhteenveto toiminnan alkaisista tuotoista	22



GSP Group Oy
Kaivokatu 10 A, 8. krs
00100 HELSINKI
www.gsp.fi

ALUSTAVA ARVIO TALOUDELLISISTA BRUTTOHYÖDYISTÄ JULKISELLE SEKTORILLE

2.5.2018

4	Tapahtumatoiminta.....	23
5	Johtopäätökset.....	27
6	Keskeiset lähteet.....	28

1 JOHDANTO

Tämä taloudellisten vaikutusten arviointi on laadittu osana Garden Helsingin -hankkeen edellyttämää asemakaavamuutosta. Maankäyttö- ja rakennuslain 1 luvun 9 §:n mukaan kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Taloudellisten vaikutusten arviointi tulee osaksi asemakaavan julkisia liitemateriaaleja.

Arvioinnin toteutuksesta on vastannut GSP Group Oy:n puolelta Lassi Välisalo ja Eppu Pesonen. Helsingin kaupungin puolesta arvioinnin ohjausryhmään osallistivat Anne Karlsson, Sirpa Kallio, Elina Luukkonen, Mikko Jääskeläinen, Kirsti Rantanen, Hanna Pikkarainen, Noora Reittu, Petteri Huurre, Päivi Munther, Tom Qvisén ja Minna Maartola. Projekti GH Oy:n puolesta arvioinnin tuottamiseen on osallistunut Ilkka Kilpimaa.

1.1 Arvioinnin rajaukset, pääoletukset ja rajoitukset

Tässä raportissa keskitytään arvioimaan hankkeen taloudellisia vaikutuksia kunnan ja valtion näkökulmasta huomioiden hankkeen aiheuttamat tulot ja hyödyt. Kunnalle tai valtiolle aiheutuvia kustannuksia ei käsitellä, sillä on tarkoituksenmukaisempaa, että kunta tai valtio arvioi itse hankkeesta aiheutuvia kustannuksia ja peilaa niitä tässä raportissa esitettyihin tuloihin ja hyötyihin. Asiakirja keskittyy pelkästään taloudellisiin vaikutuksiin, eikä esimerkiksi liikenteellisiä tai kaupunkikuvallisia vaikutuksia ole sisällytetty tämän raportin laajuuteen.

Raportti on laadittu arvioinnin aikaisella käsityksellä hankkeen laajuudesta, toiminnoista ja muista lähtökohdista. Hankkeen laskennalliset arviot perustuvat käytettyihin oletuksiin ja toimialakohtaisiin korjattuihin keskiarvolukuihin. Luvut perustuvat arvioihin, sillä tilojen vuokrasopimuksia ei ole vielä allekirjoitettu. Hankkeen laskennassa on käytetty kaupungilta tai projektiyhtiöltä saatuja lähtötietoja sekä markkinadataa koskien laskennassa käytettyjä lähtöarvoja. Lopulliset toteutuvat arvot, koskien esimerkiksi rakennusoikeuden yksikköhintoja, tarkentuvat hankkeen ja kaupungin välisissä neuvotteluissa.

Arviointi perustuu laskentaan, jonka vuoksi lopputulos on herkkä käytetyille laskentatavoille ja lähtöarvoille. Yksittäisten arvojen sijaan laskelman tuloksia tulisi tarkastella kokonaisuutena ja suuntaa-antavana arvioina. Lopullinen toteuma voi poiketa tämän laskennan tuloksista.

Kaikki laskennassa arvioidut hyödyt eivät ole nettolisäystä. Suunnittelualueella toimii nykyisen Helsingin jäähalli (ns. Nordis), jossa sijaitsee nykyisin urheilu- ja tapahtumasektorin toimintaa sekä näihin liittyviä palveluita ja pysäköintiä. Nykyisen jäähallin korvaavat toiminnot ovat siten lisäystä siltä osin, kuin ne ylittävät nykyisin alueella sijaitsevien toimintojen laajuudet ja lukumäärät. Lisäksi hankkeessa toimivat yritykset ja toiminnot saattavat syrjäyttää toimintaa muualla kaupungissa siltä osin, kuin toiminnot ovat substituutteja olemassa oleville toiminnoille. Sama pätee myös esimerkiksi tapahtumiin, sillä Gardenissa

Järjestettävät tapahtumat saattavat syrjäyttää tapahtumatuotantoa muissa kohteissa. Syrjäyttämisaikutusten mekanismien ja voimakkuuden arviointi on kuitenkin haastavaa ja se on siten päätetty rajata taloudellisten vaikutusten arvioinnin ulkopuolelle. Lisäksi periaatteessa rakentaminen voi syrjäyttää muuta rakentamista tuotannon tekijöiden allokaation ja rakentamisen kustannustason nousun myötä. Toisaalta tämä vaikutus koskee kaikkia rakennushankkeita eikä rakentamisen syrjäyttämisaikutuksia pidetä lähtökohtaisesti kovin merkittävinä.

Työllisyysvaikutukset on arvioitu tilastokeskuksen julkaisemien yritysten tilinpäätöstietojen avulla. Toimistojen osalta työllisyys on johdettu työpistetehtävöiden kautta. Liikevaihto on laskettu toimialakohtaisten liikevaihto- ja työntekijätilastojen kautta käänteisesti. Ansiotuloverotus on johdettu työllisten lukumäärän ja Tilastokeskuksen palkkatilastojen avulla ja yhteisöverokertymä tilastokeskuksen yritysten tilinpäätöstilastojen avulla. Yhteisöveron osalta on huomioitava, että kuntasektorin osuus yhteisöverosta kertyy sille kunnalle, johon yrityksen toimipaikka on rekisteröity. Usean toimipaikan yrityksen tapauksessa yhteisövero jakautuu eri toimipaikkojen kunnille työpaikkojen suhteessa. Tätä jakautumaa ei ole kuitenkaan lähdetty arvioimaan tässä työssä, vaan hyötyjä käsitellään pelkästään kuntasektorin ja valtion välillä.

2 GARDEN HELSINKI

Garden Helsinki –hanke sijoittuu Helsingin Töölön, Olympiastadionin pohjoispuolelle. Hankkeen maanpäälliset toiminnot sijoittuvat pääasiassa Nordenskiöldinkadun varteen nykyisen parkkipaikan kohdalle rakennettavaan uudisrakennukseen ja vanhaan jäähalliin. Maan alle sijoitettavia toimintoja sijoittuu lisäksi Olympiastadionin ja uudisrakennuksen välisellä alueella sijaitsevan jalkapallokenttä 7:n sekä Eläintarhan kalliialueen alapuolelle.

Garden Helsinkiin suunnitellaan monenlaisia palveluja, kuten maan alle rakennettava kulttuuri- ja tapahtuma-areena (monitoimiareena) ja siihen integroitava vanha jäähalli (MID-areena). Monitoimiareena mahdollistaa urheilutapahtumissa noin 14 000 katsomopaikkaa. Konserttitapahtumissa kävijöitä voi olla kaikkiaan noin 16 500. Monitoimiareenan lisäksi MID-areenaksi muutettavaan vanhaan jäähalliin suunnitellaan 5 000 katsojan tilaa. Peruskorjatun ja modernisoitun vanhan jäähallin ja uuden monitoimiareenan kanssa Garden mahdollistaa yhdessä noin 21 500 katsojan tapahtumien järjestämisen. Tapahtumien aikana suurin osa maanalaisista ravintola- ja liikuntatiloista ja muista palveluista on kenen tahansa saavutettavissa. Garden Helsingin toiminnot suunnitellaan siten, että ne muodostavat yhtenäisen toiminnallisen kokonaisuuden, joka palvelee käyttäjiään sekä arki- että tapahtumakäytössä. Toimintojen välillä on monipuoliset yhteydet sekä sisä- että ulkotiloissa.

Kulttuuri- ja tapahtumapalveluiden lisäksi muita suunniteltuja palveluita ovat hotellit, ravintolat, liikuntakeskus, liiketilat, pysäköinti ja päivittäistavarakauppa. Toiminnallisesti sekoittunutta kaupunkimaista kokonaisuutta vahvistavat kokonaisuuteen kytkeytyvät toiminnot ja asunnot.

Garden Helsingin maanpäällisten toimintojen tavoitteellinen laajuus on noin 100 000 bruttoneliometriä. Niihin sisältyy hotellit, toiminnot, osa palveluista ja ravintoloista sekä asunnot. Vanha jäähalli sijaitsee myös maan päällä ja se säilyy yleisötapahtumien ja liikunnan käytössä. Maan alle sijoittuu monitoimiareena, kulttuuri- ja liikuntatoimintoja, osa palveluista ja ravintoloista, pysäköinti sekä huolto- ja tunnelitilaa noin 190 000 bruttoneliometrin tavoitteellisessa laajuudessa.



GSP Group Oy
Kaivokatu 10 A, 8. krs
00100 HELSINKI
www.gsp.fi

Tavoitteelliset laajuudet toiminnoittain arviointihetkellä (27.4.2018)

TILATYYPPI	LAAJUUS
TOIMISTOT	25 000 k-m ²
LIIKETILAT & PALVELUT SEKÄ RAVINTOLAT	30 000 k-m ²
LIIKUNTA- JA TAPAHTUMATILAT	92 500 k-m ²
ASUNNOT	22 500 k-m ²
PYSÄKÖINTI	35 000 k-m ²
MAJOITUSPALVELUT	20 000 k-m ²
YHTEENSÄ	225 000 k-m ²

Garden Helsinki toteutetaan yksityisellä rahalla ilman julkista rahoitusta. Hankkeen kehittäjänä toimii hanketta varten perustettu projektiyhtiö.

3 GARDEN HELSINGIN TALOUDELLISET HYÖDYT KUNTASEKTORILLE JA VALTIOLLE

Tässä raportissa keskitytään Garden Helsingin suorien taloudellisten vaikutusten arvioimiseen. Selvityksen kohteena on hankkeen kuntasektorille ja valtiolle synnyttämät taloudelliset hyödyt ja tulot. Taloudellista vaikuttavuutta arvioidaan sekä kiinteistökokonaisuuden rakennusvaiheen että toimintavaiheen osalta. Kuntasektorille generoituvia hyötyjä tarkastellaan yleisellä tasolla, eikä raportissa oteta kantaa siihen, mihin kuntaan vaikutukset tosiasiassa kohdistuvat. Esimerkiksi työllisyyden ja verotulojen osalta on todennäköistä, että hankkeen aiheuttamat positiiviset vaikutukset levittäytyvät rakennuspaikan suhteen laajalle, sillä työssäkäyntialueet ulottuvat yhden kunnan alueetta laajemmalle.

Hyötyjä ja tuottoja on laskettu vain Garden Helsingin osalta eikä arvioinnissa oteta kantaa siihen, vaikuttaako hankkeen liikevaihto ja investoinnit jonkun muun toimijan liikevaihtoon ja investointeihin negatiivisesti.

Suorien vaikutusten ohella syntyy merkittävästi epäsuoria vaikutuksia. Siinä missä esimerkiksi rakentamisen investointien suorat vaikutukset kohdistuvat pääosin rakennusosalalle, välilliset vaikutukset kohdistuvat myös muille toimialoille yritysten alihankinta- ja palveluketjuissa. Vaikutuksia aiheutuu palkkatulo- ja pääomaverotulojen kautta julkiselle taloudelle ja kotitalouksille. Kokonaisuudessaan hankkeen vaikuttavuus on suorien ja kerrannaisvaikutusten summa.

MID-areenan (vanha jäähalli) osalta tässä raportissa kiinteistölle ei ole määritetty hankintahintaa, koska areenan tarkempi perusparannustarve ja laajuus ovat vielä määrittelemättä. Kiinteistön hankintahinta selviää hankkeen ja kaupungin välisissä neuvotteluissa. Täten MID-areenaa ei ole huomioitu kaikilta osin tämän raportin laskennassa.

3.1 Rakennusvaihe

3.1.1 Yleistä

Hankkeen rakennusvaiheen vaikutuksia on arvioitu rakentamisen kustannusarvion kautta investointipohjaisesti. Rakentamisen kokonaiskustannukseksi on arvioitu noin 700 M€. Kustannusarvio perustuu rakennusliikkeiden kanssa käytyihin alustaviin neuvotteluihin sekä asiantuntija-arvioihin. Tilat on laskettu rakentamisen osalta tiettyyn perustason, kun ei ole varmaa tietoa, mitä toimijoita tiloihin lopulta sijoittuu. Myöskään tilojen loppuun saattamisen urakkarajoja ei ole toistaiseksi määritetty. Tämän johdosta on huomioitava, että hankkeen lopullisen kokonaisinvestointivaikutuksen osalta tästä laskelmasta puuttuu joidenkin tilojen osalta lopulliseen toimintakuntoon saattamisen kustannus. Rakentamiskustannuksessa on arvioitu talonrakentamisen kustannuksien lisäksi infra- ja ympäristörakentamisen kustannuksia.

3.1.2 Työllistämisvaikutukset ja verotulot

Garden Helsinki -hankkeen rakennusvaiheen työllisyys on laskettu perustuen Tilastokeskuksen yritysten tilinpäätöstilastosta johdettuihin liikevaihdon ja työllisyyden suhteisiin. Työntekijämäärästä Tilastokeskuksen palkkatilastojen perusteella on johdettu ansiotuloverotuksesta syntyvät verotuotot, jotka jakautuvat valtiolle (laskettu valtion tuloveroasteikon mukaan) ja kunnalle (laskettu Helsingin kunnallisveroasteella). Ansiotuloverolaskennassa (valtion tuloveron ja kunnallisveron osalta) on tehty Verohallinnon ohjeiden mukaiset vähennykset.

Kaikki työntekijät eivät välttämättä asu pysyvästi Suomessa. Rakennusteollisuus ry:n tekemän kyselyn mukaan Uudenmaan alueella järjestäytyneiden pääurakoitsijoiden talonrakennustyömaiden työntekijöistä noin joka neljäs on ulkomaalainen, mutta suurin osa heistäkin asuu Suomessa. Täten työvoiman on oletettu maksavansa veronsa Suomeen. Lisäksi kunnallisverotuksen määrää työntekijän asuinkunta ja on hyvin todennäköistä, että osa rakennushankkeen työntekijöistä saattaa asua Helsingin ulkopuolella. Työntekijöiden asuinkuntia ei ole kuitenkaan lähdetty arvioimaan tässä raportissa.

Rakennusvaiheen liikevaihdosta kertyy yrityksille liikevoittoa, josta maksetaan yhteisöveroa. Rakennusyritysten tuloksen ja liikevaihdon kehitys on vahvasti riippuvaista suhdanteista. Rakentamisanalan yritysten liikevoitto on johdettu Tilastokeskuksen yritysten tilinpäätöstilastoista. Kunnan osuuden yhteisöveroista saa se kunta, jossa yrityksen toimipaikka sijaitsee.

Rakentamisen kustannuksista kertyy valtiolle arvonlisävero. Kaikki rakentaminen on oletettu arvonlisäverovelvolliseksi. Arvonlisävero on laskettu tuotoksen tuottamasta arvonlisästä toimialoitain hyödyntäen Tilastokeskuksen yritysten rakenne- ja tilinpäätöstilastoa. Valtiolle syntyy myös varainsiirtoveroa tonteista, jos kaupunki myy maat hankkeelle. Kiinteistöjen varainsiirtoverokertymä on arvioitu rakennusoikeuden arvon kautta ja se on esitetty kohdassa 3.1.4.

3.1.3 Lupa- ja liittymismaksut kaupungille

Hanke tuottaa kaupungille suoria tuloja rakennuslupamaksuista. Rakennuslupamaksut on laskettu Helsingin kaupungin voimassa olevan hinnaston mukaisesti. Kaikki muut paitsi MID-areena on huomioitu uudisrakentamisena. MID-areenalle toteutetaan laajamittainen saneeraus ja laskelmassa sen korjausasteeksi on oletettu 90 %.

Liittymismaksuja (vesi, sähkö, lämpöenergia, jäähdytys) ei ole käsitelty tuloina kunnalle, koska niillä rahoitetaan erillisten liikelaitosten ja yritysten hoitamien yhdyskuntateknisen huollon verkostojen investointeja.

3.1.4 Rakennusoikeuksien arvot

Rakennusoikeuksien karkeat arvot ovat arvioitu yhdessä Helsingin kaupungin kanssa. Ne perustuvat karkeisiin arvioihin hankkeen nykytilanteessa ja ne tarkentuvat hankkeen edetessä. Laskennassa on huomioitu, että rakennusoikeuksien arvo on eri maan alla ja päällä. Rakennusoikeuksien arvoksi ilman MID-areenaa on saatu noin 85 M€ kokonaisrakennusoikeuden ollessa noin 205 000 k-m². MID-areenan osalta arvonmääritystä ei ole mahdollista tehdä vielä tässä vaiheessa johtuen keskeneräisistä selvityksistä rakennuksen kuntoon ja perusparannustarpeen laajuuteen liittyen.

Tämä raportti ei ota kantaa siihen vuokrataanko kaikki maat, myydäänkö kaikki vai toteutetaanko edellä mainittujen tapojen yhdistelmä, koska toteutustavasta ei ole vielä päätöstä. Jos kaikki maat myydään, voidaan myyntihintaa käsitellä edellä kuvatun arvon suuruisena (tarkempi arvo määrytyy kaupungin ja hankkeen välisissä neuvotteluissa) edellä mainitun ehdoin ja se suoritetaan kertaluontoisena todennäköisesti hankkeen rakennusvaiheessa. Myytävien maiden osalta maksetaan valtiolle myös varainsiirtoveroa, joka on 4 % kauppahinnasta. Jos kaikki maat myydään hankkeelle, on maista generoituva laskennallinen varainsiirtovero noin 3 M€.

Jos taas puolestaan kaikki maat vuokrataan, lasketaan maanvuokra rakennusoikeuden arvosta Helsingin kaupungin yleisesti hyväksymillä tuottovaatimuksilla (asunnot 4 %, muut 5 %). Maanvuokraa maksetaan vuosittain hankkeen toimintavaiheessa. Maanvuokra edellä esitettyllä arvolla ja tuottovaatimuksilla on vuositasolla noin 4 M€. Maanvuokrassa ei ole huomioitu MID-areenaa.

3.1.5 Yhteenveto tuotoista

Taulukossa on esitetty yhteenveto rakennusvaiheen suorista bruttovaikutuksista. Suorien vaikutuksien lisäksi hankkeesta aiheutuu merkittäviä epäsuoria vaikutuksia. Tilastokeskuksen panos-tuotos-taulukoiden perusteella rakennusalan investoinnit aikaansaavat investointiin nähden noin 0,8-kertaiset epäsuorat vaikutukset kaikkien toimialan tuotoksen lisäyksenä. Luvuissa ei ole huomioitu syrjäytymisvaikutuksia, vaan kyse on bruttolisäyksestä. Tuotoksen lisäys johtaa eri toimialoilla eri laajuuksilla myös työllisyyden sekä verotulojen lisäykseen.

SUORAT HYÖDYT, YHTEENSÄ	BRUTTOVAIKUTUS
TYÖLLISYYS	3 900 htv
ANSIOTULOVERO	20 M€
YHTEISÖVERO	8 M€
ARVONLISÄVERO	59 M€
LUPAMAKSUT	2 M€
RAKENNUSOIKEUDEN ARVO	85 M€
VARAINSIIRTOVERO (JOS RAKENNUSOIKEUS MYYDÄÄN)	3 M€

YHTEENVETO*	
Kuntasektorille	19 M€
Valtiolle	70 M€
Suora työllisyys, htv	3 900

*Luvut eivät sisällä rakennusoikeuksien arvoa eikä varainsiirtoveroa

3.2 Toimintavaihe

Vaikka rakentaminen aiheuttaakin merkittävästi taloudellisia hyötyjä, on hankkeen tarkoitus olla kuluttajille, valtiolle ja kaupungille hyödyksi nimenomaan toiminta-aikana. Tässä osiossa keskitytään tuottamaan laskennallinen arvio hankkeen suorista taloudellisista vaikutuksista sekä toimintojen tuottamasta työllisyydestä. Suorien taloudellisten vaikutusten lisäksi hankkeella on muitakin laadullisia vaikutuksia, kuten Helsingin laajempi ja laadukkaampi tapahtumatarjonta, matkailun vetovoiman kehittyminen, Töölön palvelutarjonnan laajentuminen, liikunnan ja kuntoilun mahdollisuuksien parantuminen sekä asumisen mahdollisuuksien parantuminen. Muita laadullisia vaikutuksia ei ole arvioitu tässä raportissa.

Toimintavaiheessa on kuvattu yhtä keskimääräistä ja normaalia toimintavuotta. Pidemmän aikavälin tarkastelua ei ole tehty, koska sen ei nähdä tuovan merkittävää lisäarvoa arviointiin.

Toiminnan aikana maksetaan kunnalle kiinteistövero, tulovero ja yhteisövero (sekä maanvuokra, jos kaupunki vuokraa maat).

- Maanvuokraa ei ole huomioitu tässä raportissa. Jos esimerkiksi kaikki maat vuokrataan, muodostuu vuokra kohdassa 3.1.4 esitetyn mukaisesti.

- Kiinteistövero on laskettu maapohjalle ja rakennuksille.
 - Maapohjan verotusarvo on saatu laskemalla maapohjan arvo karkeiden rakennusoikeuden hintojen avulla, mistä on tehty 25 % vähennys. Maapohjan veroprosenttina on käytetty Helsingin yleistä kiinteistöveroprosenttia 0,93 %. Vaikka tämä raportti ei ota kantaa siihen, myydäänkö maat, vuokrataan ne vai käytetäänkö niiden yhdistelmää, maapohjan verotus on laskettu tässä raportissa täysimääräisenä, koska maanvuokra ei ole huomioitu. Täten myös maapohja tulee huomioiduksi verotusarviossa.
 - Rakennuksen verotusarvo on laskettu jälleenhankinta-arvon perusteella Valtiovarainministeriön asetusten mukaisesti. Osa jälleenhankinta-arvoista on laskettu hyödyntäen Verohallinnon yhtenäistämisohejita. Asuntojen osalta veroprosenttina on käytetty 0,41 % ja muiden osalta Helsingin yleistä kiinteistöveroprosenttia 0,93 %. Jälleenhankinta-arvoon ei ole tehty mitään oikaisuja tai vähennyksiä, vaan kohteissa on käytetty perusarvoja.
 - Tuloverojen osalta on käytetty samoja periaatteita kuin rakennusvaiheen tuloverolaskennassa.
 - Valtion tulovero on laskettu valtion tuloveroasteikon mukaan. Ansiotuloista on tehty valtion tuloverotuksessa tehtävät vähennykset ja laskennassa on hyödynnetty Verohallinnon veroprosenttilaskuria.
 - Kunnallisvero on laskettu Helsingin 18,5 % mukaan. Ansiotuloista on tehty kunnallisverotuksessa tehtävät vähennykset ja laskennassa on hyödynnetty Verohallinnon veroprosenttilaskuria.
 - Alakohtaiset keskiarvopalkat ovat johdettu Tilastokeskuksen palkkatilastosta.
 - Toiminnan aikainen työllisyys on arvioitu Tilastokeskuksen yritysten tilinpäätöstiетоjen avulla.
 - Yhteisövero on 20 % liikevoitosta. Yhteisöverosta 30,34 % kanavoituu kunnalle ja 69,66 % valtiolle. Toimintojen liikevoitot ovat arvioitu Tilastokeskuksen yritysten tilinpäätöstiетоjen avulla käyttäen toimialojen keskimääräisiä liikelulosprosentteja ennen veroja.

Valtiolle maksetaan tuloveroa, arvonlisäveroa ja yhteisöveroa sekä kiinteistöjä tai asunto-osakkeita myydessä varainsiirtoveroa. Yleisradioveroa ei ole huomioitu.

- Tulovero ja yhteisövero ovat määritelty samoilla periaatteilla kuin kunnankin kohdalla.
- Arvonlisäveroprosentti kohteille on määritelty pääasiallisen arvonlisäveroprosentin mukaan. Arvonlisävero on laskettu tuotoksen tuottamasta arvonlisästä toimialoittain hyödyntäen Tilastokeskuksen yritysten rakenne- ja tilinpäätöstilastoa. Kaikki toiminta on oletettu arvonlisäverovelvolliseksi.
- Varainsiirtovero maksetaan asunto-osakkeiden kaupoista ja se on 2 % osakkeiden velattomasta kauppahinnasta.

Kaikkissa toimintavaiheiden laskelmissa tuloverojen jakautumisessa kuntasektorin ja valtion välillä on tehty samat oletukset kuin rakennusvaiheen taloudellisten vaikutusten arvioinnissa. Veroprosentit perustuvat vuoden 2017 voimassaolevaan verolainsäädäntöön.

Toimintojen synnyttämäksi kokonaisliikevaihdoksi on arvioitu noin 350 M€ vuosittain. Tarkennusta liikevaihtoperusteisiin löytyy toimintojen alta.

3.2.1 Monitoimiareena ja MID-areena

Garden Helsinki on suunniteltu uudisrakennuksen osalta Helsingin Jäähallin nykyisen pysäköintikentän tilalle ja suunnitelmassa Helsingin Jäähalli muunnetaan mm. sisäpaloilulajien käyttöön. Näin ollen uuden monitoimiareenan tapahtumien osalta nettolisäystä ovat nykyisin Helsingin Jäähallilla järjestettävien tapahtumien osallistujamäärien laajentuminen sekä täysin uudet tapahtumat. Yritystoiminnan osalta on huomioitava, että saneerattavassa jäähallissa on nykyisellään tapahtumien tukipalveluita, kuten ravintoloita, joilla on jo nykyisellään työllisyys- ja verovaikutuksia. Lisäksi parkkipaikkojen osalta osa nykyisistä paikoista korvataan, jolloin nettolisäystä parkkipaikkojen osalta on vain parkkipaikkojen todellisen määrän kasvu noin 500 pysäköintipaikalla.

Monitoimiareena sisältää pääkentän, jota käytetään enimmäkseen kulttuuri- ja urheilutapahtumiin sekä harjoitushallin, jonka kaksi kenttää ovat pääosin jääurheilun käytössä. Monitoimiareenan täydentää suuri ravintolatoimijoiden kirjo ja laajat yleisötilat, jotka muuntuvat esimerkiksi näyttelytiloiksi. Monitoimiareena mahdollistaa urheilutapahtumissa noin 14 000 katsomopaikkaa. Kulttuuri- ja konserttitapahtumissa kävijöitä voi olla kaikkiaan noin 16 500.

Vanha jäähalli (MID-areena) saneerataan modernimpaan käyttöön verrattuna nykytilanteeseen. MID-areena sisältää kaksi kenttää, joista päänäyttämö toimii tilana kulttuuri- ja urheilutapahtumille sekä pienempi kenttä mahdollistaa urheilun harjoitus- ja ottelukäytön. Kenttien tukitoiminnoiksi sanerataan nykyaikaiset palvelutilat. Päänäyttämöön mahtuu 5 000 henkeä kulttuuritapahtumissa.

Peruskorjatun ja modernisoidun vanhan jäähallin ja uuden monitoimiareenan kanssa Garden mahdollistaa yhdessä jopa noin 21 500 katsojan tapahtumien järjestämisen.

Areenan liikevaihto on laskettu perustuen tapahtumien liikevaihtoon huomioiden normaalin lippumyynnin ja aitiomyynnin sekä markkinointitulot ja urheilutilojen käyttömaksut. Monitoimiareenakokonaisuus sisältää varsinaisen areenan, katsomot, aitiot ja harjoitusareenan. Aitiomyynnit perustuvat pitkäaikaisiin vuokrauksiin, tapahtumakohtaisiin vuokrauksiin sekä toimistojen ja hotellien kokoustarpeisiin. Areenan ja harjoitusjäiden (2 kpl) jääkäyttö perustuu tuntihintoihin ja käyttöasteisiin. Lisäksi on huomioitu MID-areenan sisäpaloilukäyttö perustuen arvioituihin toteutuviin tuntihintoihin ja käyttöasteisiin. Luvut perustuvat tapahtumaliiketoimintaa harjoittavien suomalaisten ja kansainvälisten yritysten kanssa käytyihin neuvotteluihin ja operaattoreiden näkemyksiin tapahtumien kysynnästä niin katsojamäärien kuin hinnoittelun osalta.

TAPAHTUMATYYPPI	LIPPUJA	TAPAHTUMAMÄÄRÄ
ISOT TAPAHTUMAT	>10 000	40
KESKISUURET TAPAHTUMAT	3 000-10 000	40
PIENET TAPAHTUMAT	<3 000	100

Vaikuttavuusarvioinnissa on tutkittu vain areenaoperaattorin liikevaihtoa ja sitä generoituvia hyötyjä. Tapahtumanjärjestäjistä osa voi olla esim. ulkomaalaisia, joten kuntasektorille generoituvia tuloja ei niistä voi huomioida samalla tavalla. Sen sijaan lisääntynyt tapahtumatuotanto aiheuttaa etenkin positiivisia työllisyysvaikutuksia tapahtuman järjestämiseen tarvittavan henkilöstön lisääntymisen kautta. Lisääntynyt tapahtumatuotanto aiheuttaa myös positiivisia epäsuoria vaikutuksia työllisyyteen sekä kunnille ja valtiolle generoituihin verotuloihin toimitusketjuvaikutuksien ja tapahtumakävijöiden lisääntyneen kulutuksen kautta.

3.2.2 Päivittäistavarakauppa, liiketilat, ravintolat ja toimistot

Garden Helsinkiin on suunniteltu suuri päivittäistavarakauppa sekä runsaasti liiketiloja ja ravintoloita. Suurin osa ravintoloista on jatkuvassa käytössä ja loput ovat ainoastaan tapahtumakäytössä. Ravintolatoimintojen ja palveluiden osalta on huomioitava, että nykyisessä saneerattavassa Helsingin Jäähallissa on tapahtumien tukipalveluita, kuten ravintoloita. Olemassa olevilla toiminnoilla on jo nykyisellään työllisyys- ja verovaikutuksia, eivätkä kaikki esitetyt vaikutukset ole siten nettolisäystä.

Päivittäistavarakaupan, liiketilojen ja ravintoloiden liikevaihtoja arvioitaessa on hyödynnetty FCG:n (Garden Helsinki, kaupallisten vaikutusten arviointi) raportissa esitettyjä keskimääräisiä myyntitehokkuuksia.

TILA	MYNTITEHOKKUUS, €/K-M2	MYNTITEHOKKUUS, €/MYynti-M2
PÄIVITTÄISTAVARAKAUPPA JA ALKO	9 100	11 400
ERIKOISKAUPPA	4 000	5 000
RAVINTOLAT	4 300	5 400

Toimistojen työntekijämäärät ovat johdettu työpistemäärien avulla ja liikevaihto Tilastokeskuksen yritystilaston kautta (alana tieteellinen, ammatillinen ja tekninen toiminta).

Yleisesti kaikissa yllä olevissakin luvuissa on tehty oletuksia ja käytetty alakohtaisia keskiarvoja.

3.2.3 Asunnot

Garden Helsinki -kiinteistöön tullaan toteuttamaan noin 300 kappaletta asuntoja.

Asuntojen myyntihinta-arvioissa on huomioitu alueellinen markkinatilanne. Viimeisen vuoden aikana Töölössä myytyjen kerrostalohuoneistojen osalta ylin hintavarttaali on 8400 €/m² tai enemmän. Koska Gardeniin on suunniteltu laadukasta uudistuotantoa, voidaan perustellusti olettaa näiden myyntihintojen olevan samaa tasoa tai hieman korkeampia.

Varainsiirtoveroa ei makseta ensiasunnon ostajien asuntokaupoista. Näiden osuus on kuitenkin arvioitu hankkeessa hyvin vähäiseksi, johtuen ensiasunnon ostajien pienuudesta kokonaisuudesta (4 509 kpl vuonna 2016, Tilastokeskus) sekä hankkeen asuntojen ominaisuuksista, kuten sijainnista, keskikoosta ja markkinahinnasta. Tämän johdosta kaikista asuntokaupoista on oletettu maksettavan varainsiirtoveroa.

3.2.4 Pysäköintilaitos

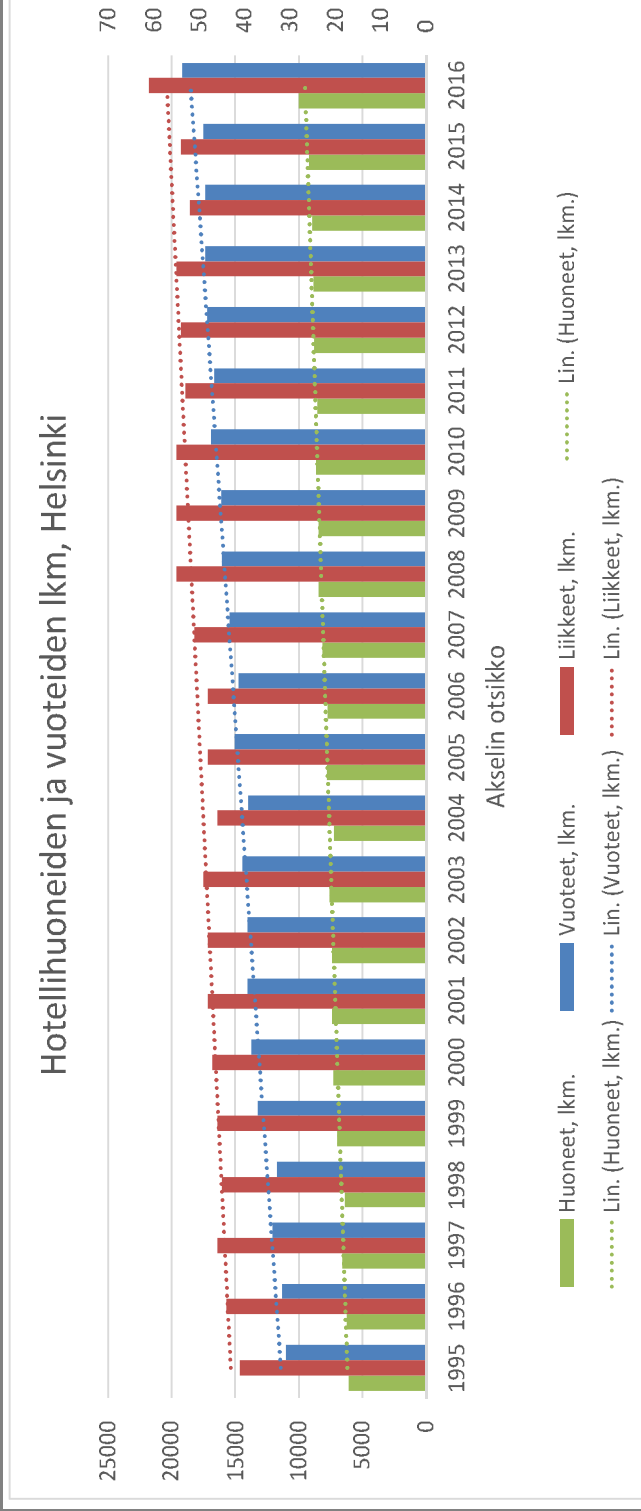
Hankkeen yhteyteen on suunniteltu noin 1 000 paikkainen pysäköintitila. Nykytilanteeseen verrattuna tämä tarkoittaa 500 autopaikan lisäystä.

Garden Helsingin yhteyteen rakennettava pysäköintihalli auttaa hankkeen lähialueen pysäköinti- ja parkkialueita. Pysäköintihallista hyötyvät esimerkiksi jalkapallokenttien, Olympiastadionin ja Linnanmäen asiakkaat. Lähialueen pysäköintikysyntä on otettu huomioon hankkeen pysäköintilaitoksen käyttöasteiden arvioinnissa.

Pysäköinnin liikevaihto perustuu kuukausi- ja tuntikäyttöiseen pysäköintiin sekä tapahtuma-aikaiseen pysäköintiin.

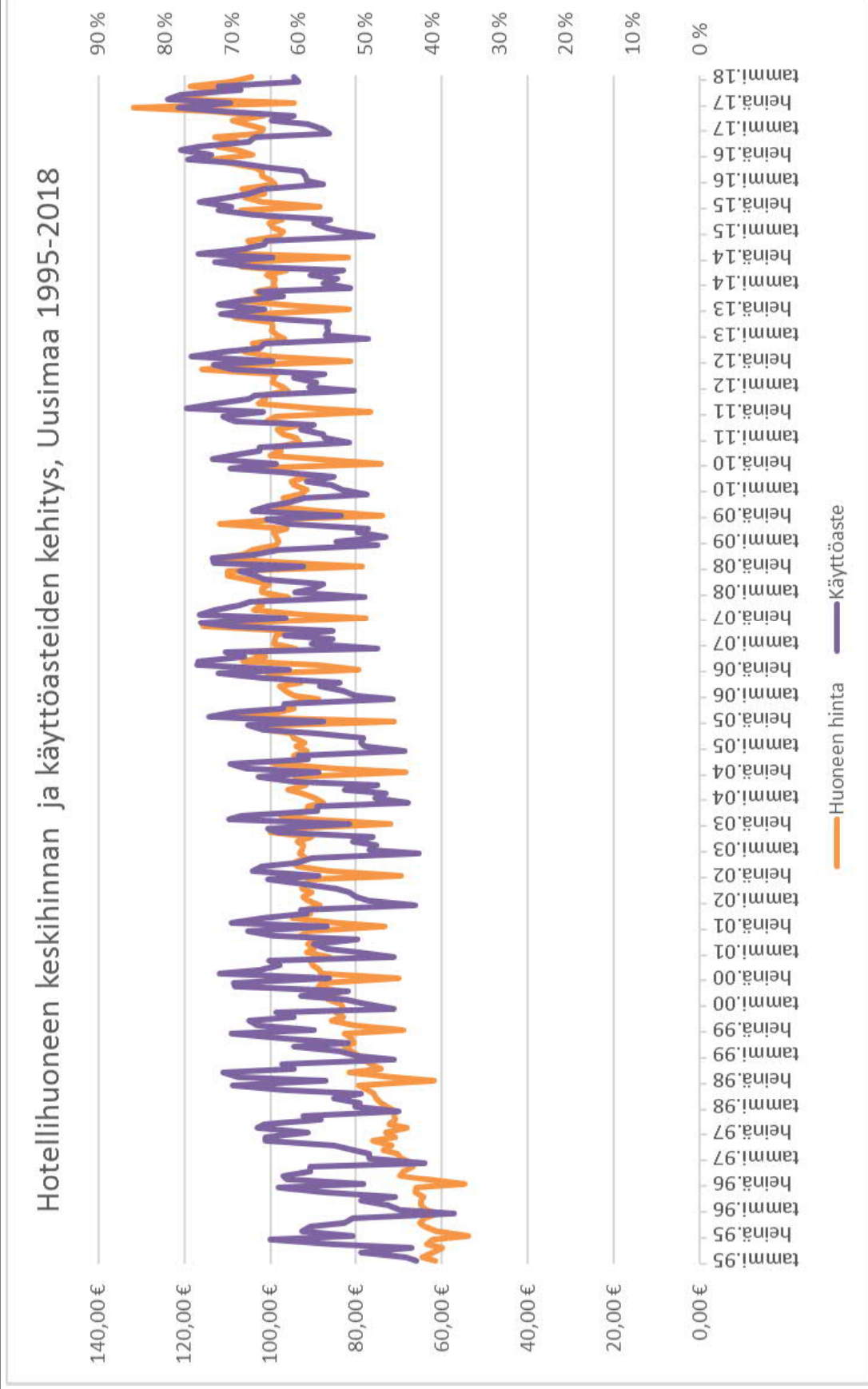
3.2.5 Hotelli ja budjettihotelli

Hotellimarkkinasta voidaan tehdä johtopäätöksiä perustuen tilastoihin, tiedossa oleviin investointeihin sekä matkailu- ja majoitusalan trendeihin. Tilastokeskus julkaisee neljännesvuosittain tiedot hotellihuoneiden käyttöasteista, hinnoista sekä huoneiden ja sänkypaikkojen lukumääristä. Tilastokeskuksen mukaan Helsingissä oli vuonna 2016 61 hotellia ja 10 026 huonetta. Vuoteiden lukumäärä oli 19 196 kpl. Kapasiteetin muutos vaihtelee paljon vuosittain, mutta vuodesta 1995 vuoteen 2016 kapasiteetin keskimääräinen lisäys oli vuosittain 3 % (Kuva 1). Helsingin osuus koko pääkaupunkiseudun kapasiteetista on vaihdellut viimeisen 20 vuoden aikana tasaisesti 71 % ja 75 % välillä ollen keskimäärin 73 %.

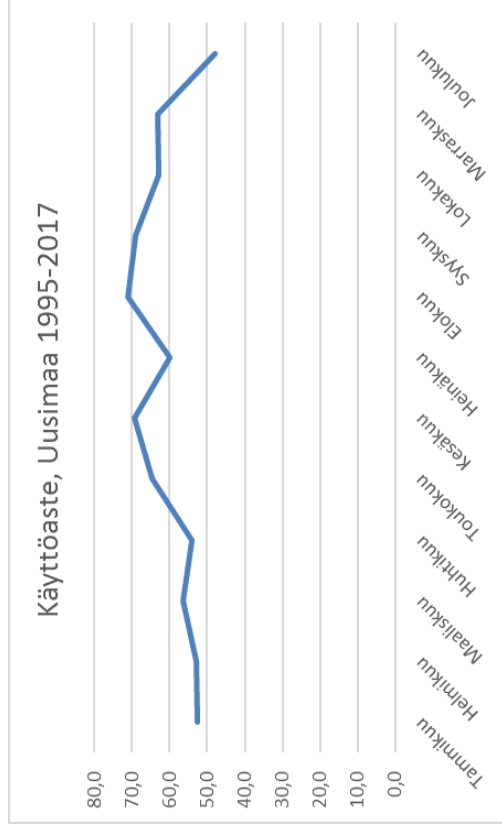


Kuva 1: Majoituskapasiteetti Helsingissä 1995–2016

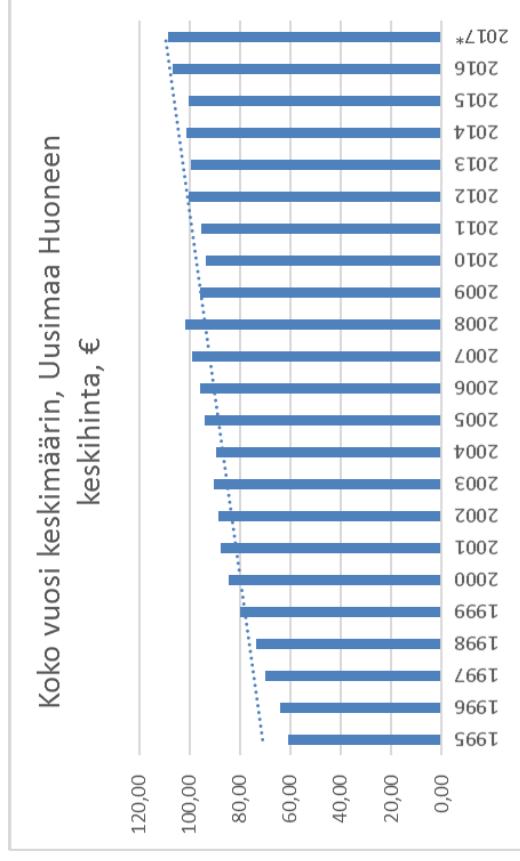
Tilastokeskuksen mukaan Helsingin hotellihuoneiden keskimääräinen käyttäoste 2017 70,1 % ja huoneiden arvonlisäverollinen keskihinta 115,18 €. Alla olevista kuvaajista (Kuva 2, Kuva 3, Kuva 4) näkyy hotellihuoneiden käyttäoste ja keskihinta Uudellamaalla kuukausittain vuosina 1995–2017 ja kuukausien keskiarvo käyttäosteen suhteen. Käyttäoste vaihtelee kausittain keskimäärin noin 50–70 % välillä, joskin kuukausitason keskihajonta on noin 4,5 %. Majoitustoiminnan kannalta parhaat kuukaudet ovat touko-marraskuussa ja hiljaisinta joulukuusta huhtikuuhun. Tämä kattaa kaikki hotellit sijaintien ja laatutasojen välillä. Voidaan perustellusti olettaa, että käyttäosteiden ja etenkin huonehintojen välillä on suurta varianssia keskuksen viiden tähden hotellien ja kantakaupungin ulkopuolisten hotellien välillä. Huoneiden keskihinnan trendi on myös nouseva, keskimäärin 2,7 % vuosittain. Samalla aikajaksolla tarkasteltuna vuosittainen inflaatio on ollut keskimäärin noin 1,5 %, joten inflaatiokorjattu hintojen nousu on ollut noin 1,2 % vuosittain. Tosin on huomioitava, että esitetyt tilastot koskevat Uudenmaan maakuntaa ja Helsingissä hyvällä sijainnilla olevat käyttäosteet ovat todennäköisesti Uudenmaan keskiarvoa paremmat. Lisäksi kongressi- ja tapahtumatoiminta tukee hotellitoimintaa lisäksi sijainnilla 100 % käyttäosteen myyntejä. Huoneen keskihintaa tarkastellessa tilastoissa on mukana myös ns. budjettihotellit.



Kuva 2: Hotellihuoneiden keskihinnan ja käyttöasteiden kehitys (Tilastokeskus, 2018)



Kuva 3: Hotellihuoneiden keskimääräinen käyttöaste, Uusimaa 1995-2017



Kuva 4: Hotellihuoneiden keskihinta keskimäärin, Uusimaa, 1995-2017

Helsingin kaupungilta saatujen tietojen mukaan Helsingissä on vireillä useita hotellihankkeita. Tiedossa olevia hankkeita on 30 kappaletta, joista osa on hyvin alkuvaiheessa ja osa jo rakennusvaiheessa tai avautumassa. Yhteenlaskettu majoituskapasiteetti tiedossa olevissa hankkeissa on noin 6 500. Prosessina pisimmällä olevien hankkeiden osalta majoituskapasiteetin lisäys on noin 2 500 huonetta. Hotellimarkkinan osalta investointeja on siis suunnitteilla merkittävästi. Kaikkien hankkeiden osalta lopullinen toteutuminen ei ole varmaa ja mikäli lähihistorian keskimääräinen kapasiteetin kasvu jatkuisi, niin kapasiteetin tulisi kasvaa vajaalla 600 huoneella vuosittain. Tähän suhteutettuna hotellimarkkina ei vaikuta yli-investoidulta, ellei matkailun trendi käänny merkittävästi heikompaan suuntaan.

Gardenin hotellien huonehintojen suhteen markkinoiden hintatasoa on selvitetty tutkimalla toiminnassa olevien verrokkihotellien hinta- ja laatutasoa huomioiden vertailukelpoisen sijainnin esimerkiksi ydinkeskustan ulkopuolella. Clarion Jätkäsaari on myös sisällytetty uudiskohteena vertailuun. Budjettihotellin osalta etsittiin halvimpia hotellien hintakategoriasta sijaintinsa puolesta vertailukelpoiset kohteet. Vertailuhinta on poimittu käyttämällä viikon keskihintaa toukokuussa 14.-21.5.2018, jotta eri viikonpäivien hintavaihtelu saatiin tasattua. Toukokuun huonehinnat olivat vuonna 2017 hyvin lähellä koko vuoden keskiarvoa.



GSP Group Oy
Kaivokatu 10 A, 8. krs
00100 HELSINKI
www.gsp.fi

ALUSTAVA ARVIO TALOUDELLISISTA BRUTTOHYÖDYISTÄ JULKISELLE SEKTORILLE

2.5.2018

Hotelli	Alv 10 %		Alv 0 %	
	2hlö Standard	2hlö Superior	2hlö Standard	2hlö Superior
Clarion Jätkäsaari	227 €	280 €	207 €	255 €
Sokos Hotel Presidentti	303 €	341 €	275 €	310 €
Crowne Plaza Helsinki	217 €	257 €	197 €	233 €
Scandic Meilahti	111 €	139 €	101 €	126 €
Scandic Simonkenttä	156 €	169 €	142 €	154 €
Hotel Scandic Park	125 €	130 €	114 €	118 €
Hotelli Cumulus Kallio	114 €	139 €	104 €	126 €
Original Sokos Hotel Pasila	193 €	209 €	176 €	190 €
Keskiarvo	181 €	208 €	164 €	189 €

Yllä olevassa taulukossa on esitetty arvonlisäverolliset ja arvonlisäverottomat vertailuhinnat.

Gardeniin suunnittelut majoituspalvelut koostuvat sekä laadukkaasta hotellista että edullisemmasta budjettihotellista. Tapahtumatoiminnan arvioidaan tukevan hotellin toimintaa ja budjettihotellin kysyntä on perusteltua esimerkiksi urheilukilpailuihin liittyen joukkueiden majoituspalveluiden tarjoajana. Hotellin laskennallinen liikevaihto perustuu huoneiden lukumäärästä, hinnasta ja käyttöasteesta johdettuihin arvioihin. Gardenin hotellin osalta huoneiden kokonaislukumääräksi on arvioitu noin 500 huonetta. Gardenin tapauksessa huoneiden keskihinnaksi on arvioitu 160 euroa ja keskimääräiseksi käyttöasteeksi 70 %.

Alla olevassa taulukossa on vastaavasti esitetty budjettihotellien viikon keskiarvohinta vastaavasti.

HOTELLI	HINTA PER YÖ, KESKIARVO (SIS. ALV)	ALV 0 % HINTA
OMENAHOTELLI YRJÖNKATU	96 €	75 €
OMENAHOTELLI LÖNNROTINKATU	91 €	70 €
HOTEL ANNA	122 €* 116 €* 110 €	90 € 96 € 100 €
FINLANDIA PARK HOTEL HELSINKI	116 €* 110 €	96 € 100 €
HOTEL ARTHUR	110 €	100 €

*yhden hengen huone

Gardenin budjettihotellin huoneiden lukumääräksi on arvioitu noin 150 huonetta, huoneen keskihinnaksi 75 euroa ja käyttöasteeksi 80 %. Budjettihotelli perustuu samoihin laskentaperiaatteisiin kuin hotellikin, mutta liikevaihtoon perustuvan työntekijämäärän on arvioitu olevan matalampi johtuen toiminnan luonteesta.

3.2.6 Liikuntakeskus

Garden Helsinkiin on suunniteltu liikuntakeskus, joka sisältää laajan kirjjon eri lajeja. Sisäpallolilajeillemme on suunniteltu kolme kenttää sekä useita kenttiä mm. sulkapallon, padelin ja squashin käyttöön. Kamppeililajiharrastajia palvelevat lukuisat tatamit ja molskit. Liikuntakeskukseen on suunniteltu myös kattava kuntosali ryhmäliikuntatiloineen. Näiden lisäksi keilailulle ja kiipeilylle on varattu tilaa. Helsingin keskusta-alueella on suurta kysyntää varsinkin erilaisille sisäpallolilajien tiloille ja liikuntakeskuksen kattava tarjonta on suunniteltu vastaamaan tähänkin kysyntään.

Liikevaihto on laskettu pääosin kerta- ja kuukausimaksujen pohjalta, mutta osa kentistä on määritelty tuntihiinan ja käyttöasteen mukaan.

3.2.7 Tilojen vuokraus

Tilojen vuokraustoiminnan liikevoitosta maksetaan yhteisöveroa. Yhteisöveron laskenta pohjautuu vuokraustoimintaa harjoittavien yritysten tilinpäätöstilastojen liiketuloksen keskiarvoihin (Tilastokeskus).

3.2.8 Yhteenveto toiminnan aikaisista tuotoista

Oheinen taulukko kokoaa yhteen arvioitujen suorat hyödyt kuntasektorille ja valtiolle. Suorien vaikutuksien lisäksi hankkeesta aiheutuu merkittäviä epäsuoria vaikutuksia. Tilastokeskuksen panos-tuotos-taulukoiden perusteella kaikkien toimialojen keskiarvo tuotoksen lisäyksen aiheuttamasta epäsuorasta lisäyksestä on noin 0,7-kertaa suoran tuotoksen lisäys. Luvuissa ei ole huomioitu syrjäyttämisaikutuksia, vaan kyse on bruttolisäyksestä. Tuotoksen lisäys johtaa eri toimialoilta eri laajuuksilla myös työllisyyden, sekä verotulojen lisäykseen.

YHTEENVETO	KERTALUONTOISET	VUOSITAISET
Kuntasektorille	-	14 M€
Valtiolle	4 M€	39 M€

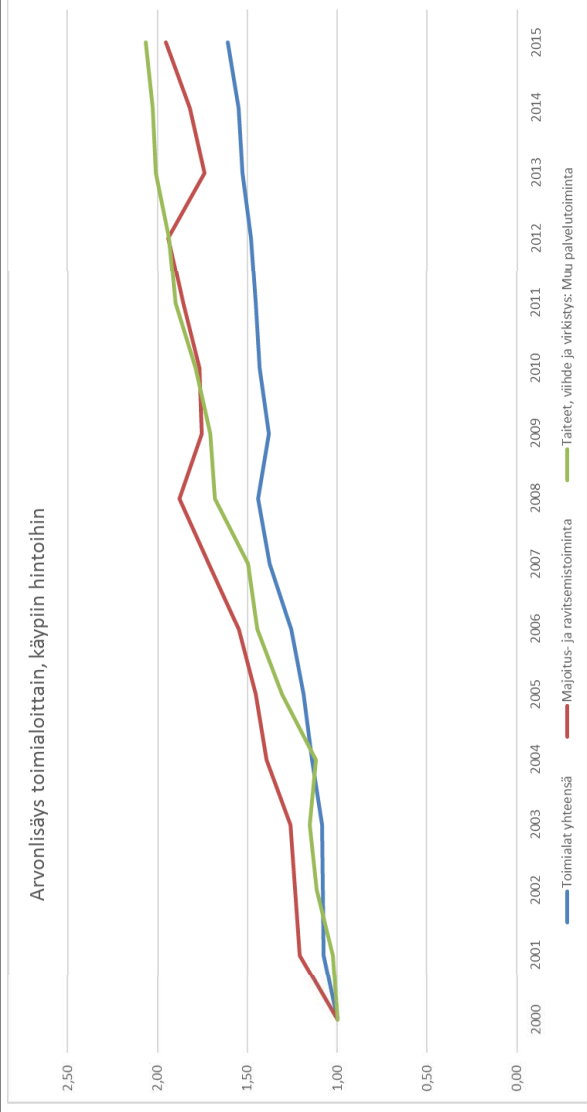
SUORAT HYÖDYT, VUOSITTAIN	BRUTTOVAIKUTUS
TYÖLLISYYS	2 200 htv
ANSIOTULOVERO	13 M€
YHTEISÖVERO	3 M€
ARVONLISÄVERO	35 M€
KIINTEISTÖVERO	2 M€
VARAINSIIRTOVERO (KERTAHYÖTY)	4 M€

4 TAPAHTUMATOIMINTA

"Tapahtumat ovat osa kaupunkikulttuuria, joka on asukkaiden viihtymisen ja hyvinvoinnin tärkeä osatekijä. Tapahtumat tuovat kaupunkiin elinvoimaa ja kiinnostavuutta, joka lisää alueen vetovoimaa paitsi matkailukohteena myös asuinpaikkana ja yritysten sijaintipaikkana." (Kilpeläinen, Kostiainen & Laakso, 2012)

Tapahtumaliiketoiminta ja -sektori ovat Garden-hankkeen suunnitelmien keskeinen osa-alue. Tässä luvussa käsitellään lyhyesti tapahtumasektorin merkitys ja tapahtumien järjestämisen taloudelliset vaikutukset pääpiirteissään.

Tapahtumaklusterin osuus Helsingin koko yritystoiminnasta oli vuonna 2009 11 % henkilöstöstä ja 7 % liikevaihdosta. Henkilöstömääränä tämä tarkoittaa 27 200 henkeä ja liikevaihtona 4,1 miljardia euroa. Tapahtumaklusteri on keskittynyt voimakkaasti Helsinkiin; klusterin henkilöstöstä 17 % ja liikevaihdosta jopa 31 % on Helsingissä. Näistä varsinaisen tapahtumajärjestäjien osuus on pienempi, noin 2 700 työpaikkaa ja 340 M€ liikevaihtoa (Kilpeläinen, Kostiainen & Laakso, 2012). Tapahtumatoimiala on kasvanut Suomessa toimialojen keskiarvoa nopeammin 2000-luvun aikana (Kuva 5). Viihdealan toimijat kilpailevat kuluttajien rajallisista vapaa-ajan resursseista. Helsingin seudun asukkaat ovatkin Suomen tasolla tapahtumien suurkuluttajia käyttäen varoja urheiluun, virkistykseen, kulttuuriin ja ravintoloihin enemmän kuin muualla maassa. Esimerkiksi urheilu- ja vapaa-ajan palveluihin käytetään 51 % enemmän ja kulttuuripalveluihin 34 % enemmän kuin maassa keskimäärin. Helsingin seudulla on siten vahva kysyntäpohja lähes kaikille tapahtumille. Erikoistunut, kasvanut ja monipuolinen tapahtumatarjonta vetää kävijöitä myös muilta paikkakunnilta ja ulkomailta. Tapahtumien kasvu mahdollistaa paremmin yrityssektorin yhteistyökumppaneiden ja sponsoreiden hankkimisen. Suuri paikallinen kysyntä on edellytys vaikutuksiltaan merkittävien tapahtumien järjestämiselle.



Kuva 5: Arvonlisäys toimialoittain Suomessa, indeksi 2000=100. Lähde: Tilastokeskus, tuotanto ja työllisyys seutukunnittain 2000-2015

Garden on suunniteltu vastaamaan eri kokoisten sisätapahtumatilojen tarpeeseen. Vastaavan kokoluokan tapahtumatiloja ei Helsingissä juurikaan ole. Isoimpien, yksittäisten isojen tapahtumien järjestämisen mahdollistavien tilojen joukossa ovat esimerkiksi Messukeskus ja Hartwall Arena. Osiin jaettujen, joidenkin tuhansien henkilöiden tapahtumien, kuten messujen, järjestämiseen soveltuvat esimerkiksi Finlandia-talo ja Kaapelitehdas, sekä lukuisat muut tilat. Garden Helsinki on suunnitelmien mukaan eri tapahtumatarpeisiin muuntojoustavaksi, jotta eri kokoisten tapahtumien järjestäminen onnistuu samaan aikaan. Lisäksi Gardenin kapasiteetti on suunniteltu riittävän isoksi suurien tapahtumien järjestämiseen. Vastaavalle tapahtumatilalle on hankeyhtiön selvityksen mukaan paljon kysyntää ja Garden täydentää Helsingin tapahtumasektorin tilatarpeita hyvin.

Uuden monitoimiareenan mahdollistamien tapahtumien vaikutukset eivät rajoitu vain areenan liiketoiminnan vero- ja työllisyyshyötyihin. Siinä missä tapahtumat lisäävät koti- ja ulkomaan vapaa-ajan matkailijoiden määrää valuvat lisääntyneen matkailijoiden hyödyt myös muille kaupungin toimijoille ja yrityksille. Se, millaisia hyötyjä tapahtumien kuten konserttien järjestäminen Garden Helsingille tuo, riippuu osallistujamäärästä, osallistujien kulutuksesta sekä siitä, missä suhteessa tapahtumaan osallistuu paikkakuntalaisia ja ulkopaikkakuntalaisia. Vastaavasti kuin muissakin toiminnoissa, tapahtumien osalta

osa tapahtumista saattaa syrjäyttää tapahtumia muualla (tapahtuma siirtyy jostain muualta Gardeniin tai kilpaileva tapahtuma jätetään järjestämättä jossain muualla), eikä kaikki tapahtumien tuoma hyöty ole välttämättä nettolisäystä.

Paikallisten asukkaiden kulutuksen ei lähtökohtaisesti katsota olevan lisäkulutusta, koska kulutus tapahtuisi todennäköisesti muutenkin, joten lisäkulutusta tuovat alueen ulkopuolelta tulevat osallistujat. Tutkimusten mukaan pääkaupunkiseutulaiset ovat ahkeria tapahtumakävijöitä myös muualla maassa, jolloin kulutus oman paikkakunnan tapahtumissa voidaan nähdä ”tuonnin korvaamisena”, eli raha saatettaisiin kuluttaa jossain toisessa tapahtumassa toisella paikkakunnalla, jos vastaavaa tapahtumaa ei järjestettäisi omalla paikkakunnalla. Näin ollen paikallisten tapahtumavieraiden rahankäyttö saa aikaan positiivisen nettovaikutuksen aluetalouteen vain siltä osin kuin se on luonteeltaan ”tuontia korvaavaa” (alueelle jäävä kulutus suhteessa vaihtoehtoiseen ulkopuolelle vuotavaan kulutukseen). (Kilpeläinen, Kostiainen & Laakso, 2012)

Yleensä ulkomaalaiset ja ulkopaikkakuntalaiset kuluttavat paikallisia tapahtumavieraita enemmän, osaksi ero johtuu maksullisesta majoituksesta ja ravintoloissa syömisestä. Alueen ulkopuolelta tulevien kävijöiden osuus korostuu suur tapahtumissa. (Kilpeläinen, Kostiainen & Laakso, 2012)

Suurten tapahtumien vaikutuksia talouteen on arvioitu useammassa selvityksessä. Tällaisia ovat esimerkiksi Kilpeläinen, Kostiainen & Laakso (2012) tuottama raportti, Sponsort Insightin selvitys Helsingin tapahtumista (2016) ja Deloitteen selvitys Tampereen kansi ja areena -hankkeen tapahtumien arvioidusta vaikutuksista (2015).

Kilpeläinen, Kostiainen & Laakso, (2012) laskelmien mukaan 10 M€ suuruinen alueen ulkopuolelta tulevaan rahoitukseen (muista lähteistä kuin alueen asukkaiden maksamista pääsymaksuista, kaupungin avustuksista tai sellaisesta yhteistyöorganisaation rahoituksesta, jonka vaihtoehtoinen kohde on tuki jollekin muulle paikalliselle toiminnalle) perustuva tapahtumatoiminnan lisäys saa aikaan kerrannaisvaikutuksineen noin 24 M€ kasvan Helsingin seudun yritysten kokonaistuotokseen (yritysten liikevaihtoon), 11 M€ tuotannon arvonlisäyksen ja 200 henkilötyövuoden lisäyksen työllisyyteen. Kerrannaisvaikutukset ovat suunnilleen yhtä suuret kuin välittömät kysyntävaikutukset. Kokonaistuotoksesta ja arvonlisäyksestä noin 80 % tulee tapahtumajärjestämisestä ja noin 20 % tapahtumavieraiden rahankäytöstä hotelli-, ravintola- ja matkailupalveluihin. Työllisyysvaikutuksesta 90 % tulee tapahtumajärjestämisestä ja vain 10 % tapahtumavieraiden palvelukäytöstä. Seudun kuntien verotulojen arvioidaan kasvavan 0,8 M€. Laskelmissa oletetaan, että tapahtumavieraista 55 % tulee Helsingin seudulta, 40 % muualta maasta ja 5 % ulkomailta. (Kilpeläinen, Kostiainen & Laakso, 2012)

Kilpeläinen, Kostiainen & Laakso (2012) laskelman mukaan esimerkiksi 15 000 hengen konsertin (lipun keskihinta 80 €) saa aikaan 1,2 M€ myyntitulon, josta 40 % tullessa Helsingin seudun ulkopuolelta syntyy Helsingin seudun yrityksille noin 1 152 000 euron kasvan Helsingin seudun yritysten kokonaistuotokseen (yritysten liikevaihtoon), 0,5 M€ tuotannon arvonlisäykseen ja noin 10 henkilötyövuoden lisäyksen työllisyyteen. Kerrannaisvaikutusten kanssa hyödyt ovat

arviolta kaksinkertaiset. Vastaavasti Kilpeläinen, Kostiainen & Laakso (2012) laskelman mukaan budjetillaan 2,5 M€ olevan tapahtuman työllisyysvaikutus on 20 henkilötyövuotta ja se lisää Helsingin verokertymää noin 0,1 M€ edestä.

Helsingin kaupungin tapahtumatutkimuksen mukaan kansainvälisen yhtyeen/artistin konsertin esimerkkitapauksena toimineen One Directionin kotimaaisista tapahtumakävijöistä 72 % oli pääkaupunkiseudun ulkopuolelta. Kyseisen tapahtuman osalta tutkimuksessa arvioitiin rahan kulutuksen Helsingissä olleen 4-5 M€ tapahtuman aikana. Summassa ei ole mukana tapahtumassa toteutunut kulutus, jonka arvioitiin olevan toiset 4-5 M€. Tapahtuman kävijämäärä oli 34 000 henkeä. (Sponsor Insight, 2016)

Tutkiessaan Tampereelle sijoittuvan Kansi-keskuksen taloudellisia vaikutuksia, Deloitte teki arvion suuren tilaisuuden vaikutuksista. Deloitte tutkimuksen mukaan alueen ulkopuolelta tulevat kävijät kuluttavat 3-4,75 kertaisesti rahaa verrattuna paikallisten tyyppilliseen kulutukseen. Kuitenkin suurta vaihtelua saattaa esiintyä riippuen tilaisuuden luonteesta ja ulkomaisten kävijöiden osuudesta. Deloitte arvion mukaan 10 000 osallistujan tapahtumassa 38 % on paikallisia (tamperelaisia) ja 62 % saapuu muualta Suomesta tai ulkomailta. Osallistujien kulutus riippuu pitkälti siitä, kuluttavatko he samalla rahaa yöpymiseen, matkustamiseen ja ravintoloihin. Paikallisten keskilukulukseksi arvioitiin raportissa 50 € ja ulkopaikkakuntalaisten osalta n. 150 €. Näin ollen Deloitte arvioi, että Tampereella suur tapahtuman suora lisäkulutus olisi noin 950 000 € ja toimitusketjuvaikutusten kautta syntyisi yhteensä 1 200 000 € lisäkulutus. Deloitte laskelmien mukaan tilaisuus tuottaisi 495 000 € arvonlisää ja ylläpitäisi kahdeksaa työpaikkaa vuoden ajan.

Johtopäätöksenä voidaan todeta, että tapahtumatoimialan merkitys on vuosien saatossa kasvanut ja tapahtumat ovat vetovoimatekijä sekä asukkaiden että matkailijoiden näkökulmasta. Asukkaalle rikas tapahtumatarjonta voi olla osa kaupunkikulttuuria ja syrjäyttävät paikallisten tarvetta matkustaa muualle tapahtumien ja elämyksien vuoksi. Matkailijoiden houkuttelun näkökulmasta tapahtumat tuottavat hyötyjä tapahtumasektorin lisäksi etenkin matkailu- ja ravintolatoimialalle. Etenkin suur tapahtumat, jotka kykenevät houkuttelemaan osallistujia myös ulkopaikkakunnilta tai ulkomailta asti, voivat olla taloudellisesti merkittäviä Helsingin kaupungin näkökulmasta.

5 JOHTOPÄÄTÖKSET

Hankkeen taloudelliset vaikutukset julkiselle sektorille jakautuvat kahteen vaiheeseen, jotka ovat rakennusvaihe ja toimintavaihe. Rakennusvaiheen vaikutuksien perustana on päätös investoida hankkeeseen ja toiminnan aikaiset hyödyt perustuvat hankkeen tuottamaan vetovoimaan ja lisäarvoon niin yrityksille kuin kuluttajille.

Rakennusvaiheen arvioidaan työllistävän kokonaisuudessaan suorina vaikutuksina noin 3 900 henkilötyövuotta koko rakennusvaiheen aikana. Työllisyys jakaantuu rakennushankkeen keston mukaan useammalle vuodelle. Rakennusvaiheen aikana kuntasektorille suoria hyötyjä arvioidaan kertyvän noin 19 M€ ja lisäksi rakennusoikeuksien arvo on noin 85 M€, joka kohdistuu kunnalle joko kiinteistön kauppahintana tai vuosittaisina tonttivuokrina. Valtiolle suoria hyötyjä arvioidaan kertyvän noin 70 M€ ja tämän lisäksi varainsiirtoveroa noin 3 M€, jos kaikki tontit myydään.

Toimintavaihe on arvioinnissa kuvattu yhden, normaalin toimintavuoden kautta keskittyen pelkkiin suoriin vaikutuksiin. Toimintavaiheen arvioidaan työllistävän keskimäärin noin 2 200 henkilötyövuotta vuosittain perustuen Gardenin liiketoimintojen ja tilojen vaatimiin ja mahdollistamiin työpaikkamääriin. Toimintavaiheen aikana kuntasektorille arvioitiin kertyvän suoria hyötyjä noin 14 M€ ja valtiolle noin 39 M€ edestä vuosittain. Tämän lisäksi valtiolle arvioidaan kertyvän kertaluontoisena hyötynä noin 4 M€.

Edellä mainittujen suorien vaikutuksien lisäksi rakennus- ja toimintavaiheiden aikana syntyy myös epäsuoria ja välillisiä vaikutuksia. Näiden kokonaissummaa ei ole kuitenkaan lähdetty arvioimaan. Epäsuorat vaikutukset voivat aikaansaada esimerkiksi 0,7-kertaisen epäsuoran lisäyksen kokonaistuotokseen, jonka kautta aiheutuu myös lisää työllisyys- ja verovaikutuksia.

Raportissa esitetty arviointi perustuu laskentaan, jonka vuoksi lopputulos on herkkä käytetyille laskentatavoille ja lähtöarvoille. Yksittäisten arvojen sijaan laskelman tuloksia tulisi tarkastella kokonaisuutena ja suuntaa-antavana arvioina. Lopullinen toteuma voi poiketa tämän laskennan tuloksista. Kaikki laskennassa arvioidut hyödyt eivät ole nettolisäystä.

6 KESKEISET LÄHTEET

FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy: Garden Helsinki, kaupallisten vaikutusten arviointi.

Deloitte: Arvio Kansli-hankkeen taloudellisista vaikutuksista (ppt-kooste loppuraportista).

Kauppakeskushdistys: Kauppakeskusjulkaisu 2017; <http://www.kauppakeskushdistys.fi/>

Kaupunkitutkimus TA Oy: Kaupungissa tapahtuu – Tapahtumaklusterit ja tapahtumien vaikutukset Helsingissä. Kilpeläinen, Päivi; Kostiainen, Eeva; Laakso, Seppo, 2012.

Matkailu- ja Ravintolapalvelut MaRa ry: Tilastoja; <https://www.mara.fi/toimiala/tilastoja-ja-tutkimuksia/>

Päivittäistavarakauppa ry: vähittäismyyntitilastot; <https://www.ptv.fi/julkaisut/tilastot/>

Rakennusteollisuus ry, työvoimakysely. 2016.

Sponsor Insight: Tapahtumat Helsingissä – selvitys kävijöiden rahankulutuksesta. 2016.

Tilastokeskus: Asunnot ja asuinolot

Tilastokeskus: Majoitustilasto

Tilastokeskus: Panos-tuotos

Tilastokeskus: Yksityisen sektorin kuukausipalkat

Tilastokeskus: Yritysten rakenne- ja tiilinpäätöstilasto

Valtiovarainministeriö: Valtiovarainministeriön asetus rakennusten jälleenhankinta-arvon perusteista. 2017.

Verohallinto: Verohallinnon yhtenäistämishojeet vuodelta 2017 toimitettavaa verotusta varten.

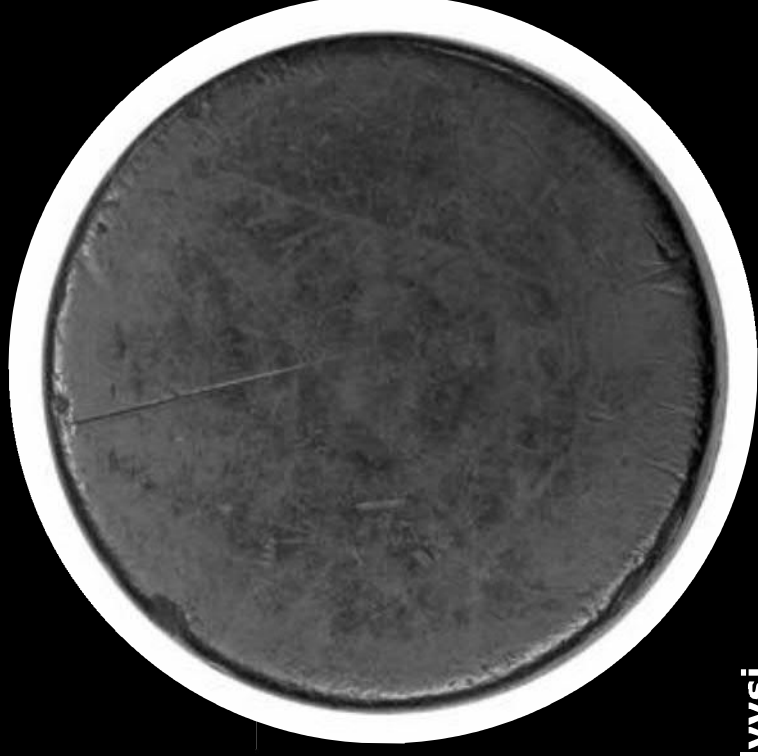


GSP Group Oy
Kaivokatu 10 A, 8. krs
00100 HELSINKI
www.gsp.fi

ALUSTAVA ARVIO TALOUDELLISISTA BRUTTOHYÖDYISTÄ JULKISELLE SEKTORILLE

2.5.2018

Verohallinto: Kiinteistöjen arvostaminen kiinteistöverotuksessa. 2017.



Garden Helsinki – vaikutusanalyysi

Garden Helsinki –hankkeen vaikutukset Jääkenttäsäätiön taloudelliseen asemaan ja jääurheilun harrastusmahdollisuuksiin

Deloitte Consulting Oy, 03.05.2018

Johdon yhteenvedo

Helsingin Jäähallin luovutuksen myötä Jääkenttäsaatiön toiminta muuttuu pelkästä investointiavustettavasta myös toiminta-avustettavaksi.

Tilanne

- Helsingin Jäähallin käyttötarkoitus on linkitetty osaksi Garden Helsinki -hanketta (tästä eteenpäin GH). Osana hanketta varsinaisen hallin vuokrasopimussuhde Jääkenttäsaatiön (tästä eteenpäin JKS) ja Helsingin kaupungin välillä päättyy ja jäähallin yhteydessä olevan harjoitusjäähallin omistus siirtyy Jääkenttäsaatiötä GH-hankkeelle.
- Helsingin kaupunginhallitus on pyytänyt Jääkenttäsaatiötä laatimaan selvityksen siitä, minkälaisia muutoksia Helsingin Jäähallin luovuttamisesta seuraa saatiön taloudelliselle asemalle. Samalla Helsingin liikuntapalveluiden tulisi selvittää, kuinka jääurheilun harrastusmahdollisuudet muuttuvat GH-hankkeen myötä.

Työn tavoitteet ja avainkysymykset

- Helsingin kaupunginhallitus tarvitsee päätöksenteon tueksi selvityksen siitä, kuinka Helsingin Jäähallin siirto GH -hankkeelle vaikuttaa Jääkenttäsaatiön taloudelliseen asemaan ja alueen jääurheilun harrastusmahdollisuuksiin.
- Selvitys toteutettiin maaliskuun aikana 2018. Selvitystä varten toteutettiin tilinpäätöstietoihin pohjautuva taloudellinen vaikutusanalyysi ja laadullinen, haastatteluihin pohjautuva, analyysi.
- Selvityksen tavoitteena oli:
 - Tunnistaa 2-3 mahdollista kehityspolkua Garden Helsinki -areenalle ja Jääkenttäsaatiölle.
 - Analysoida, miten kehityspolut vaikuttavat saatiön taloudelliseen asemaan ja sen seurauksena tunnistaa vaikutukset Helsingin kaupungin käyttötalousalueen.
 - Tutkia, miten eri kehityspolut vaikuttavat jääurheilun harrastusmahdollisuuksiin Helsingissä.

Lopputulokset

- Työn lopputuloksena tunnistettiin 3 kehityspolkua ja niiden alavaihtoehtoja sekä vaihtoehtojen vaikutukset JKS:n taloudelliseen asemaan ja Helsingin jääurheilun harrastusmahdollisuuksiin. Kehityspolut ja yhteenvedo kokonaisvaikutuksista:

	Kehityspolut	Vaikutukset
0.	GH-hanke ei toteudu, JKS jatkaa liiketoiminnan harjoittamista Helsingin Jäähallissa	Ei suoraa vaikutusta JKS:n taloudelliseen asemaan, Helsingin kaupungin käyttötalousalueeseen eikä jääurheiluharrastusmahdollisuuksiin Helsingissä
1a.	GH-hanke toteutuu, JKS siirtyy GH-areenan kahden harjoitusjäsen omistajaksi	JKS:n toiminta-avustustarve 2018-2022 on 2,2 MEUR, jonka jälkeen 0,4 MEUR/vuosi. Investointiavustustarve on v. 2022 10,5 MEUR. Ei suoraa vaikutusta jääurheilun harrastusmahdollisuuksiin Helsingissä
1b.	GH-hanke toteutuu, JKS siirtyy vuokra/le GH-areenan kahden harjoitusjäsenille	JKS:n toiminta-avustustarve 2018-2022 on 3,0 MEUR, jonka jälkeen 1,2 MEUR/vuosi. Ei suoraa vaikutusta jääurheilun harrastusmahdollisuuksiin Helsingissä
1c.	GH-hanke toteutuu mutta JKS ei ole mukana GH-areenan harjoitusjäseninä	JKS:n toiminta-avustustarve 2018-2022 on 2,7 MEUR, jonka jälkeen 0,9 MEUR/vuosi. Kehityspolulla on negatiivinen vaikutus jääurheiluharrastusmahdollisuuksiin Helsingissä
2a.	GH-hanke toteutuu mutta korvaava uusi jäähalli rakennetaan muualle. JKS siirtyy korvaavan kahden harjoitusjäsen jäähallin omistajaksi	JKS:n toiminta-avustustarve 2018-2022 on 2,2 MEUR, jonka jälkeen 0,4 MEUR/vuosi. Investointiavustustarve on v. 2022 6,5 MEUR. Osin vaikutusta harrastamiseen; hallin sijainti vaikuttaa jäsen saavutettavuuteen
2b.	GH-hanke toteutuu mutta korvaava uusi jäähalli rakennetaan muualle, JKS siirtyy vuokra/le korvaavaan kahden harjoitusjäsen jäähalliin	JKS:n toiminta-avustustarve 2018-2022 on 2,8 MEUR, jonka jälkeen 1,1 MEUR/vuosi. Osin vaikutusta jääurheiluharrastusmahdollisuuksiin; jäähallin sijainti vaikuttaa jäsen saavutettavuuteen seuralle

- Analyyysin mukaan kokonaisvaikutusten näkökulmasta pahin mahdollinen kehityspolku on jos JKS ei pääse mukaan GH -areenan harjoitusjäätöimintaan eikä muualle rakennu korvaavaa harjoitusjäähallia (1c).

Sisältö

Selvitykset tarkoitus ja tavoitteet 4

Vaikutusanalyysin tulosten yhteenvedo	6
Tarkemmat kuvaukset kehityspoluista	14
Sanasto, oletukset ja rajaukset	24
Vaikutusanalyysin toteutustapa ja lähteet	28
Liitteet	30

Selvitykset tarkoitus ja tavoitteet

Helsingin Jäähallin tilanne

- Helsingin Jäähallin käyttötarkoitus on linkitetty osaksi Garden Helsinki –hanketta (tästä eteenpäin GH). Osana hanketta varsinaisen hallin vuokrasopimussuhde Jääkenttäsaatiön (tästä eteenpäin JKS) ja Helsingin kaupungin välillä päättyy ja jäähallin yhteydessä olevan harjoitusjäähallin omistus siirtyy Jääkenttäsaatiolta GH-hankkeelle.
- Helsingin kaupunginhallitus on pyytänyt Jääkenttäsaatiota laatimaan selvityksen siitä, minkälaisia muutoksia Helsingin Jäähallin luovuttamisesta seuraa saatiön taloudelliselle asemalle. Samalla Helsingin liikuntapalveluiden tulisi selvittää kuinka jääurheilun harrastusmahdollisuudet muuttuvat GH-hankkeen myötä.
- Garden Helsinki –hanke ei etene ennen selvitysten valmistumista. Tällä hetkellä hankkeella on suunnitteluvaraus tontille.

Selvityksen tarkoitus ja tavoitteet

- Helsingin kaupunginhallitus tarvitsee päätöksenteon tueksi selvityksen, kuinka Helsingin Jäähallin siirto GH –hankkeelle vaikuttaa Jääkenttäsaatiön taloudelliseen asemaan ja alueen jääurheilun harrastusmahdollisuuksiin.
- Selvityksen tavoitteena on:
 1. Tunnistaa 2-3 mahdollista kehityspolkua Garden Helsinki-areenalle ja Jääkenttäsaatiolle.
 2. Analysoida, miten kehityspolut vaikuttavat saatiön taloudelliseen asemaan ja sen seurauksena tunnistaa vaikutukset Helsingin kaupungin käyttötalouteen.
 3. Tutkia, miten eri kehityspolut vaikuttavat jääurheilun harrastusmahdollisuuksiin Helsingissä.

Sisältö

Selvitykset tarkoitus ja tavoitteet	4
Vaikutusanalyysin tulosten yhteenveto	6
Tarkemmat kuvaukset kehityspoluista	14
Sanasto, oletukset ja rajaukset	24
Vaikutusanalyysin toteutustapa ja lähteet	28
Liitteet	30

Kehityspolut ja vaikutusanalyysin ulottuvuudet

Vaikutusanalyysissä tarkasteltiin kolmea kehityspolkua ja niiden alavaihtoehtoja. Analyysi huomioi kunkin vaihtoehdon vaikutukset Jääkenttäsektorin taloudelliseen asemaan ja Helsingin kaupungin käyttötalouteen sekä vaikutukset jääurheilun harrastusmahdollisuuksiin Helsingissä.

Kehityspolut ja vaikutusanalyysin ulottuvuudet

- Analyysissä tarkasteltiin kolmea kehityspolkua ja yhteensä viittä alavaihtoehtoa.

GH-hanke ei toteudu	GH-hanke toteutuu		
0. Nykytila	2. Korvaava uusi jäähalli rakennetaan muualle		
Jääkenttäsektori jatkaa liiketoiminnan harjoittamista Helsingin Jäähallissa	a) JKS siirtyy GH-areenan kahden harjoitusjäsen omistajaksi	b) JKS siirtyy GH-areenalle vuokralle	b) JKS siirtyy vuokralle korvaavaan kahden harjoitusjäsen jäähalliin
	c) JKS ei ole mukana GH-areenan harjoitusjäseninä	a) JKS siirtyy korvaavan kahden harjoitusjäsen jäähallin omistajaksi	

- Vaihtoehtoja vertailtiin taloudellisen ja sosiaalisen vaikutuslottomuuden osalta.

Taloudelliset vaikutukset €		Sosiaaliset vaikutukset	
Jääkenttäsektorin taloudellinen asema	Helsingin kaupungin käyttötalous	Jääurheilun harrastusmahdollisuudet Helsingissä	
Tuotot	JKS:n toiminta-avustus ¹	Jään tarjonta	
Käyttökate	JKS:n investointiavustus ²	Jään sijainti	
Investoinnit		Jään hinta seuroille	
		Harrastajien määrä	
		Seurojen toiminta	

¹ Jääkenttäsektorin toiminta-avustus määritetään Jääkenttäsektorin käyttökateen mukaan.

² Jääkenttäsektorin investointiavustus määritetään Jääkenttäsektorin investointien mukaan.

Yhteenveto tuloksista (1/2)

Pahin mahdollinen kehityspolku on jos Jääkenttäsäätö ei pääse mukaan GH -areenan harjoitusjäätoimintaan eikä muualla rakennu korvaavaa harjoitusjäähallia (1c). Kehityspolulla on suurin negatiivinen kokonaisvaikutus ottaen huomioon vaikutukset Jääkenttäsäätön taloudelliseen asemaan ja Helsingin jääurheilun harrastusmahdollisuuksiin.

Yhteenveto: Vaikutusanalyysin yhteenveto



Kehityspolkujen ja vaikutusten kuvaus

0.	1a	1b	1c	2a	2b
<p>Jos...</p> <p>Garden Helsinki –hanke ei toteudu, Jääkenttäsäätö jatkaa liiketoiminnan harjoittamista Helsingin jäähallissa.</p>	<p>Jos...</p> <p>GH-hanke toteutuu ja Helsingin Jäähallin toiminta siirtyy GH-hankkeelle mukaan lukien harjoitushalli, GH-areenalle rakentuu 2 harjoitusjäättä ja korvaavaa harjoitushallia ei rakennu. JKS siirtyy GH-areenan kahden harjoitusjään omistajaksi.</p>	<p>Jos...</p> <p>GH-hanke toteutuu ja Helsingin Jäähallin toiminta siirtyy GH-hankkeelle mukaan lukien harjoitushalli, GH-areenalle rakentuu 2 harjoitusjäättä ja korvaavaa harjoitushallia ei rakennu. JKS siirtyy vuokralle GH-areenan kahdelle harjoitusjäälle.</p>	<p>Jos...</p> <p>GH-hanke toteutuu ja Helsingin Jäähallin toiminta siirtyy GH-hankkeelle mukaan lukien harjoitushalli, GH-areenalle rakentuu 2 harjoitusjäättä ja korvaavaa harjoitushallia ei rakennu. JKS ei ole mukana GH-areenan harjoitusjäässä.</p>	<p>Jos...</p> <p>GH-hanke toteutuu ja Helsingin Jäähallin toiminta siirtyy GH –hankkeelle mukaan lukien harjoitushalli, GH-areenalle rakentuu 1 harjoitusjää. Korvaava harjoitushalli rakennetaan muualla. JKS siirtyy korvaavan kahden harjoitusjään jäähallin omistajaksi.</p>	<p>Jos...</p> <p>GH-hanke toteutuu ja Helsingin Jäähallin toiminta siirtyy GH –hankkeelle mukaan lukien harjoitushalli, GH-areenalle rakentuu 1 harjoitusjää. Korvaava harjoitushalli rakennetaan muualla. JKS siirtyy vuokralle korvaavaan kahden harjoitusjään jäähalliin.</p>
<p>• Jääkenttäsäätö pystyy liiketoiminnallaan rahoittamaan toimintansa sekä keräämään tarvittavan omarahoitus-osuuden investointien rahoittamiseksi¹</p> <p>• Ei suoraa vaikutusta jääurheilun harrastusmahdollisuuksiin Helsingissä.</p>	<p>• JKS:n toiminta muuttuu toiminta-avustettavaksi eikä säätö pysty vastaisuudessa rahoittamaan investointien omarahoitusosuutta.</p> <p>• Ei suoraa vaikutusta jääurheilun harrastusmahdollisuuksiin; Jään tarjottu määrä säilyy entisellään ja jään saavutettavuus seurojen näkökulmasta on hyvä clearing-hinnan ja jään sijainnin puolesta.</p>	<p>• JKS:n toiminta muuttuu toiminta-avustettavaksi eikä säätö pysty vastaisuudessa rahoittamaan investointien omarahoitusosuutta.</p> <p>• Ei suoraa vaikutusta jääurheilun harrastusmahdollisuuksiin; Jään tarjottu määrä säilyy entisellään ja jään saavutettavuus seurojen näkökulmasta on hyvä clearing-hinnan ja jään sijainnin puolesta.</p>	<p>• JKS:n toiminta muuttuu toiminta-avustettavaksi eikä säätö pysty vastaisuudessa rahoittamaan investointien omarahoitusosuutta.</p> <p>• Negatiivinen vaikutus jääurheilun harrastusmahdollisuuksiin; markkinahintainen jää kasvattaa jään hintaa seuroille, harrastajamäärät voivat vähentyä hinnan kasvun myötä ja sen seurauksen seurojen toiminta voi kutistua.</p>	<p>• JKS:n toiminta muuttuu toiminta-avustettavaksi eikä säätö pysty vastaisuudessa rahoittamaan investointien omarahoitusosuutta.</p> <p>• Osin vaikutusta jääurheilun harrastusmahdollisuuksiin; kokonaisjään määrä kasvaa GH-areenan 1 harjoitusjään ja korvaavan hallin vuoksi. Korvaavan hallin sijainti saattaa vaikuttaa jään saavutettavuuteen seuroille.</p>	<p>• JKS:n toiminta muuttuu toiminta-avustettavaksi eikä säätö pysty vastaisuudessa rahoittamaan investointien omarahoitusosuutta.</p> <p>• Osin vaikutusta jääurheilun harrastusmahdollisuuksiin; kokonaisjään määrä kasvaa GH-areenan 1 harjoitusjään ja korvaavan hallin vuoksi. Korvaavan hallin sijainti saattaa vaikuttaa jään saavutettavuuteen seuroille.</p>

¹Kehityskulun 0. mahdolliset JKS:n tulevaisuuden investoinnit eivät ole selviytyksen laajuudessa eikä mallinnettu. Todellisuudessa jos GH-hanke ei toteudu, JKS palaa normaaliin investointisykliin.
© 2018 Deloitte Oy, Group of Companies.



Yhteenvedo tuloksista (2/2)

Pahin mahdollinen kehityspotku on jos Jääkenttästä ei pääse mukaan GH -areenan harjoitusjäätöimintaan eikä muualla rakennu korvaavaa harjoitusjäähallia (1c). Kehityspotkulla on suurin negatiivinen kokonaisvaikutus ottaen huomioon vaikutukset Jääkenttästä taloudelliseen asemaan ja Helsingin jääurheilun harrastusmahdollisuuksiin.

Yhteenvedo: Vaikutusanalyysin yhteenvedo



		Kehityspotut					Vaikutus			
		0.	1a	1b	1c	2a	2b	+	0	-
Taloudelliset vaikutukset JKS:n taloudellinen asema ^x Kaupungin käyttötalous ^y	Tuotot ^x	GH ei toteudu	GH toteutuu JKS siirtyy GH-areenan omistajaksi	GH toteutuu JKS siirtyy vuokralle GH-areenan kahdelle harjoitusjälle	GH toteutuu JKS ei ole mukana GH-areenan harjoitusjäissä	GH toteutuu JKS siirtyy korvaavaan kahden harjoitusjään jäähallin omistajaksi	GH toteutuu JKS siirtyy vuokralle korvaavaan kahden harjoitusjään jäähalliin			
	Käyttökate ^{x,y}									
	Investoinnit ^{x,y}	Investointi GH:n harjoitushalliin on suuri panostus JKS:lle, eikä säätiöllä ole tarvittavaa varallisuutta investointiin			Markkinahintaan vuokrattuna GH:n harjoitushalli vaatii suurinta vuosittaista toiminta-avustusta					
	Jään tarjonta	Tarjottu harjoitusjäen kokonais määrä pysyy ennallaan, GH-arealle rakentuu 2 harjoitusjäättä								
	Jään sijainti	Tarjottu harjoitusjäen kokonais määrä Helsingissä hieman kasvaa; GH-arenaan rakentuu 1 harjoitusjää ja korvaavaan halliin 2 harjoitusjäättä								
Sosiaaliset vaikutukset Jääurheilun harrastusmahdollisuudet Helsingissä	Jään hinta seuroille									Korvaavan harjoitusjäen sijainti voi heikentää jään saavutettavuutta seuroille. Töölön alueelta on vaikea löytää Helsingin Jäähallia vastaavaa sijaintia
	Harrastajien määrä									GH-arenan harjoitusjäiden saavutettavuutta seuroille heikentää markkinahintainen jää, joka koetaan liian kalliiksi seuroille
	Seurojen toiminta									Jään korkea hinta kasvattaa harrastamisen kustannuksia, korkeammat harrastamisen kustannukset voi kansia harrastajien määrää

Huomiot: Kehityspotkuja verrataan toisiinsa suhteessa nykytilaan.
© 2018 Deloitte Oy, Group of Companies.

Vaikutukset Jäakenttäsäätöön taloudelliseen asemaan

Säätöön vahva tase edesauttaa toiminnan muutoksessa, mutta alijäämäinen tulos kuluttaa lopulta kassan loppuun. Samalla säätiön mahdollisuus uusiin investointeihin heikentyy olennaisesti.

Yhteenveto: Taloudelliset vaikutukset €

Taloudelliset vaikutukset – Yhteenveto

	0.	1a	1b	1c	2a	2b
<p>Vaikutukset Jäakenttäsäätöön taloudelliseen asemaan</p> <ul style="list-style-type: none"> Kaikissa kehityspoluiissa, paitsi nykytilassa (0.), Jäakenttäsäätöön toiminta on Helsingin Jäähallin luovuttamisen jälkeen tappiollista. Säätöön vahva tase edesauttaa toiminnan muutoksessa, mutta alijäämäinen tulos kuluttaa lopulta kassan loppuun. 						
<p>Ulottuudet</p> <p>Tuotot</p> <ul style="list-style-type: none"> Nykytilassa (0.) Jäakenttäsäätö pystyy Helsingin Jäähallin liiketoiminnan tuotoilla rahoittamaan toimintansa ja keräämään vaaditun omarahoitusosuuden investointeihin. Kehityspoluiissa 1a ja b sekä 2a ja b korvaavan hallin tuotot eivät riitä kompensoimaan menetetyn liiketoiminnan tuottoja. Kehityspoluiissa 1c Jäakenttäsäätölle ei siirry korvaavaa harjoitusjäätöimintää, mikä johtaa määrällisesti suurimpaan tuottojen menetykseen vuodesta 2022 eteenpäin. 						
<p>Käyttökate</p> <ul style="list-style-type: none"> Kehityspoluiissa 1 ja 2 Helsingin Jäähallin luovutuksen myötä JKS:n tuotoista katoaa n. 3,4 miljoonaa euroa, mutta kuluista vain 2,4 miljoonaa euroa, mikä johtaa negatiiviseen käyttökatteeseen. Kehityspoluiissa 1a ja 2a investointi omistushalliin vaikuttaa positiivisesti säätöön käyttökatteeseen, mutta on vuoden 2022 jälkeenkin negatiivinen. Kehityspoluiissa 1b ja 2b JKS vuokraa korvaavat harjoitusjäät. Tästä johtuen vuodesta 2022 eteenpäin säätöön käyttökate on yli miljoona euroa tappiollinen. 						
<p>Investoinnit</p> <ul style="list-style-type: none"> Tulevaisuuden investoinnit vaihtelevat suuresti kehityspoluiittain. Kehityspoluiissa 1a JKS ostaa 10,5 miljoonalla eurolla GH-areenan harjoitushalliin. Kehityspoluiissa 2a JKS ostaa 6,5 miljoonalla eurolla korvaavan harjoitushallin. Kehityspoluiittain 1b ja 2b investoinnit korvataan vuokratuotoilla, joka vastaavasti vaikuttaa negatiivisesti säätöön käyttökatteeseen. 						

Vaikutukset Helsingin kaupungin käyttötalouteen

Helsingin Jäähallin luovutuksen myötä Jääkenttäsaatiön talouteen jää vuosittainen alijäämä, jonka myötä toiminta muuttuu pelkistä investointiavustettavasta myös toiminta-avustettavaksi.

Yhteenveto: Taloudelliset vaikutukset €

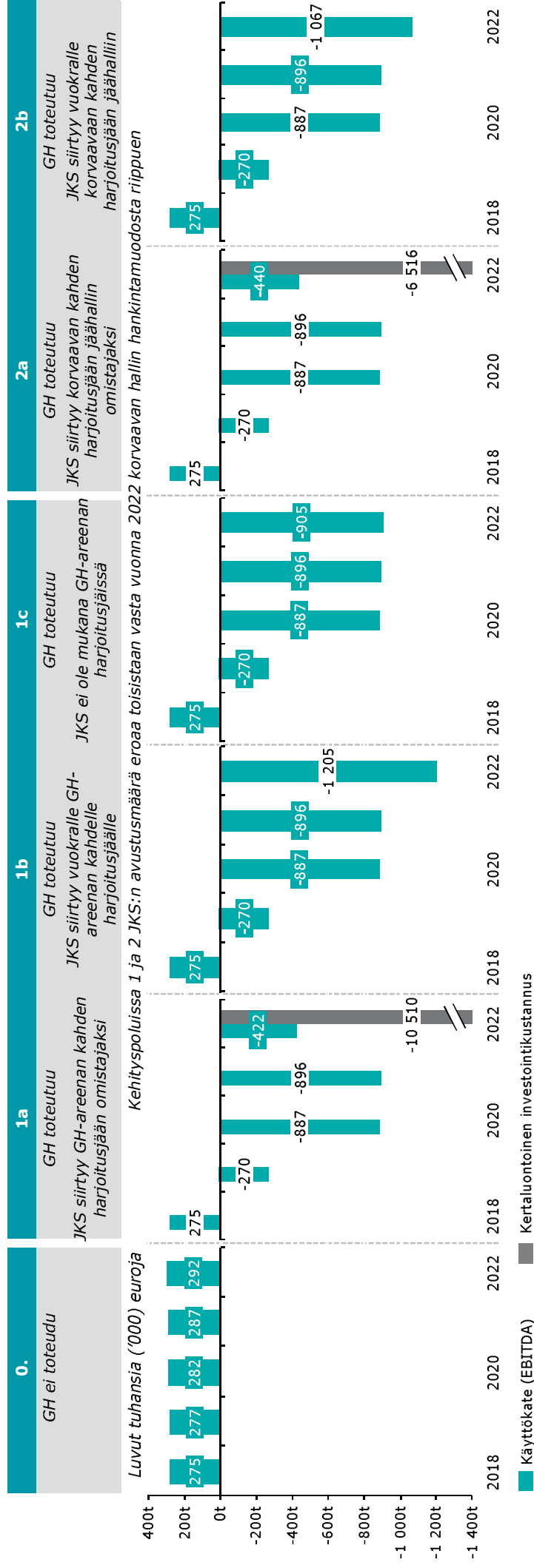
Taloudelliset vaikutukset – Yhteenveto

	0.	1a	1b	1c	2a	2b	
<p>Vaikutukset Helsingin kaupungin käyttötalouteen</p> <ul style="list-style-type: none"> Helsingin Jäähallin poistuva liiketoiminta jättää noin miljoonan euron vuosittaisen alijäämän Jääkenttäsaatiön toimintaan. Alijäämä muuttaa saatiön toiminnan pelkistä investointiavustettavasta myös toiminta-avustettavaksi. Tulevaisuudessa JKS:llä ei ole mahdollisuutta kerätä nykyisen rahoitusmallin mukaista omarahoitusosuutta hallien investoimiseen. 	<p>Ulottuudet</p> <p>Toiminta-avustus</p> <ul style="list-style-type: none"> Nykytilassa (0.) Jääkenttäsaatiö pystyy Helsingin Jäähallin liiketoiminnan tuotoilla rahoittamaan toimintansa, eikä säätiöllä ole tarvetta toiminta-avustukselle. Kehityskulkujen 1b ja 2b vuosittainen toiminta-avustus on suurin, johtuen korvaavan jäähallin vuokrasuhteesta. Molemmissa kehityskululuissa vuodesta 2022 eteenpäin JKS tarvitsee reilun miljoonan euron vuosittaisen toiminta-avustuksen kattaakseen negatiivisen käyttökatteen. Kehityskuluissa 1a ja 2a JKS:n vuosittainen toiminta-avustuksen tarve vuoden 2022 jälkeen on reilut 400 tuhatta euroa. Kehityskolkuja 1b ja 2b pienempi toiminta-avustus johtuu vuokrasuhteen korvaautumisesta kertainvestoinnilla. 	<p>Investointi-avustus</p> <ul style="list-style-type: none"> Nykytilassa (0.) Jääkenttäsaatiö pystyy Helsingin Jäähallin liiketoiminnan tuotoilla keräämään investointeihin tarvittavan omarahoitusosuuden. Helsingin Jäähallin kenttien säilyminen JKS:llä ei synnytä tarvetta korvaavalle halli-investoinnille. Kehityskuluissa 1a ja 2a JKS investoi korvaavaan jäähallikapasiteettiin, jonka seurauksena saatiö tarvitsee ylimääräisen investointiavustuksen vuonna 2022. Korvaavan jäähallin hankintamuodosta johtuen kehityskulkujen vuosittainen toiminta-avustus on vastaavasti pienempi kuin kehityskuluissa 1b ja 2b, joissa korvaava jäähalli hankitaan vuokrasuhteella. Kehityskuluissa 1c JKS ei hanki korvaavaa jäähallia poistuvan Helsingin Jäähallin tilalle. Tämän seurauksena saatiön hallinnassa on yksi kaksiratainen jäähalli vähemmän kuin muissa kehityskuluissa. 	-2 200 000 €	-2 983 000 €	-2 683 000 €	-2 218 000 €	-2 845 000 €
		-10 510 000 €			-6 516 000 €		

Viiden ensimmäisen vuoden kumulatiivinen toiminta- ja investointiavustus

JKS:n tarvitseman toiminta- ja investointiavustuksen arvioitu määrä 2018-2022

Helsingin Jäähallin luovutuksen myötä Jäähallin investointiavustuksen talouteen jää vuosittainen alijäämä, jonka myötä toiminta muuttuu pelkästä investointiavustettavasta myös toiminta-avustettavaksi.



Kehityskulujen arvioituihin tuottoihin ja kuluihin liittyy epävarmuutta ja kuluihin liittyy kehityskulujen ensisijaisena tavoitteena on vertailla keskenään eri vaihtoehtojen taloudellisia vaikutuksia. Käyttökate (EBITDA) on havainnollistettu Jäähallin investointikustannuksella ja kertaluontoisella investointikustannuksella. Negatiivinen käyttökate havainnollistaa Jäähallin investointiavustuksen tarpeen. Kertaluontoinen investointikustannus havainnollistaa Jäähallin investointiavustuksen tarpeen. Vuoden 2022 jälkeistä vuosittaista toiminta-avustustarvetta havainnollistetaan vuoden 2022 käyttökateella. Tarkemmat selvitykset kehityskulujen tapahtumista seuraavassa ja sanasto, oletukset ja rajaukset kappaleessa.

Vaikutukset jääurheilun harrastusmahdollisuuksiin Helsingissä

Suurimmat negatiiviset vaikutukset jääurheilun harrastusmahdollisuuksiin Helsingissä on jos Garden Helsinki –hanke toteutuu mutta Jääkenttäsiitä ei pääse mukaan areenan harjoitusjäätöimintaan eikä korvaavaa hallia rakennu.

Sosiaaliset vaikutukset – Yhteenveto

		Tärkeimmät havainnot					
Ulottuudet		0.	1a	1b	1c	2a	2b
<p>Vaikutukset jääurheilun harrastusmahdollisuuksiin Helsingissä</p> <ul style="list-style-type: none"> Suurimmat negatiiviset vaikutukset Helsingin jääurheilun harrastusmahdollisuuksiin on jos Garden Helsinki –hanke toteutuu mutta Jääkenttäsiitä ei pääse mukaan Garden Helsinki –areenan harjoitusjäätöimintaan (1c) eikä korvaavaa hallia rakennu Jos JKS ei ole mukana Garden Helsinki –areena harjoitusjäisissä, vaan korvaava halli rakennetaan (2a ja b), sopivan sijainnin löytäminen hallille on kriittisiä jään saavutettavuuden näkökulmasta 	<p>Jään tarjonta</p> <ul style="list-style-type: none"> Nykytilassa (0.) harjoitusjäätarjontaa on liian vähän kasvaavaan kysyntään nähden ja vuorojen rajallinen määrä rajoittaa jo nyt uusien harrastusryhmien syntymistä. Nykytilaa varjostaa uhka siitä, että jään määrä vähenee harjoitushallien sulkemisen (esim. Pirkkola) tai remontin vuoksi Kehityspoluissa 1a, b ja c GH –areenalle rakentuu 2 harjoitusjäättä ja Helsingin Jäähalli jää pois, joten tarjontuun jään määrä Helsingissä pysyy samana. Jos kehityspoluissa 2a ja b korvaava kahden jään harjoitushalli rakentuu GH-areenan yhden harjoitusjään lisäksi, harjoitusjään kokonaisuus jää hieman kasvaa Harjoitusjäiden saavutettavuuteen seuroille vaikuttaa jään sijainti. GH –areenan jäät koetaan sijainnin puolesta houkutteleviksi seuroille Korvaavan harjoitushallin (2a ja 2b) saavutettavuutta saattaa heikentää hankala sijainti. Töölön alueelta on vaikea löytää Helsingin Jäähallia vastaavaa sijaintia Kehityspoluissa 1a ja b sekä 2a ja b JKS pystyy tarjoamaan avustettavaa jäätä joko GH –areenassa tai korvaavassa jäähallissa vastaavan määrän nykytilaan nähden, joten on oletettavaa, että jään hinta seuroille pysyy samalla tasolla nykytilaan nähden. Kehityspoluissa 1c GH-areenalle rakentuu markkinahintaista jäätä, jossa JKS ei ole mukana. Markkinahintainen jää nostaa jään hintaa seuroille, jonka vuoksi markkinahintaiset jäät eivät ole houkuttelevia seuroille Kehityspoluissa 1c GH-areenalle ei rakennu tuettua jäätä ja Helsingin Jäähallin harjoitusjäät jäävät pois. Harrastajien kuukausihinta kasvaa jäähinnin kasvun vuoksi ja harrastajamäärät, etenkin hintaherkässä harrastajasegmentissä, saattavat vähentyä Kehityspoluissa 1c GH – areenalle ei rakennu tuettua jäätä ja Helsingin Jäähallin harjoitusjäät jäävät pois. Seurat joutuvat pahimmassa tapauksessa supistamaan toimintaansa vähenevän harrastajamäärän vuoksi 						
	<p>Jään sijainti</p>						
<p>Jään hinta seuroille</p>							
<p>Harrastajien määrä</p>							
<p>Seurojen toiminta</p>							

Sisältö

Selvitykset tarkoitus ja tavoitteet	4
Vaikutusanalyysin tulosten yhteenvedo	6
Tarkemmat kuvaukset kehityspoluista	14
Sanasto, oletukset ja rajaukset	24
Vaikutusanalyysin toteutustapa ja lähteet	28
Liitteet	30

Kehityspolku 0 – JKS jatkaa liiketoiminnan harjoittamista Helsingin Jäähallissa

Kehityspolun kuvaus

Garden Helsinki –hanke ei toteudu. Helsingin Jäähallin nykyinen toiminta jatkuu (ml. HIFK:n pelit, harjoitusjäätöiminta, tapahtumat). Harjoitusjäähalli säilyy ennallaan. Jääkentsäätö jatkaa liiketoiminnan harjoittamista Helsingin Jäähallissa, joka osittain rahoittaa säätöön jääurheilutoimintaa.

Lähtötiedot ja oletukset¹

Jääkentsäätö jatkaa liiketoiminnan harjoittamista koko tarkastelujakson ajan. Vuosina 2018 – 2022 JKS ei suorita korvaavia investointeja, joita aktivoitaisiin taseeseen. Pienimuotoisia korjausinvestointeja suoritetaan historiallisen kehityskulun mukaan ja ne vähennetään vuosittain kuluna tuloslaskelmassa.

- Ei investointia/vuokrasuhdetta korvaavaan harjoitushalliin.

Laskennalliset harjoitushallin taloustiedot

Vaikutukset Jääkentsäätöön taloudelliseen asemaan ²					
Vuosi	2018	2019	2020	2021	2022
Tuotot	3 541 000 €	3 576 000 €	3 612 000 €	3 648 000 €	3 684 000 €
Kulut	3 563 000 €	3 592 000 €	3 615 000 €	3 641 000 €	3 668 000 €
Käyttökate⁴	275 000 €	277 000 €	282 000 €	287 000 €	292 000 €
Liiketulos	-23 000 €	-16 000 €	-3 000 €	7 000 €	17 000 €
Tilikauden tulos	783 000 €	794 000 €	808 000 €	819 000 €	830 000 €
Operatiivinen kassavirta	241 000 €	246 000 €	251 000 €	256 000 €	261 000 €
Kassan muutos	987 000 €	996 000 €	1 002 000 €	1 009 000 €	1 015 000 €
Loppukassa	5 839 000 €	6 835 000 €	7 837 000 €	8 846 000 €	9 861 000 €

- Jääkentsäätöön tuotot ja kulut ovat keskimäärin tasapainossa koko tarkastelujakson. Tämän seurauksena säätö pystyy kerryttämään tarvittavan omarahoitusosuuden tulevaisuuden investointeja varten.

- Investointien puuttuminen johtaa kassan kasvuun. Todellisuudessa jos GH-hanke ei toteudu, JKS palaa normaaliin investointisykliin.

Vaikutukset Helsingin jääurheiluharrastusmahdollisuuksiin³

- Ei vaikutusta Helsingin jääurheiluharrastusmahdollisuuksiin. (kts. seuraava sivu nykytilan tarkemmasta kuvauksesta)

¹ Kaikkiin kehityspolkuihin vaikuttavat oletukset ja lähtötiedot on kuvattu tarkemmin raportin lopussa kappaleessa sanasto, oletukset ja rajaukset.

² Taloudellisten tunnuslukujen laskentakaavat löytyvät raportin lopusta kappaleesta sanasto, oletukset ja rajaukset.

³ Yhteenvedo haastattelusta.

⁴ Käyttökate lousvaikutusta Helsingin kaupungin talouteen on havainnollistettu Jääkentsäätöön käyttökatteella ja kertaluontoisella investointikustannuksella. Negatiivinen käyttökatte havainnollistaa Jääkentsäätöön tulevan toiminta-avustuksen tarpeen.

Kehityspolku 0 – Nykytilan jääurheiluharrastusmahdollisuudet ja Helsingin Jäähallin rooli harjoitusverkostossa

Tärkeimmät havainnot haastatteluista

- Nykytilan harjoitusjäsen tarjonta**
 - Nykytilassa harjoitusjäsen tarjonta taitoluistelu- ja jääkiekkoseuroille koetaan liian vähäiseksi kasvavaan kysyntään nähden ja vuorojen rajallinen määrä rajoittaa nykytilassa uusien harrastusryhmien syntymistä
 - Nykytilaa varjostaa uhka siitä, että jäsen määrä vähenee harjoitushallien sulkemisen (esim. Pirkkola) tai remontin vuoksi
- Nykytilan harjoitusjäsen hinta**
 - Kaupungin clearing-tuki taitoluistelulle ja jääkiekolle koetaan tärkeänä jääurheiluharrastamisen kasvun mahdollistajana
 - Harjoitushallien käyttäjistä löytyy hintaherkkyden näkökulmasta kaksi erilaista käyttäjätyyppiä;
 - Käyttäjät, jotka ovat hintasensitiivisiä. Käyttäjärühmän kriteerit ja vaatimukset halleille ovat vaatimattomat
 - Käyttäjät, jotka ovat valmiita maksamaan hieman nykyistä enemmän paremmista palveluista
 - Taitoluistelijat ja varsinkin ei-liigassa pelaavat juniorisarjan kiekkoilijat ovat hintaherkkiä harrastajia, joiden kuukasimaksusta suurin osa on jääkustannusta. Liigassa harrastavien maksuvalmius koetaan hieman vahvemmaksi (esim. HIFK, Jokerit)
 - Hintaherkässä käyttäjäsegmentissä koetaan, että varaa jäsen hinnan kasvattamiselle nykyisestä hinnatasosta ei juurikaan ole. Seurojen kyky reagoida hinnan muutoksiin on varsin heikko, ja käytännössä jäsen hinnan kasvu näkyy korotuksena pelaajien kuukausihinnoissa. Jäsen hinnan nosto seuroille vähentäisi pelaajien määrää rajusti hintaherkissä harrastelijoissa
- Helsingin Jäähallin rooli harjoitusverkostossa**
 - Helsingin Jäähalli ja sen kaksi kaukaloa koetaan kriittiseksi harjoitusverkostossa: Jäähallilla on suuri rooli etenkin IFK:lle ja taitoluistelulle, jolla on suuri määrä jäätä Töölössä. Töölön kaukalon koko koetaan ideaaliksi taitoluistelulle
 - Helsingin Jäähallin vetovoimatekijöitä seuroille ovat hyvä sijainti, kulkuyhteydet, parkkipaikat, oheisiikuntapalvelut, jäsen koko, kilpahallin olemassaolo ja perinteet

Kehityspolku 0 – Nykytilan tapahtumapaikkatarjonta Helsingissä ja Helsingin Jäähallin rooli

Tärkeimmät havainnot haastatteluista

Nykytilan tapahtumapaikka-tarjonta Helsingissä

- Live-tapahtumat, festivaalit ja konsertit ovat vetovoimaisia Suomessa. Suomalaiset ovat valmiita käyttämään rahaa tapahtumiin ja konsertteihin
- Tapahtumapaikkatarjontaa ei ole riittävästi kysyntään nähden Helsingissä. Koetaan, että tapahtumapaikkoja on niin vähän Helsingissä, että artisteja jää tulematta Helsinkiin
- Helsingistä puuttuu lähtökohtaisesti isompi ulkotapahtumapaikka ja keskipaikoinen, noin 3 000 henkilöä palveleva, klubitila

Helsingin Jäähallin rooli tapahtumapaikkana

- Helsingin Jäähalli koetaan hyväksi paikaksi järjestää keskikoon festivaaleja, jotka ulottuvat sekä ulko- ja sisätiloihin (esimerkiksi Sideways) ja koetaan, että Helsingistä on vaikeaa löytää vastaavia tiloja
- Helsingin jäähallin vetoimatekijöitä tapahtumajärjestäjän näkökulmasta ovat 1) sijainti ja julkiset yhteydet, 2) kustannustehokkuus, 3) valmis Black box –konsepti, 3) hallin koko, 4) perinteikkyyys, 5) Helsingin Jäähallin kokemus tapahtumien järjestämisestä, 6) lippudiliilien sitoutumattomuus, 7) järjestämisen helppous Helsingin Jäähallin kanssa, sekä 8) oheispalvelut, kuten ravintolat
- Jos Helsingin Jäähalli jää pois tapahtumapaikkana, markkinaa jäisi rako, etenkin 3000-5000 henkilöä palvelevana tapahtumapaikkana, nyt jo tiukassa markkinatilanteessa

Kehityspolku 1b – JKS siirtyy vuokralle GH-areenan kahdelle harjoitusjälle

Kehityspolun kuvaus

Garden Helsinki –hanke toteutuu ja Helsingin Jäähallin toiminta siirtyy GH-hankeelle. GH-areenalle rakentuu 2 harjoitusjälleä. GH-hanke haluaa Jääkenttäsaatiön mukaan operoimaan GH-areenan harjoitusjälleä, jotta toiminta on kaupungin avustuksen piirissä ja harjoitushalli siirtyy vuokrasopimuksella Jääkenttäsaatiön hallinnoitavaksi.

Lähtötiedot ja oletukset¹

Jääkenttäsaatiö myy H2/2019 Helsingin Jäähallin kyseisen ajankohdan tase-arvolla (2 116 240 €). H1/2022 Jääkenttäsaatiö vuokraa GH-areenan harjoitusjäähallin markkinahintaan 1,05 MEUR vuodessa. Vuokran vuokraus on käytetty Salmisaaren hallin vuosittaisia vuokratilustannusta, muokattu vastaamaan GH-areenan investointikustannusta. Hallin käyttöloina ja –kustannuksina on käytetty viitearvoja Paloheinän, Vuosaaren ja Salmisaaren harjoitushalleista. Korvaavan jäähallin kuluista on poistettu henkilöstokustannukset.²

Liikevaihto	1 016 000 €
Kulut	265 000 €
Vuokra	1 051 000 €
Liiketulos	-301 000 €
GH:n harjoitushallin investointikustannus	- €

Vaikutukset Jääkenttäsaatiön taloudelliseen asemaan³

Vuosi	2018	2019	2020	2021	2022
Tuotot	3 541 000 €	1 876 000 €	141 000 €	143 000 €	1 160 000 €
Kulut	3 563 000 €	2 279 000 €	1 071 000 €	1 081 000 €	2 408 000 €
Käyttökate⁴	275 000 €	-270 000 €	-887 000 €	-896 000 €	-1 205 000 €
Liiketulos	-23 000 €	-403 000 €	-929 000 €	-938 000 €	-1 248 000 €
Tilikauden tulos	783 000 €	309 000 €	-311 000 €	-318 000 €	-627 000 €
Operatiivinen kassavirta	241 000 €	-232 000 €	-887 000 €	-896 000 €	-1 205 000 €
Kassan muutos	987 000 €	2 520 000 € ⁵	-363 000 €	-371 000 €	-727 000 €
Loppukassa	5 839 000 €	8 359 000 €	7 996 000 €	7 625 000 €	6 898 000 €

• Helsingin Jäähallin luovutuksen jälkeen Jääkenttäsaatiön toiminta on tappiollista ja säätöön toiminta muuttuu pelkäästä investointiavusteisesta myös toiminta-avustettavaksi.

• GH:n harjoitushallin vuokralle on suuri negatiivinen vaikutus Jääkenttäsaatiön käyttökatteeseen. Vuodesta 2022 eteenpäin säätöön toiminta-avustustarve on noin 1,2 miljoonaa euroa vuodessa.

• Investointien puuttuminen pitää säätöön kassan positiivisena koko tarkastelujakson ajan.

Vaikutukset Helsingin jääurheiluharrastusmahdollisuuksiin⁶

• Ei tunnistettua suoraa vaikutusta jääurheilun harrastusmahdollisuuksiin Helsingissä: Jään tarjonta määrä säilyy entisellään nykytilaan nähden ja jään saavutettavuus seurojen näkökulmasta on hyvä clearing-hinnan ja jään sijainnin puolesta⁷

¹ Kaikkiin kehityspoluihin vaikuttavat oletukset ja lähtötiedot on kuvattu tarkemmin raportin lopussa kappaleessa sanasto, oletukset ja rajaukset.

² Katso tarkempi selitys raportin lopussa kuvatuista oletuksista ja lähtötiedoista

³ Taloudellisten tunnuslukujen laskentakaavat löytyvät raportin lopusta kappaleesta sanasto, oletukset ja rajaukset.

⁴ Käyttökate on Helsingin kaupungin talouteen on havainnollistettu Jääkenttäsaatiön käyttökatteella ja kertaluontoisella investointikustannuksella. Negatiivinen käyttökatte havainnollistaa Jääkenttäsaatiön tulevan toiminta-avustuksen tarpeen.

⁵ Vuoden 2019 kassan muutos pitää sisällään Helsingin jäähallin myynnin tase-arvolla (2 116 240 €).

⁶ Yhteenveto haastattelusta.

⁷ Muutokset harjoitushalliverkostossa muiden harjoitushallien osalta on tarkastelun ulkopuolella.

© 2018 Deloitte Oy, Group of Companies.

Kehityspolku 1c – JKS ei ole mukana GH-areenan harjoitusjäissä

Kehityspolun kuvaus

Garden Helsinki –hanke toteutuu ja Helsingin Jäähallin toiminta siirtyy GH-hankeelle. GH-areenalle rakentuu 2 harjoitusjäsentä. JKS ei operoi GH-areenan harjoitusjäitä ja areenan jäät vuokrataan markkinahintaan käyttäjille. Menetetty kiinteistö korvataan Jääkenttäsaatiolle hallin tasearvon mukaisella kauppasummalla. Jääkenttäsaatiön toiminta jatkuu nykyisellään, mutta ilman Helsingin jäähallin kokonaisuutta.

Lähtötiedot ja oletukset¹

Jääkenttäsaatiö myy H2/2019 Helsingin Jäähallin kyseisen ajankohdan tase-arvolla (2 116 240 €). Tämän jälkeen Jääkenttäsaatiö jatkaa nykytuotoista toimintaansa. Tarkastelu ajanjaksolla ei suoriteta korvaavia investointeja.

- Ei investointia/vuokrasuhdetta korvaavaan harjoitushalliin.

Laskennalliset harjoitushallin taloustiedot

Vaikutukset Jääkenttäsaatiön taloudelliseen asemaan ²						
Vuosi	2018	2019	2020	2021	2022	
Tuotot	3 541 000 €	1 876 000 €	141 000 €	143 000 €	144 000 €	144 000 €
Kulut	3 563 000 €	2 279 000 €	1 071 000 €	1 081 000 €	1 091 000 €	1 091 000 €
Käyttökate³	275 000 €	-270 000 €	-887 000 €	-896 000 €	-905 000 €	-905 000 €
Liiketulos	-23 000 €	-403 000 €	-929 000 €	-938 000 €	-947 000 €	-947 000 €
Tilikauden tulos	783 000 €	309 000 €	-311 000 €	-318 000 €	-326 000 €	-326 000 €
Operatiivinen kassavirta	241 000 €	-232 000 €	-887 000 €	-896 000 €	-905 000 €	-905 000 €
Kassan muutos	987 000 €	2 520 000 € ⁴	-363 000 €	-371 000 €	-379 000 €	-379 000 €
Loppukassa	5 839 000 €	8 359 000 €	7 996 000 €	7 625 000 €	7 246 000 €	7 246 000 €

- Helsingin Jäähallin luovutuksen jälkeen Jääkenttäsaatiön toiminta on tappiollista ja säätöön toiminta muuttuu pelkästä investointiavusteisesta myös toiminta-avustettavaksi.
- Vuodesta 2020 eteenpäin Jääkenttäsaatiön toiminta-avustus tarve on noin miljoona euroa vuodessa.
- Helsingin Jäähallin luovuttamisen jälkeen JKS:llä ei ole realistista mahdollisuutta kerryttää toiminnallaan investointien omavastuurahoitusta.

Vaikutukset Helsingin jääurheiluharrastusmahdollisuuksiin⁵

- Suora vaikutus jääurheilun harrastusmahdollisuuksiin Helsingissä (kts. Seuraava sivu vaikutuksista).

¹ Kaikkiin kehityspolkuihin vaikuttavat oletukset ja lähtötiedot on kuvattu tarkemmin raportin lopussa kappaleessa sanasto, oletukset ja rajaukset.

² Taloudellisten tunnuslukujen laskentakaavat löytyvät raportin lopusta kappaleesta sanasto, oletukset ja rajaukset.

³ Käyttötaloustaloustalouden Helsingin kaupungin talouteen on havainnollistettu Jääkenttäsaatiön käyttökate ja kertaluontoisella investointikustannuksella. Negatiivinen käyttökate havainnollistaa Jääkenttäsaatiön tulevan toiminta-avustuksen tarpeen.

⁴ Vuoden 2019 kassan muutos pitää sisällään Helsingin jäähallin myynnin tase-arvolla (2 116 240 €).

⁵ Yhteenveto haastatteluilta.

© 2018 Deloitte Oy, Group of Companies.

Kehityspolku 1c – JKS ei ole mukana GH-areenan harjoitusjäissä

Jos JKS ei ole mukana GH-areenan harjoitusjäissä, areenan harjoitusjääät ovat seuroille markkinahintaisia, mikä heikentää harjoitusjäiden saavutettavuutta seuroille. Uhka on, että kehityspolun seurauksena harrastajamäärät voivat vähentyä ja seurojen toiminta supistua.

Tärkeimmät havainnot haastatteluilta

- | | |
|-----------------------------|---|
| Jään tarjonta | <ul style="list-style-type: none"> Seurat kokevat GH –areenan harjoitusjäätarjonnan erittäin kriittisenä jääurheiluharrastamiselle, sekä taitoluistelulle että jääkiekolle, koska jo nykytilassa harjoitusjään tarjonta koetaan niukaksi. Koetaan uhkana harrastamiselle, jos GH –arenaan ei rakennu harjoitusjäää ja Helsingin Jäähallista loppuu harjoitusjäätarjonta kokonaan. GH –areenan rakennusvaihe koetaan uhkana seuroille jos tilapäisiä tiloja ei löydy korvaamaan Helsingin Jäähallia GH-areenan rakennusvaiheen ajalle. Jos harjoitusjään tarjonta loppuu Helsingin Jäähallista ja korvaava ratkaisua ei tule, seurat arvioivat, että taitoluistelulla loppuu 1/6 nykyisen jään määrästä Seurat kokevat, että GH –areenan harjoitusjäiden tarjonta vaikuttaisi suoraan Töölön alueella harjoitteleviin seuroihin ja välillisesti muualla harjoitteleviin kun jäätä vapautuu muista Helsingin alueen halleista kauempana harjoitteleville Seurat kokevat, että jos Töölön alueella ja yleensä Helsingissä ei pysytä tarjoamaan harjoitusjäää, harjoittelun painopiste siirtyy muualle, joka on seuroille logistisesti hankalaa ja kustannustehotonta |
| Jään sijainti | <ul style="list-style-type: none"> GH –areenan jäät koetaan sijainnin puolesta houkuttelevaksi seuroille Jos Töölössä ei tarjota harjoitusjäää, koetaan, että harrastamisen etäisyydet kasvaa turhan suuriksi. Koetaan, että Töölön alueelta on kuitenkin vaikea löytää Helsingin Jäähallia vastaavaa sijaintia |
| Jään hinta seuroille | <ul style="list-style-type: none"> Seurat näkevät clearing-hinnoittelun kriittisenä toiminnalle. Koetaan uhkana harrastamiselle, jos GH –areenan jäät eivät tule tuetun jään piiriin ja Helsingin Jäähalli ei jatkossa tarjoa harjoitusjäää Koetaan, että markkinahintaisena GH –areenan harjoitusjääät eivät ole taitoluisteluseuroille ja juniorisarjan jääkiekoharrastajille houkuttelevia Seurat kokevat, että etenkin hintaherkät käyttäjäryhmät eivät ole valmiita maksamaan GH –areenan jäistä enemmän koska harrastelijoiden ja junioreiden vaatimukset puitteille ovat vaatimattomat. Esimerkiksi 300 euron tuntimaksu koetaan mahdottomana hintaherkille käyttäjille. Liigassa pelaavilla puitteilla on isompi merkitys ja GH –areenan markkinahintaiset jäät tulisivat mahdollisesti käytettäväksi |
| Harrastajien määrä | <ul style="list-style-type: none"> Markkinahintainen jää on kalliimpaa seuroille. Seurat joutuvat korottamaan hintaa harrastelijoille, mikä voi karsia hintaherkkiä harrastelijoita pois seuroista Jos seuroille ei ole tarpeeksi saatavilla sopivan hintaista jäätä, seurat voivat joutua jopa priorisoimaan ryhmiä, jotka pääsevät harjoittelemaan tuetuilla jäillä, mikä saattaa karsia harrastajia pois lajista |
| Seurojen toiminta | <ul style="list-style-type: none"> Seurojen toiminta voi supistua jos sopivan hintaista harjoitusjäää ei ole riittävästi tarjolla ja jos harrastajamäärät pienenevät, mikä voi näkyä jääurheiluharrastamisessa ja lajin menestymisessä kansainvälisesti |
| Johtopäätökset | <ul style="list-style-type: none"> Jos GH –areenan harjoitusjää ei saada clearing-hinnoittelun piiriin, harrastajien kuukausihintaa voi kasvaa ja harrastajamäärät vähenevät vaikuttaen jääurheilun harrastamiseen Helsingissä ja lasten terveyteen. Jääurheilun harrastamisen olosuhteiden rakentamista tulee tukea jatkossa. Jotta jääurheilumahdollisuudet Helsingissä voi kasvaa, nähdään, että tarvitaan lisää clearing-hintaista harjoitusjäää. Tämä vaatii enemmän rahaa Helsingin kaupungilta seuroille avustuksiin |

Kehityspolku 2a – JKS siirtyy korvaavan kahden harjoitusjäsen jähhallin omistajaksi

Kehityspolun kuvaus

Garden Helsinki –hanke toteutuu ja Helsingin jäähallin toiminta siirtyy GH-hankkeelle. GH-areenalle rakentuu korkeintaan yksi harjoitusjää, jossa Jätkentäsaatiö ei ole mukana. Uusi korvaava kahden harjoitusjäsen harjoitushalli rakennetaan, joka siirtyy kaupan seurauksena Jätkentäsaatiön omistukseen.

Lähtötiedot ja oletukset¹

Jätkentäsaatiö myy H2/2019 Helsingin Jäähallin kyseisen ajankohdan tase-arvolla (2 116 240 €). H1/2022 Jätkentäsaatiö ostaa korvaavan harjoitushallin markkinahintaan 6,5 MEUR. Hallin investoinnin viitearvona on käytetty 2018 valmistuvaa Kaarelan jäähallin investointikustannusta. Hallin käyttötuloina ja –kustannuksina on käytetty viitearvoja Paloheinän, Vuosaaren ja Salmissaaren harjoitushalleista. Korvaavan jäähallin kuluista on poistettu henkilöstökustannukset.²

Yleiset	
Liikevaihto	951 000 €
Kulut	507 000 €
Poisto hallista	217 000 €
Liiketulos	226 000 €
GH:n harjoitushallin investointikustannus	6 516 000 €
Laskennalliset harjoitushallin taloustiedot	

Vaikutukset Jätkentäsaatiön taloudelliseen asemaan³

Vuosi	2018	2019	2020	2021	2022
Tuotot	3 541 000 €	1 876 000 €	141 000 €	143 000 €	1 095 000 €
Kulut	3 563 000 €	2 279 000 €	1 071 000 €	1 081 000 €	1 794 000 €
Käyttökate⁴	275 000 €	-270 000 €	-887 000 €	-896 000 €	-440 000 €
Liiketulos	-23 000 €	-403 000 €	-929 000 €	-938 000 €	-700 000 €
Tilikauden tulos	783 000 €	309 000 €	-311 000 €	-318 000 €	-79 000 €
Operatiivinen kassavirta	241 000 €	-232 000 €	-887 000 €	-896 000 €	-440 000 €
Kassan muutos	987 000 €	2 520 000 € ⁵	-363 000 €	-371 000 €	-6 478 000 €
Loppukassa	5 839 000 €	8 359 000 €	7 996 000 €	7 625 000 €	1 147 000 €

• Helsingin Jäähallin luovutuksen jälkeen Jätkentäsaatiön toiminta on tappiollista ja säätöön toiminta muuttuu pelkästä investointiavusteisesta myös toiminta-avustettavaksi.

• Vuodesta 2022 eteenpäin säätöön toiminta-avustustarve on noin 440 tuhatta euroa/vuosi.

• Vuonna 2022 JKS tarvitsee osan 6,5 miljoonaa euroa maksavasta jäähalli investoinnista.

Vaikutukset Helsingin jääturheiluharrastusmahdollisuuksiin⁶

• Jään tarjottu määrä kasvaa hieman nykytilaan nähden kun GH-areenalle rakentuu 1 harjoitusjää ja muualle rakentuu korvaava 2 harjoitusjään halli⁷. Korvaavan hallin jään saavutettavuus seurojen näkökulmasta on hyvä clearing-hinnan takia. Jään saavutettavuutta voi heikentää se, että harjoitushallille ei löydy logistisesti sopivaa sijaintia. Koetaan, että Töölön alueelta on vaikea löytää Helsingin Jäähallia vastaavaa sijaintia. Koetaan, että korvaavan harjoitushallin tulisi olla pääväylien varrella. Nykyisestä verkostosta Helsingin Jäähallin, Paloheinän ja Kaarelan sijainnit koetaan hyväksi. Helsingin tekojaiden, kuten Kansaniemen tekojaiden kattamista tulisi tutkia korvavana vaihtoehtona.

tekojaiden, kuten Kansaniemen tekojaiden kattamista tulisi tutkia korvavana vaihtoehtona.

1 Kaikkiin kehityspolkuun vaikuttavat oletukset ja lähtötiedot on kuvattu tarkemmin raportin lopussa kappaleessa sanasto, oletukset ja rajaukset.

2 Katso tarkempi selitys raportin lopussa kuvatuista oletuksista ja lähtötiedoista

3 Taloudellisten tunnuslukujen laskentakaavat löytyvät raportin lopusta kappaleesta sanasto, oletukset ja rajaukset.

4 Käyttökate on Helsingin kaupungin talouteen on havainnollistettu Jätkentäsaatiön käyttökateella ja kertaluontoisella investointikustannuksella. Negatiivinen käyttökate havainnollistaa Jätkentäsaatiön tulevan toiminta-avustuksen tarpeen.

5 Vuoden 2019 kassan muutos pitää sisällään Helsingin jäähallin myynnin tase-arvolla (2 116 240 €).

6 Yhteenveto haastattelusta.

7 Muutokset harjoitushalliverkostossa muiden harjoitushallien osalta on tarkastelun ulkopuolella.

Kehityspolku 2b – JKS siirtyy vuokralle korvaavaan kahden harjoitusjään jäähalliin

Kehityspolun kuvaus

Garden Helsinki –hanke toteutuu ja Helsingin jäähallin toiminta siirtyy GH-hankkeelle. GH-areenalle rakentuu korkeintaan yksi harjoitusjää, jossa Jääkenttäsaatiö ei ole mukana. GH-hanke rakennuttaa uuden korvaavan kahden harjoitusjään harjoitushallin, jota Helsingin kaupunki vuokraa. Helsingin kaupungin vuokraamaa hallia hallinnoi Jääkenttäsaatiö.

Lähtötiedot ja oletukset¹

Jääkenttäsaatiö myy H2/2019 Helsingin Jäähallin kyseisen ajankohdan tase-arvolla (2 116 240 €). H1/2022 Jääkenttäsaatiö vuokraa korvaavan harjoitusjäähallin markkinahintaan 0,81 MEUR vuodessa. Vuokran viitearvona on käytetty Salmisaaren hallin vuosittaista vuokratustannusta. Hallin käyttöluoina ja –kustannuksina on käytetty viitearvoja Paloheinän, Vuosaaren ja Salmisaaren harjoitushalleista. Korvaavan jäähallin kuluista on poistettu henkilöstökustannukset.²

Yleiset	
Liikevaihto	951 000 €
Kulut	308 000 €
Vuokra	805 000 €
Liiketulos	-162 000 €
Korvaavan harjoitushallin investointikustannus	- €
Laskennalliset harjoitushallin taloustiedot	

1 Kaikkiin kehityspolkuihin vaikuttavat oletukset ja lähtötiedot on kuvattu tarkemmin raportin lopussa kappaleessa sanasto, oletukset ja rajaukset.
 2 Katso tarkempi selitys raportin lopussa kuvatuista oletuksista ja lähtötiedoista
 3 Taloudellisten tunnuslukujen laskentakaavat löytyvät raportin lopusta kappaleesta sanasto, oletukset ja rajaukset.
 4 Käyttötalousvaikutusta Helsingin kaupungin talouteen on havainnollistettu Jääkenttäsaatiön käyttökatteella ja kertaluontoisella investointikustannuksella. Negatiivinen käyttökatte havainnollistaa Jääkenttäsaatiön tulevan toiminta-avustuksen tarpeen.
 5 Vuoden 2019 kassan muutos pitää sisällään Helsingin jäähallin myynnin tase-arvolla (2 116 240 €).
 6 Yhteenveto haastattelusta.
 7 Muutokset harjoitushalliverkostossa muiden harjoitushallien osalta on tarkastelun ulkopuolella.

Vaikutukset Jääkenttäsaatiön taloudelliseen asemaan³

Vuosi	2018	2019	2020	2021	2022
Tuotot	3 541 000 €	1 876 000 €	141 000 €	143 000 €	1 095 000 €
Kulut	3 563 000 €	2 279 000 €	1 071 000 €	1 081 000 €	2 204 000 €
Käyttökatte⁴	275 000 €	-270 000 €	-887 000 €	-896 000 €	-1 067 000 €
Liiketulos	-23 000 €	-403 000 €	-929 000 €	-938 000 €	-1 110 000 €
Tilikauden tulos	783 000 €	309 000 €	-311 000 €	-318 000 €	-489 000 €
Operatiivinen kassavirta	241 000 €	-232 000 €	-887 000 €	-896 000 €	-1 067 000 €
Kassan muutos	987 000 €	2 520 000 € ⁵	-363 000 €	-371 000 €	-588 000 €
Loppukassa	5 839 000 €	8 359 000 €	7 996 000 €	7 625 000 €	7 036 000 €

• Helsingin Jäähallin luovutuksen jälkeen Jääkenttäsaatiön toiminta on tappiollista ja säätöön toiminta muuttuu pelkästä investointiavusteisesta myös toiminta-avustettavaksi.

• Vuodesta 2022 eteenpäin säätöön toiminta-avustustarve on noin miljoona euroa vuodessa.
 • Investointien puuttuminen pitää säätöön kassan positiivisena koko tarkastelujakson ajan.

Vaikutukset Helsingin jäärheiluharrastusmahdollisuuksiin⁶

• Jään tarjottu määrä kasvaa hieman nykytilaan nähden kun GH-areenalle rakentuu 1 harjoitusjää ja muualle rakentuu korvaava 2 harjoitusjään halli⁷. Korvaavan hallin jään saavutettavuus seurojen näkökulmasta on hyvä clearing-hinnan takia. Jään saavutettavuutta voi heikentää se, että harjoitushalille ei löydy logistisesti sopivaa sijaintia. Koetaan, että Töölön alueelta on vaikea löytää Helsingin Jäähallia vastaavaa sijaintia. Koetaan, että korvaavan harjoitushallin tulisi olla pääväylien varrella. Nykyisestä verkostosta Helsingin Jäähallin, Paloheinän ja Kaarelan sijainnit koetaan hyväksi. Helsingin tekoäiden, kuten Kansaniemen tekoäiden kattamista tulisi tutkia korvavana vaihtoehtona.

tekoäiden, kuten Kansaniemen tekoäiden kattamista tulisi tutkia korvavana vaihtoehtona.

Sisältö

Selvitykset tarkoitus ja tavoitteet	4
Vaikutusanalyysin tulosten yhteenvedo	6
Tarkemmat kuvaukset kehityspoluista	14
Sanasto, oletukset ja rajaukset	24
Vaikutusanalyysin toteutustapa ja lähteet	28
Liitteet	30

Sanasto ja tunnuslukujen selitykset

Käyttökate	EBITDA = Liiketulos + poistot ja arvonalentumiset
Liiketulos	EBIT = Tulos ennen rahoitus-, satunnais- ja veroeriä
Tilikauden tulos	Tilikauden tulos = liikevaihto – muuttuvat kustannukset – kiinteät kustannukset – poistot – arvonalennukset – korot – verot. <i>[Viimeinen rivi]</i>
Operatiivinen kassavirta	EBITDA + verotilin muutos + käyttöpääoman muutos
Kassan muutos	Operatiivinen kassavirta + kassavirta ennen rahoitusta + rahoituksen kassavirta <i>[Todellinen muutos kassassa]</i>
Loppukassa	Edellisvuoden loppukassa + kassan muutos
Toiminta-avustus	Vuosittainen euromääräinen summa, jonka Jääkenttästätö tarvitsee toimiakseen. Havainnollistetaan säätiön käyttökatteella
Investointiavustus	Investointeihin sidottu euromääräinen summa, jonka Jääkenttästätö tarvitsee investoidakseen
Käyttötalousvaikutus	Toiminta-avustus + investointiavustus. Euromääräinen vaikutus kaupungin budjetoituun rahoitustarpeeseen
Clearing-hinta	Helsingin kaupungin avustaman harjoitusjään hinta
JKS	Jääkenttästätö Sr
HLH	Helsingin liikuntahallit Oy (100% Jääkenttästätion omistama osakeyhtiö)
GH	Garden Helsinki –hanke. Töölöön suunniteltu monitoimiareena

Taloudellisen vaikutusanalyysin perustiedot ja oletukset

Oletukset ja rajaukset

Taloudellisella laskelmalla havainnollistetaan Jääkenttäsaatiön tulevaa taloudellista asemaa, jos GH-hanke toteutuu ja Helsingin jäähalli luovutetaan hankkeelle. Kehityskulku 0. toimii muutoksen vertailuarvona.

Kehityskulujen arvioituihin tuottoihin ja kuluihin liittyy epävarmuutta ja vaikutusanalyysin ensisijaisena tavoitteena on vertailla keskenään eri vaihtoehtojen vaikutuksia ja verrata niitä kehityskulku 0:aan.

Laskelmassa huomioidaan investoinnin, toiminnan ja avustusten rahavirrat.

Vaikutuslaskelma on laskettu ilman arvonnalisäveroja.

Helsingin Jäähallin peruskorjaukseen otettu laina jäähallin luovutuksen jälkeen Jääkenttäsaatiölle.

Omaisuudesta tehdään poistoja Jääkenttäsaatiön nykyisten poisto-ohjeiden mukaisesti.

Helsingin Jäähallin luovutuksen yhteydessä Jääkenttäsaatiö menettää toimistotilansa. Uudet toimistotilat vuokrataan markkinahintaan Helsingistä. Vuokra-arvona on käytetty 7 000 €/kk (sis. kaikki käyttökustannukset) ja summa on on sisällytetty kehityskulujen 1 ja 2 laskelmiin.

Helsingin Jäähallin luovutuksen yhteydessä taseesta puretaan vapaaehtoiset investointivaraukset *Peruskorjausvaraus* (1,13 MEUR) ja *Rakennusvaraus* (2,08 MEUR). Varausten purkaminen ei realisoi verotettavaa tuloa saatiölle. Kirjanpidollisesta luonteesta johtuen käyttötalousvaikutuksen havainnollistamiseksi kyseiset erät poistetaan tulosvaikutuksestaan vuoden 2019 tuloslaskelmasta.

Helsingin Jäähalli myydään GH -hankkeelle tase-arvolla (2 116 240 €). Tasearvo pitää sisällään harjoitushallin ja päähallin aktivoidut investointimenot, jäänpeittolevyt, pää- ja harjoitushallin kylmälaitteet sekä hallin muuntamon. Tase-arvomyyntiin johdosta liikevoimi ei synnytä tulosvaikutusta. Kaupasta kirjataan tase-arvon suuruinen positiivinen kassavirta vuodelle 2019.

Helsingin Jäähallin luovuttamisen yhteydessä halliin liittyvät myyntisaatavat peritään kassaan ja ostovelat maksetaan kassasta. Helsingin Jäähallin luovuttamisen jälkeen Jääkenttäsaatiölle ei mallinneta myyntisaatavia eikä ostovelkoja.

Jääkenttäsaatiön omistuksessa olevat pää- ja harjoitusareenan kaukalot siirretään HLH:n omistuksessa oleviin halleihin ja kaukalot jäävät Jääkenttäsaatiön taseeseen. Kaukaloista tehdään poistoja poistosuunnitelman mukaisesti.

Laskelman pohjana käytettiin Jääkenttäsaatiön vuosien 2015, 2016 ja 2017 tilinpäätöstietoja. Historian, budjetoidun, jo tapahtuneen ja Jääkenttäsaatiön näkemyksen pohjalta mallinnettiin vuoden 2018 tuloslaskelma. Vuosille 2019, 2020, 2021 ja 2022 tuloslaskelman lukuja tarkistettiin 1% vuosittaisella indeksikorotuksella (2017=100), pois lukien tuloslaskelman erät joiden kehitys poikkeaa merkittävästi vuosittain.

Helsingin seudun väestönkasvu todettiin haastatteluilissa kasvattavan jääurheilun kysyntää. Helsingin seudun väestönkasvua ja siitä seuraavaa urheilutoiminnan kasvua ei kuitenkaan mallinneta muuttujana laskelmassa.

Yleiset

Taloudellisen vaikutusanalyysin perustiedot ja oletukset

Oletukset ja rajaukset

<p>Kaupungin avustukset</p>	<p>Kaupungin myöntämien laina-avustuksen oletetaan jatkuvan normaalisti olemassa olevien lainojen kanssa. Vuonna 2017 JKS sai 623 804 € laina-avustusta. Vuodelle 2018 käytettiin jo myönnettyä 822 000 € laina-avustusta. Vuodelle 2019 käytettiin Jääkenttäsaatiön hakemaa 1 000 000 € laina-avustusta. Vuosien 2020 (966 000 €), 2021 (935 000 €) ja 2022 (935 000 €) laina-avustukset arvioitiin olemassa olevan lainakannan mukaan. Koska kasvava laina-avustus johtuu HLH:n kasvavasta lainakannasta, on vuoden 2017 tason ylittävä laina-avustus siirretty laskelmassa HLH:lle.</p> <p>Kehityskulkujen 1a ja 2a investointien mahdollista laina-avustusta ei ole huomioitu laskelmassa.</p> <p>Helsingin Jäähallin laina-avustus (94 737 € vuodessa) ei poistu Helsingin Jäähallin luovutuksen yhteydessä, sillä avustuksen kohteena oleva laina jää laskelmassa Jääkenttäsaatiölle.</p> <p>Helsingin kaupungin vuokra-avustus poistuu Helsingin Jäähallin kiinteistön luovutuksen yhteydessä.</p> <p>HLH:n avustukset kulkevat jatkossakin Jääkenttäsaatiön kautta.</p>
<p>Investointi</p>	<p>Korvaava halli-investointi suoritetaan kertaluonteisena käteiskauppana 1.1.2022. Kauppasumma suoritetaan Jääkenttäsaatiön kassasta. Rakentamisaikaa ei ole huomioitu laskelmissa.</p> <p>Korvaavan hallin poistosuunnitelmana käytetään 30 vuotta tasapoistoin kaupungin investiointiohjeen mukaan (ei liiketaloudellista voittoa tuottava hanke).</p> <p>Kehityskulussa 0. tarkastelujakson aikana Helsingin Jäähalliin ei tehdä korvaavia investointeja.</p>
<p>Tarkastelu-jakso</p>	<p>Vaikutusanalyysin tarkastelujakso on 5 vuotta, 2018 - 2022.</p> <p>2018: Liiketoiminta jatkuu kaikissa kehityskuluissa.</p> <p>2019: Helsingin Jäähallin luovuttaminen tapahtuu 1.7.2019, jonka jälkeiset hallin vaikutukset poistetaan Jääkenttäsaatiön taseesta ja tuloslaskelmasta. Tapahtumaliiketoiminnan oletetaan tapahtuvan viime vuosien tahtiin aina Helsingin jäähallin luovuttamiseen asti.</p> <p>2020: Jääkenttäsaatiön toiminta jatkuu ilman Helsingin Jäähallia (paitsi kehityskulku 0:ssa).</p> <p>2021: Jääkenttäsaatiön toiminta jatkuu ilman Helsingin Jäähallia (paitsi kehityskulku 0:ssa).</p> <p>2022: 1.1.2022 Jääkenttäsaatiö ostaa tai siirtyy vuokralle korvaavaan jäähalliin. Vuodesta 2023 eteenpäin voidaan käyttää vuoden 2022 arvioita (pl. kertaluontoinen investointikustannus).</p>
<p>Henkilöstö</p>	<p>Tapahtumaliiketoimintaan liitetty henkilöstö (järjestyskesnvalvoijat, keikkahenkilökunta, tuntityölä vuokrattavat henkilöstöresurssi) poistuvat Helsingin Jäähallin luovuttamisen yhteydessä. Helsingin Jäähallin operatiivinen henkilökunta ei poistu hallin myötä. Kyseiset henkilöt siirtyvät henkilöstöksi olemassa oleviin halleihin ja mahdollista henkilöstön vähennystä ei huomioida laskelmassa.</p> <p>Korvaavien hallien kulut eivät sisällä henkilöstökuluja. Korvaavien hallien henkilöstötarve hoidetaan Jääkenttäsaatiön olemassa olevalla henkilöstöllä.</p>

Sisältö

Selvitykset tarkoitus ja tavoitteet	4
Vaikutusanalyysin tulosten yhteenvedo	6
Tarkemmat kuvaukset kehityspoluista	14
Sanasto, oletukset ja rajaukset	24
Vaikutusanalyysin toteutustapa ja lähteet	28
Liitteet	30

Taloudellisen ja laadullisen analyysin toteutustapa ja lähteet

Taloudellisen analyysin toteutustapa

- Kehityskululaskelmat toteutettiin viikkojen 1.1/2018 – 18/2018 aikana. Deloitte toteutti laskelmat työryhmän toimittamien lähtötietojen pohjalta.
- Laskelman pohjana käytettiin Jääkenttäsaatiön vuosien 2015, 2016 ja 2017 tilinpäätöstietoja. Historian, budjetoidun, jo tapahtuneen ja Jääkenttäsaatiön näkemyksen pohjalta mallinnettiin vuoden 2018 tuloslaskelma.

Työryhmä

Tom Kivimäki	Jääkenttäsaatiö (projektipäällikkö)
Petteri Huurre	Kulttuuri ja vapaa-aika / Liikunta, Helsingin kaupunki
Marja Helojärvi	Jääkenttäsaatiö
Jussi Vähäkylä	Toimeksiannosta vastaava partneri (Deloitte)
Jenna Hakkarainen	Toimeksiannon projektipäällikkö (Deloitte)
Olli Toivonen	Projektikonsultti (Deloitte)
Outi Rentola	Projektikonsultti (Deloitte)

Lähteet

- Tilinpäätöstiedot: Jääkenttäsaatiö Sr (2015, 2016, 2017), Helsingin liikuntahallit Oy (2017)
- Jääkenttäsaatiön ja Helsingin liikuntahallit Oy:n lainasopimukset

Laadullisen analyysin toteutustapa

- Viisi haastattelua (à 1 tunti) toteutettiin viikon 13/2018 aikana
- Haastattelut nauhoitettiin ja kirjoitettiin puhtaaksi analyysiä varten
- Haastatteluiden löydökset on käyty läpi työryhmän kokouksessa
- Raportti tarjoaa yhteenvedon keskeisistä haastatteluiden löydöksistä
- Haastattelulöydösten yleistämistä rajoittaa pieni haastatteluiden määrä (5 haastattelua)

Haastateltavat

1. Kirsi Nurmi-Haikonen | Toiminnanjohtaja, Helsingin Taitoluisteluklubi ry
2. Jari Riihinen | Junioripäällikkö, HIFK Jr Hockey rf. Helsingin Jäähalli
3. Matti Pirnes | Toimistopäällikkö, Karhu-Kissat ry
4. Johannes Kinnunen | COO & Publicist, Fullsteam management oy
5. Taina Korell | Kumppanuusyksikön päällikkö, Kulttuuri- ja vapaa-aika / Liikunta, Helsingin kaupunki

Lähteet

- Haastattelut

Sisältö

Selvitykset tarkoitus ja tavoitteet	4
Vaikutusanalyysin tulosten yhteenvedo	6
Tarkemmat kuvaukset kehityspoluista	14
Sanasto, oletukset ja rajaukset	24
Vaikutusanalyysin toteutustapa ja lähteet	28
Liitteet	30

Vaikutukset Jääkenttäsaatiön taloudelliseen asemaan

Säätiön vahva tase edesauttaa toiminnan muutoksessa, mutta alijäämäinen tulos kuluttaa lopulta kassan loppuun. Samalla säätiön mahdollisuus uusiin investointeihin heikentyy olennaisesti.

Vaihtoehto	Kehityskulku 0			Kehityskulku 1			Kehityskulku 2			
	GH ei toteudu			a) GH toteutuu			b) GH toteutuu			
	2018	2022	2022	2018	2022	2022	2018	2022	2022	
Muunnelma										
Garden Helsinki										
Hallintamuoto										
Vuosi										
Tuotot	3 541	3 684	1 160	3 541	1 160	1 160	3 541	1 144	1 095	1 095
Kulut	3 265	3 392	1 582	3 265	2 365	2 365	3 265	1 049	1 535	2 162
Henkilöstökulut	1 044	1 086	731	1 044	731	731	1 044	731	731	731
Muut kulut	204	212	186	204	186	186	204	186	186	186
Käyttökulut	2 018	2 094	665	2 018	1 448	1 32	2 018	132	618	1 245
Käyttökate	275	292	-422	275	-1 205	-905	275	-905	-440	-1 067
Liiketulos	-23	17	-815	-23	-1 248	-947	-23	-947	-700	-1 110
Vuokra-avustus	223	223	-	223	-	-	223	-	-	-
Laina-avustukset ¹	624	624	624	624	624	624	624	624	624	624
Tilikauden tulos	783	830	-194	783	-627	-326	783	-326	-79	-489
Investointi meno	-	-	-10 510	-	-	-	-	-	-6 516	-
Operatiivinen kassavirta	241	261	-422	241	-1 205	-905	241	-905	-440	-1 067
Loppukassa	5 839	9 861	-2 829	5 839	6 898	7 246	5 839	7 246	1 147	7 036

Huomiot: Kehityskulujen arvioituihin tuottoihin ja kuluihin liittyy epävarmuutta ja kehityslaskelman ensisijaisena tavoitteena on vertailla keskenään eri vaihtoehtojen taloudellisia vaikutuksia. Tunnuslukujen laskentakaavat on kuvattu raportin lopussa.

¹ Laina-avustuksista 94 736 € on Jääkenttäsaatiön laina-avustusta. Loput laina-avustuksesta kuuluu HLH Oy:lle.

© 2018 Deloitte Oy, Group of Companies.



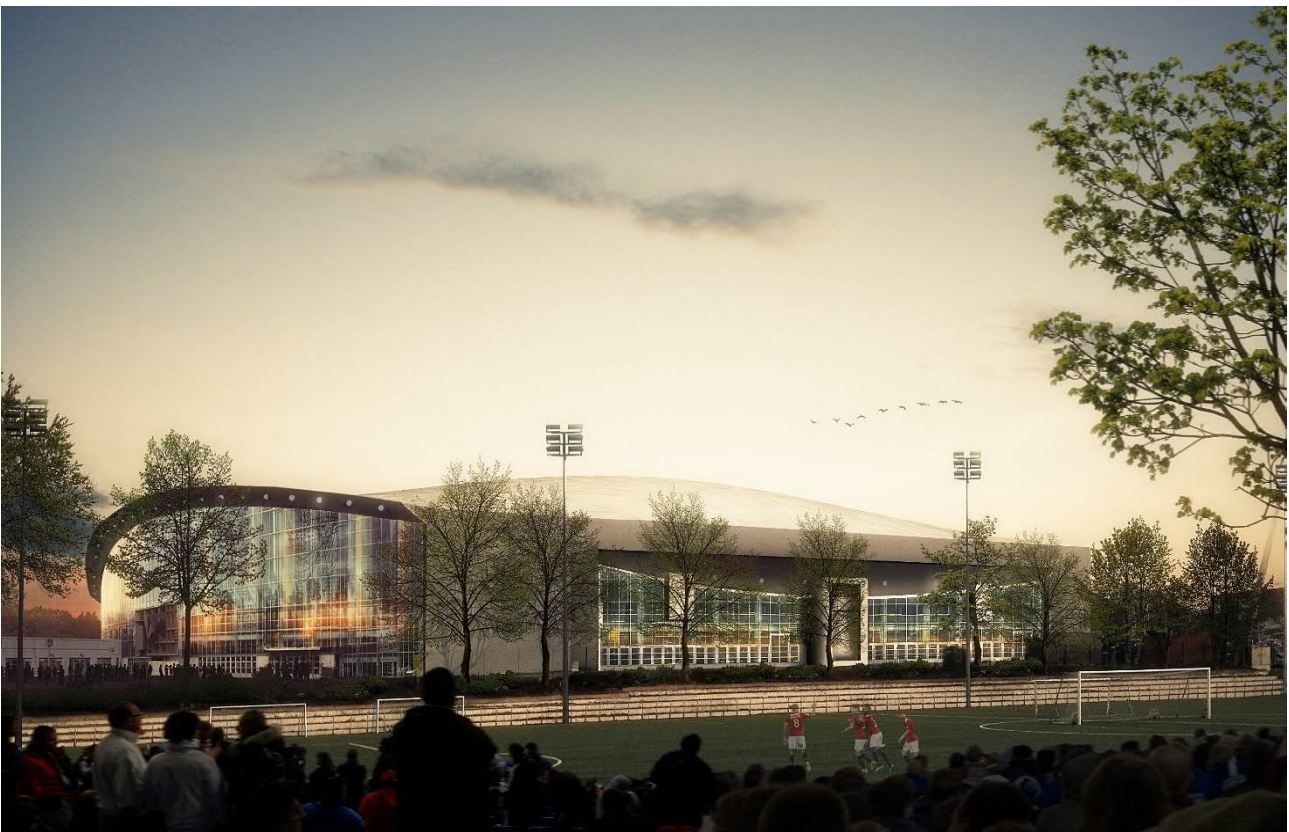
Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"), its network of member firms, and their related entities. DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL (also referred to as "Deloitte Global") does not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about for a more detailed description of DTTL and its member firms.

In Finland, Deloitte Oy is the Finnish affiliate of Deloitte NWE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), and services are provided by Deloitte Oy and its subsidiaries. In Finland Deloitte is among the nation's leading professional services firms, providing audit, tax, risk advisory, legal, consulting, and financial advisory services through 500 people in 3 cities. Known as an employer of choice for innovative human resources programs, Deloitte is dedicated to helping its clients and its people excel. For more information, please visit our website at www.deloitte.fi.

This communication contains general information only, and none of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, its member firms, or their related entities (collectively, the "Deloitte Network") is, by means of this communication, rendering professional advice or services. No entity in the Deloitte network shall be responsible for any loss whatsoever sustained by any person who relies on this communication.

Helsingin jäähalli

Nordenskiöldinkatu 11-13



Selvitys uusiokäyttövaihtoehdoista

Hankenumero 8049064





Sisällysluettelo

- 1 Yhteenveto ja johtopäätökset**
- 2 Hankkeen perustiedot**
- 3 Selvitys rakennuspaikasta ja kuvaus rakennuksesta**
- 4 Toimenpiteiden tarpeellisuus**
- 5 Selvitetyt vaihtoehdot käyttötarkoitukset**
- 6 Vaihtoehtojen arvioidut rakentamiskustannukset**
- 7 Investointilaskelma (vaihtoehtojen nettohyötyarvo 30 v ajalta)**
- 8 Vaihtoehtojen alustavat vuokratkustannukset**
- 9 Jäähallin ja harjoitushallin purkaminen**

Selvityksen liitteet

- Liite 1 Työryhmä
- Liite 2 Eläintarhan alueen urheilu- ja monitoimikiinteistöt
- Liite 3 Jäähallin rakennustekninen tutkimusraportti korjaustarpeen määrittämiseksi 13.12.2015 (erillisenä liitteenä)
- Liite 4 Viitesuunnitelmat eri vaihtoehdoista
- Liite 5 Kustannus selvitys (yhteenveto)
- Liite 6 Investointilaskelmat



1 Yhteenvedo ja johtopäätökset

Selvityksen tavoitteet

Tämän selvitystyön tavoite on kaupunginhallituksen tontin suunnitteluvarauspäätöksen 11.5.2015 mukaisesti selvittää vaihtoehtoiset ratkaisut vanhan jäähallin tulevaisuudeksi kustannusvaikutuksineen Garden Helsinki-hankkeeseen liittyvän päätöksenteon pohjaksi. Selvityksessä tarkasteltiin viittä eri vaihtoehtoa ja niiden muunnelmia. Jäähallin rakennus- ja kulttuurihistoriallisiin arvoihin ei selvityksessä ole otettu kantaa, vaan lähtökohtana on, että mahdolliset suojelukysymykset tulee ratkaista alueen kaavamuutoksen yhteydessä.

Selvitetyt käyttötarkoituksenvaihtoehdot

Vaihtoehto 1 ”Nordis +”

a) Garden Helsinki ei toteudu, b) Garden Helsinki toteutuu
Nykyinen toiminta jatkuu. Halli peruskorjataan, sisätiloissa tehdään lisäksi pieniä toiminnallisia parannuksia.

Vaihtoehto 2 ”Nordis Premium”, Garden Helsinki ei toteudu

Nykyinen toiminta jatkuu ja monipuolistuu. Peruskorjauksen lisäksi halliin tehdään uusi korotettu kattorakenne, jolloin hallin kapasiteetti kasvaa 2000 katsomopaikalla ja uusilla aitoilla. Hallin käytettävyyttä parannetaan toiminnallisilla muutoksilla. Kaupallisia oheispalvelutiloja lisätään. Sisätilojen laatutasoa parannetaan. Harjoitushalli muutetaan pysäköintihalliksi ja Nordenskiöldinkadun puoleisen aukion alle tehdään uusi harjoitteluhalli.

Vaihtoehto 3 ”Palloiluareena”, Garden Helsinki toteutuu

Peruskorjaustoimien lisäksi päähalliin rakennetaan uusi välipohja, jolloin 2. tasolle saadaan kolmen sisäpelikentän palloiluareena. Tämä mahdollistaa sisäharjoittelun, mutta ei viihdetapahtumia tai kansainvälisiä palloilukilpailuja. Suurin osa aula- ja ravintolatiloista muutetaan liikunta- ja liikunnan oheistiloiksi. Alin (nykyinen) areenataso sekä harjoitusjäähalli säilyvät harjoitusjäähallikäytössä (a) tai muutetaan sisäliikuntatiloiksi (b, c).

Vaihtoehto 4 ”Monitoimiareena”, Garden Helsinki toteutuu

Peruskorjaustoimien lisäksi päähalliin rakennetaan uusi välipohja, jolloin 2. tasolle saadaan kolmen sisäpelikentän palloiluareena. Lisäksi kattoa korotetaan kattorakennetta ja –muotoa muuttamalla. Tämä mahdollistaa palloilun mukaan lukien kansainväliset kilpailut, yleisen sisäharjoittelun sekä tapahtumatoiminnan. Sisätilojen laatutasoa parannetaan. Alin (nykyinen) areenataso sekä harjoitusjäähalli säilyvät harjoitusjäähallikäytössä (a) tai muutetaan sisäliikuntatiloiksi (b, c).

Rakentamiskustannusarvio

kustannustaso 12/2015 RI = 108,4, THI = 157,9	M €, alv 0
Vaihtoehto 1 ”Nordis +”	38,3
Vaihtoehto 2 ”Nordis Premium”	77,5
Vaihtoehto 3 ”Palloiluareena”	50,7
Vaihtoehto 4 ”Monitoimiareena”	79,1

Investointilaskelma

Eri vaihtoehtojen taloudellisia vaikutuksia tarkasteltiin Helsingin kaupungin investointilaskelmaohjeen mukaisesti 30 v ajanjaksolla. Tarkasteltavaksi tunnusluvaksi valittiin investoinnin nettonykyarvo (NPV). Se on laskettu kaupunkikonsernin näkökulmasta, ei yksittäisen kaupungin viraston, laitoksen tai muun organisaation näkökulmasta. Näin ollen kaupunkikonsernin sisäisiä rahavirtoja kuten sisäisiä vuokria ei ole mallinnettu.

	nettonykyarvo (NVP) M €, alv 0	
Vaihtoehto 1 ”Nordis +”	alin	ylin
a) Garden Helsinki ei toteudu	-41	-32
b) Garden Helsinki toteutuu	-58	-51
Vaihtoehto 2 ”Nordis Premium”	-78	-64



Vaihtoehto 3 "Palloiluareena"

a) jäät säilytetään	-87	-79
b) jäät poistetaan	-89	-83
c) jäät poistetaan, muualle rakennetaan korvaava harjoitusjäähalli	-93	-86

Vaihtoehto 4 "Monitoimiareena"

a) jäät säilytetään	-116	-99
b) jäät poistetaan	-114	-100
c) jäät poistetaan, muualle rakennetaan korvaava harjoitusjäähalli	-118	-103

Alustava vuokralaskelma

Laskelma on alustava arvio tilakeskuksen vuokrasta liikuntavirastolle sisältäen jäähallin pääomavuokran ja tontin vuokran. Jääkentäsäätiö huolehtii jäähallin sekä harjoitushallin käyttö- ja ylläpitokuluista. Pääomavuokran perusteena olevista rakentamiskustannuksista on vähennetty Jääkentäsäätiön omistaman harjoitushallin arvioitu osuus oletuksella, että Jääkentäsäätiö huolehtii harjoitushallin rakentamiskustannuksista. Vaihtoehdossa 1, 3 ja 4 käytetty arvio Jääkentäsäätiön osuudeksi rakentamiskustannuksista on 7,5 M € (harjoitushallin peruskorjaus) ja vaihtoehdossa 2 se on 9,4 M € (uuden harjoitushallin rakentaminen ja toimistotilojen peruskorjaus). Em. rakentamiskustannusten jakautuminen Helsingin kaupungin ja Jääkentäsäätiön välillä on suuntaa-antava arvio, sitä ei ole kustannusarviossa erikseen laskettu.

	vuokra M €/v
Vaihtoehto 1 "Nordis +"	2,9
Vaihtoehto 2 "Nordis Premium"	5,0
Vaihtoehto 3 "Palloiluareena"	3,5
Vaihtoehto 4 "Monitoimiareena"	4,8

Vaihtoehto 5 Jäähallin ja harjoitushallin purkaminen

Purkamisvaihtoehtoa ei tässä selvitystyössä ole tarkemmin tutkittu. Tarvittavat juridiset ja taloudelliset järjestelyt Helsingin kaupungin ja Jääkentäsäätiön välillä on otettava huomioon. Arvioidut purkukustannukset ovat 5 M € alv 0. Korvaavan jäähallin rakentaminen muualle:

- Arvio rakentamiskustannuksista 6,3 M €, alv 0
- Arvio korvaavan jäähallin nettonykyarvosta 30 v ajanjaksolla -4 - -3 M €, alv 0

Vapautuvan maa-alueen myyntiarvo riippuu alueelle laadittavan kaavamuutoksen sallimista käyttötarkoituksista, rakennusoikeuden kokonaismäärästä sekä rakennusoikeuden jakautumisesta eri käyttötarkoituksille.

Johtopäätöksiä

Missään vaihtoehdoista 1 – 4 ei rakentamiskustannusten aiheuttamaa investointitarvetta kyetä kattamaan toiminnan tuotoilla, vaan tähän tarvittaisiin erillistä rahoitusta. Mitkään tutkituista vaihtoehdoista eivät suoraan vähennä kaupungin investointitarvetta suunnitteilla olevaan muuhun liikuntapaikkarakentamiseen.

Vanhan jäähallin liikuntatiloille on tulevana vuosina kysyntää kaikissa tutkituissa käyttötarkoituvaihtoehdossa. Garden Helsinki-hankkeelta saatujen tietojen mukaan sen jäätilat eivät ole yhtä laajasti harjoituskäytössä kuin vanhan jäähallin vastaavat tilat. Näin ollen sen toteutumisen vaikutus jäähallin harjoitusjään kysyntään ei oletettavasti muodostu kovin merkittäväksi.

Tilojen käyttöasteessa sekä käyttötaloudessa vaihtoehtojen välillä on eroavaisuuksia. Nykyisen kaltaisessa käytössä (vaihtoehdot 1 "Nordis+" ja 2 "Nordis Premium") toiminnan tuotot kattavat toiminnan kulut, mikäli Garden Helsinki ei toteudu. Vaihtoehdossa "Nordis+" Garden Helsinki hankkeen toteutumisella arvioidaan olevan heikentävä vaikutus vanhan jäähallin käyttötalouteen HIFK:n liigapeliin poissiirtymisen myötä. Vaihtoehdossa 3 "Palloiluareena" ja 4 "Monitoimiareena", joissa palloilua ja sisäharjoittelua varten on toteutettu uusi areenataso, toiminnan kannattavuus heikkenee verrattuna vaihtoehtoihin 1 ja 2 eikä toiminnan tuotoilla pystytä kattamaan toiminnan kuluja.



2 Hankkeen perustiedot

Hankkeen nimi	Helsingin jäähalli, käyttötarkoituusvaihtoehtojen vertailu
Osoite	Nordenskiöldinkatu 11-13, 00250 Helsinki
Kohdenumero	091-014-9904-0100
Rakennustunnus	3703
Omistaja	Maa-alan ja päähallin omistaa Helsingin kaupunki Harjoitusjäähallin omistaa Jääkenttäsäätiö
Nykyinen käyttötarkoitus	Jäähalli (jääurheilu, tapahtumat, palloilu)
Nykyinen pääkäyttäjä	Jääkenttäsäätiö
Nykyinen laajuus	Yhteensä 23 940 brm ² (jäähalli 18 598 brm ² ja harjoitushalli 5 342 brm ²)

Tämän selvitystyön tavoite on kaupunginhallituksen tontin suunnitteluvarauspäätöksen 11.5.2015 mukaisesti selvittää vaihtoehtoiset ratkaisut vanhan jäähallin tulevaisuudeksi kustannusvaikutuksineen Garden Helsinki-hankkeeseen liittyvän päätöksenteon pohjaksi.

Kaupunginhallitus päätti 11.5.2015 varata Projektin Garden Helsinki (GH) Oy:lle alueet Töölön Eläintarhan alueelta Helsinki Garden-hankkeen suunnittelua sekä sen toiminta- ja toteutusedellytysten selvittämistä ja varmistamista varten 30.6.2016 saakka. Samalla kaupunginhallitus päätti kehottaa kiinteistöviraston tilakeskusta tekemään selvityksen vanhan jäähallin kehittämisen mahdollisuuksista kustannusvaikutuksineen.

Varaushakemukseen liitetyn Helsinki Garden-hankkeen vaikuttavuusarvioinnin evaluoinnissa (KPMG) arvioinnin merkittäväksi rajoitteeksi todetaan se, että *"Hyötyjä ja tuottoja on laskettu vain Helsinki Gardenin osalta eikä arvioinnissa oteta kantaa siihen, vaikuttaako Helsinki Garden-hankkeen liikevaihto jonkun muun toimijan liikevaihtoon negatiivisesti"* (s. 7). Evaluoinnissa nostetaan esiin, että *"Olympiapiston kehittämisessä aluetta tulisi tarkastella toiminnallisena kokonaisuutena"* sekä *"Päätös Helsinki Garden-hankkeen toteuttamisesta puoleen tai toiseen vaikuttaa olennaisesti muiden edellä mainittujen hankkeiden sisältöön sekä alueen toimijoiden rooliin tulevaisuudessa"* (s. 14).

Toteutuessaan mahdollisella Garden Helsinki -hankkeella tulee olemaan merkittäviä vaikutuksia Eläintarhan alueella sijaitsevien urheilu- ja monitoimikiinteistöjen toimintaan ja liikevaihtoon. Helsingin jäähallin tulevaisuus on syytä kytkeä osaksi Garden Helsinki -hankkeeseen liittyvää päätöksentekoa.

Selvityksen tekemiseen osallistunut työryhmä on esitetty liitteessä 1.

3 Selvitys rakennuspaikasta ja kuvaus rakennuksesta

Sijainti

Helsingin jäähalli sijaitsee Taka-Töölössä 14. kaupunginosassa Eläintarhan alueella. Yhdessä Eläintarhan kentän, Olympiastadionin, Uimastadionin, Kisahallin, Sonera-stadionin sekä pallokenttien kanssa se muodostaa urheilupuiston, jolla on pitkä historia vapaa-ajanvieton ja urheilutapahtumien pitopaikkana. Eläintarha sijaitsee runsaan kahden kilometrin päässä ydinkeskustasta liittyen pohjoisessa keskuspuistoon ja etelässä Töölönlahden alueeseen.



Pasilan asemalle on matkaa 1,6 km ja päärautatieasemalle 2,7 km. Suunnitteilla olevan Pissararadan Töölön aseman pohjoinen sisäänkäynti sijoittuu Kisahallin eteläpäätyyn noin 1 km päähän jäähallista.

Alueelle suunnitteilla olevalle Helsinki Garden-hankkeelle on myönnetty suunnitteluvaraus Mäntymäen alueelle 30.6.2016 asti. Suunnitteluvarauspäätös velvoitti varauksen saajaa tutkimaan hankkeelle myös vaihtoehtoista pohjoista sijaintia Nordenskiöldin kadun varrella.

Peruskorjattavan Olympiastadionin uusi toinen pääsisäänkäynti sekä huoltoyhteydet sijoittuvat jäähallin aluetta koillisessa sivuavan Pohjoisen Stadionintien päähän. Helsingin kaupungilla on vireillä Nordenskiöldinkadun vastakkaisella puolella sijaitsevien Laakson ja Auroran sairaala-alueiden kehittäminen. Pasila kehittyy tulevina vuosina uusien liikennehankkeiden ja lisärakentamisen kautta merkittävämmäksi ja elinvoimaisemmaksi keskuksiksi.

Kaavatilanne

Voimassa olevassa yleiskaava 2002:ssa jäähalli ympäristöineen on virkistysaluetta. Helsingin uudessa yleiskaavaehdotuksessa (kaupunkisuunnittelulautakunnan esitys 10.11.2015) alue on Kantakaupunkialuetta C2 ja Virkistys- ja viheraluetta.

Jäähalli ympäristöineen on merkitty kaupunkisuunnitteluviraston laatimassa ”Eläintarhan alueen maankäytön periaatteissa” KSLK 13.5.2015 kehitettäväksi alueeksi.

Jäähallin alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 1 momentin mukainen rakennuskielto kaavan laatimista varten. Helsingin jäähalli sisältyy 17.6.1942 vahvistettuun asemakaavaan nro 2261. Siinä jäähalli sijaitsee urheilustadionia ja siihen liittyviä rakennuksia varten osoitetussa korttelissa 514 alueella d, jolle saadaan rakentaa katsojaparvekkeita, pukeutumishuoneita ja muita samankaltaisia rakennuksia.

Suojelutavoitteet

Nykyisessä asemakaavassa Helsingin jäähallia ei ole suojeltu. Jäähallissa viime vuosina toteutettuja muutostöitä koskevien kaupunkisuunnitteluviraston, kaupunginmuseon ja kaupunkikuvaneuvottelukunnan lausuntojen perusteella on todettavissa, että jäähallilla nähdään huomattavaa kulttuurihistoriallista arvoa.

Tämä selvitys ei ota kantaa jäähallin rakennus- ja kulttuurihistoriallisiin arvoihin. Lähtökohtana on, että suojelukysymykset tulee ratkaista alueen kaavoituksen yhteydessä.

Rakennus

Vuonna 1966 valmistunut Arkkitehtitoimisto Kontio-Räikkeen suunnittelema Helsingin jäähalli on Suomen toiseksi vanhin. Rakennus on suunniteltu alun perin jäähalliksi. Vuonna 1981 rakennusta laajennettiin lippuhalli- sekä toimistosivillä. Vuonna 1990 rakennettiin jääkiekon MM-kisoja varten harjoitushalli päähallin koillissivulle, aukiokannen alle.

Jäähallissa on kolme kerrostasoa. Näistä alimman muodostaa areenataso, jossa sijaitsevat pukuhuoneet tukitiloineen, keittiö, varastotilat, yhteys harjoitushalliin sekä huoltoyhteydet. Sisäänkäyntitaso liittyy Nordenskiöldinkatuun ja sen katsomoa kiertävät yleisöaulat avautuvat ulkotilaan kolmelta sivustaltaan. Ylemmälle katsomotasolle sijoittuvat aitiot sekä ravintolatiloja.

Päähallin kantavat rakenteet muodostuvat jännitetyistä teräsbetonikehistä. Rakennus on perustettu pääosin kallion varaan, kaakkoisseinä kaivinpaaluille. Hallin yläpohja on



esijännitetty teräsköysikannatteinen kattorakenne, jossa vedeneristeenä on bitumikermi. Alapohjarakenteet ovat pääosin kantavia maanvastaisia tai ryömintätillaisia betonirakenteita. Julkisivut ovat teräsrakenteisia lasiseiniä (uusittu -98-99) sekä betoni-villa-tiilirakenteisia. Maanalaisen harjoitushallin kantavat rakenteet koostuvat teräsbetonipilareista ja teräspalkeista. Yläpohja on teräsbetoniliittorakenteinen käännetty katto, joka muodostaa jäähallin koillissivun sisääntuloaukion. Ulkoseinät ovat teräsbetonirakenteisia ja maanvastaisia. Alapohja on maanvarainen. Toimisto-osien ulkoseinien rakennetyyppi on betoni/tiili-villa-tiili.

Jäähallin omistaa Helsingin kaupunki. Harjoitusjäähallin omistaa Helsingin kaupunkikonserniin kuuluva Jääkenttäsäätiö. Kiinteistöviraston tilakeskus on vuokrannut jäähallin liikuntavirastolle ja liikuntavirasto edelleen Jääkenttäsäätiölle. Jääkenttäsäätiö huolehtii jäähallin ja harjoitushallin käyttö- ja ylläpitokuluista.

Nykyinen toiminta

Jäähalli toimii nykyisin monitoimiareenana (jääurheilu, tapahtumat, palloilu). Päähallin katsomokapasiteetti on 8 200 hlöä ja harjoitushallin 480 hlöä. Konserteissa on käytössä lisäksi permantopaikkoja. Päähallin keskimääräinen katsojamäärä jääkiekko-otteluissa (vv. 2014-2015) on 6 500 hlöä ja vuotuinen kävijämäärä on yhteensä 500.000 - 600.000 hlöä. Käyttöasteen kehitys viime vuosina on ollut nouseva. Molempien hallien jääkapasiteetti on nyt maksimaalisessa käytössä. Käyttöaste seitsemänä päivänä viikossa on klo 7-9 ja 15-21 80 % ja hiljaisempina tunteina 40%.

Jäähallin ulkoalueet mukaan lukien pysäköintikenttä on rekisteröity 20 000 henkilön tapahtumakäyttöön.

Tontti

Maa-alue on Helsingin kaupungin omistuksessa. Liikuntaviraston vuokraama maa-ala, jolla jäähalli sijaitsee, on 26 669 m²*. Lisäksi liikuntavirasto on vuokrannut Jääkenttäsäätiön harjoitusjäähallille 3 749 m²* laajuisen maanalaisen tilan. Jääkenttäsäätiö on vuokrannut pysäköintialueeksi 12 277 m²* laajuisen alueen, jolle sijoittuu noin 600 autopaikkaa. *laskennallinen laajuus paikkatieto Vipusen mukaan.

4 Toimenpiteiden tarpeellisuus

Alueellinen tarkastelu

Liikuntatiloille vanhassa jäähallissa on tulevana vuosina kysyntää niin jääkäytössä kuin palloilu- ja sisäliikuntatilana. Vähintään kohtuullisin liikenneyhteyksin saavutettavissa oleviin hyviin harjoituspaikkoihin tullaan kauempaakin.

Jos Garden Helsinki ei toteudu, vanhan jäähallin liikuntatilojen kysynnässä ei ole nähtävissä nykyiseen verrattuna muutoksia. Jos Garden Helsingin toteutumisen seurauksena jäätoiminnot päätettäisiin lopettaa vanhassa jäähallissa tai halli purettaisiin, niin harjoitusjäähallitilat vähenisivät kaupungissa. Tämä pohjautuu oletukseen, että tapahtumien suuremman määrän vuoksi Garden Helsinki-hankkeen jäätilat eivät ole todennäköisesti yhtä laajasti harjoituskäytössä kuin vanhan jäähallin vastaavat tilat. Tämä voi johtaa uuden harjoitusjäähallin rakentamisen tarpeeseen.



Harjoitusjäähallitoimintojen käyttöasteet ovat tällä hetkellä palloiluhalleja suuremmat. Kuitenkin myös palloilun ja muun sisäliikunnan prime time –harjoitusajat saadaan vuokrattua riippumatta alueen muista liikuntatilojen rakentamis- ja/tai korjaushankkeista (Olympiastadion, Garden Helsinki ja Kisahalli).

Eläintarhan alueen liikunta- ja monitoimi kiinteistöt on kuvattu liitteessä 2.

Toiminnalliset lähtökohdat

Jääkentäsäätiön mukaan rakennus soveltuu nykyiseen käyttöön hyvin. Jäähallin kaltaisten monitoimiareenoiden toiminnassa ei tulevaisuudessa ole erityisempiä muutosnäköymiä. Merkittäviä muutostarpeita ei ole, mutta toimivuutta olisi hyvä parantaa seuraavilla toimenpiteillä:

- Järjestämällä wc-tiloja myös ylätasanteelle
- Lisäämällä kaupallisia oheispalveluja kuten ravintola- ja kioskitiloja
- Vahvistamalla kattorakenteita niin, että niihin voi ripustaa mm. esitystekniikkaa
- Pimennettävyyismahdollisuudella (nyt täytyy rakentaa tapahtumakohtaisesti)

Lisäksi toimivuutta voisi parantaa myös katon korotuksella, jolloin:

- Halliin mahtuisi lisää noin 2 000 katsomopaikkaa
- Aitioita voitaisiin lisätä (nykyisin 18 kpl, joista käytössä keskimäärin n. 12 kpl)
- Hallitilan korkeus täyttäisi kansainvälisten pallopelien uudet vaatimukset ilman, että mediakuutio täytyy purkaa.

Tekniset ja taloudelliset lähtökohdat

Helsingin jäähallista on teetetty konsulttityönä Rakennustekninen tutkimusraportti korjaustarpeen määrittämiseksi 13.12.2015 (Ramboll Finland Oy). Sen mukaan jäähalli sekä harjoitushalli ovat laajan teknisen peruskorjauksen tarpeessa. Jäähalli on ikäänsä nähden tyypillisessä, rungon osalta hyvässä kunnossa. Harjoitushalli on suhteellisesti hieman heikommassa kunnossa. Raportissa suositellut korjaustoimet on jaoteltu välittömästi tehtäviin, aikavälillä 1-5 v tehtäviin ja aikavälillä 5-10 tehtäviin korjaustoimenpiteisiin.

Merkittävimmät korjaustarpeet kohdistuvat seuraaviin rakennusosiin:

- Piha-alueiden ja käännettyjen kattojen vedenpoistojärjestelyt
- Vanhan jäähallin vesikaton vedeneristeen ja yläpohjarakenteen uusiminen, välittömänä toimenpiteenä katteen uusiminen sekä yläpohjan ilmatiiviiden parantaminen
- Vanhan jäähallin alapohjarakenteen korjaaminen
- Orgaanisen jätteen poistaminen jäähallin ryömintätiloista sekä vanhan jäähallin ja harjoitushallin välisistä ontelo- ja sulkulaattatiloista, läpivientien ja liitoskohtien ilmatiiviiden parantaminen
- Tiiliverhoiltujen julkisivujen vaurioituneiden osien kunnostaminen / uusiminen
- Harjoitushallin maanvastaisten seinärakenteiden kosteusteknisen toimivuuden parantaminen
- Harjoitushallin seinä-, välipohja-, alapohja- sekä yläpohjarakenteiden kuivattaminen sekä vaurioiden korjaaminen/uusiminen
- Harjoitushallin yhteydessä toteutettujen toimisto-osien seinärakenteiden korjaaminen / uusiminen kosteusteknisesti toimiviksi
- Tukimuurien, portaikkojen ja istutusaltaiden korjaaminen / uusiminen
- Taloteknisten järjestelmien uusiminen



Rakennuksiin kohdistuu lisätutkimustarpeita, joista merkittävimmät koskevat:

- Harjoitushallin runkorakenteita (tekeillä laserkeilaus ja muita lisätutkimuksia, joiden valmistumisen jälkeen voidaan arvioida runkorakenteen mahdollisia korjaustarpeita)
- Salaojia ja niiden toimivuutta

Korjausten kustannuksiksi on raportissa arvioitu noin 32 M € (alv 0). Raportissa todetaan, että kustannusarvion laatimisessa tehdyt rajaukset ja oletukset aiheuttavat kustannusarvioon merkittävää epävarmuutta ja todennäköisesti kustannusten kasvamista, mahdollisesti jopa useilla miljoonilla.

Kustannusarvio on laadittu oletuksella, että kaikki korjaukset tehdään kerralla. Korjaustoimenpiteiden vaiheistamisen mahdollisuuksia eri vuosille ei ole tutkittu. Vaiheistus nostaisi kokonaiskustannuksia, FMC Group Oy:n kustannusasiiantuntijan arvion mukaan ainakin 15 %.

Rakennustekninen tutkimusraportti korjaustarpeen määrittämiseksi 13.12.2015 (Ramboll Finland Oy) on erillisenä liitteenä 3.

5 Selvitetyt vaihtoehdot käyttötarkoitukset

Selvityksessä tutkittiin käyttövaihtoehdot 1-4. Lisäksi mukaan otettiin selvityksen aikana esille noussut purkuvaihtoehto 5, jota ei kuitenkaan tarkemmin tutkittu. Vaihtoehdoissa 1-4 potentiaalina on lisärakentamismahdollisuus Nordenskiöldinkadun sisäänkäyntiaukion tai pysäköintialueen yhteyteen, mitä ei ole otettu huomioon suunnitelmissa, kustannusarviossa tai investointilaskelmissa.

Vaihtoehto 1 ”Nordis +”

a) Garden Helsinki ei toteudu

Nykyinen toiminta jatkuu ennallaan: HIFK:n pelit, harjoitusjäätöiminta, palloilu ja tapahtumat. Tehdään kuntotutkimuksen mukaiset tekniset korjaustoimet sekä pieniä toiminnallisia parannuksia, joten hallin ulkohahmo säilyy ennallaan. Aulatiloihin lisätään kaupallisia oheispalvelutiloja sekä wc-tiloja. Kattoon lisätään rakenteet esitystekniikalle. Tehdään uusi maanalainen tekniikkatila. Rakennuksen laajuus kasvaa n. 1 350 brm².

Päätilat ja niiden kapasiteetti:

- Pääareena säilyy ennallaan. Kentän koko on 29 x 60 m. Katsomopaikkojen määrä on 8 200 katsomopaikkaa, tapahtumissa lisäksi permantopaikkoja.
- Harjoitusjäähalli säilyy ennallaan. Kentän koko on 28 x 58 m ja katsomopaikkojen määrä 480.

b) Garden Helsinki toteutuu

Investointilaskelmissa huomioon otettu versio vaihtoehdosta 1, jossa nykyinen toiminta jatkuu harjoitusjäätöiminnan, palloilun ja tapahtumien osalta, mutta HIFK:n liigapelit siirtyvät uudelle Garden Helsinki- areenalle.

Vaihtoehto 2 ”Nordis Premium”

Garden Helsinki ei toteudu

Rakennuksen nykyiset toiminnot (HIFK:n pelit, harjoitusjäätöiminta, palloilu ja tapahtumat) jatkuvat, mutta uusi korotettu kattorakenne, sisätilojen toiminnalliset muutokset ja laatutason parantaminen mahdollistavat toimintojen monipuolistamisen.



Kuntotutkimuksen mukaisten teknisten korjausten lisäksi tehdään merkittäviä toiminnallisia ja rakenteellisia muutoksia. Päähallin kattoa korotetaan kattorakennetta ja –muotoa muuttamalla, mikä muuttaa rakennuksen ulkohahmoa. Katon korotus mahdollistaa mm. katsomopaikkojen lisäämisen, esitystekniikan vaatimat rakenteet sekä uudet aitiotilat. Uudet aitiot toteutetaan kattorakenteisiin tukeutuvana, hallin muotoa myötäilevänä nauhana. Uudet talotekniset tilat integroidaan kattorakenteeseen. Kaupallisia oheispalvelutiloja sekä wc-tiloja lisätään. Rakennuksen nurkkiin tehdään poistumistieportaat.

Uusi pysäköintihalli totutetaan muuttamalla nykyinen harjoitusjäähalli 200 auton 2-tasoiseksi pysäköintihalliksi, jolloin pysäköintipaikkojen määrä nykyinen maantasopysäköinti mukaan lukien on yhteensä n. 800 ap. Ajoyhteys pysäköintihalliin järjestyy Pohjoiselta Stadionintieltä. Nordenskiöldinkadun Nordenskiöldinkadun puoleisen piha-alueen alle tehdään uusi, nykyistä vastaava harjoitushalli.

Rakennuksen laajuus kasvaa 5 400 brm², lisäksi uusi pysäköintihallin välipohja 2 320 brm².

Päätilat ja niiden kapasiteetti:

- Katon korotuksen ansiosta pääareenan kapasiteetti kasvaa, jolloin sen katsomopaikkojen kokonaismääräksi saadaan 10 200 (nykyiset 8 200 + 2 000 uutta). Tapahtumissa on käytössä lisäksi permantopaikkoja. Pääareenalle toteutetaan uudet aitiotilat kattorakenteisiin tukeutuvana, hallin muotoa myötäilevänä nauhana. Pääareenan vapaaksi korkeudeksi saadaan n. 17 m.
- Uusi harjoitusjäähalli toteutetaan kapasiteetiltaan nykyistä vastaavana (480 katsomopaikkaa).

Vaihtoehto 3 ”Palloiluareena”

Garden Helsinki toteutuu

Kuntotutkimuksen mukaisten teknisten korjausten lisäksi päähalliin rakennetaan uusi välipohja, jolloin 2. tasolle saadaan kolmen sisäpelikentän palloiluareena. Palloilun lisäksi uusi areenataso mahdollistaa sisäharjoittelun, mutta madaltuneen huonekorkeuden vuoksi ei viihdetapahtumia eikä osaa kansainvälisistä palloilutapahtumista (mm. lento- ja koripallo). Alin (nykyinen) areenataso sekä harjoitusjäähalli säilyvät harjoitusjäkäytössä (a) tai muutetaan sisäliikuntatiloiksi (b, c).

Suurin osa aula- ja ravintolatiloista muutetaan liikunta- ja liikunnan oheistiloiksi. Rakennuksen nurkkiin lisätään poistumisportaat. Tehdään uusi maanalainen tekniikkatila. Hallin ulkohahmo säilyy ennallaan. Rakennuksen laajuus kasvaa n. 4 100 brm².

Päätilat ja niiden kapasiteetti:

- Uusi palloiluareena 2. tasolla on kooltaan 55 x 85 m (kolme sisäpelikenttää). Vapaa korkeus on 4,5 - 7,6 m. Palloiluareenalla on noin 4 450 katsomopaikkaa, joista 1 200 sijaitsee siirtokatsomoissa.
- Alimmalle tasolle jäävän nykyisen areenan koko säilyy ennallaan (35 x 66 m). Tilan vapaa korkeus on n. 6,5 m ja katsomon kapasiteetti n. 3 250 hlöä.
- Harjoitushallin kapasiteetti säilyy ennallaan.

a) jäät säilytetään

Investointilaskelmissa huomioon otettu versio vaihtoehdosta 3, jossa alin (nykyinen) areenataso sekä harjoitushalli säilyvät harjoitusjäkäytössä.



b) jäät poistetaan

Investointilaskelmissa huomioon otettu versio vaihtoehdosta 3, jossa alin (nykyinen) areenataso sekä harjoitusjäähalli muutetaan sisäliikuntakäyttöön kevyin muutoksin (mm. sisäliikuntakäyttöön soveltuva lattiapinnoite).

c) jäät poistetaan, muualle rakennetaan korvaava harjoitusjäähalli

Investointilaskelmissa huomioon otettu versio vaihtoehdosta 3 b, jossa on lisäksi otettu huomioon jonnekkin muualle rakennettava korvaava harjoitusjäähalli.

Vaihtoehto 4 ”Monitoimiareena”

Garden Helsinki toteutuu

Vaihtoehdon 3 toimenpiteiltään raskaampi versio, jossa kuntotutkimuksen mukaisten teknisten korjausten sekä uuden välipohjan toteuttamisen lisäksi kattoa on korotettu kattorakennetta ja –muotoa muuttamalla. Syntyvä uusi monitoimiareenataso mahdollistaa palloilun (kolme sisäpelikenttää) mukaan lukien kansainväliset palloilutapahtumat, yleisen sisäharjoittelun sekä tapahtumatoiminnan. Alin (nykyinen) areenataso sekä harjoitusjäähalli säilyvät harjoitusjäähallikäytössä (a) tai muutetaan sisäliikuntatiloiksi (b, c).

Tilojen laatutasoa parannetaan. Kaupallisia oheispalvelutiloja sekä wc-tiloja lisätään (vrt. ve 2 ”Nordis Premium”). Rakennuksen poistumisjärjestelyt uusitaan. Hallin ulkohahmo muuttuu katon korottamien myötä hieman enemmän kuin vaihtoehdossa 2 ”Nordis Premium”. Laajuus kasvaa 8 550 brm².

Päätilat ja niiden kapasiteetti:

- Uusi monitoimiareena 2. tasolla on kooltaan 55 x 85 m (kolme sisäpelikenttää). Uuden korotetun kattorakenteen myötä tilan vapaaksi korkeudeksi saadaan 15 m ja katsomokapasiteetiksi noin 7 330 katsomopaikkaa, joista 2 880 on siirtokatsomoissa. Tapahtumissa myös permantopaikat ovat käytössä.
- Alimmalle tasolle jäävän nykyisen areenan koko säilyy ennallaan (35 x 66 m). Tilan vapaa korkeus on n. 6,5 m ja katsomon kapasiteetti n. 3 250 hlöä.
- Harjoitusjäähallin kapasiteetti säilyy ennallaan.

a) jäät säilytetään

Investointilaskelmissa huomioon otettu versio vaihtoehdosta 4, jossa alin (nykyinen) areenataso sekä harjoitushalli säilyvät harjoitusjäähallikäytössä.

b) jäät poistetaan

Investointilaskelmissa huomioon otettu versio vaihtoehdosta 4, jossa alin (nykyinen) areenataso sekä harjoitusjäähalli muutetaan sisäliikuntakäyttöön kevyin muutoksin (mm. sisäliikuntakäyttöön soveltuva lattiapinnoite).

c) jäät poistetaan, muualle rakennetaan korvaava harjoitusjäähalli

Investointilaskelmissa huomioon otettu versio vaihtoehdosta 4 b, jossa on lisäksi otettu huomioon jonnekkin muualle rakennettava korvaava harjoitusjäähalli.

Viitesuunnitelmat vaihtoehdoista 1-4 ovat liitteessä 4.



6 Vaihtoehtojen arvioidut rakentamiskustannukset

Vaihtoehtojen viitesuunnitelmista on laskettu kustannusarviot osin tavoitehintamenetelmällä ja osin rakennusosapohjaisesti. Kustannusarviot on laadittu kustannustasossa 12/2015 RI=108,4, THI=157,9. Kustannusarviot koskevat jäähallin ja harjoitushallin muodostamaa kokonaisuutta. Niissä ei ole eroteltu Helsingin kaupungin omistaman jäähallin osuutta eikä Jääkenttäsäätiön omistaman harjoitushallin osuutta toisistaan.

	Arvioidut rakentamiskustannukset M €	
	alv 0	alv 24 %
Vaihtoehto 1 "Nordis +"	38,3	47,5
Vaihtoehto 2 "Nordis Premium"	77,5	96,1
Vaihtoehto 3 "Palloiluareena"	50,7	62,9
Vaihtoehto 4 "Monitoimiareena"	79,1	98,1

Kustannus selvityksen yhteenveto vaihtoehtoista 1-4 on liitteessä 5.

7 Investointilaskelma (vaihtoehtojen nettonykyarvo 30 v ajalta)

Eri vaihtoehtojen taloudellisia vaikutuksia tarkasteltiin Helsingin kaupungin investointilaskelmaohjeen mukaisesti 30 vuoden ajanjaksolla. Tarkasteltavaksi tunnusluvuksi valittiin investoinnin nettonykyarvo (NPV). Se on laskettu Helsingin kaupunkikonsernin näkökulmasta, ei yksittäisen kaupungin viraston, laitoksen tai muun organisaation näkökulmasta. Näin ollen kaupunkikonsernin sisäisiä rahavirtoja kuten sisäisiä vuokria ei ole mallinnettu.

	nettonykyarvo (NVP) M €, alv 0	
	alin	ylin
Vaihtoehto 1 "Nordis +"		
a) Garden Helsinki ei toteudu	-41	-32
b) Garden Helsinki toteutuu	-58	-51
Vaihtoehto 2 "Nordis Premium"		
Garden Helsinki ei toteudu	-78	-64
Vaihtoehto 3 "Palloiluareena", Garden Helsinki toteutuu		
a) jäät säilytetään	-87	-79
b) jäät poistetaan	-89	-83
c) jäät poistetaan, muualle rakennetaan korvaava harjoitusjäähalli	-93	-86
Huom. laskelma ei sisällä aulatilaan sijoittuvia uusia liikunta- ja liikunnan oheistiloja, joiden määrää ja laatua ei ole tarkemmin suunniteltu.		
Vaihtoehto 4 "Monitoimiareena"		
Garden Helsinki toteutuu		
a) jäät säilytetään	-116	-99
b) jäät poistetaan	-114	-100
c) jäät poistetaan, muualle rakennetaan korvaava harjoitusjäähalli	-118	-103

Investointilaskelma vaihtoehtoista 1-4 on liitteessä 6.



8 Vaihtoehtojen alustavat vuokratustannukset

Tällä hetkellä tilakeskus on vuokrannut jäähallin liikuntavirastolle ja liikuntavirasto edelleen Jääkenttäsäätiölle. Harjoitushalli siihen sisältyvine tiloineen on Jääkenttäsäätiön omistuksessa. Jääkenttäsäätiö huolehtii jäähallin sekä harjoitushallin käyttö- ja ylläpitokuluista.

Liikuntaviraston nykyisin tilakeskukselle maksama pääomavuokra jäähallista on 33 252 € / kk ja 399 024 € / v. Jääkenttäsäätiön nykyisin liikuntavirastolle maksama vuokra on 18 833 € / kk ja 226 000 € / v.

Vaihtoehtojen alustavat vuokralaskelmat on laskettu siten, että tilakeskus vuokraa jäähallin liikuntavirastolle ja harjoitushalli toimisto- ym. tiloineen on Jääkenttäsäätiön omistuksessa. Tilakeskus maksaa rakentamiskustannukset jäähallin osalta ja Jääkenttäsäätiö omistamansa harjoitushallin osalta.

Siten pääomavuokran perusteena olevista rakentamiskustannuksista on vähennetty Jääkenttäsäätiön harjoitushallin arvioitu kustannusosuus. Vaihtoehdoissa 1, 3 ja 4 Jääkenttäsäätiön kustannusosuuden arviona on käytetty 7,5 M € (harjoitusjäähallin peruskorjaus). Vaihtoehdossa 2 Jääkenttäsäätiön kustannusosuuden arviona on käytetty 9,4 M € (uuden harjoitushallin rakentaminen ja nykyisten toimistotilojen peruskorjaus). Em. rakentamiskustannusten jakautuminen Helsingin kaupungin ja Jääkenttäsäätiön välillä on suuntaa-antava arvio, sitä ei ole kustannusarviossa erikseen laskettu.

Tilakeskuksen vuokra liikuntavirastolle sisältää jäähallin pääomavuokran 3 % tuottovaateella 30 vuoden poistoajalla, tontin vuokran sekä tilakeskuksen hallintokulut.

	M € / v
Vaihtoehto 1 "Nordis +"	2,9
Vaihtoehto 2 "Nordis Premium"	5,0
Vaihtoehto 3 "Palloiluareena"	3,5
Vaihtoehto 4 "Monitoimiareena"	4,8

9 Jäähallin ja harjoitusjäähallin purkaminen

Selvitystyön aikana nousi esille viides vaihtoehto, jossa vanha jäähalli ja harjoitusjäähalli purettaisiin. Tämän vaihtoehdon selvittäminen ei kuulunut työryhmän alkuperäiseen toimeksiantoon eikä sitä ole tarkemmin tässä selvitystyössä tutkittu.

Koska jäähalli on Helsingin kaupungin ja harjoitushalli kaupunkikonserniin kuuluvan Jääkenttäsäätiön omistuksessa, on purkuvaihtoehdossa otettava huomioon tarvittavat juridiset ja taloudelliset järjestelyt näiden ja muiden asianosaisten toimijoiden välillä.

Tilakeskuksen mukaan, viitekohteisiin perustuen jäähallin ja harjoitusjäähallin arvioidut purkukustannukset ovat arvonlisäverottomana yhteensä noin 5 M € (200 € / brm²).

Helsingin nykyisen harjoitusjäähallin säilyttäminen nykyisellä tasolla edellyttäisi korvaavan harjoitusjäähallin toteuttamista jonkin muualle. Liikuntaviraston mukaan korvaavan harjoitusjäähallin rakentamiskustannukset ovat tällä hetkellä noin 6,3 M € alv 0 (perustuen Kaarelaan suunnitellun 2-kaukaloisen harjoitusjäähallin kustannusarvioon).



Deloitteen selvityksen mukaan muualle toteutettavan korvaavan harjoitusjäähallin nettonykyarvo 30 vuoden ajalta on -3 - -4 M €, alv 0.

Jäähallilta, harjoitusjäähallilta sekä näitä palvelevalta pysäköintialueelta purkuvaihtoehdossa vapautuvan maa-alan myyntihinta riippuu kaavamuutoksen sallimista käyttötarkoituksista, rakennusoikeuden kokonaismäärästä sekä rakennusoikeuden jakautumisesta eri käyttötarkoituksille. Rakennusoikeuden yksikköhinnat vaihtelevat merkittävästi käyttötarkoituksittain. Asumisen yksikköhinta on alueella korkein, kun taas puistoalueeksi kaavoitettaessa myyntituloja ei saataisi lainkaan.



Selvityksen liitteet

- Liite 1 Työryhmä
- Liite 2 Eläintarhan alueen urheilu- ja monitoimikiinteistöt
- Liite 3 Jäähallin rakennustekninen tutkimusraportti korjaustarpeen määrittämiseksi
13.12.2015 (erillisenä liitteenä)
- Liite 4 Viitesuunnitelmat eri vaihtoehdoista
- Liite 5 Kustannusselvitys (yhteenveto)
- Liite 6 Investointilaskelmat

Työryhmä

Päivi Etelämäki, projektinjohtaja, kiinteistövirasto, tilakeskus (pj)
Petteri Huurre, osastopäällikkö, liikuntavirasto
Tom Kivimäki, toimitusjohtaja, Jääkenttäsäätiö
Maria Nyfors, kaupunginsihteeri, kaupunginkanslia

Konsultit:

Arkkitehtitoimisto AFKS Oy, viitesuunnitelmien arkkitehtisuunnittelu
HKR-ark, viitesuunnitelmien rakennesuunnittelu
Hepacon Oy, viitesuunnitelmien LVI-suunnittelu
FMC laskentapalvelut Oy, viitesuunnitelmien kustannus selvitys
Deloitte Oy, vaihtoehtojen 1-4 investointilaskelmat

Työn aikana kuullut asiantuntijat:

Sami Haapanen, kiinteistöviraston tonttiosasto
Lea Kivilahti, kiinteistövirasto, tilakeskus
Raija-Mäkinen Stormbom, tilakeskus (alustavat vuokralaskelmat)
Ville Vastamäki, kaupunginkanslia

Eläintarhan alueen urheilu- ja monitoimikiinteistöt

Helsingin jäähallin lisäksi Eläintarhan alueella sijaitsevat seuraavat liikunta- ja urheilukiinteistöt:

Olympiastadion

Olympiastadionin peruskorjaushanke on aikataulutettu valmistuvaksi 2019, jolloin peruskorjattu Olympiastadion tulee olemaan suur tapahtumien areena sekä liikunnan, urheilun, kulttuurin, viihteen ja turismin kohtauspaikka. Peruskorjatussa kiinteistössä tulee olemaan mm:

- yleisurheilukenttä ratoineen ja jalkapallokenttä sekä katsomo 35 – 36 000 hlöille, kahdeksan aitiotilaa
- liikunta-, kokous- ja monitoimitiloja
- toimistotiloja (Stadion-säätiön omat toimistotilat sekä n. 265 työpistettä)
- Matkailu- ja yleisöpalvelutiloja (ravintola, kokouskabinetti, keittiö, kiinteitä ja tilapäisiä myyntipisteitä yleisötiloihin)
- Urheilumuseo

Kisahalli

Töölön Kisahalli on yksi Suomen suurimmista ja suosituimmista monitoimihalleista, jossa käy vuosittain yli 600 000 asiakasta. Kisahalli toimii myös suurten massatapahtumien tukikohtana (mm. Helsinki City Run, Naisten Kymppi ja Helsinki City Marathon). Kori- ja lentopallossa pelataan säännöllisesti eri tason sarjaotteluita. Liikuntatilat jakautuvat A- ja B-halleihin sekä erilliseen kuntosalitalaan. A-hallissa on palloilukenttiä, voimistelualue, kuntosali- ja voimailualueet, juoksusuora sekä suuri määrä erilaisia pienempiä liikuntatiloja yhteensä noin 20 eri lajin harrastustoimintaan. B-hallissa on koripallokenttä katsomoineen, miekkailu- tanssi- ja kamppailulajitilat. Kisahallissa on myös liikuntaviraston toimistotilat ja erilisiä ulosvuokrattuja tiloja.

Eläintarhan kenttä

Eläintarhan kentän alueella on yleisurheiluun, talviurheiluun ja skeittaukseen liikuntapaikat. Alueella on katsomo, kahvila, huolto- ja varastorakennukset sekä pukusuojarakennus. Alueelta pääsee yleisurheilun maanalaiseen harjoittelutunneliin, jossa on juoksusuora, pituushyppypaikka ja oheisharjoittelutila. Kokonaisuudessa Eläintarhan urheilukentän alue on 65 000 m². Eläintarhan kenttä on Suomen käytetyin yleisurheilukenttä ja monet muut lajit käyttävät sitä oheisharjoitteluun. Alueella järjestetään kesäkaudella viikoittain yleisurheilukilpailuja eri ikäluokissa ja lajeissa.

Sonera Stadium

Sonera Stadium toimii monitoimiareenana, pääkäyttönään jalkapallo. Stadion koostuu ulkoareenasta, jonka kapasiteetti on 10 300 katsojaa sekä sen kehälle sijoittuvista sisätiloista. Sisätiloissa järjestetään erilaisia tapahtumia ympäri vuoden.

Päätilatyypit:

- yleisöaulaa ja yleisöpalvelutiloja
- ravintolatiloja
- toimisto- ja kokoustilaa

Pysäköintipaikat sijoittuvat Urheilukadun varteen sekä rakennuksen kaakkoispäätyyn. Stadionin huoltoajo tapahtuu Urheilukadun kautta luoteissivulta.

Helsingin kaupungin liikuntavirastolla on Stadiumilla kahdeksan pukuhuonetta, jotka palvelevat pallokenttäalueen käyttäjiä.

Uimastadion

Uimastadion on avoinna vuosittain toukokuun alkupuolelta syyskuun puoleen väliin. Kesäkauden aikana maauimalan palveluita käyttää 270 000 – 300 000 asiakasta. Suuri osa asiakkaista saapuu paikalle jalkaisin, polkupyörällä tai julkisilla liikennevälineillä. Uimastadionilla ei ole erillistä pysäköintialuetta.

Uimastadionilla on 50 metrin uima-allas, hyppy-allas, lasten allas sekä kahluuallas. Alueella on nurmialue auringonottoa varten, pukuhuone- ja katsomorakennus sekä ulkoilmakahvila. Asiakkaita palvelevat myös pieni kuntosali, beach volley – kentät, vesiliukumäki ja lasten leikkialueet

Suuret tapahtumat kuten Helsinki City Run (HCR) ja Helsinki City Marathon (HCM) sekä erityisesti Helsinki City Triathlon asettavat omat erityisvaatimuksensa ympäristölle ja liikenteelle. Alueella liikkuu tuolloin tuhansittain urheilijoita ja tapahtuman huoltoliikennettä.

Suunnitteluvaiheessa olevat hankkeet:

Projekti Garden Helsinki

Suunnitteilla oleva Garden Helsinki-hanke sisältää suunnitelmatilanteen 12/2015 mukaan:

- Monitoimiareenan, 11 000 katsomopaikkaa
- ”Mid-areenan”, 2 500 katsomopaikkaa
- Urheilun harjoitushallin
- Hotellin
- Toimistotilaa
- Asuntoja
- Maanalaisia kauppaa-, liike- ja palvelutiloja
- Liikuntapalveluja

Hankkeelle myönnetty tontin suunnitteluvaraus on voimassa 30.6.2016 asti. Toteuttamisesta ei ole päätöksiä.

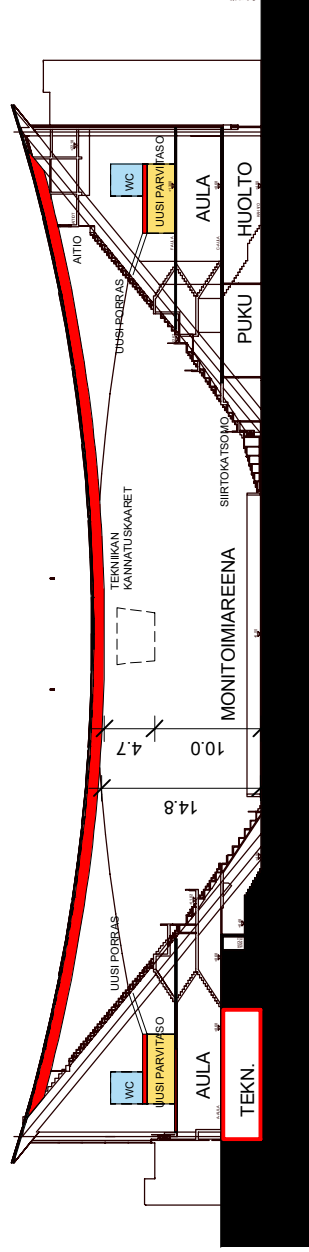
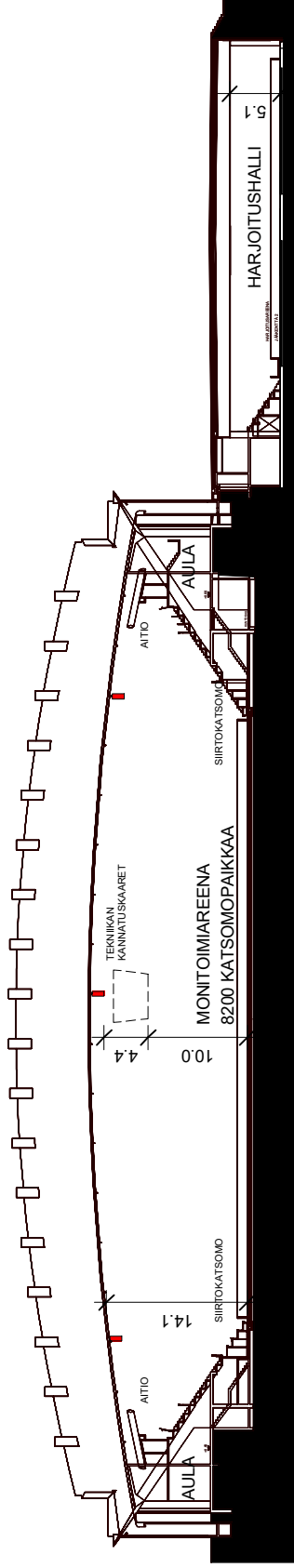


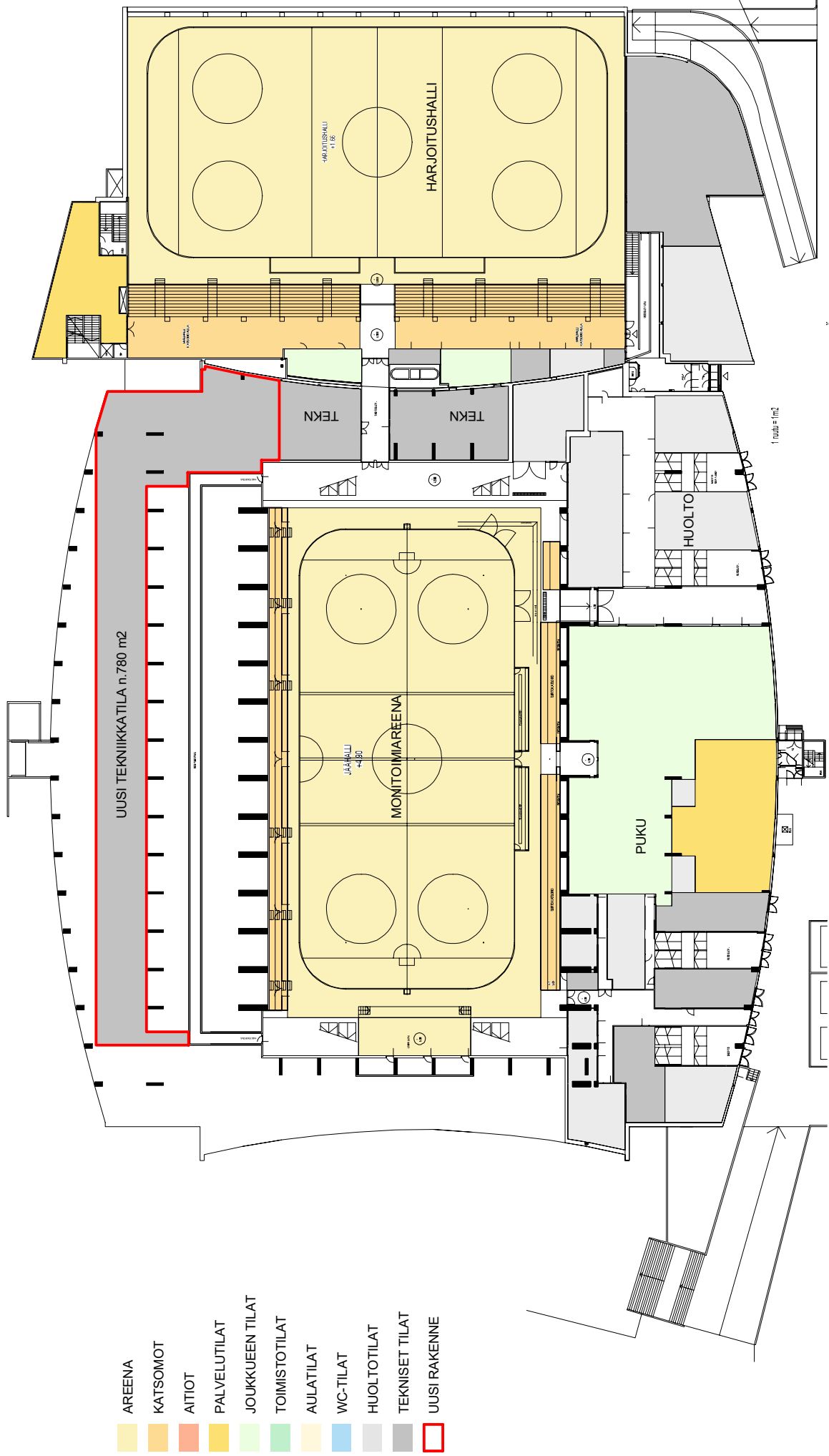
HELSINGIN JÄÄHALLI KÄYTTÖTARKOITUSVAIHTOEHTOJEN VERTAILU

HELSINGIN KAUPUNKI
KIINTEISTÖVIRASTO TILAKESKUS

18.12.2015

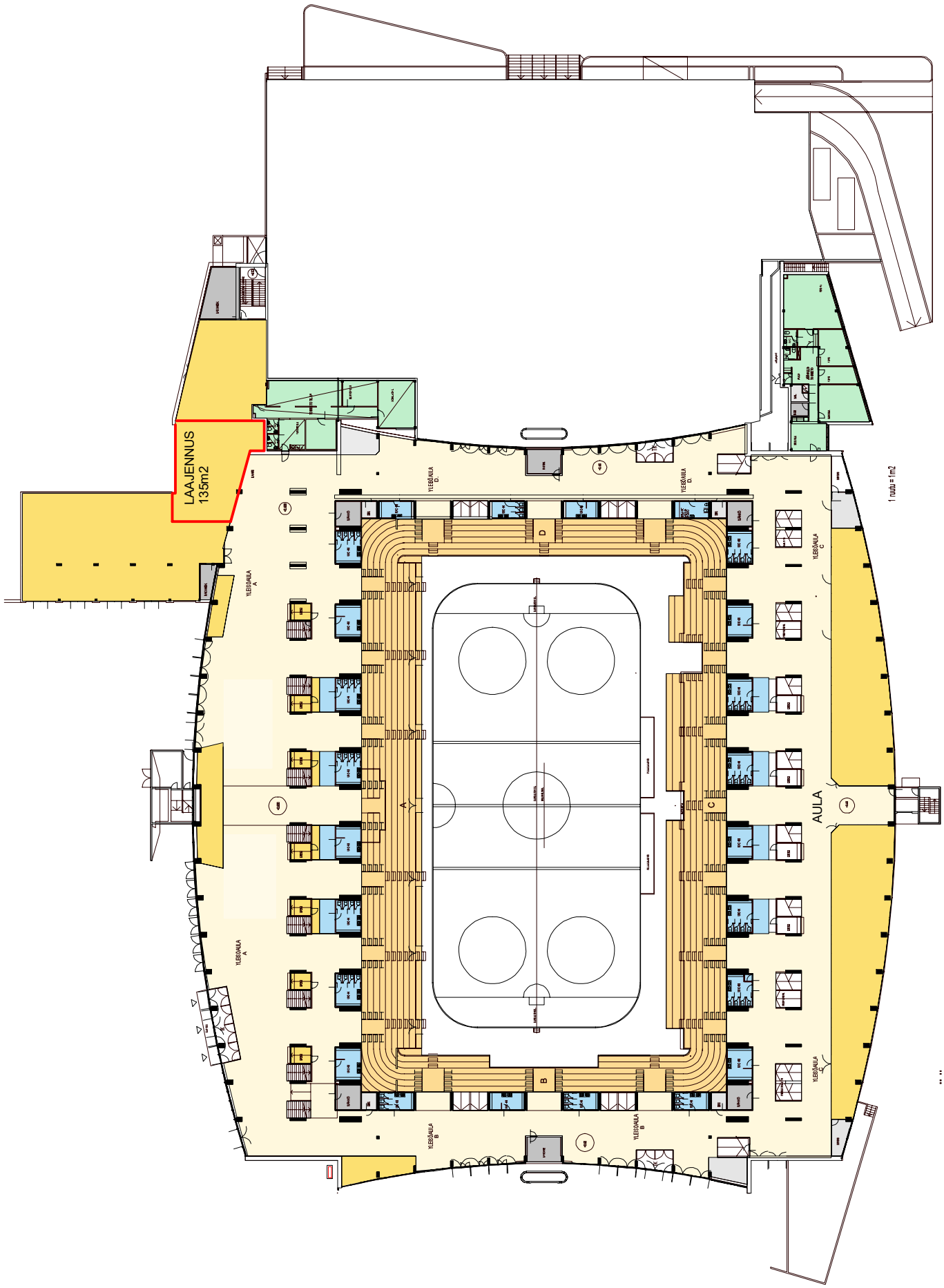
Jäähalli peruskorjataan ja modernisoidaan nykyisen kaltaiseen käyttöön. Myyntiä tukevaa palvelutilaa sekä wc-tiloja lisätään. Korkeisiin yläuloihin rakennetaan parvitasot jolle on käynti suoraan katsomon yläosista sekä etuhuoneelliset wc-tilat naisille ja miehille. Hallin kattoon lisätään rakenteet esitysteknikalle. Aitiot säilyvät nykyisellään. Hallin talotekniikka uusitaan, uusi tekniikkatila sijoitetaan pohjoispuolelle pääaulan alle madaltamalla nykyistä ontelotilaa.



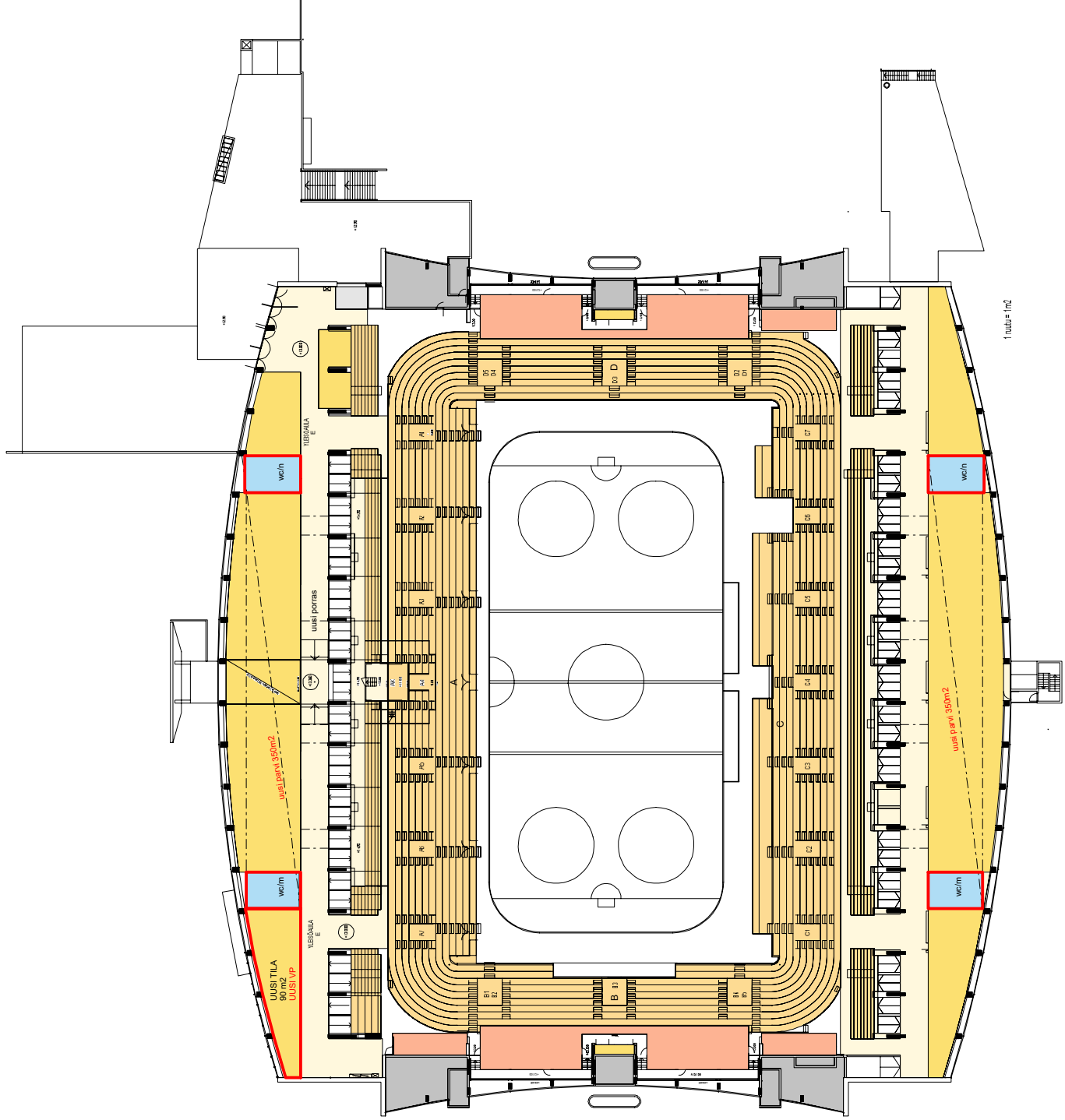


- AREENA
- KATSOMOT
- AITIOT
- PALVELUTILAT
- JOUKKUEEN TILAT
- TOIMISTOTILAT
- AULATILAT
- WC-TILAT
- HUOLTOTILAT
- TEKNISET TILAT
- UUSI RAKENNE

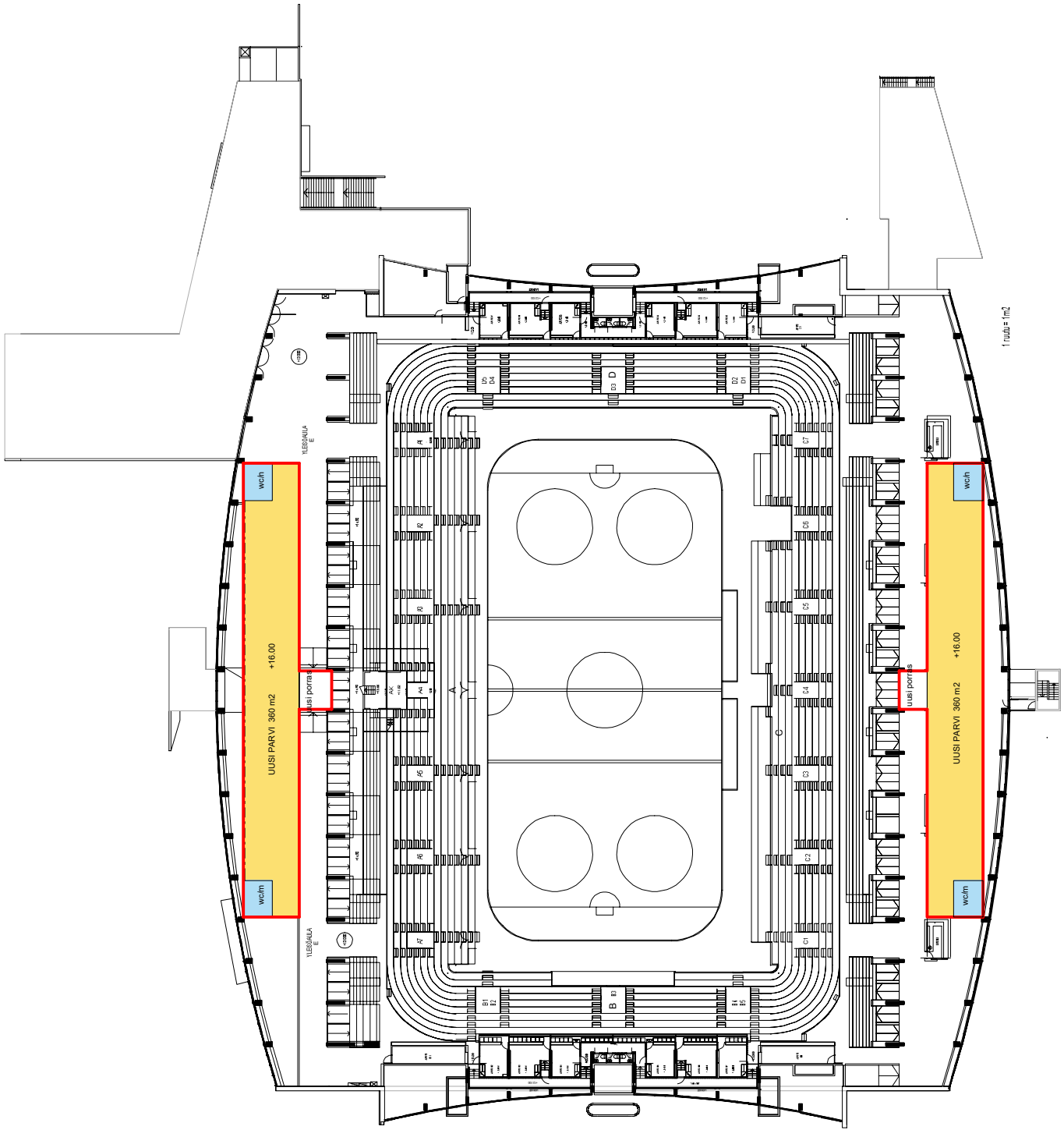
- AREENA
- KATSOMOT
- AITIOT
- PALVELUTILAT
- JOUKKUEEN TILAT
- TOIMISTOTILAT
- AULATILAT
- WC-TILAT
- HUOLTOTILAT
- TEKNISET TILAT
- UUSI RAKENNE



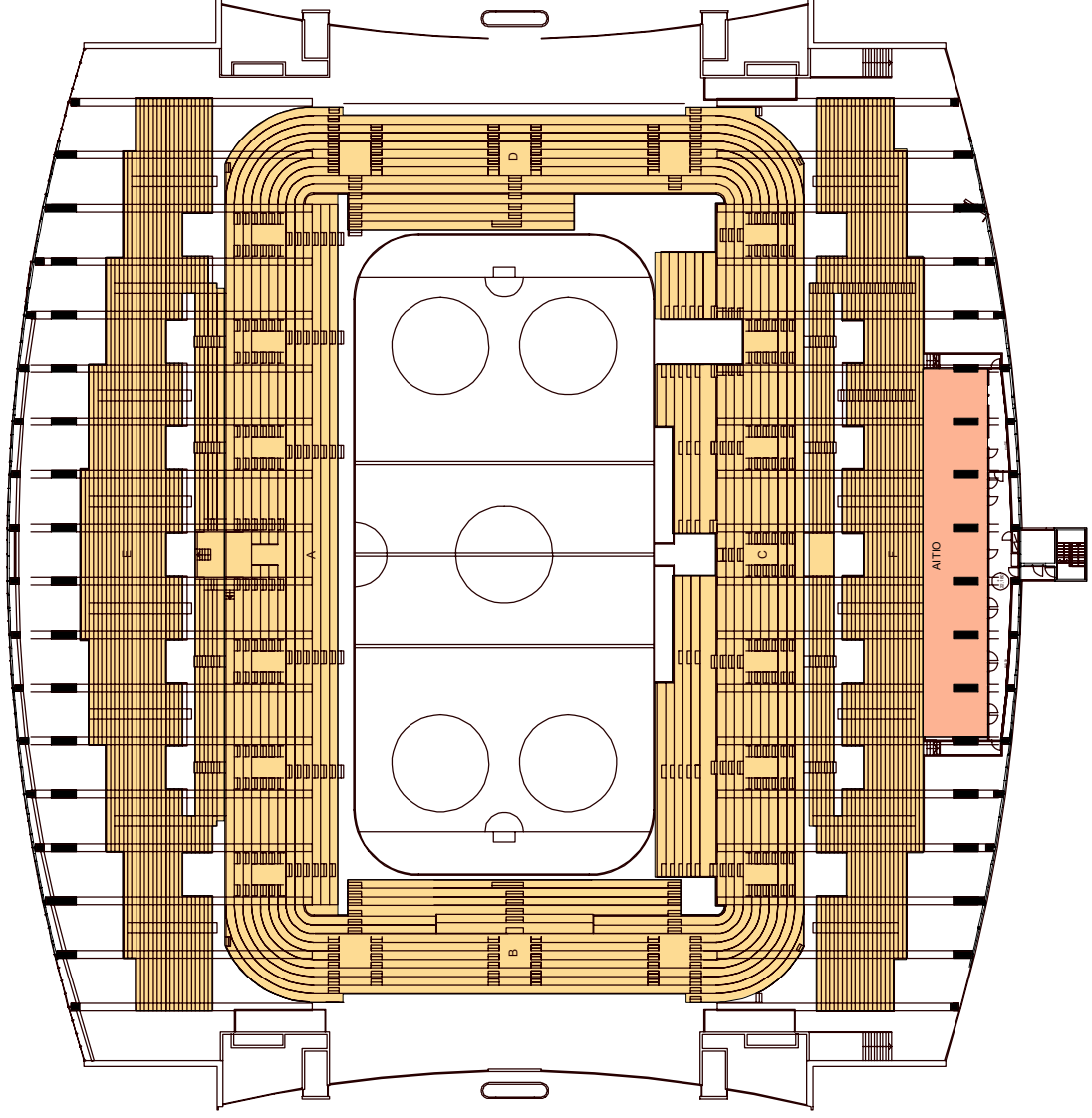
- AREENA
- KATSOMOT
- AITOT
- PALVELUTILAT
- JOUKKUEEN TILAT
- TOIMISTOTILAT
- AULATILAT
- WC-TILAT
- HUOLTOTILAT
- TEKNISET TILAT
- UUSI RAKENNE

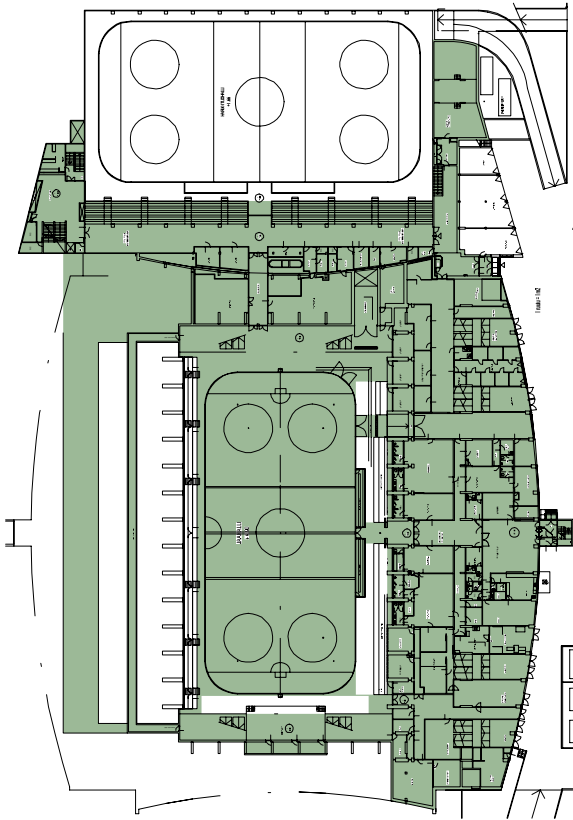


- AREENA
- KATSOMOT
- AITIOT
- PALVELUTILAT
- JOUKKUEEN TILAT
- TOIMISTOTILAT
- AULATILAT
- WC-TILAT
- HUOLTOTILAT
- TEKNISET TILAT
- UUSI RAKENNE

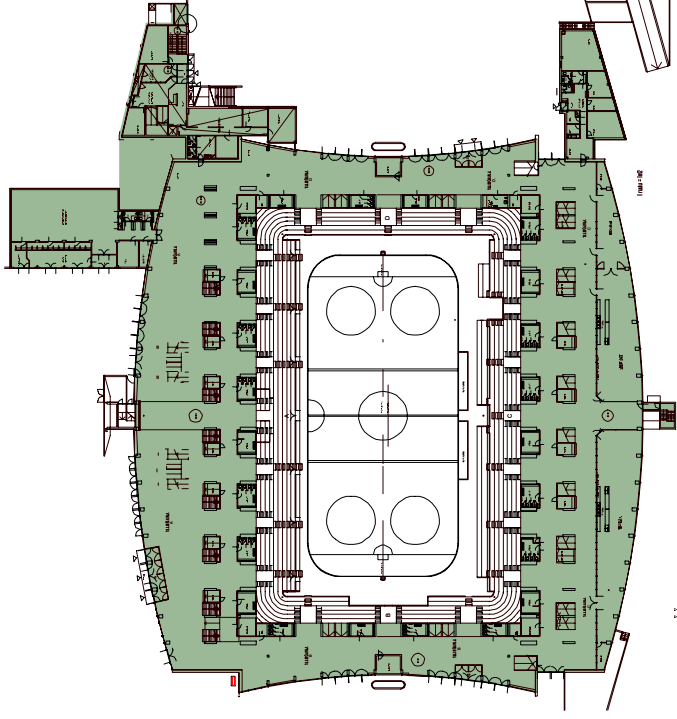


- AREENA
- KATSOMOT
- PALVELUTILAT
- JOUKKUEEN TILAT
- TOIMISTOTILAT
- AULATILAT
- WC-TILAT
- HUOLTOTILAT
- TEKNISET TILAT
- UUSI RAKENNE

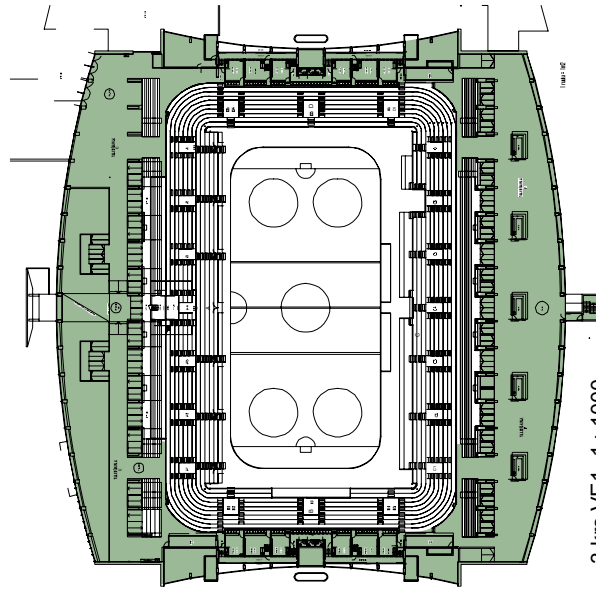




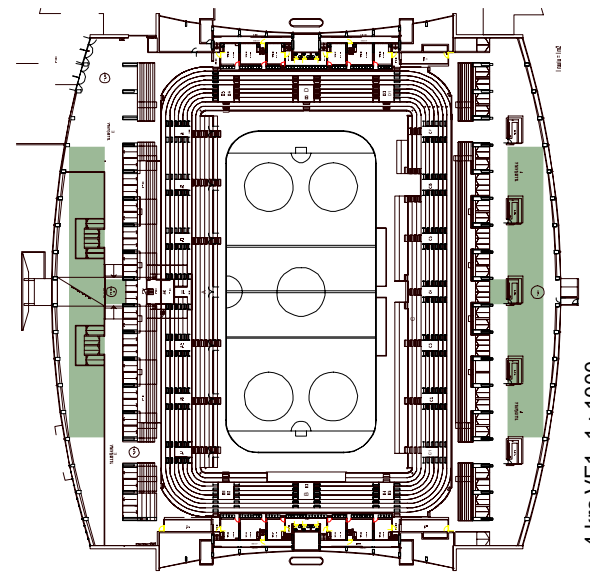
1.krs VE1 1 : 1000



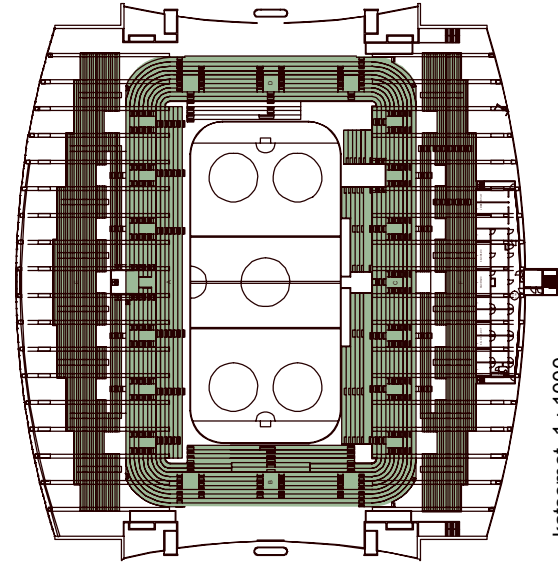
2.krs VE1 1 : 1000



3.krs VE1 1 : 1000



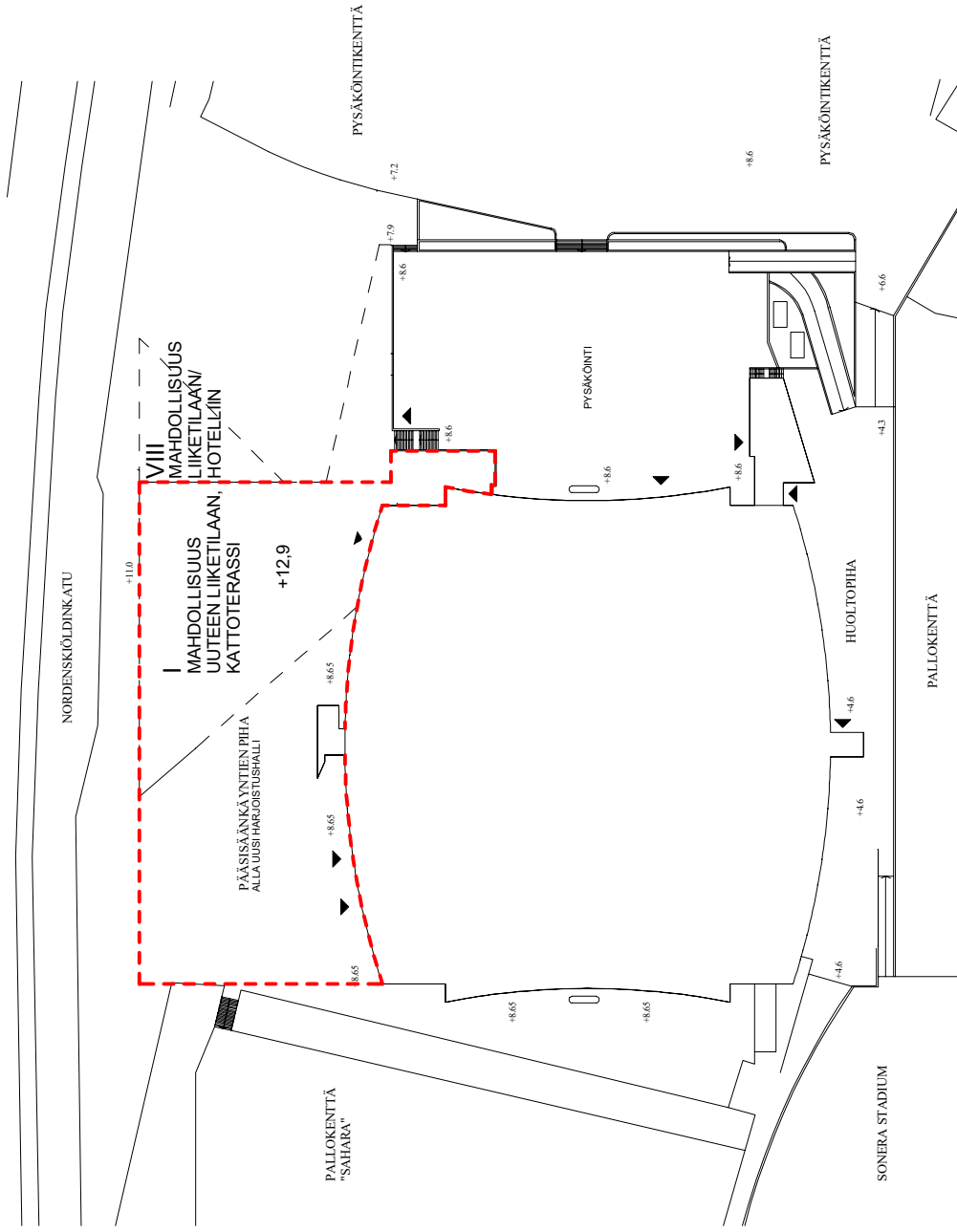
4.krs VE1 1 : 1000



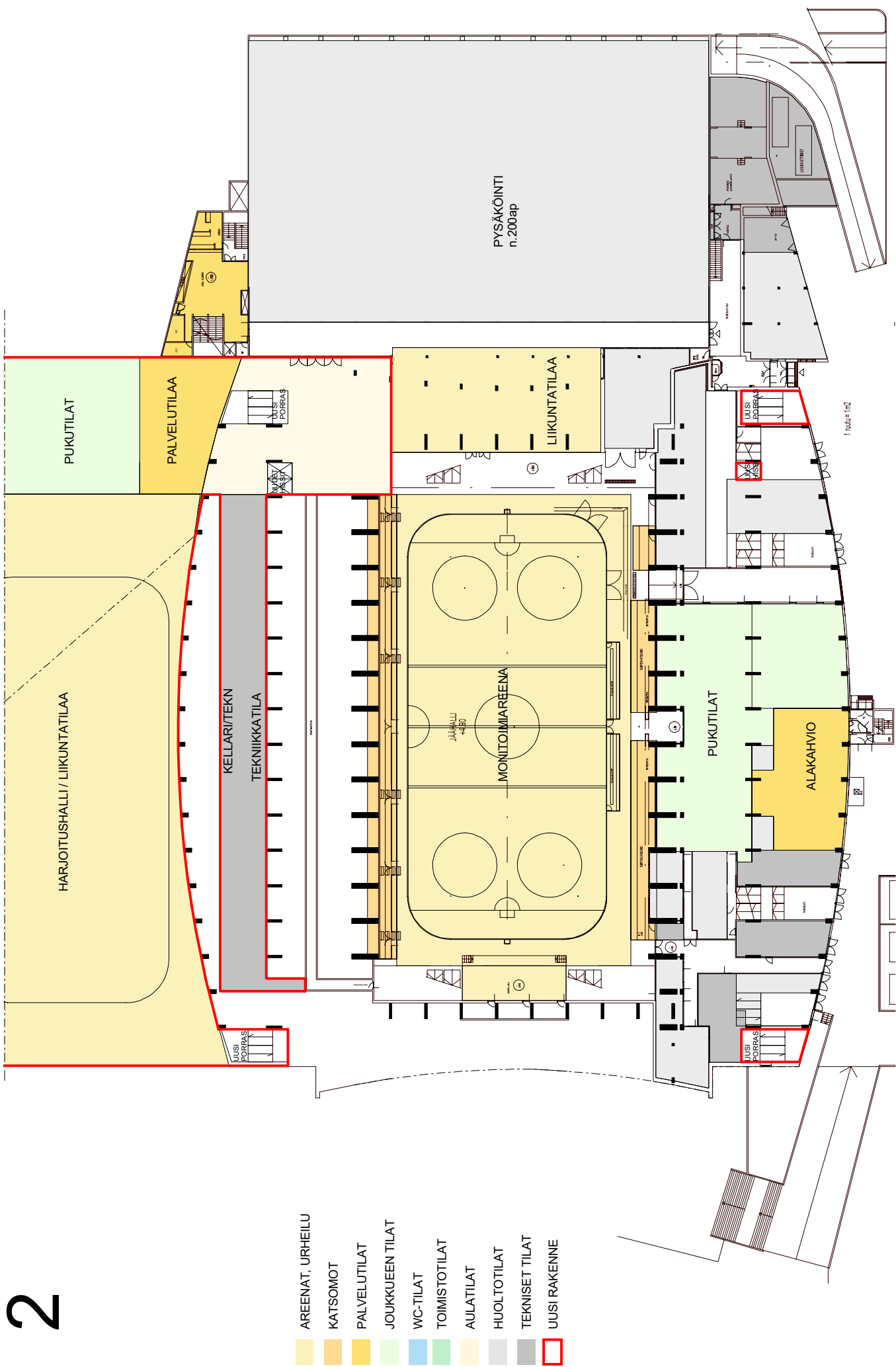
katsomot 1 : 1000

Bruttoalat	VE 1b
-1.krs	3235 m ²
1.krs	7771 m ²
2.krs	6091 m ²
3.krs	4493 m ²
katsomot	3958 m ²
	25549 m ²

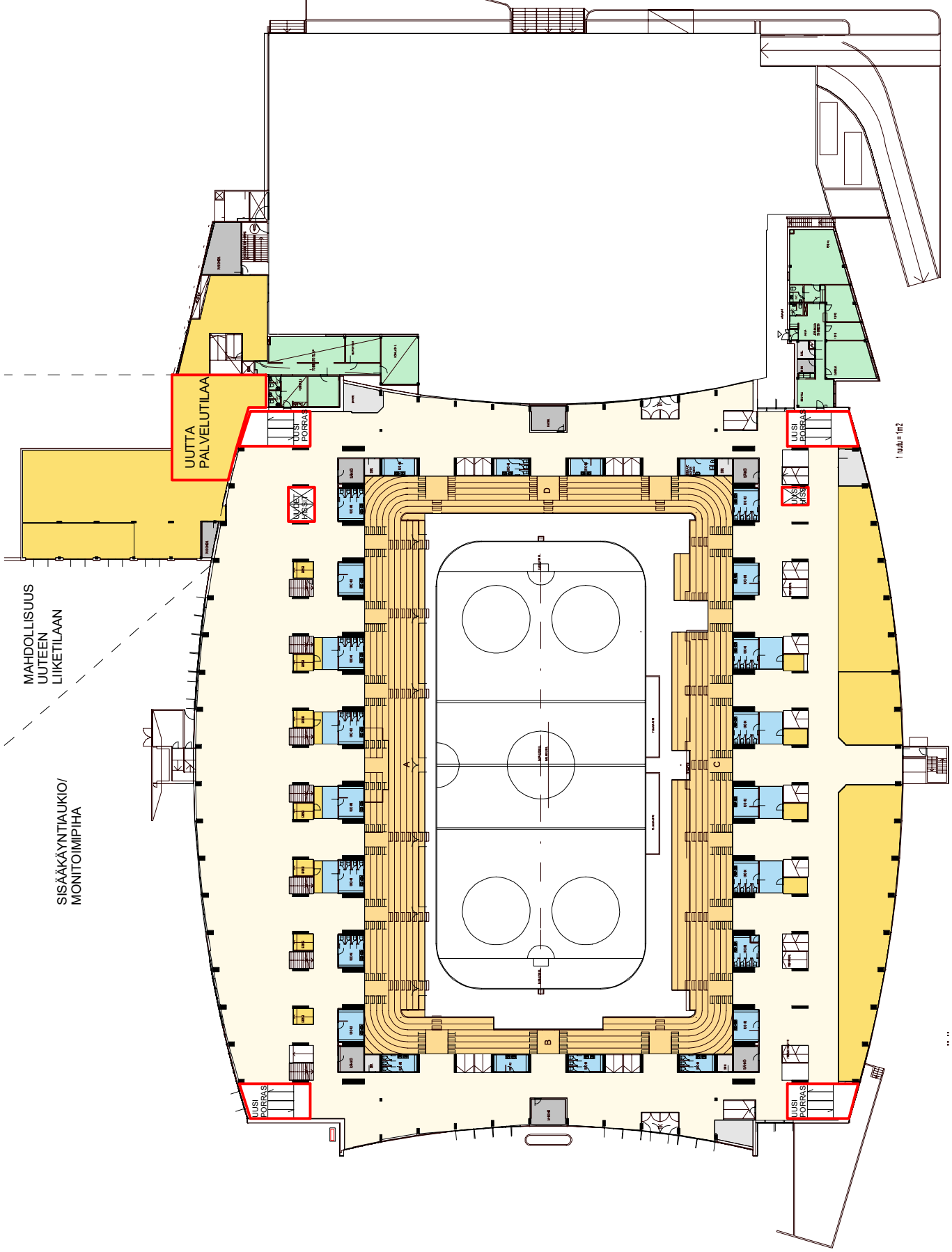
Laaajuus kasvanut 1610 m².



2



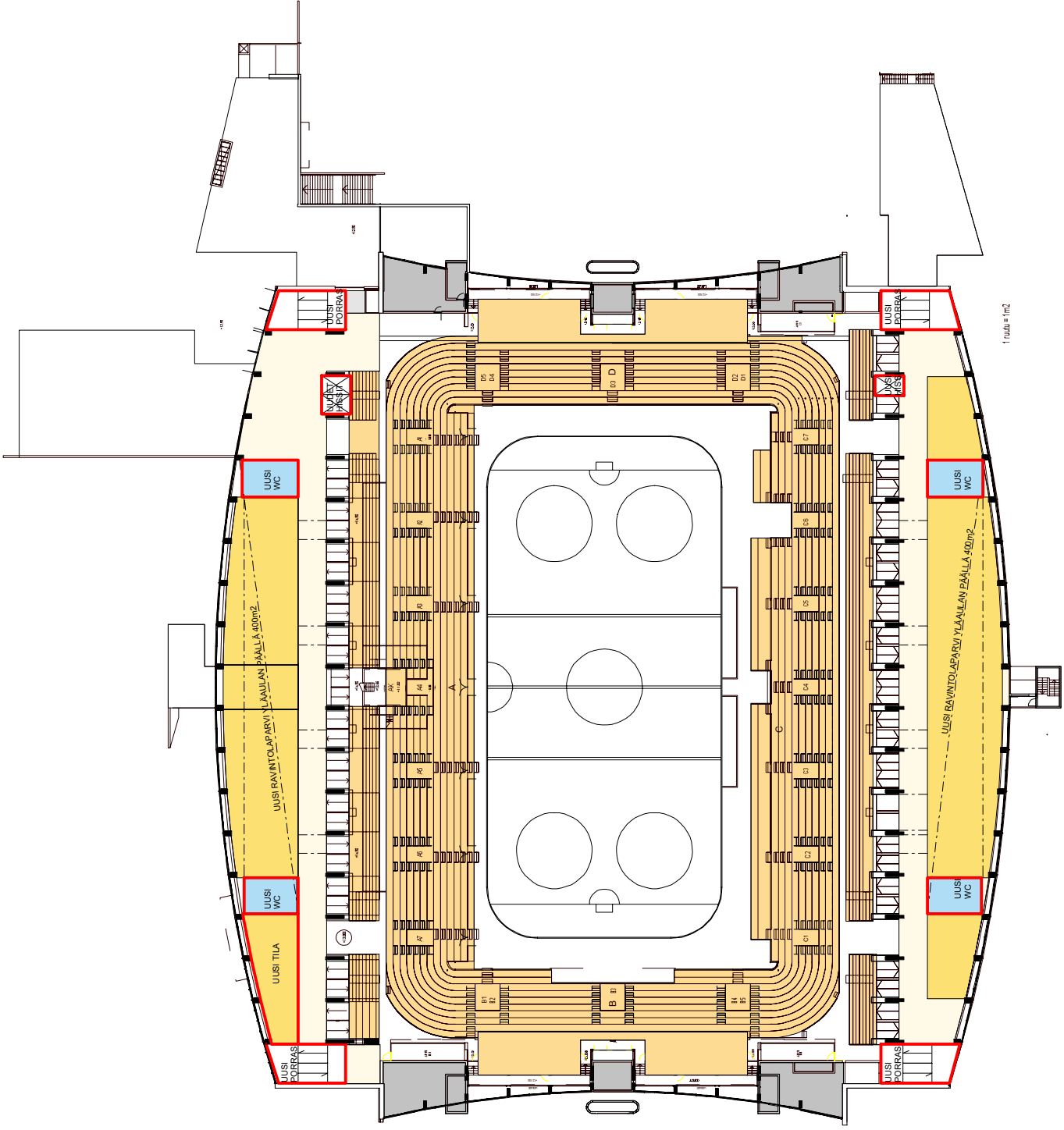
- AREENAT, URHEILU
- KATSOMOT
- PALVELUTILAT
- JOUKKUEEN TILAT
- WC-TILAT
- TOIMISTOTILAT
- AULLATILAT
- HUOLTOILAT
- TEKNISET TILAT
- UUSI RAKENNE



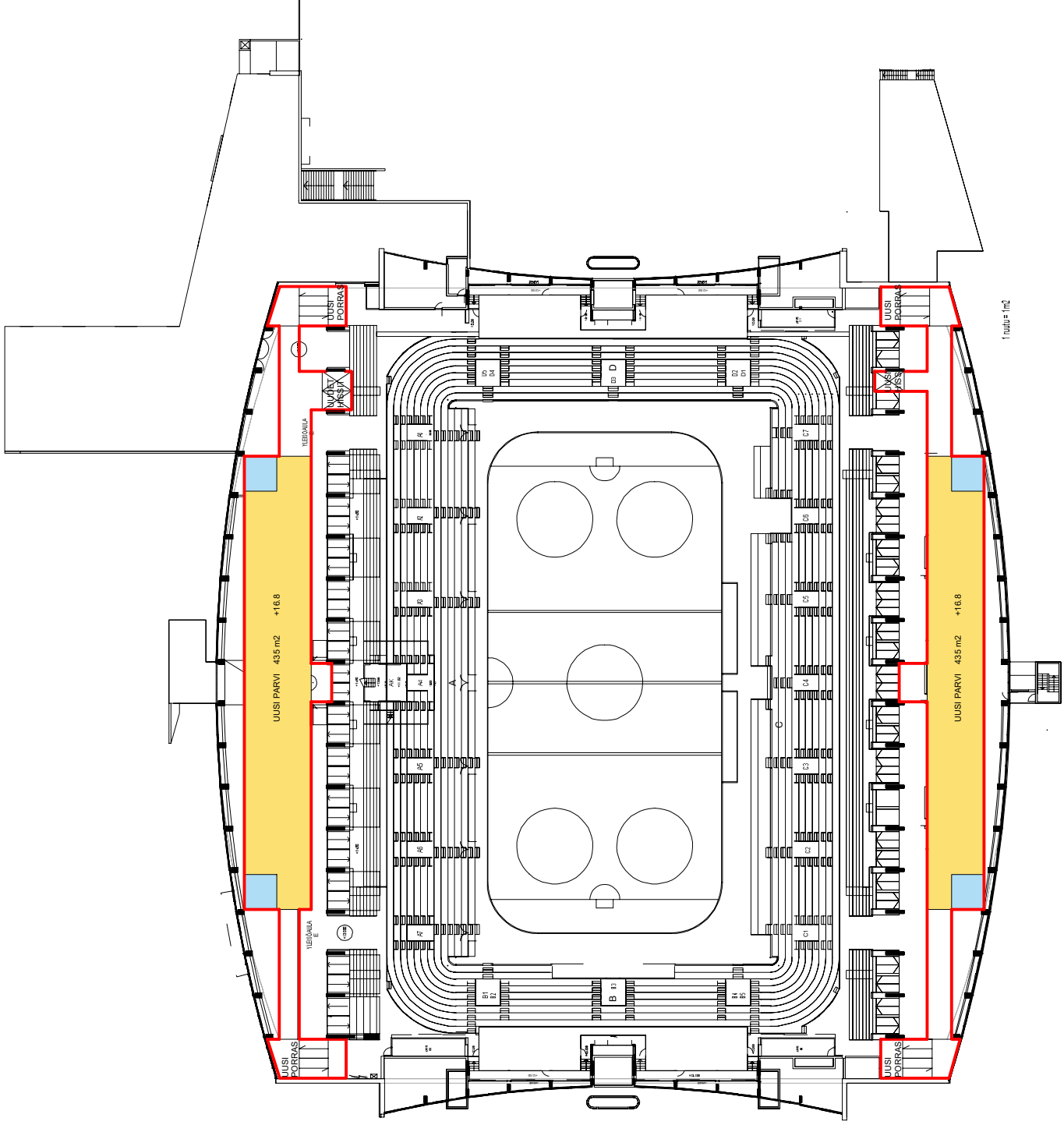
- AREENA
- KATSOMOT
- PALVELUTILAT
- JOUKKUEEN TILAT
- TOIMISTOTILAT
- AULATILAT
- HUOLTOTILAT
- TEKNISET TILAT
- UUSI RAKENNE



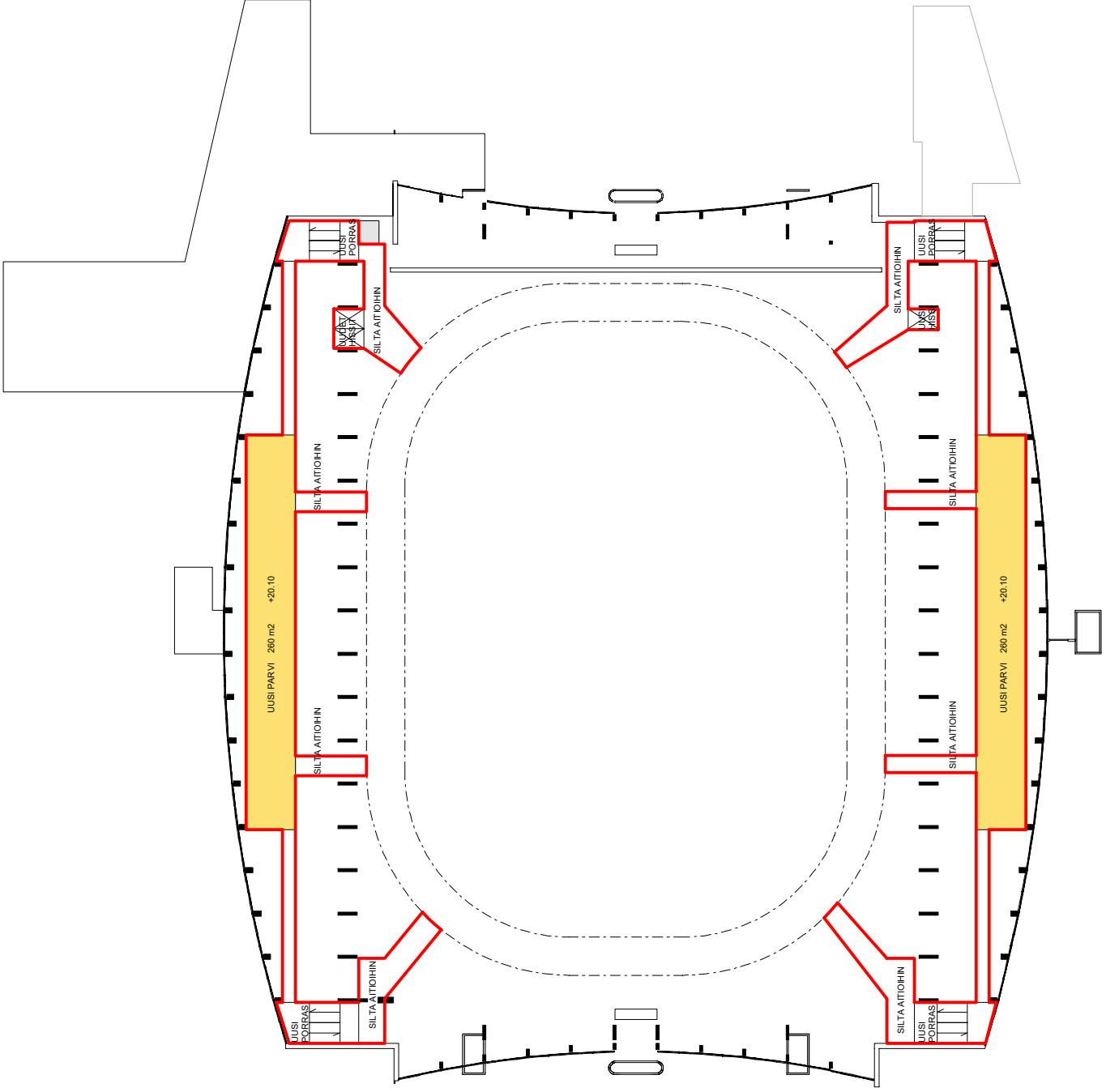
- AREENA
- KATSOMOT
- AITIOT
- PALVELUTILAT
- JOUKKUEEN TILAT
- TOIMISTOTILAT
- AULLATILAT
- WC-TILAT (UUDET)
- HUOLTOTILAT
- TEKNISET TILAT
- UUSI RAKENNE



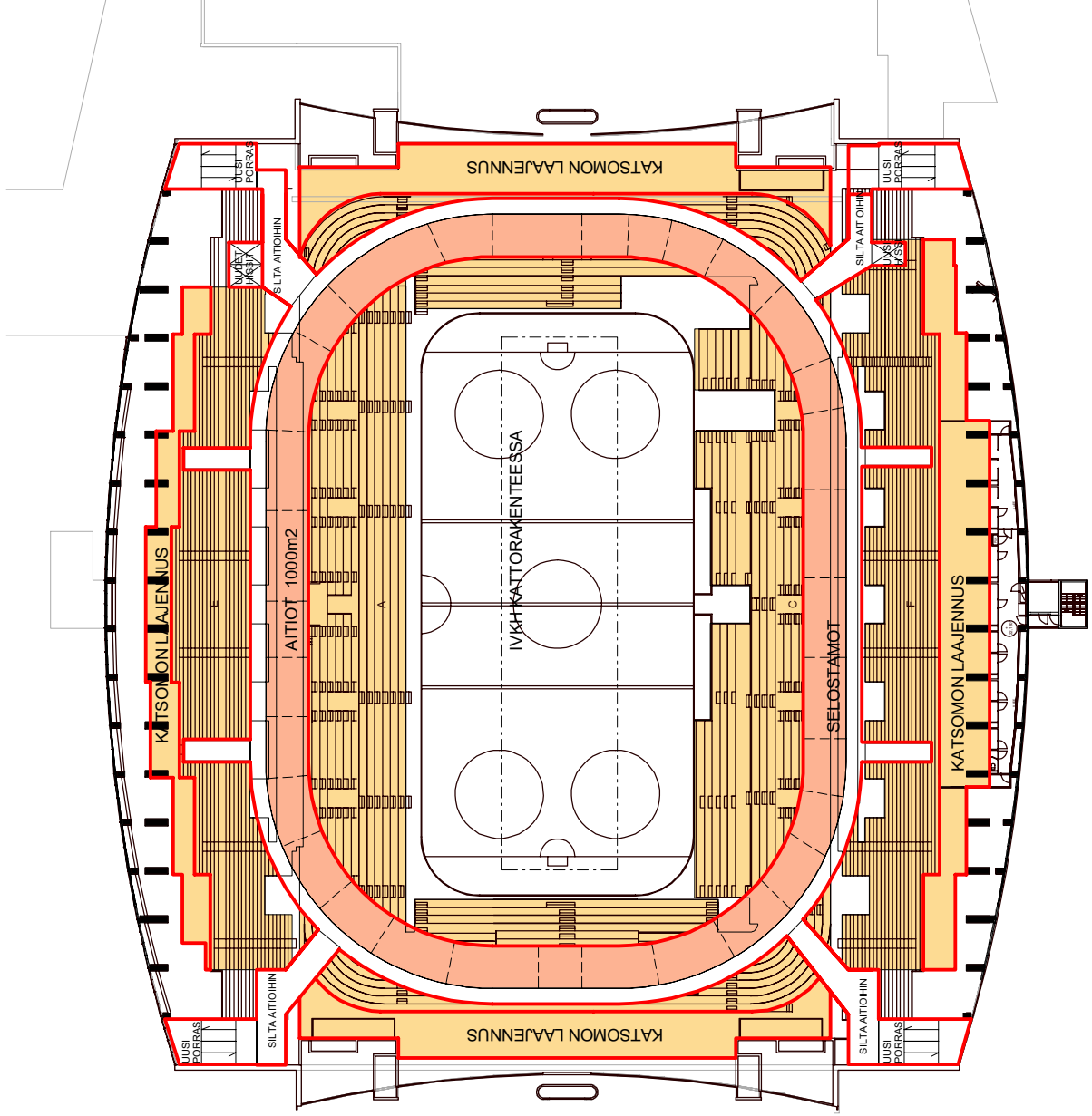
- AREENA
- KATSOMOT
- AITIOT
- PALVELUTILAT
- JOUKKUEEN TILAT
- TOIMISTOTILAT
- AULLATILAT
- WC-TILAT (UUDET)
- HUOLTOTILAT
- TEKNISET TILAT
- UUSI RAKENNE



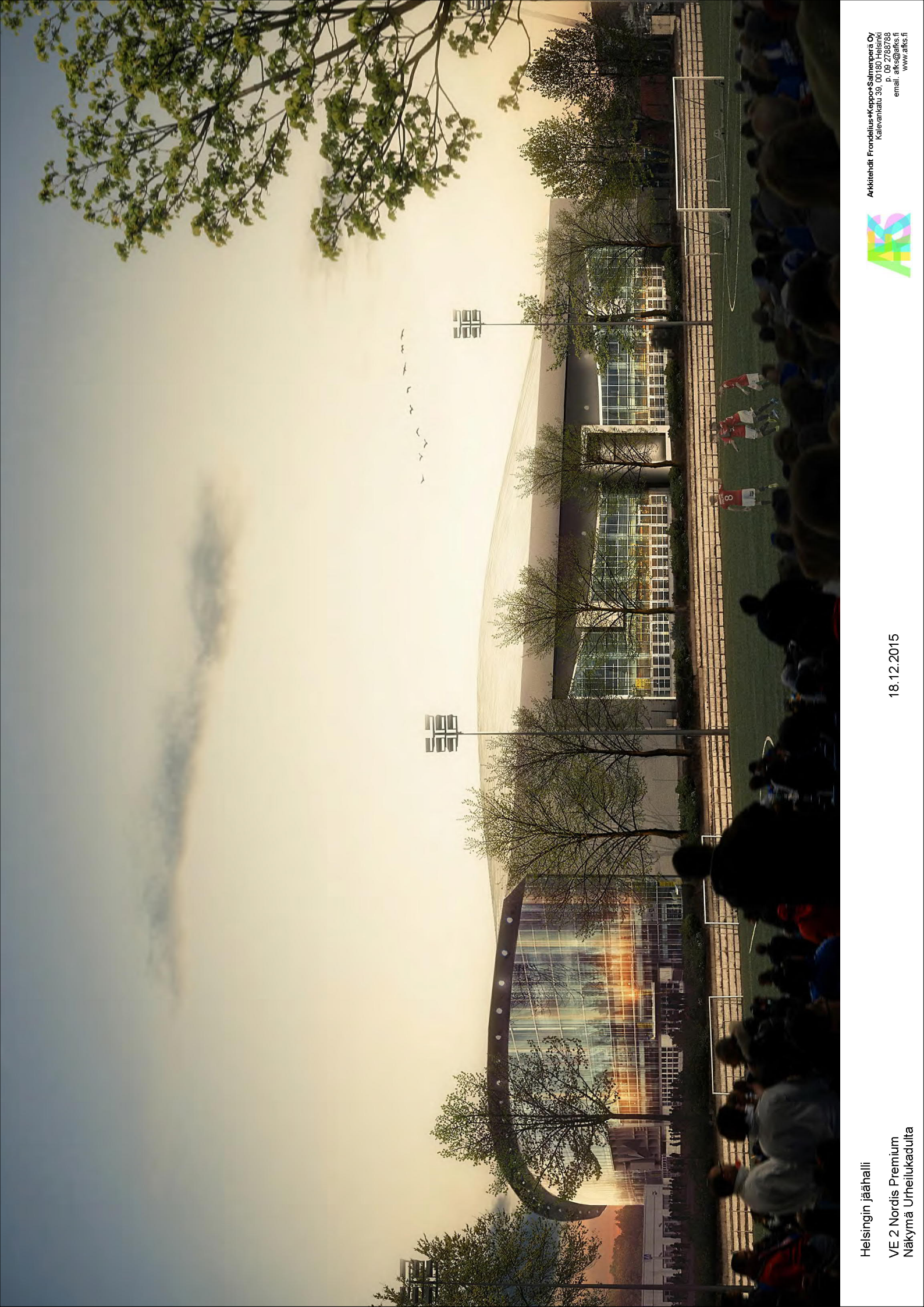
- AREENA
- KATSOMOT
- AITIOT
- PALVELUTILAT
- JOUKKUEEN TILAT
- TOIMISTOTILAT
- AULA TILAT
- WC-TILAT (UUDET)
- HUOLTOTILAT
- TEKNISET TILAT
- UUSI RAKENNE



- AREENA
- KATSOMOT
- PALVELUTILAT
- AITIOT
- JOUKKUEEN TILAT
- TOMISTOTILAT
- AULLATILAT
- WC-TILAT
- HUOLTOTILAT
- TEKNISET TILAT
- UUSI RAKENNE







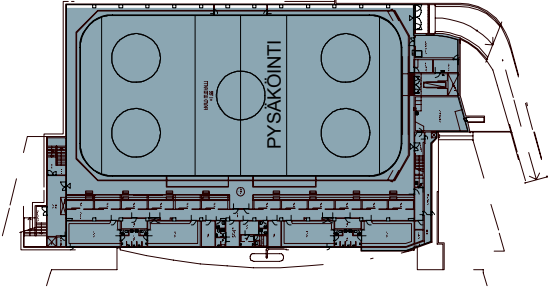
Helsingin jäähalli

VE 2 Nordis Premium
Näkymä Urheilukadulta

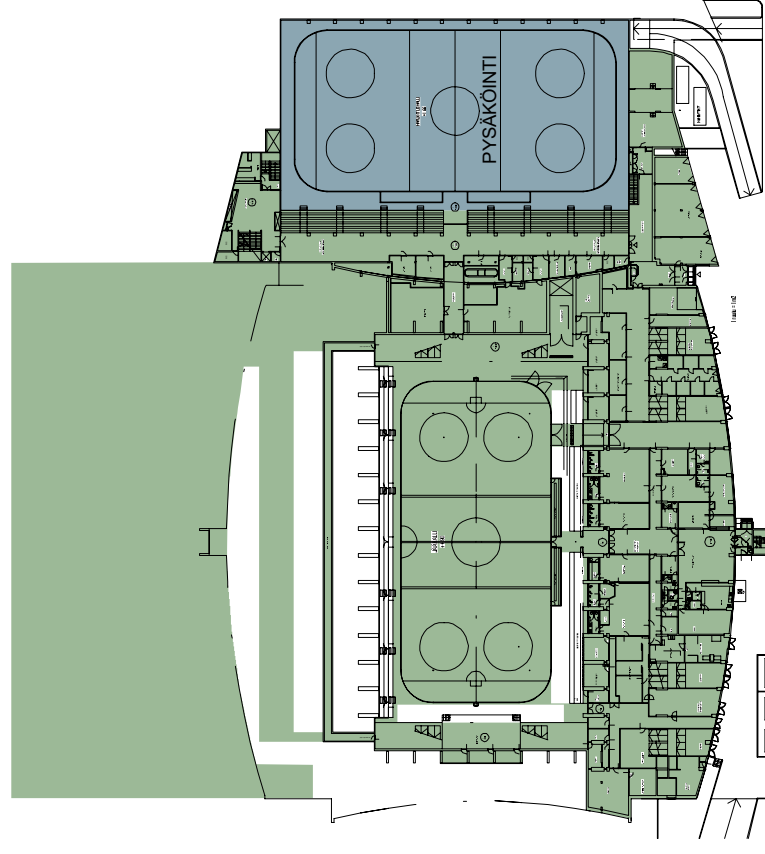
18.12.2015



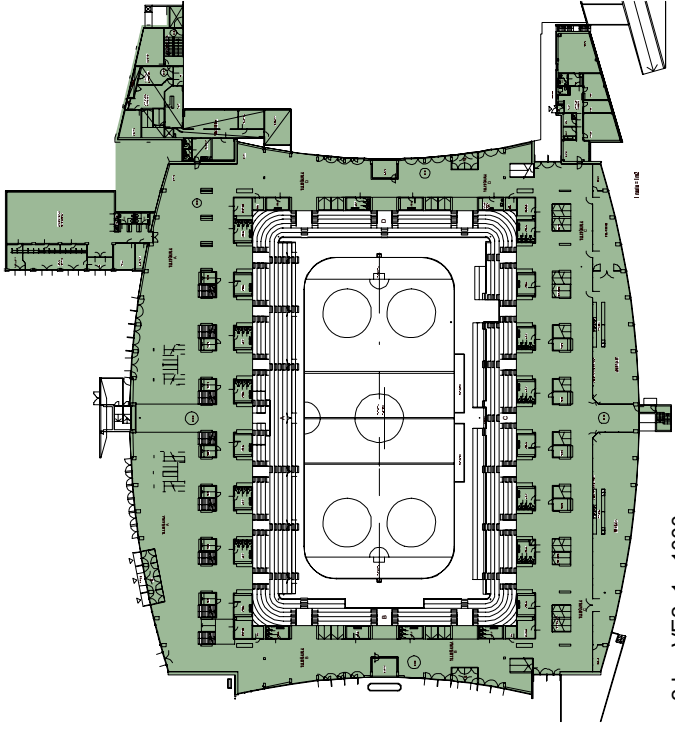
Arkkitehti Frondeus-Kepponen-Salmiperä Oy
Kalevankatu 33, 00180 Helsinki
P. +358 9 2082 09
www.aks.fi
email: aks@aks.fi



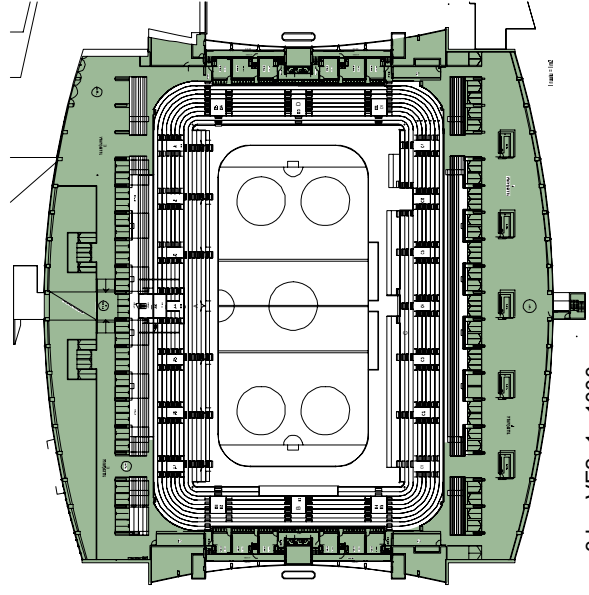
-1.krs VE2 1 : 1000



1.krs VE2 1 : 1000



2.krs VE2 1 : 1000



3.krs VE2 1 : 1000

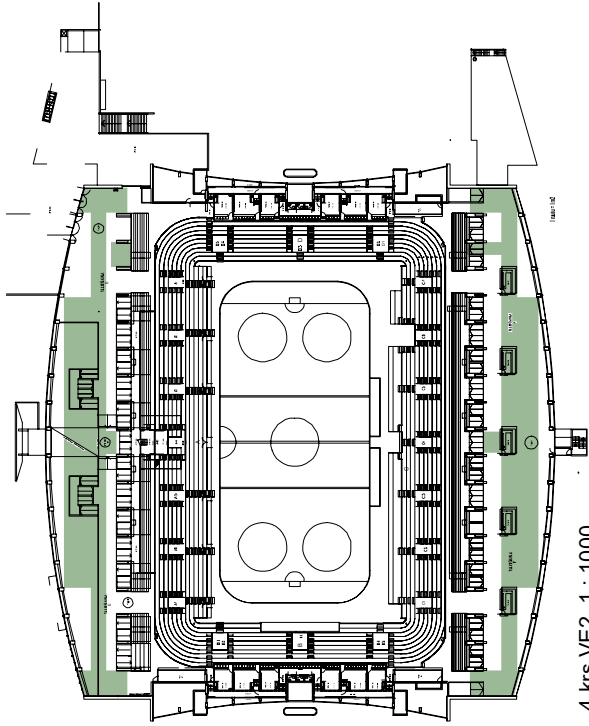
Helsingin jäähalli

PINTA-ALAT VE 2 -1.-3.krs 1 : 1000

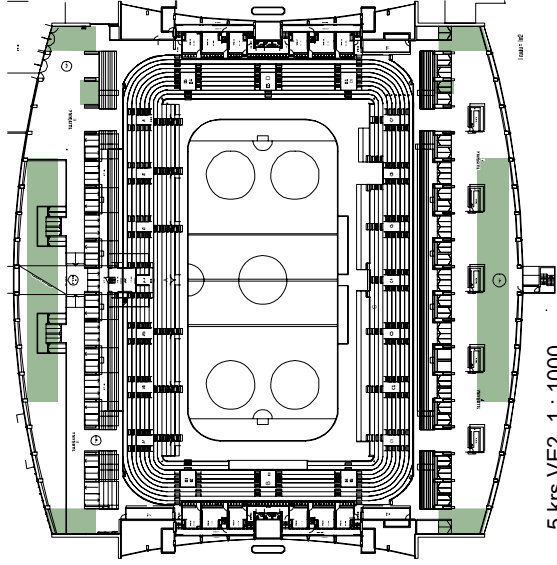
18.12.2015



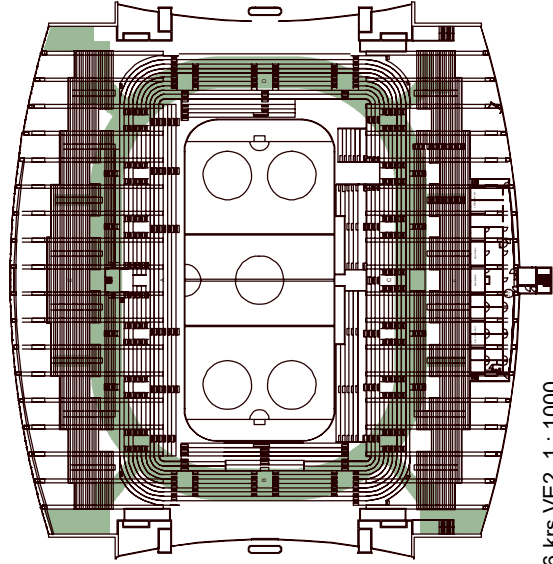
Arkkitehti: **Frondeius+Keppö-Salmenniemi Oy**
 Kalevankatu 33, 00180 Helsinki
 p. +358 9 2647 09
 email: akf@akfs.fi
 www.akfs.fi



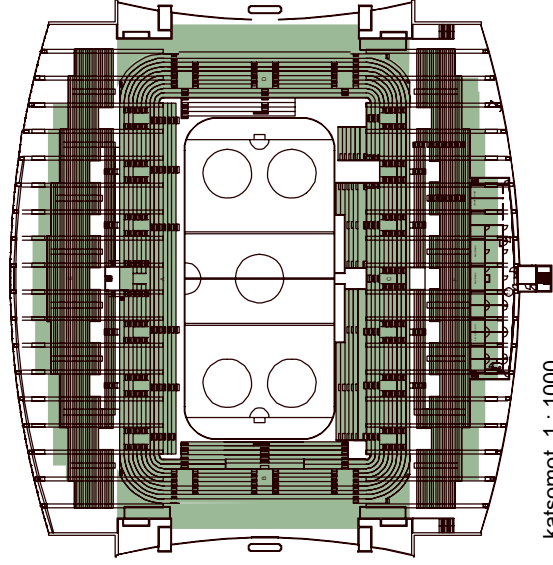
4.krs VE2 1 : 1000



5.krs VE2 1 : 1000



6.krs VE2 1 : 1000



katsomot 1 : 1000

Bruttoalat VE2

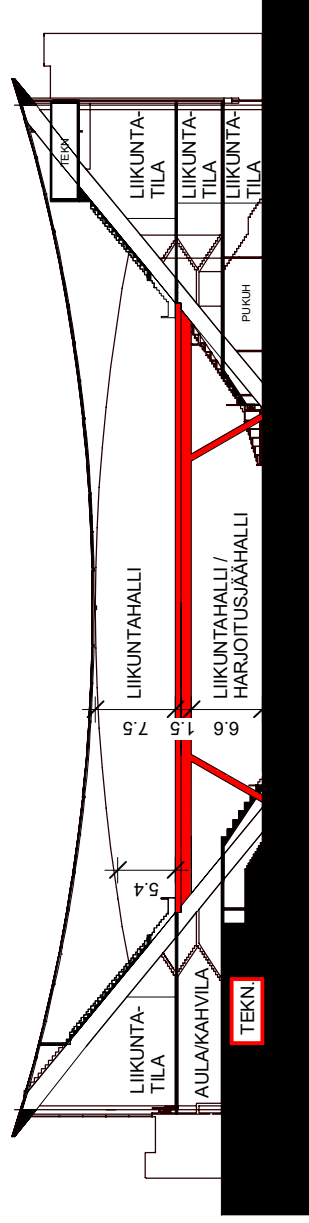
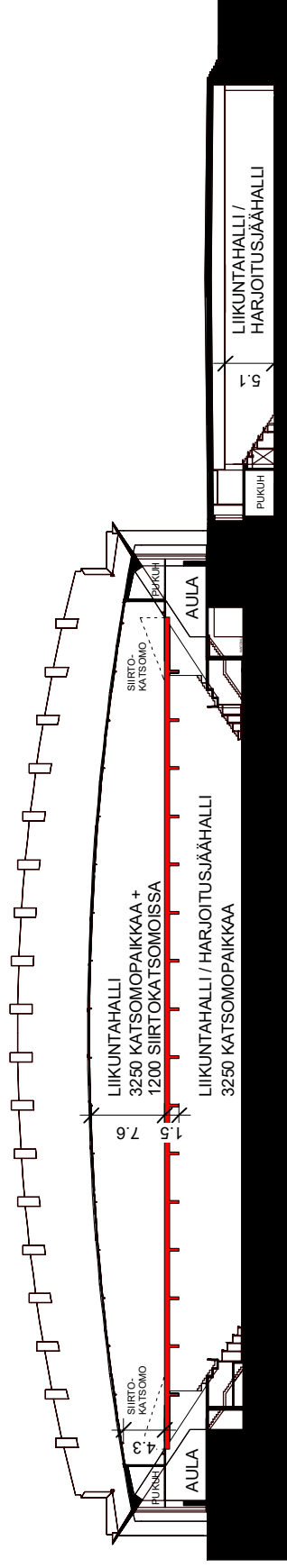
1.krs	12336 m ²
2.krs	6091 m ²
3.krs	3731 m ²
4.krs	1209 m ²
5.krs	711 m ²
6.krs	1772 m ²
KATSOMO	4949 m ²
PYSÄKÖINTI	3235 m ²
PYSÄKÖINTI	2329 m ²
	36364 m ²

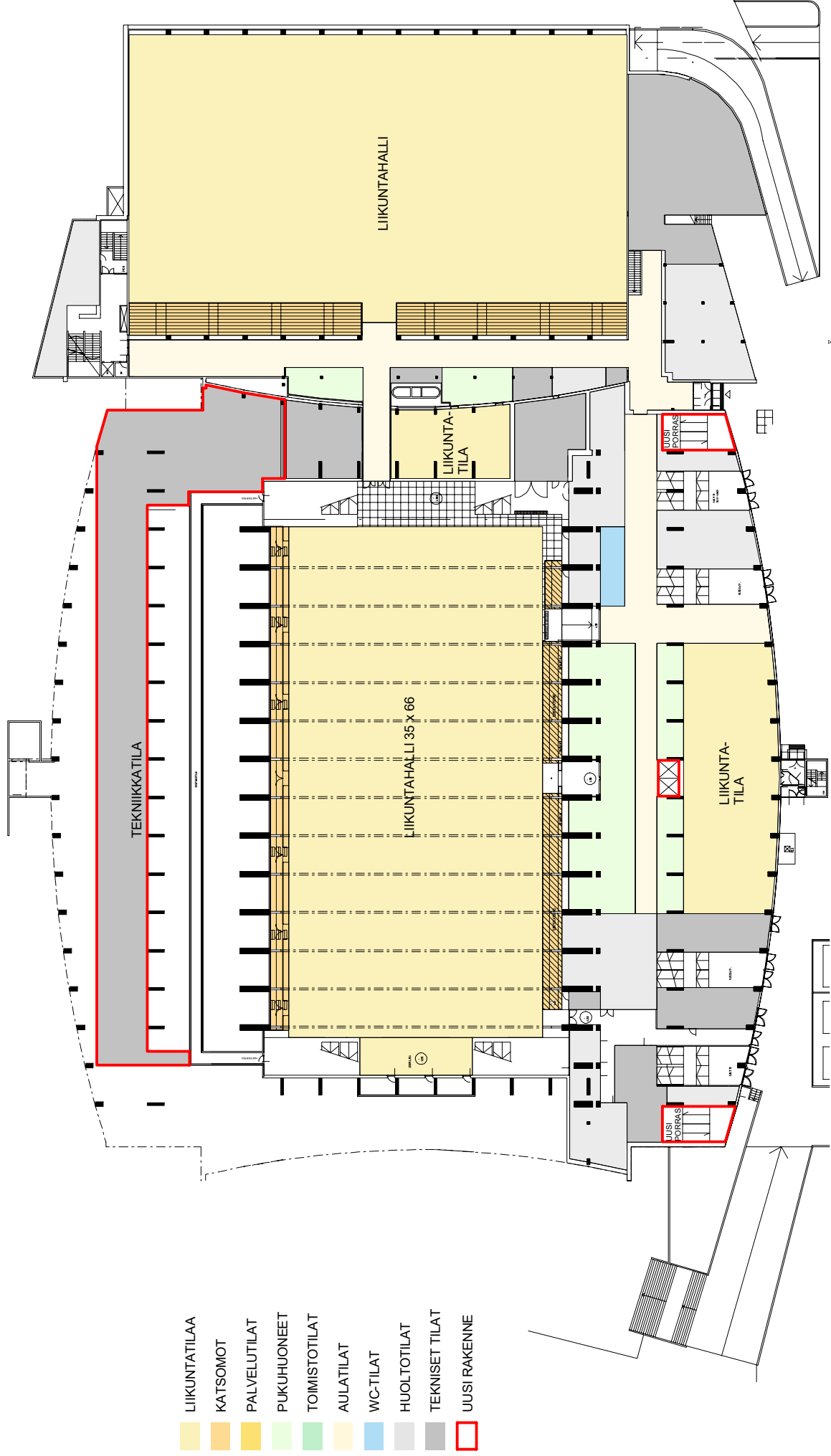
Laajuus kasvanut 9000m²
+pysäköintilaso 5600m²

PALLOILU- JA YLEISURHEILUAREENA

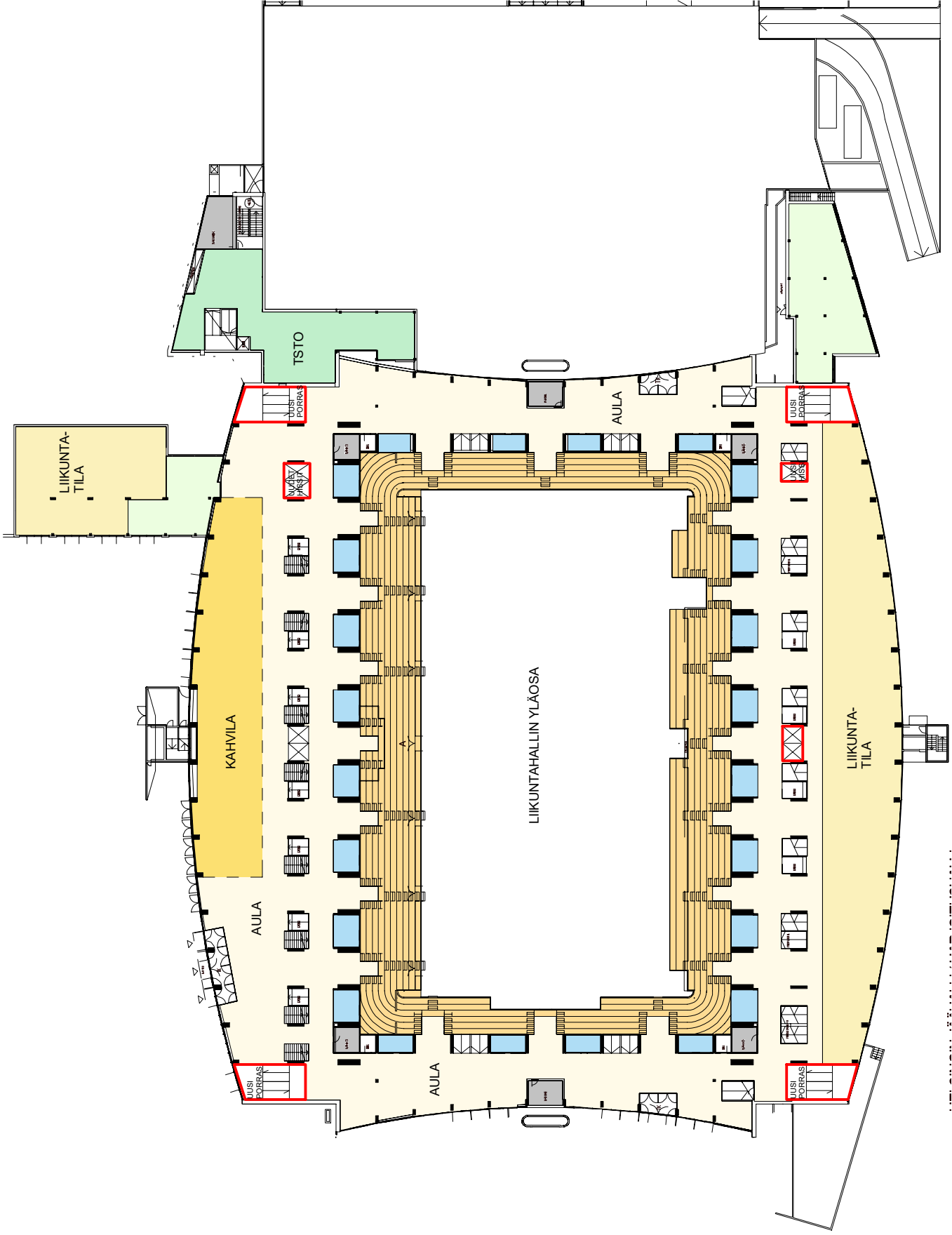
yleisurheilu, sisäliikunta, palloilu, jääurheilu

Hallin muoto pysyy ennallaan. Halli muutetaan monitoimiliikuntakeskukseksi sijoittamalla uusi välipohja nykyisen yläaulan tasolle.
Yläpuolinen liikuntatila on kooltaan n. 55x85m mahdollista mm. yleisurheilukäytön.
Alempi sisäliikuntatila/ harjoitusjäähalli on kooltaan n. 35x66m. Se on tarvittaessa jaettavissa erikokoisiin osiin jakoseiniin ja -verhoihin. Molempien kerrosten korkeus on 5-7m mahdollistaan useimmat pallopelit. Katsomorakennetta on mahdollista säilyttää molemmissa tasoissa.
Palvelutilat muutetaan liikuntatiloiksi, pääaulaan keskitetään kahvila- ja ravintolapalvelut. Ylätasolta poistumista parannetaan uusien porrastornein.





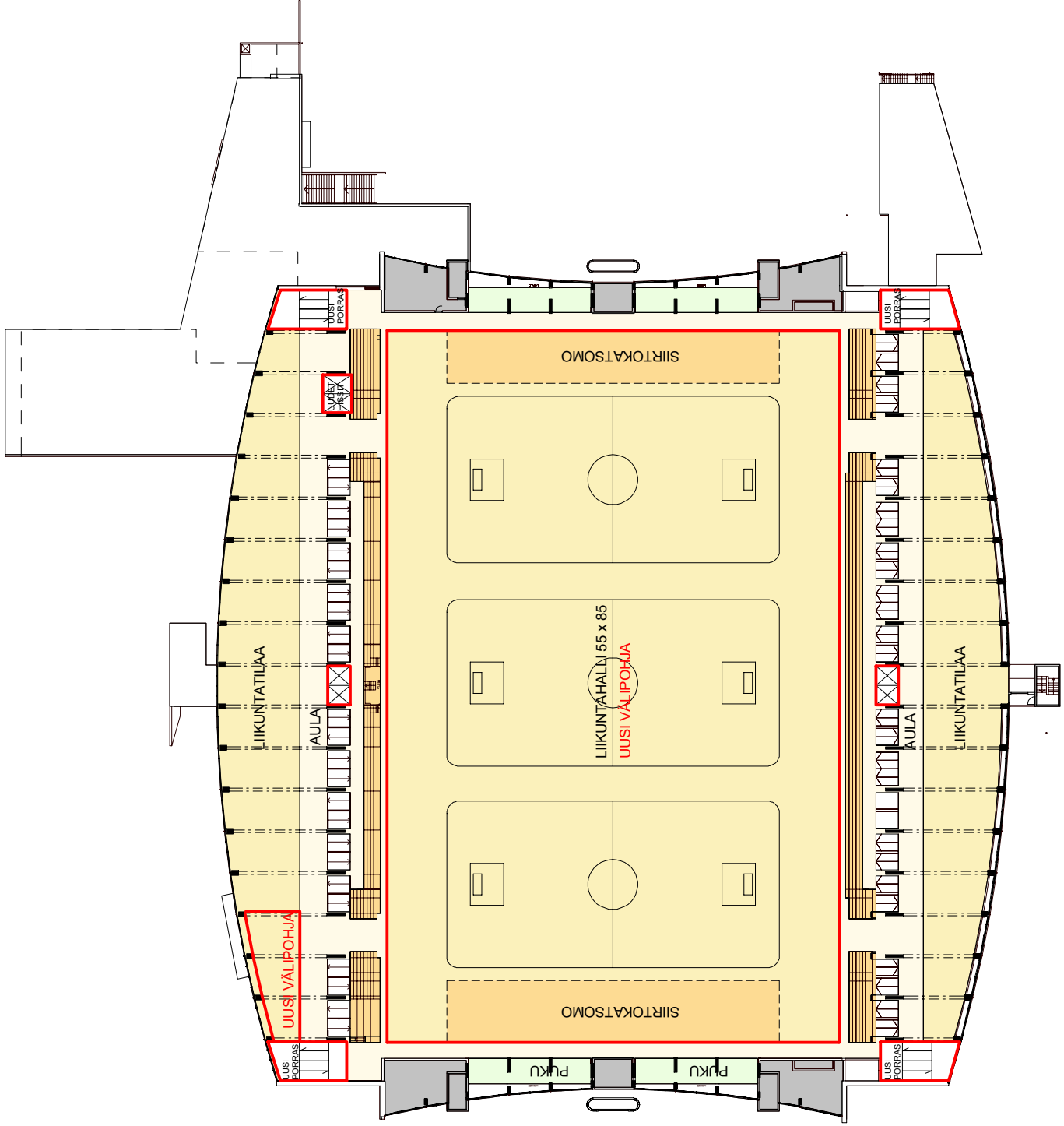
- LIIKUNTATILAA
- KATSOMOT
- PALVELUTILAT
- PUKUHUONEET
- TOIMISTOTILAT
- AULATILAT
- WC-TILAT
- HUOLTOTILAT
- TEKNISET TILAT
- UUSI RAKENNE

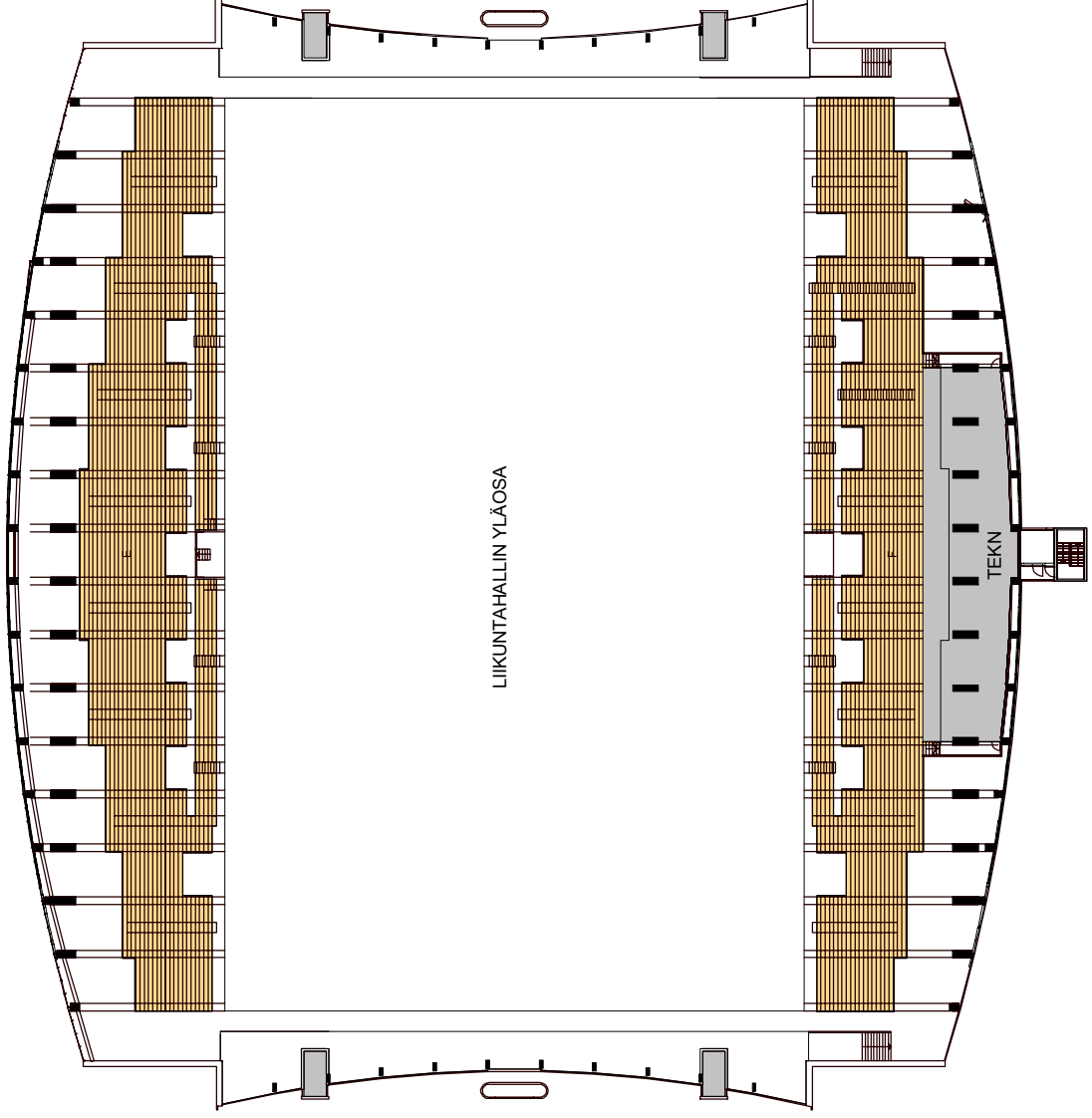


- LIIKUNTATILAA
- KATSOMOT
- PALVELUTILAT
- PUKUHUONEET
- TOIMISTOTILAT
- AULATILAT
- WC-TILAT
- HUOLTOTILAT
- TEKNISET TILAT
- UUSI RAKENNE

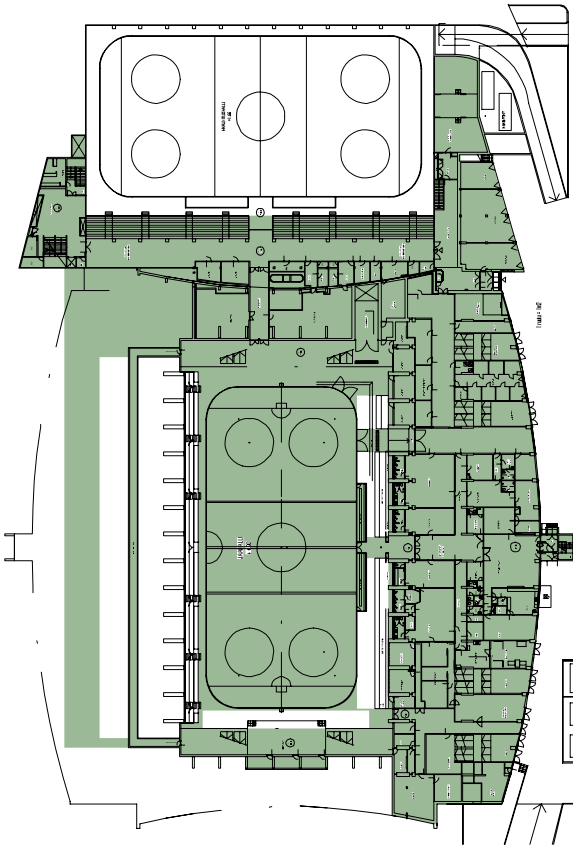


- LIIKUNTATILAA
- KATSOMOT
- PALVELUTILAT
- PUKUHUONEET
- TOIMISTOTILAT
- AULATILAT
- WC-TILAT
- HUOLTOTILAT
- TEKNISET TILAT
- UUSI RAKENNE

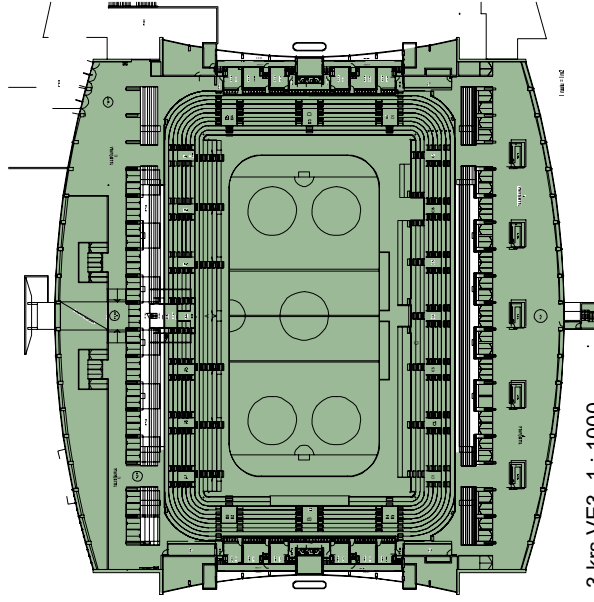




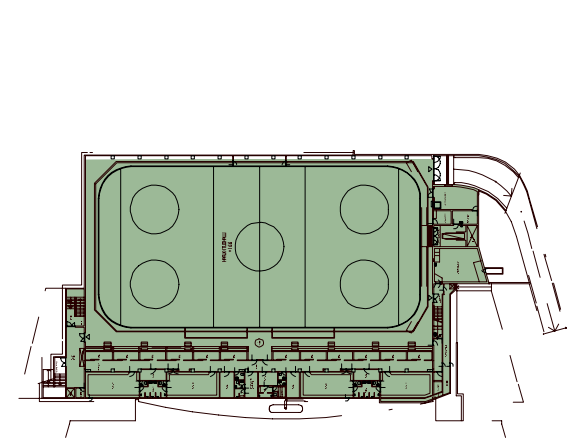
- LIIKUNTATILAA
- KATSOMOT
- PALVELUTILAT
- PUKHUHUONEET
- TOIMISTOTILAT
- AULATILAT
- WC-TILAT
- HUOLTOTILAT
- TEKNISET TILAT
- UUSI RAKENNE



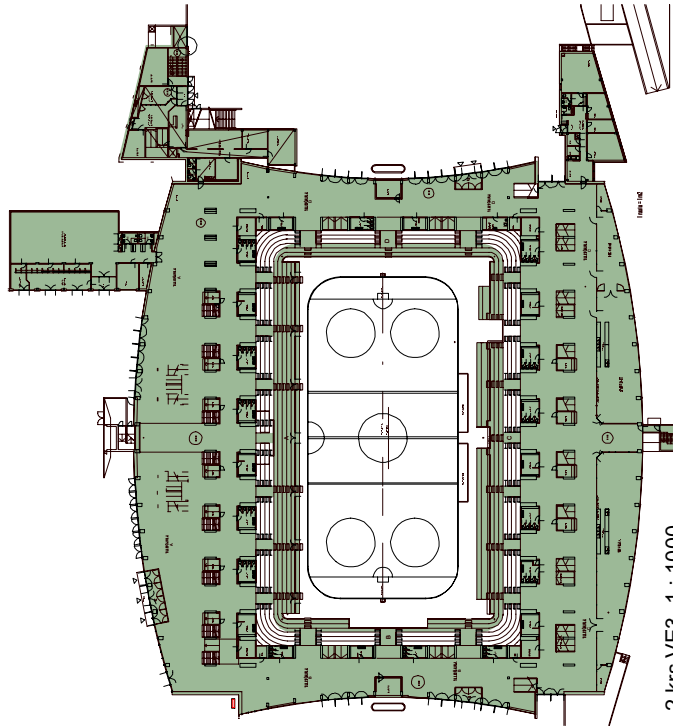
1.krs VE3 1 : 1000



3.krs VE3 1 : 1000



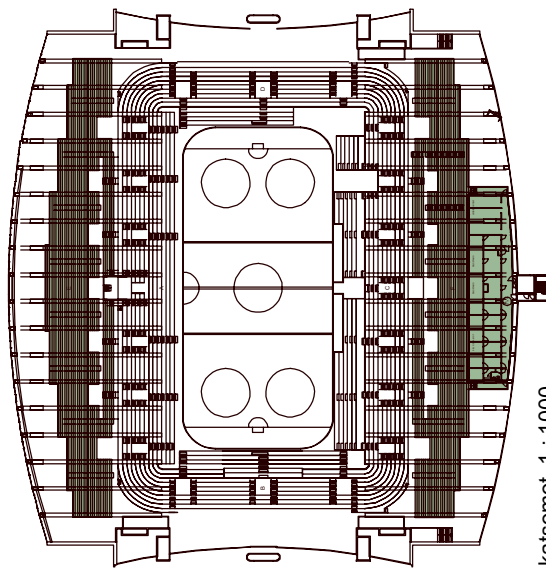
-1.krs VE3 1 : 1000



2.krs VE3 1 : 1000

Bruttoalat	VE 3
-1.krs	3235 m ²
1.krs	7955 m ²
2.krs	6861 m ²
3.krs	8199 m ²
katsomot	1789 m ²
	28039 m ²

Laajuus kasvanut 4100 m².



katsomot 1 : 1000

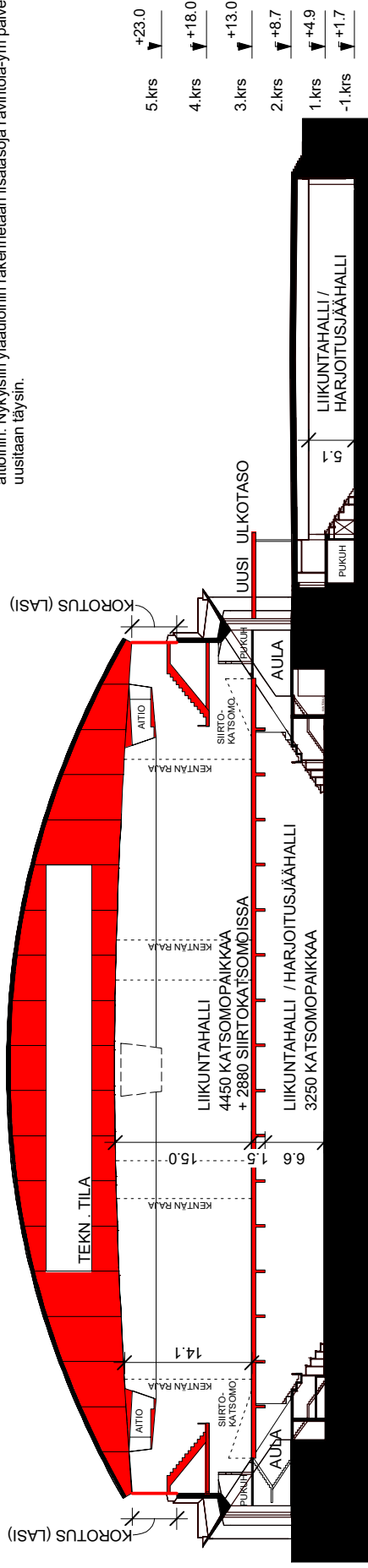
4

MONITOIMIAREENA

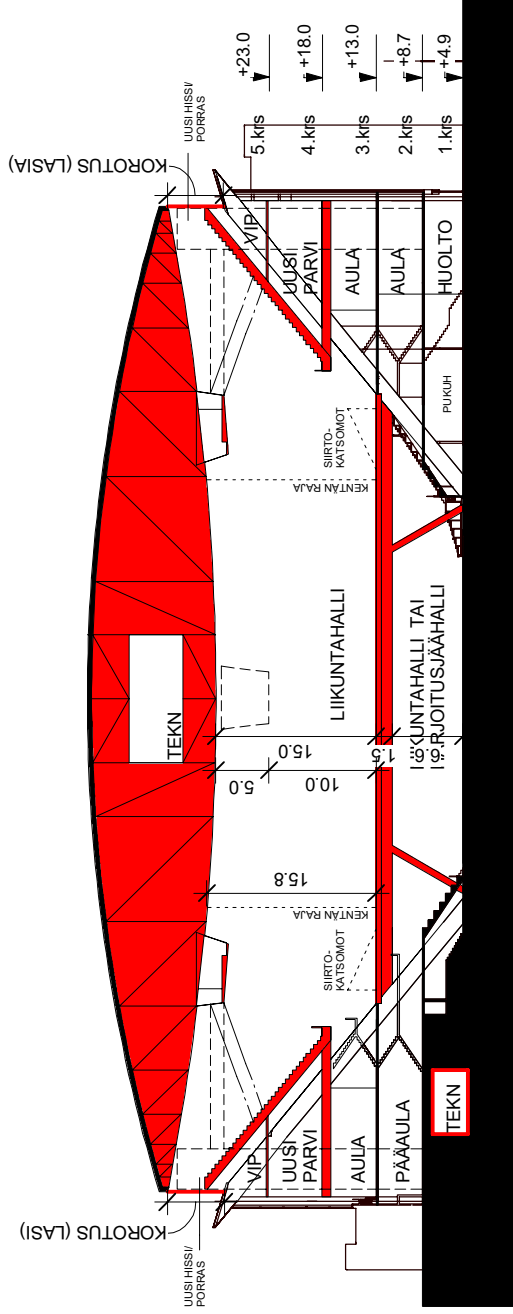
yleisurheilu, sisäliikunta, palloilu, jääurheilu

Halli muutetaan monitoimiliikuntakeskukseksi sijoittamalla uusi välipohja uusi välipohja nykyisen yläaulan tasolle. Yläpuolinen monitoimiarena on kooltaan n.55x85m mahdollistaen sekä tapahtuma että monipuolisen urheilukäytön. Ylempässä hallissa katsomorakenteet puretaan ja korvataan uusilla katsomopanvilla. Aiempi monitoimihalli/ harjoitusjäähalli on kooltaan n. 35x66m on tarvittaessa jaettavissa erikokoisiin osiin jakoseiniin ja -verhoihin. Katsomorakennetta on mahdollista säilyttää alemmassa hallissa.

Hallin katto uusitaan avaruusristikkorakenteiseksi ja korottamalla rakennuksen räystäslinjaa. Uudet aitot sijoitetaan hallin muotoa myötäileväksi nauhaksi kattorakenteeseen tukeutuen. Aulaan sijoitetaan uudet hissit ja porrastornit katsomoon ja aitoihin. Nykyisin yläuloihin rakennetaan lisätasoja ravintola-ym palveluille. Taloiteknikka uusitaan täysin.

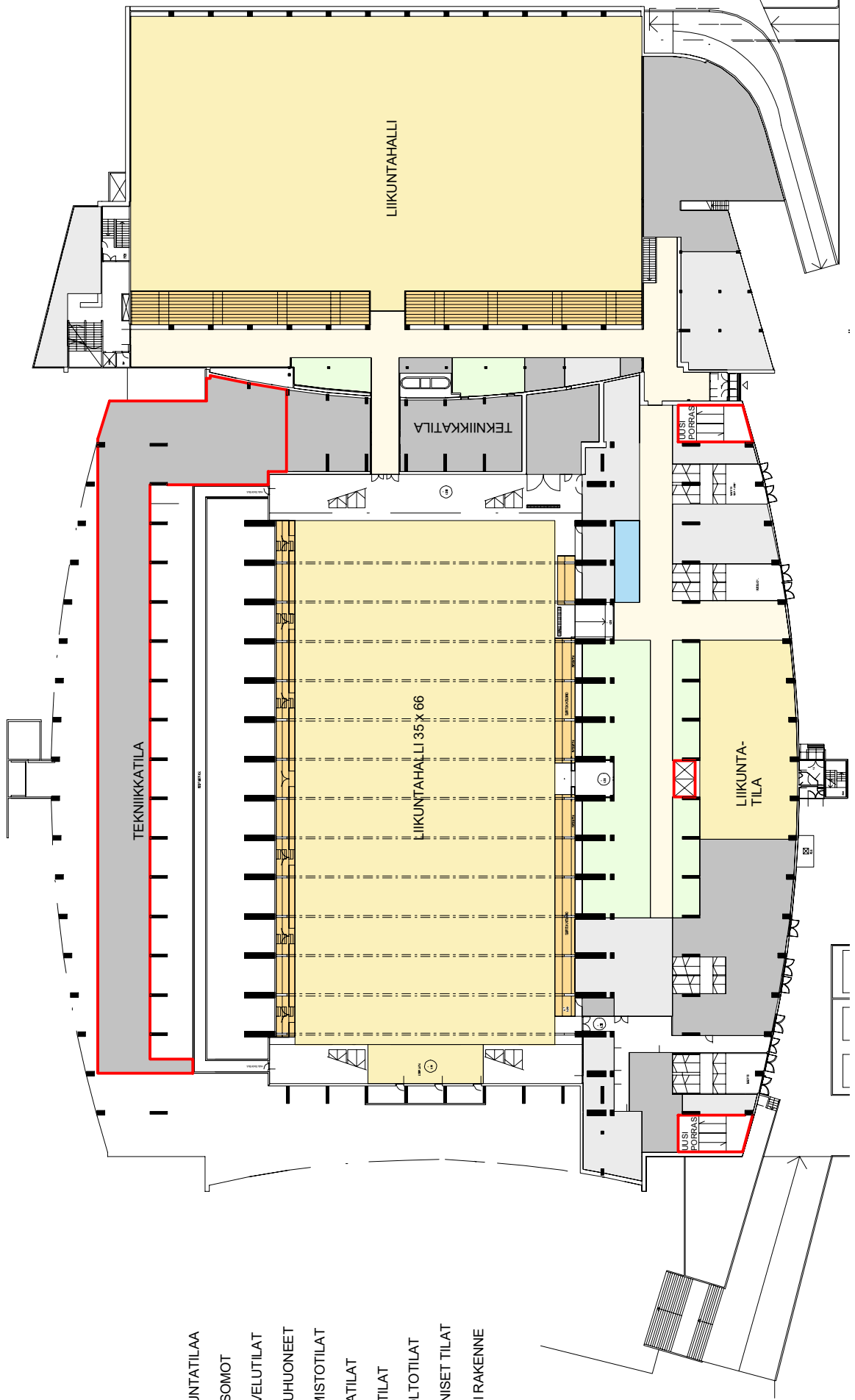


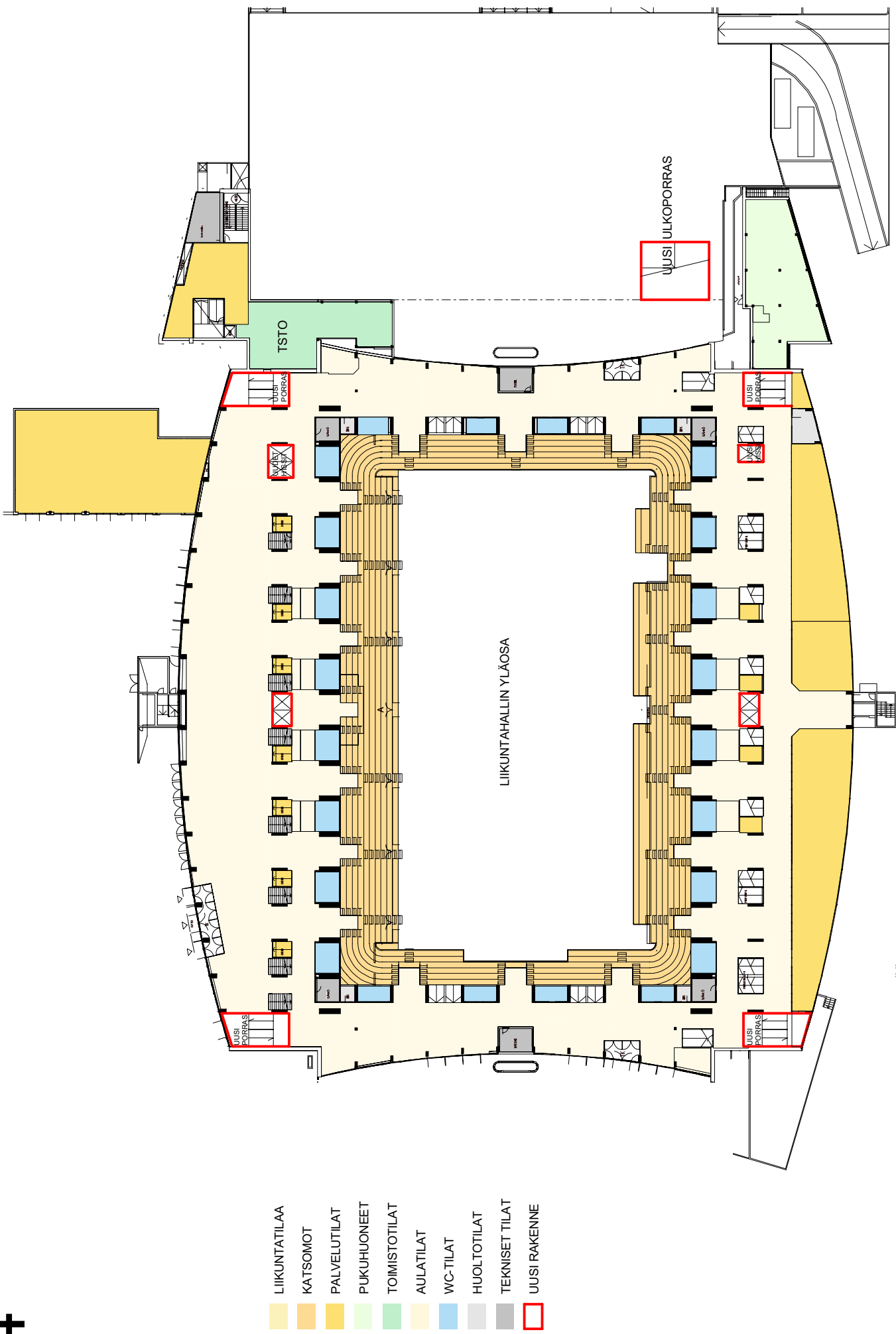
pitkittäisleikkaus VE 3c 1 : 500



poikkileikkaus VE 3c 1 : 500

- LIIKUNTATILAA
- KATSOMOT
- PALVELUTILAT
- PUKUHUONEET
- TOIMISTOTILAT
- AULATILAT
- WC-TILAT
- HUOLTOTILAT
- TEKNISET TILAT
- UUSI RAKENNE

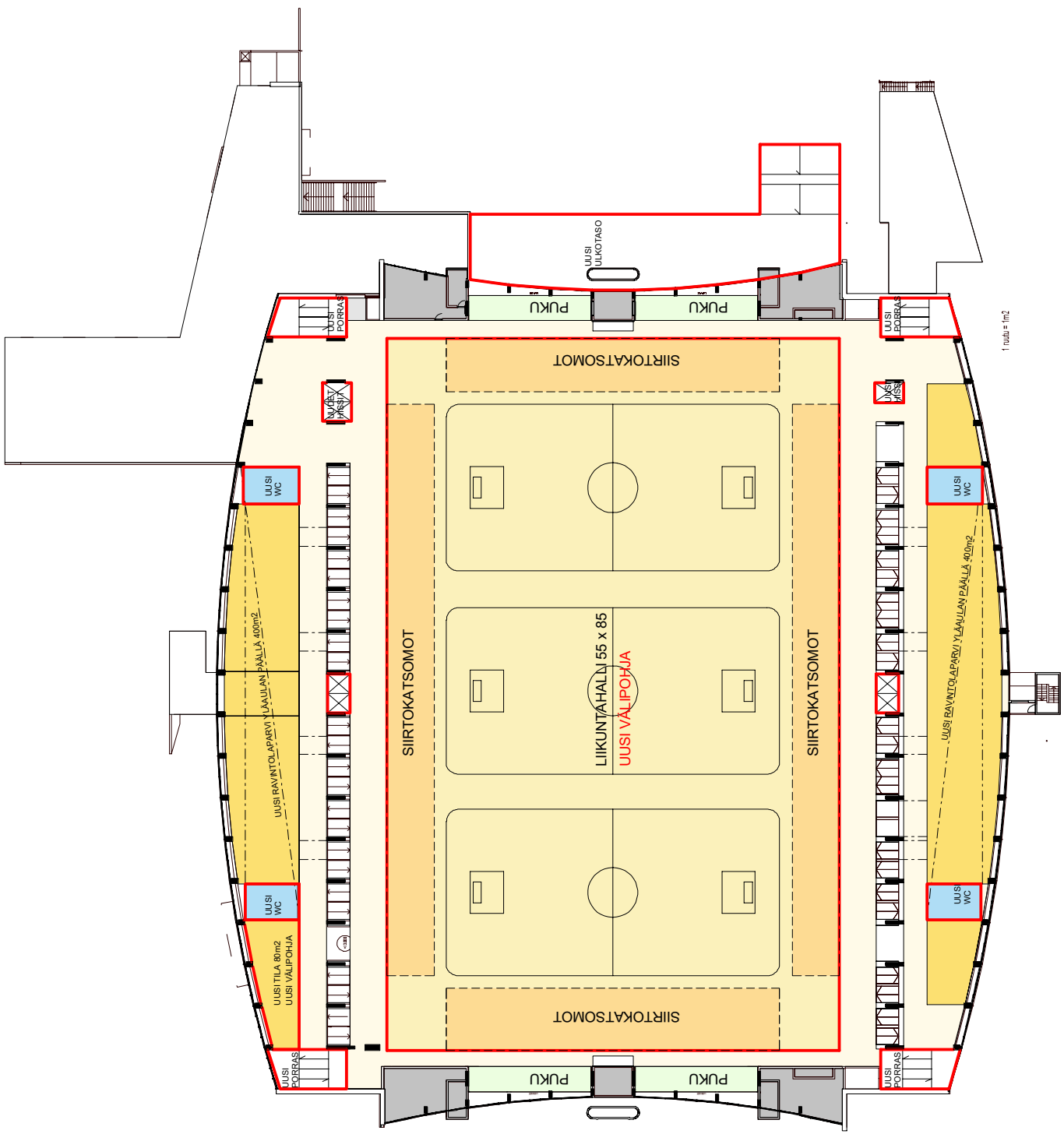




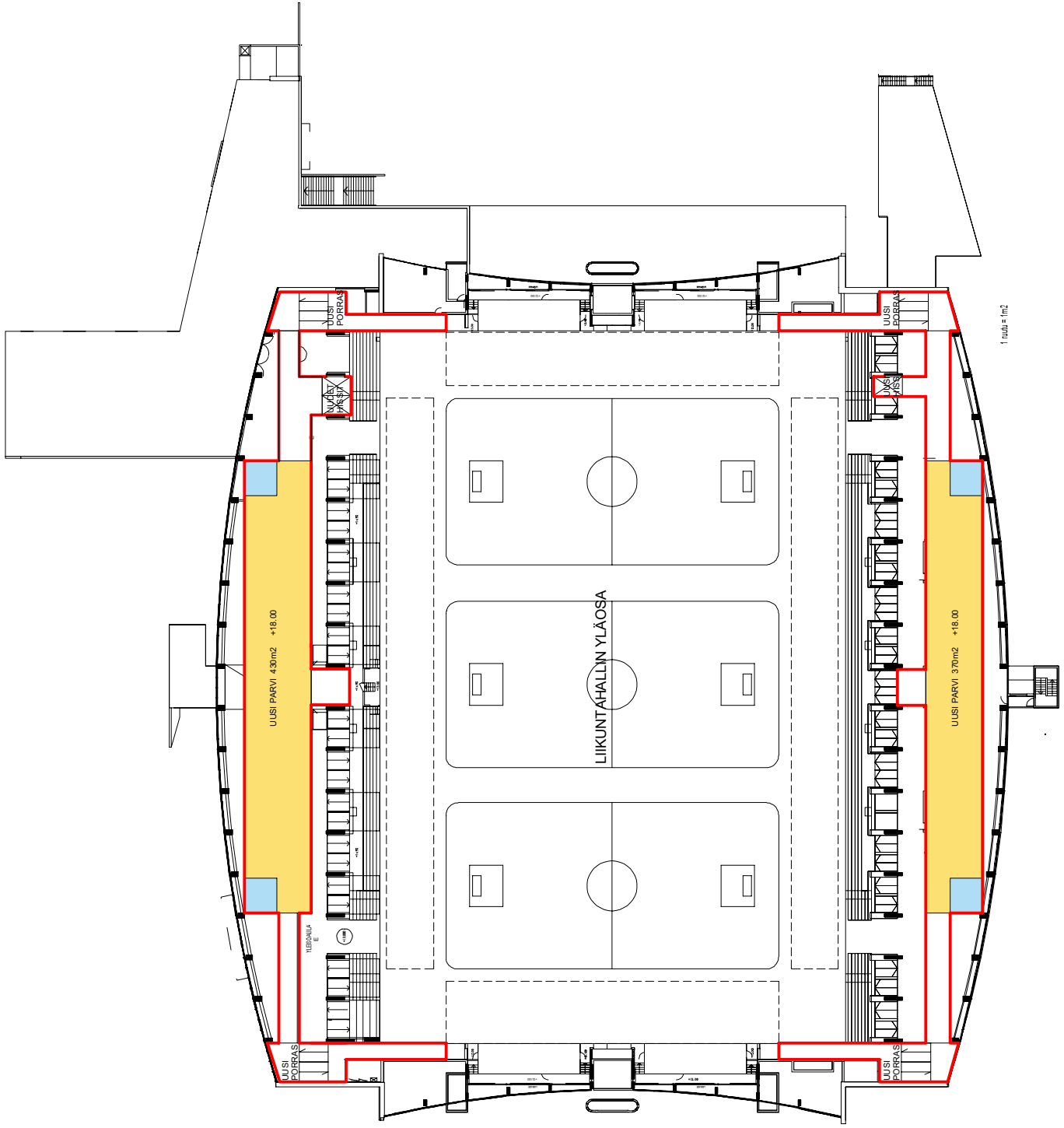
- LIIKUNTATILAA
- KATSOMOT
- PALVELUTILAT
- PUKUHUONEET
- TOMISTOTILAT
- AULATILAT
- WC-TILAT
- HUOLTOTILAT
- TEKNISET TILAT
- UUSI RAKENNE

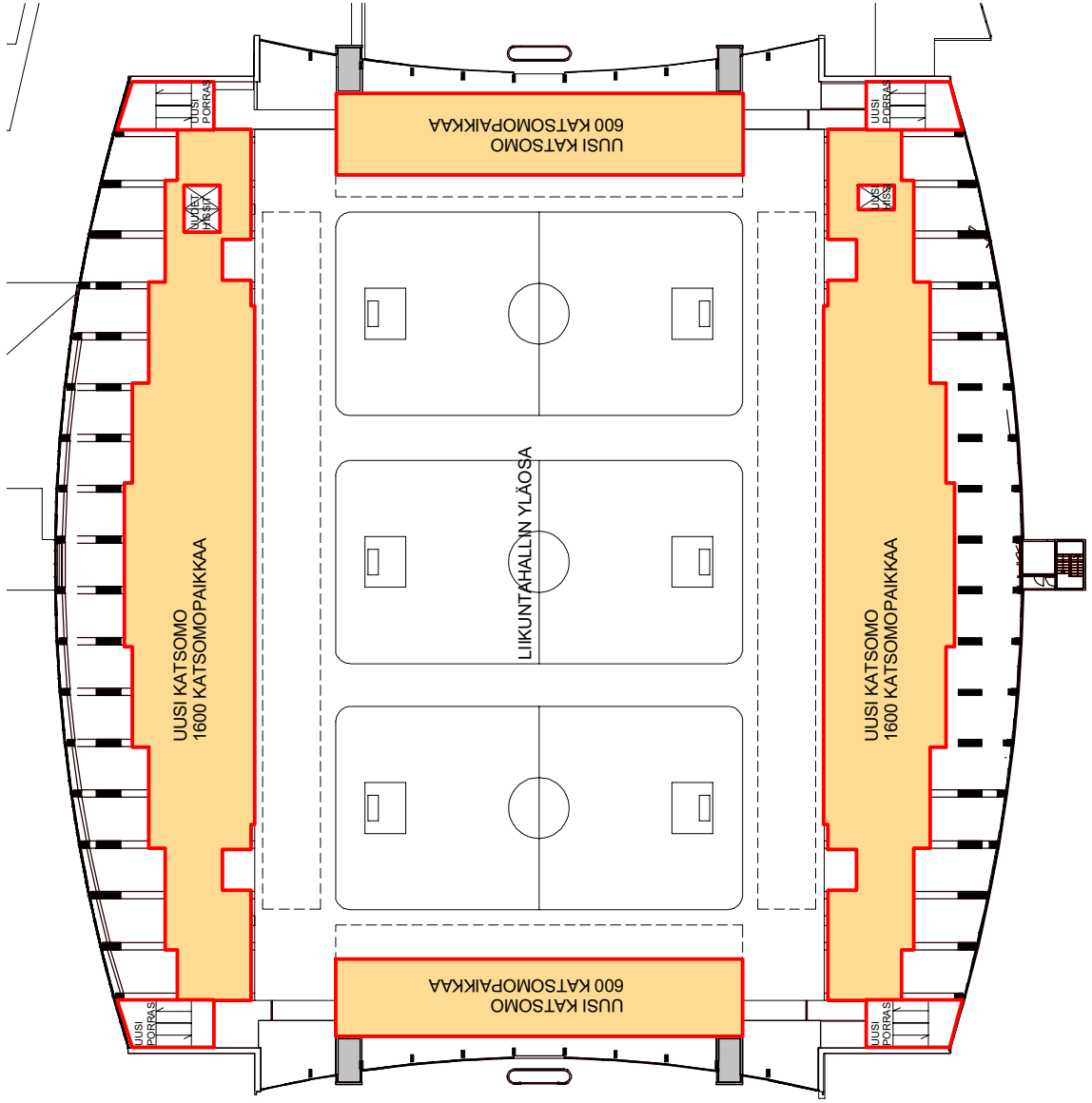


- AREENA
- KATSOMOT
- AITOT
- PALVELUTILAT
- JOUKKUEEN TILAT
- TOIMISTOTILAT
- AULATILAT
- WC-TILAT (UUDET)
- HUOLTOTILAT
- TEKNISET TILAT
- UUSI RAKENNE



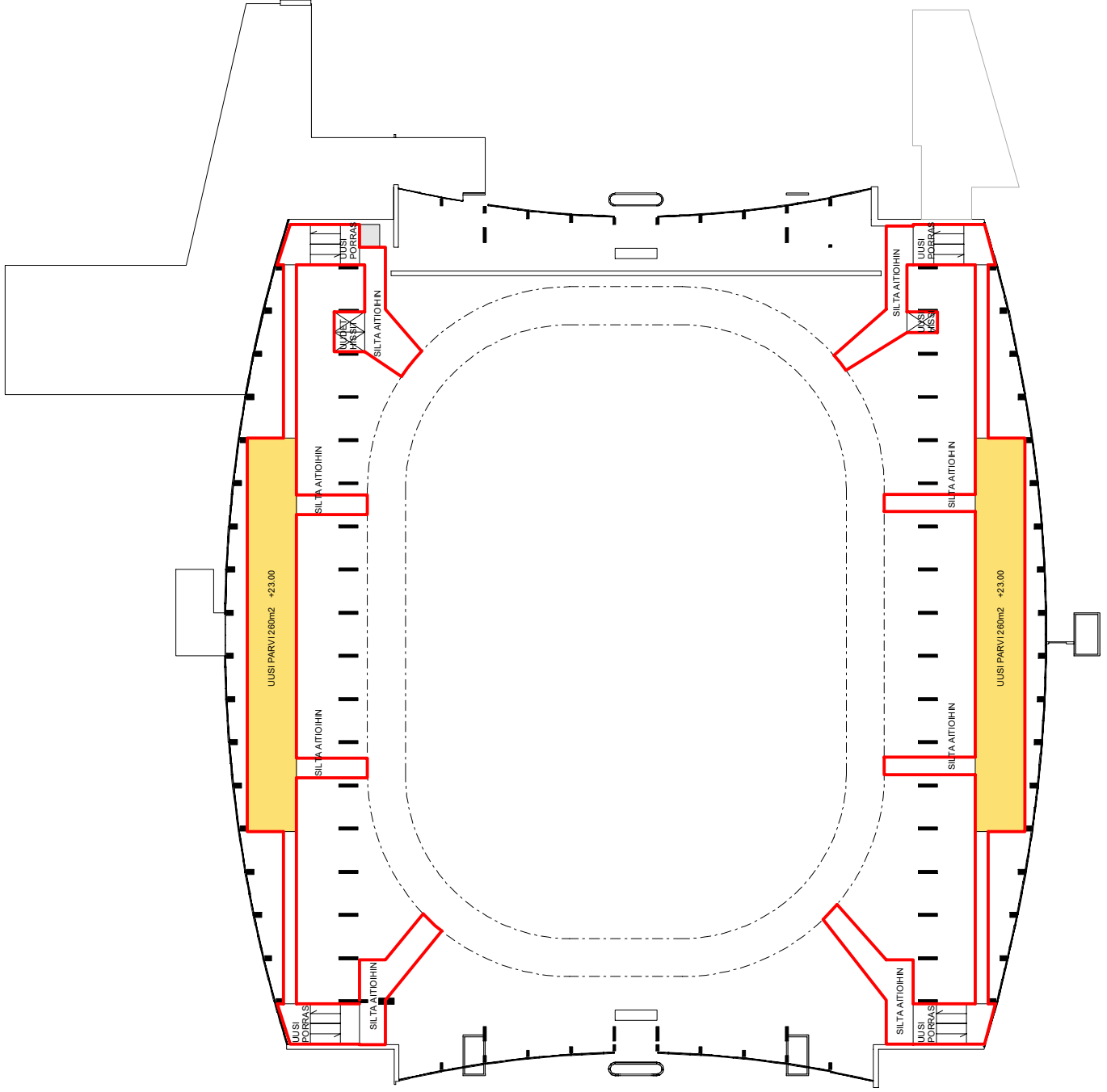
- AREENA
- KATSOMOT
- AITIOT
- PALVELUTILAT
- JOUKKUEEN TILAT
- TOIMISTOTILAT
- AULATILAT
- WC-TILAT (UUDET)
- HUOLTOTILAT
- TEKNISET TILAT
- UUSI RAKENNE



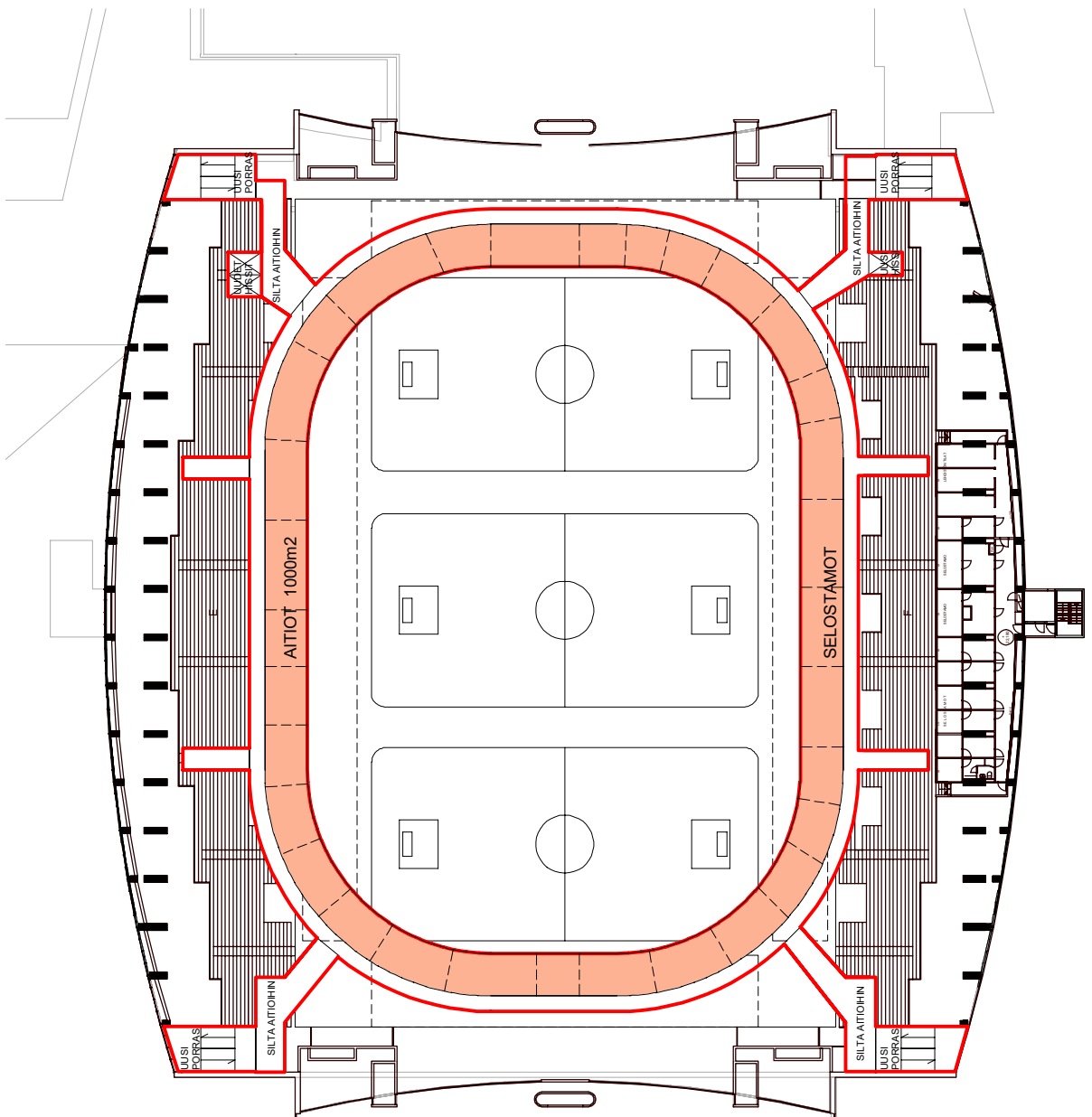


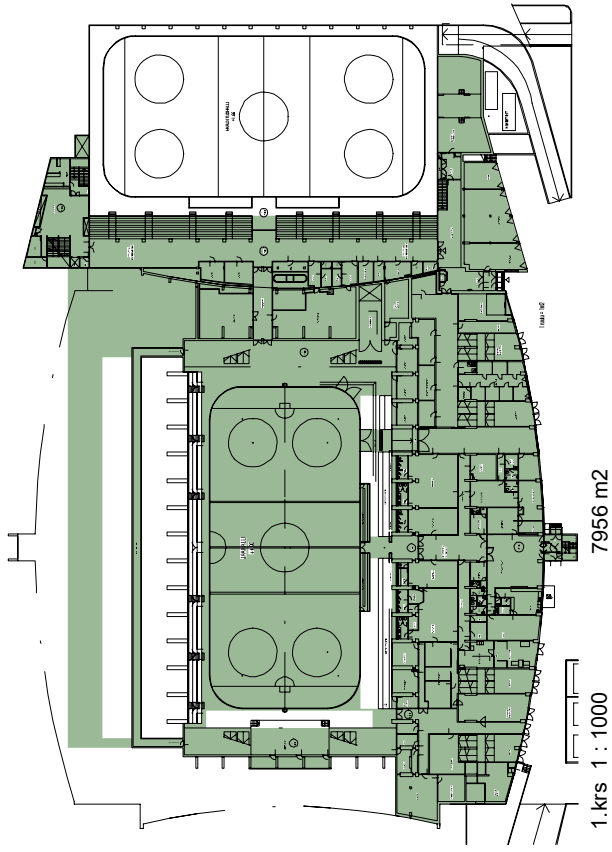
- LIIKUNTATILAA
- KATSOMOT
- PALVELUTILAT
- PUKUHUONEET
- TOMISTOTILAT
- AULATILAT
- WC-TILAT
- HUOLTOTILAT
- TEKNISET TILAT
- UUSI RAKENNE

- AREENA
- KATSOMOT
- AITIOT
- PALVELUTILAT
- JOUKKUEEN TILAT
- TOIMISTOTILAT
- AULATILAT
- WC-TILAT (UUDET)
- HUOLTOTILAT
- TEKNISET TILAT
- UUSI RAKENNE



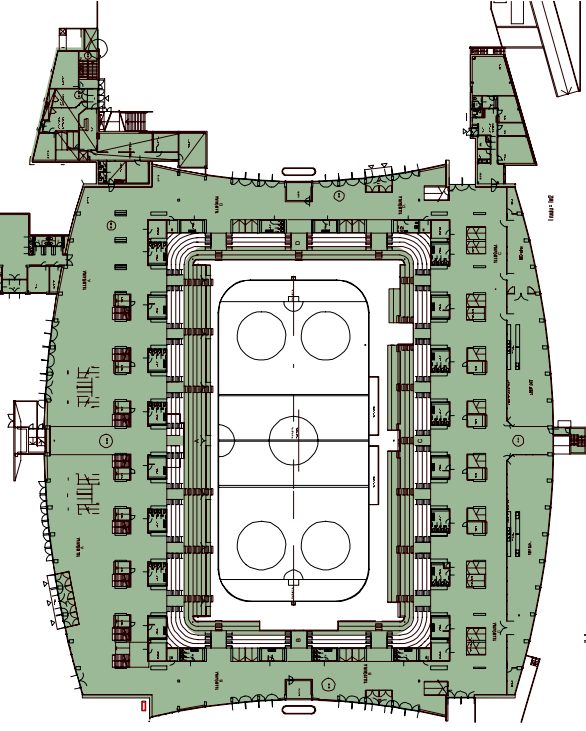
- AREENA
- KATSOMOT
- PALVELUTILAT
- AITIOT
- JOUKKUEEN TILAT
- TOIMISTOTILAT
- AULATILAT
- WC-TILAT
- HUOLTOTILAT
- TEKNISET TILAT
- UUSI RAKENNE





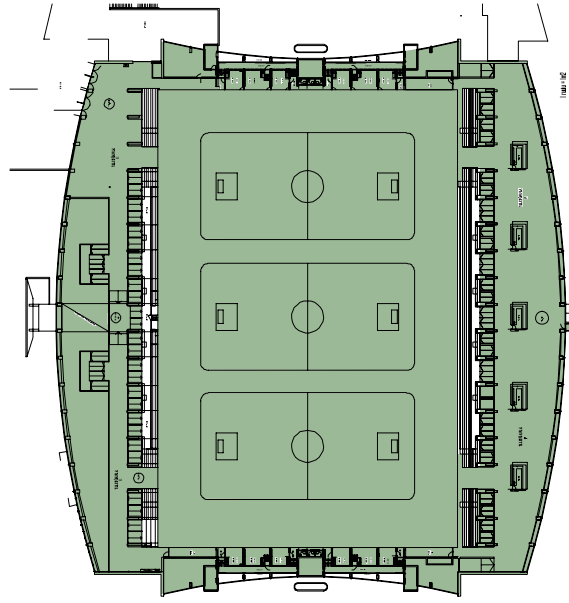
1. krs 1 : 1000

7956 m²



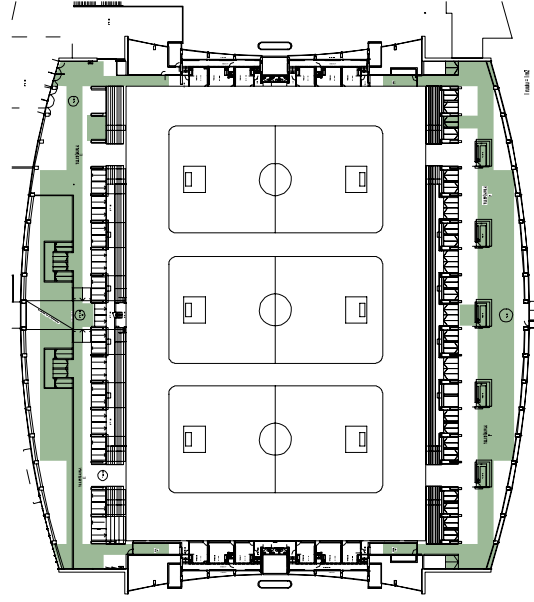
2. krs 1 : 1000

6868 m²



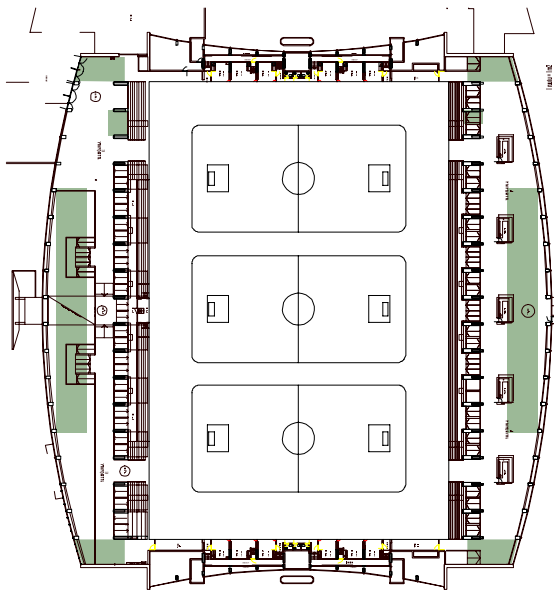
3. krs 1 : 1000

8201 m²

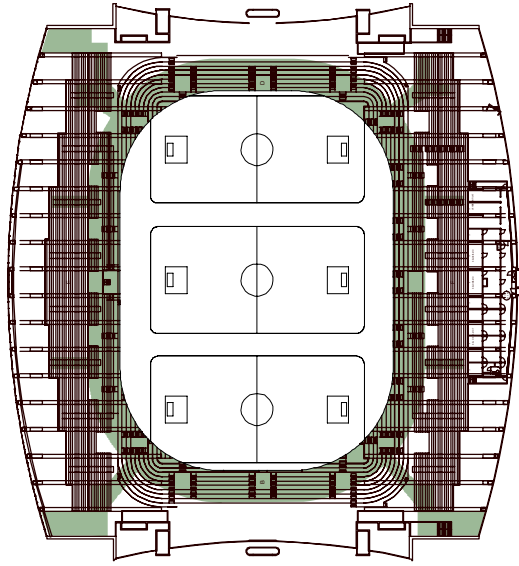


uusi parvi 1 : 1000

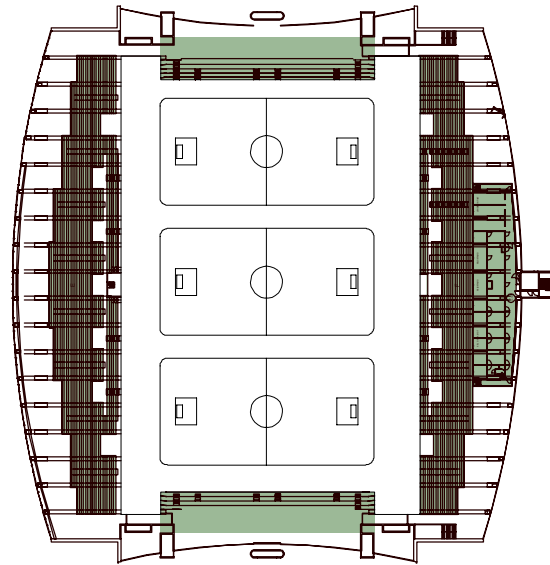
1331 m²



uusi VIP-parvi 1 : 1000 711 m²



aitiot 1 : 1000 1772 m²

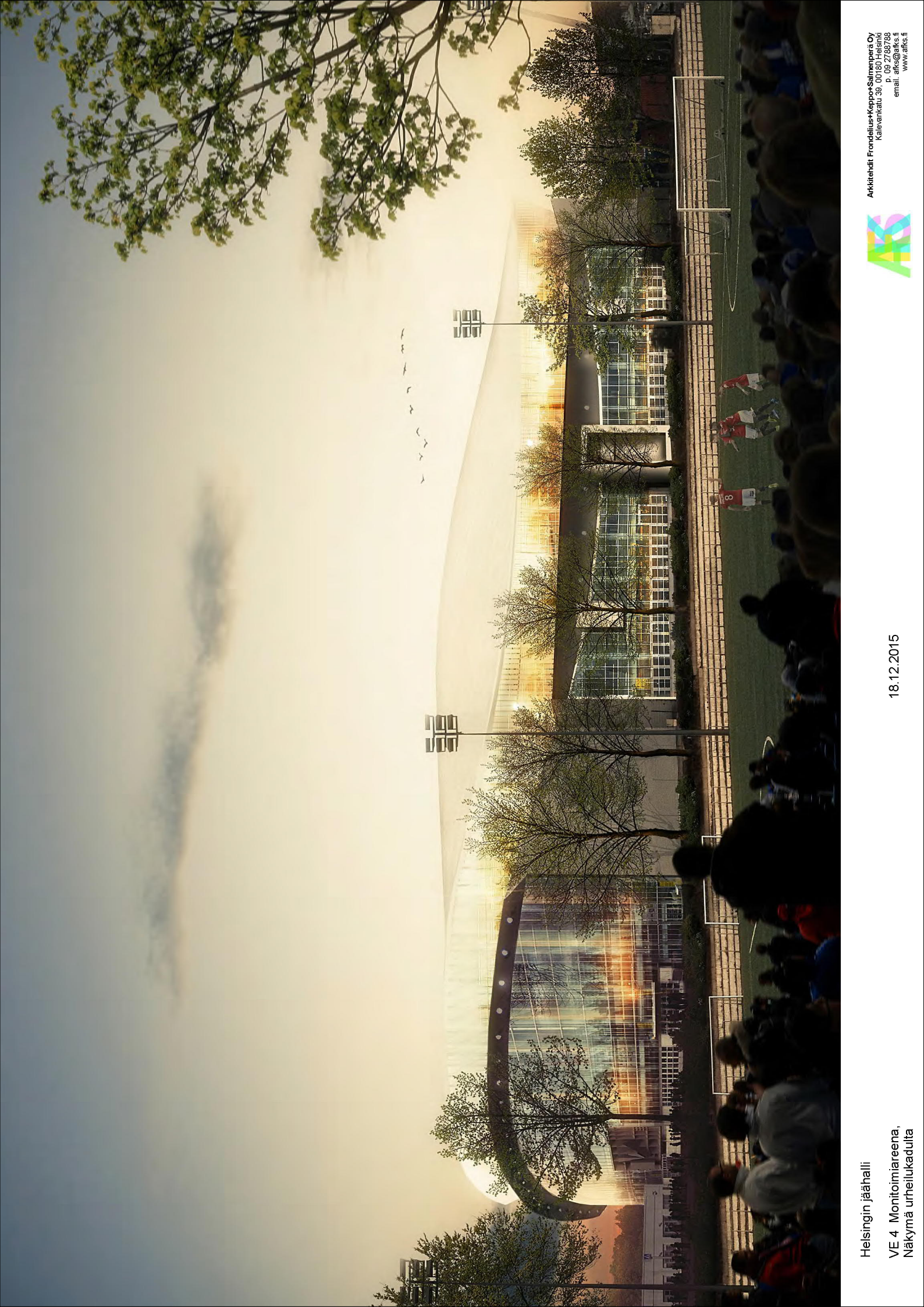


katsomot 1 : 1000 2412 m²

Bruttoalat	VE 3c
-1.krs	3235 m ²
1.krs	7956 m ²
2.krs	6868 m ²
3.krs	8201 m ²
uusi parvi	1305 m ²
uusi VIP-parvi	711 m ²
aitiot	1772 m ²
katsomot	2412 m ²
yhteensä	32461 m ²

Laaajuus kasvanut 8550 m².





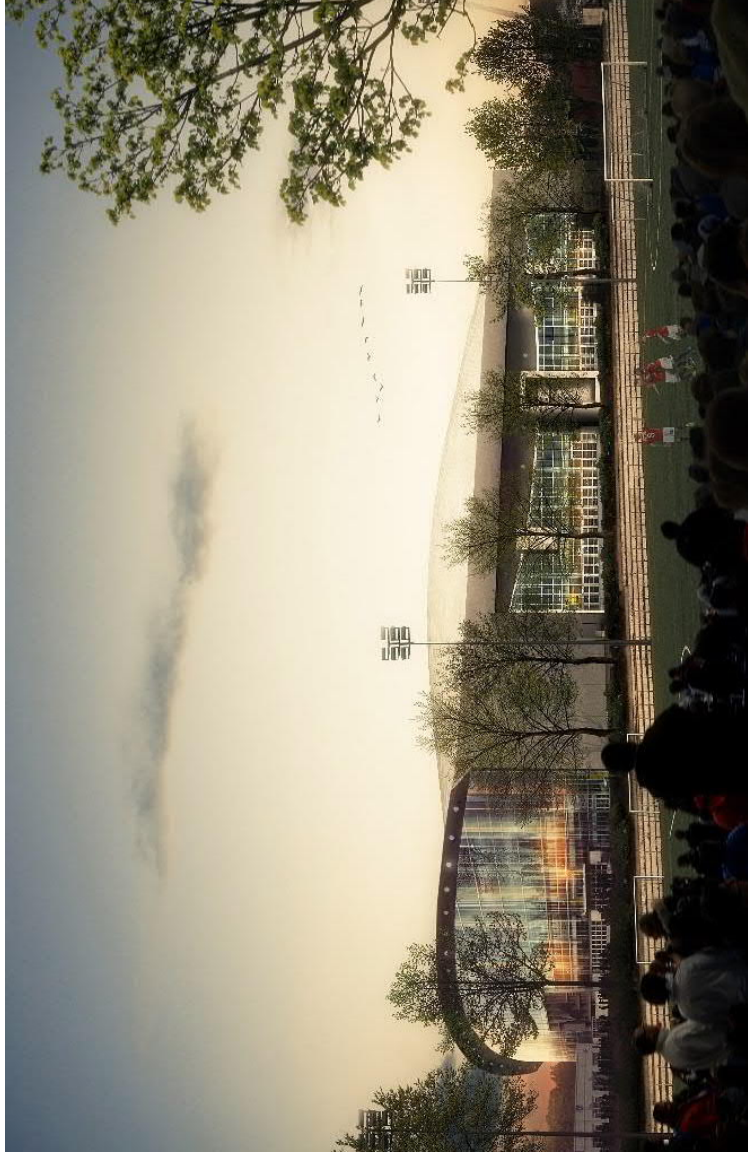
Helsingin jäähalli

VE 4 Monitoriireena,
Näkymä urheilukadulta

18.12.2015



Arkkitehti Frondeus+Kepponen-Salmela Oy
Kalevankatu 35, 00180 Helsinki
P. +358 9 2647 26
www.fks.fi
email: ark@fks.fi



KUSTANNUSELVITYS

HELSINGIN JÄÄHALLI, KÄYTTÖTARKOITUSVAIHTOEHTOJEN VERTAILU

Helsinki

29.1.2016

Sisällysluettelo

Sisällysluettelo	2
Dokumentin tiedot	2
Hankekuvaus	3
Lähtökohdat	3
Yhteenveto, ks. liite	4
Laskentaperusteet	4
Riskit	7
Liitteet	7

Dokumentin tiedot

Laatija Janne Silvennoinen
Puhelin 020 7393 910
Sähköposti janne.silvennoinen@fmcgroup.fi

Selvityksen lähtötiedot

Tavoitehintalaskelmat perustuu 18.12.2015 päivättyyn Arkkitehdit Frondelius+Keppo+Salmenperä Oy:n laatimiin käyttötarkoituvaihtoehtoihin / rakennustapaselostukseen, Päivi Etelämäen laatimaan selvitykseen vaihtoehtojen käyttötarkoituksista (päiväty 15.1.2016), rakennustekniseen tutkimusraporttiin Ramboll Finland Oy 1/2016, 18.12.2015 päivättyihin alustaviin rakenneluonnoksiin (Helsingin kaupunki / rakennusvirasto / Jarmo Lainejoki) sekä kustannuslaskennan aloituspalaveri 18.12.2015 muistioon.

Tilaaaja

Helsingin kaupunki, Kiinteistövirasto / Tilakeskus
Päivi Etelämäki

Hankekuvaus

Hanke käsittää Helsingin jäähallin käyttötarkoituvaihtoehtojen kustannusvertailun. Kustannus selvitys on tehty neljästä vaihtoehdosta;

1. Nordis + peruskorjattu harjoitus halli
2. Nordis Premium
3. Palloilu- ja monitoimiareena
4. Monitoimiareena

Lähtökohdat

Tavoitehintalaskelmat on laadittu Talonrakennuksen kustannustietokirjan mukaisella menetelmällä TAKU 2015-ohjelmalla Helsingin hintatasoon (12/2015). Käytetty Haah-tela-indeksi on 88,0 rakennuskustannusindeksin ollessa 108,4 (2010 = 100).

Erittäin alustavasta suunnitteluvaiheesta johtuen kustannukset ovat keskimääräisiä vastaavien tilojen ja rakenteiden kustannuksia. Tämä aiheuttavat suurta epävarmuutta korjauskustannuksiin. Tarkemmat suunnitelmaratkaisut voivat vaikuttaa lopulliseen rakentamisen hintaan merkittävästi.

Rakennuttajan kustannukset perustuvat tavoitehintalaskelman oletuksiin.

Tontti- ja rahoituskuluja, rakennusaikaisia korkokuluja, kaavoitusmaksuja, mahdollisia maankäyttömaksuja, kiinteistön kustannuksia sekä mahdollista rakennusoikeuden ostamisen kustannuksia ei ole huomioitu laskelmaan.

Yhteenvedo, ks. liite

Laskelmatiedot

Laskelmaversio: 1.1
Laskelmien päiväys: 29.1.2016

Oletusarvot

Rakennuskustannusindeksi: 108,4
Haahtela-indeksi: 88,0
Varaukset: 20,0 %

Laskentaperusteet

Yleistä

- tilaohjelmat perustuvat käyttötarkoituusvaihtoehtojen tilakaavioista laadittuihin tilaohjelmiin
- kaikissa vaihtoehtoissa on huomioitu Ramboll Finland Oy:n laatiman Rakennusteknisen tutkimusraportin mukaiset peruskorjaustoimenpiteet (kohdat 5.1 -5.3)
- kaikissa vaihtoehtoissa on arviona huomioitu 1,0M€ alv.0% huputuksen kustannuksiin
- olevien taideteosten mahdollista peruskorjausta ei ole huomioitu laskelmiin
- bruttoaloina on käytetty arkkitehdin ilmoittamia bruttolajoja
- laskelmiin (VE2-VE4) on huomioitu verkostojen liittymismaksuja / liittymän muutoskustannuksia 300 000€/vaihtoehto, alv.%
- laskelmaan VE2 on huomioitu väestönsuojan lisärakentaminen 45m²
- vaihtoehtoa 5 ei ole huomioitu (oleva jäähalli / harjoitushalli puretaan)
- laskelmaan ei ole huomioitu mallihuoneiden / malliasennuksien kustannuksia
- varavoimallitteet on oletettu kuuluvan talotekniikan kustannuksiin
- laskelmiin on huomioitu katsomolaajennuksen teräs / teräsbetonirakenteet
- yhteenvetotaulukossa on esitetty erillishinnat vaihtoehto 2 pysäköintirakennuksesta ja uudesta harjoitus-hallista

- kaikkiin laskelmiin on huomioitu asbestinpurkutöistä aiheutuva lisäkustannus 0,5% pääryhmistä B2-B4/vaihtoehdo
 - laskelmiin on huomioitu ns. Käyttäjän hankinnat 4% pääryhmistä B1-B5/vaihtoehdo
 - käyttäjän hankinnat; ns. ensikertainen kalustaminen, jätehuollon koneet / laitteet, lipunmyynnin laitteet/koneet, aitioiden minikeittiö varustus, kentänhoitokoneet / laitteet, pesulan kuivaimet / pyykinopesukoneet, siirtoaktsomot, "kuppi-istuiimet", jäähallin vaatima erikoistekniikka ja varusteet, digitekniikka, näyttötaulut, kuntosalin laitteet / varusteet sekä harjoitus / valmennusvälineet
- Aluetyöt ja pohjarakennus**
- aluetyöt on huomioitu rakennustapaselostuksen ja rakennusteknisen tutkimusraportin mukaan
 - tontilla nykyisin sijaitsevien johtojen, kaivojen, maanalaisten tunneleiden tms. aiheuttamia haittoja / lisäkustannuksia ei ole huomioitu
 - pilaantuneiden maa-ainesten aiheuttamaa mahdollista lisäkustannusta ei ole huomioitu
 - laskelmaan ei ole huomioitu louhintaa / paalutusta uusille perustuksille (uusi tekninen tilavaraus, VE2 uusi harjoitushalli / pysäköintihallin muutokset sekä uusien välipohjien / yläpohjan uusiminen)
 - ulkopuolisten rakenteiden ja aluevarusteiden peruskorjaus on huomioitu rakennusteknisen tutkimusraportin mukaan
 - hankkeen mahdollisen vaiheistuksen aiheuttamia lisäkustannuksia ei ole huomioitu
- työnaikaisia ja lopullisia liikennejärjestelyitä ei ole huomioitu laskelmaan
- Perustus- ja runkorakenteet**
- perustukset- ja runkorakenteet on huomioitu alustavien rakenneluonnosten mukaan
 - nykyisten perustusten / runkorakenteiden mahdollista tuentaa ei ole huomioitu
 - Nordis +; laskelmaan on huomioitu uusi tekniikkatila
 - 1.kerrokseen, uudet parvitasot wc-tiloiheen sekä vesikatteen uusiminen
 - Nordis Premium; laskelmaan on huomioitu uusi tekniikkatila, uudet parvitasot wc-tiloiheen, katsomorakenteiden laajentaminen, uudet porrashuone- ja hissikuilu yhteydet, uusi aitio / selostamoparvi ripustettuna yläpohjan rakenteista, yläpohjan korottaminen (teräsristikot, pilarit ja perustukset) alustavien rakennesuunnitelmien mukaan, vanhan harjoitushallin muuttaminen pysäköintirakennukseksi sekä uuden harjoitushallin rakentaminen sisäänkäyntiaukion alle
 - Palloilu- ja yleisurheiluareena; laskelmaan on huomioitu uusi tekniikkatila, uudet porrashuone- ja hissikuilu yhteydet, vesikatteen uusiminen ja uusi välipohjarakenne alustavien rakennesuunnitelmien mukaan
 - Monitoimiareena; laskelmaan on huomioitu uusi tekniikkatila, uudet parvitasot wc-tiloiheen, katsomorakenteiden laajentaminen, uudet porrashuone- ja hissikuilu yhteydet, uusi aitio / selostamoparvi ripustettuna yläpohjan rakenteista, yläpohjan + julkisivun korottaminen (teräsristikot, pilarit ja perustukset) sekä uusi välipohjarakenne alustavien rakennesuunnitelmien mukaan

Vaipparakenteet

- julkisivujen / yläpohjan peruskorjauskustannukset on huomioitu vaihtoehtoitain alustavien rakennesuunnitelmien mukaan
 - lasijulkisivujen määrä on laskelmassa arvio (ei julkisivu-
vupirustuksia laskentahetkellä)
 - Nordis premium; laskelmaan on huomioitu lasijulkisivujen uusiminen
 - Monitoimiareena; laskelmaan on huomioitu julkisivun yläosan korottaminen (lasiosuus) ja lasijulkisivujen uusiminen
- ## Täydentävät rakenteet
- täydentävät rakenteet / niiden korjausprosentti on huomioitu laskelmaan rakennustapaselostuksen mukaan
 - laskelmiin ei ole huomioitu mahdollisia tilaa jakavia siirtoseiniä / nostoseiniä
 - Nordis +; laskelman tilamuutokset käsittävät vain kaupallisten tilojen ja wc-tiloja lisäämistä 3.-4.kerrokseen
 - Nordis premium; laskelmaan ei ole huomioitu tilamuutoksia (pois lukien uudet parvitasot wc-tiloiineen sekä uudet porrashuoneyhteydet)
 - Palloilu- ja yleisurheiluareena; laskelmaan on huomioitu tilamuutoksia (uusia liikuntapaikkoja kerrokseen, 1.kerrosen puku- ja pesutilojen muutokset sekä hissi- ja porrashuonelaajennuksien aiheuttamat muutokset)
 - Monitoimiareena; laskelmaan on huomioitu tilamuutoksia (uudet parvitasot wc-tiloiineen, 1.kerrosen puku- ja pesutilojen muutokset sekä hissi- ja porrashuonelaajennuksien aiheuttamat muutokset)

Pintarakenteet ja kalustus

- pintarakenteet on huomioitu tavoitehintaperusteisesti
- kalusteet, varusteet ja laitteet on huomioitu tavoitehintaperusteisesti
- laskelmiin ei ole huomioitu valmistus- ja jakelukeittiön koneita / laitteita / varusteita
- Nordis +; tilojen pintarakenteet pysyvät pääsääntöisesti nykyisellään => laskelmaan huomioitu ns. "pe-sumaalaustyyppinen" pintojen ehostus
- Nordis +; kalusteet nykyiset (pois lukien uudet wc-tilat)
- Nordis Premium; pintarakenteet ja kalusteet uusitaan pääosin
- Palloilu- ja yleisurheiluareena; pintarakenteet / kalusteet säilyvät pääosin ennallaan (pois lukien tilamuutokset = uudet liikuntatilat)
- Monitoimiareena; pintarakenteet / kalusteet uusitaan

Talotekniikka

- talotekniikan kustannukset on huomioitu Hepacon Oy:n laatimien kustannuksien mukaan
- sprinklerlaitteiston kustannukset on huomioitu Hepacon Oy:n laatimien kustannuksien mukaan
- talotekniikka uusitaan kaikissa vaihtoehtoisissa hissien kustannukset on laskelmassa arvioita
- Nordis +; nykyiset hissit peruskorjataan (2kpl)
- Muut vaihtoehdot; nykyiset hissit peruskorjataan ja uusita hissejä tulee 3kpl

Varaukset

- lisä- ja muutostyövara 6 %

- suunnitteluajankainen nousuvaraus 0 % (laskelmat vastaavat 1/2016 hintatasoa)
- rakennusaikainen nousuvaraus 4 %
- riskivaraus 10 %
- työmaan käyttö- ja yhteiskustannuksiin on huomioitu lisäkustannus tavoitehintalaskelman mukaiseen hintatasoon nähden (sis. hankevarausiin) 2,5%

Riskit

- alustavista suunnitelmista johtuen laskelmaan voi sisältyä riskiä, jota ei ole voitu arvioida laskelmissa
- suunnittelun edetessä tulee kustannukset tarkistaa; tarkemmat suunnitelmaratkaisut voivat vaikuttaa lopulliseen rakentamisen hintaan
- kohteen aloitusajankohta, rakennusaika, urakkamuoto / osaurakat, toimitusajat, kapasiteettiongelmat (esim. työvoiman saatavuus) ja yleiset suhdannevaikutukset ovat seikkoja, jotka vaikuttavat kohteen yksikköhintoihin / kokonaisurakkahintaan

Liitteet

- kustannuslaskelmat

Kustannusvertailu versio 1.1

Rakennuskustannusindeksi 108,4

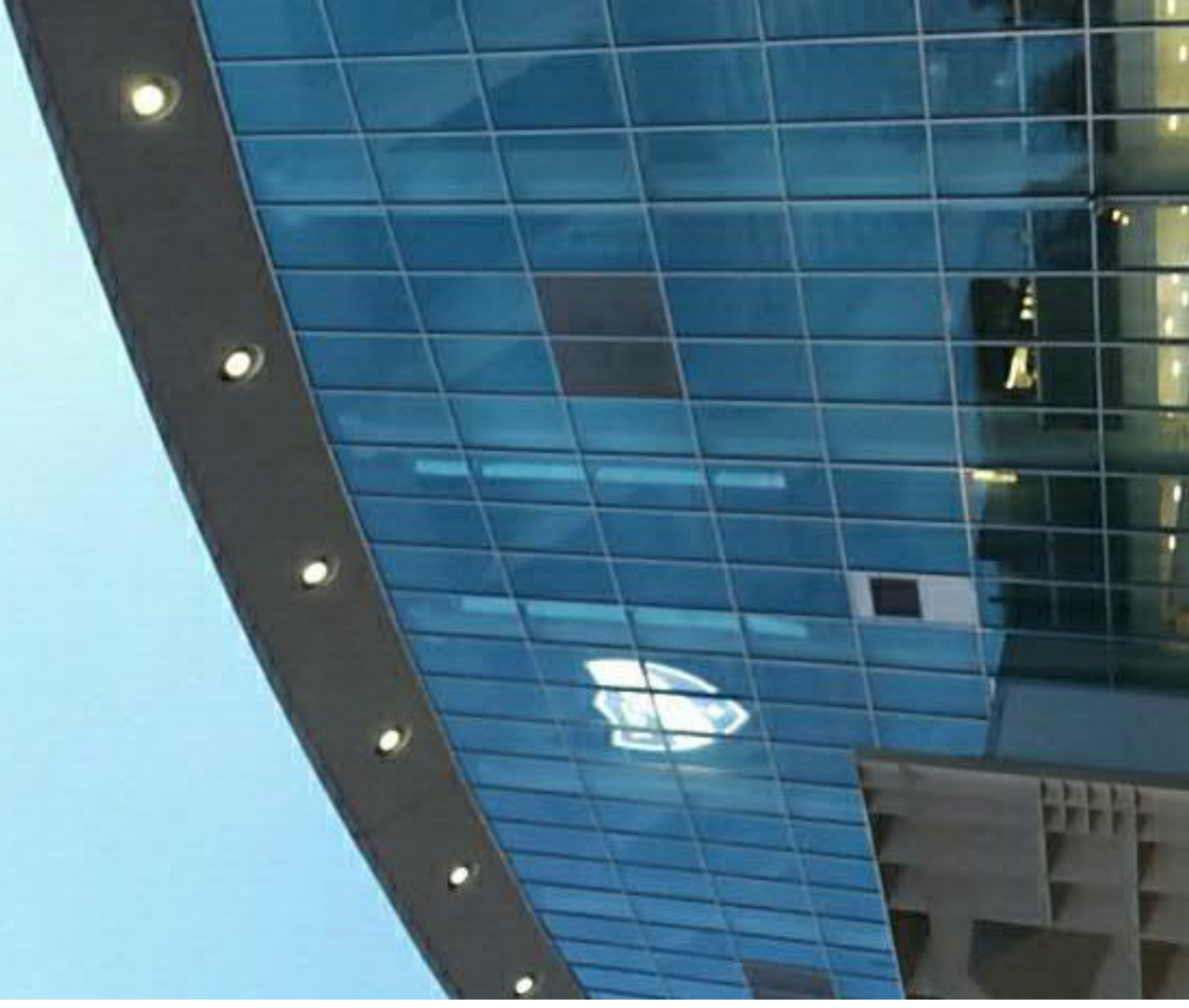
Vaihtoehdot Laajuus, brm2 Autopalikka, kpl	1 NORDIS +		2 NORDIS PREMIUM, sis. Pysäköinti ja harjoitushalli		2 NORDIS PREMIUM, PYSÄKÖINTI		2 NORDIS PREMIUM, HARJOITUSHALLI		3 PALLOILU- JA YLEISURHEILU- AREENA		4 MONITOIMIAREENA	
	alv.0% €	25 549 €/brm2	alv.0% €	36 364 €/brm2	alv.0% €	5 564 200 €/brm2	alv.0% €	4 381 €/brm2	alv.0% €	28 039 0 €/brm2	alv.0% €	32 461 €/brm2
B1 Rakennuttajan kustannukset	3 367 000	132	6 709 000	184	365 000	66	819 000	187	4 676 000	167	6 886 000	212
B2 Rakennustekniset työt	15 823 000	619	38 938 000	1 071	1 900 000	341	4 895 000	1 117	23 269 000	830	41 724 000	1 285
B3 LVI/A-työt (sis.sprinklerityöt)	7 790 000	305	11 088 000	305	1 070 000	192	980 000	224	8 550 000	305	9 898 000	305
B4 Sähkötyöt	3 406 000	133	4 846 000	133	420 000	75	440 000	100	3 737 000	133	4 326 000	133
B5 Erillishankinnat	37 000	1	0	0	0	0	0	0	79 000	3	0	0
KH Käyttäjän hankinnat (4%=B1-B5)	1 250 000	49	2 463 000	68	0	0	0	0	1 612 000	57	2 513 000	77
HV Hankevaraukset +20%	6 659 000	261	13 487 000	371	672 000	121	1 563 000	357	8 819 000	315	13 761 000	424
Yhteensä, alv.0%	38 332 000	1 500	77 531 000	2 132	4 427 000	796	8 697 000	1 985	50 742 000	1 810	79 108 000	2 437
Yhteensä, €/Ap, alv.0%	47 531 680	1 860	96 138 440	2 644	5 489 480	987	10 784 280	2 462	62 920 080	2 244	98 093 920	3 022

B1 rakennuttajan kustannukset sisältää liittymismaksuja (VE2 - VE4)

Helsingin jäähallin investointilaskelmat

Loppuraportti

29.2.2016



Sisältö

Investointilaskennan tavoitteet

2

Investointilaskelmien tulosten yhteenveto

6

Tarkemmat kuvaukset vaihtoehtoista

9

Sanasto, oletukset ja rajaukset

19

Investointilaskelmien toteutusstapa

29

Lähteet

31

Selvityksen tarkoitus

Helsingin vanhan jäähallin tulevaisuuden suunnittelun ja päätöksenteon tueksi on laadittu investointilaskelmat

Helsingin vanhan jäähallin tilanne

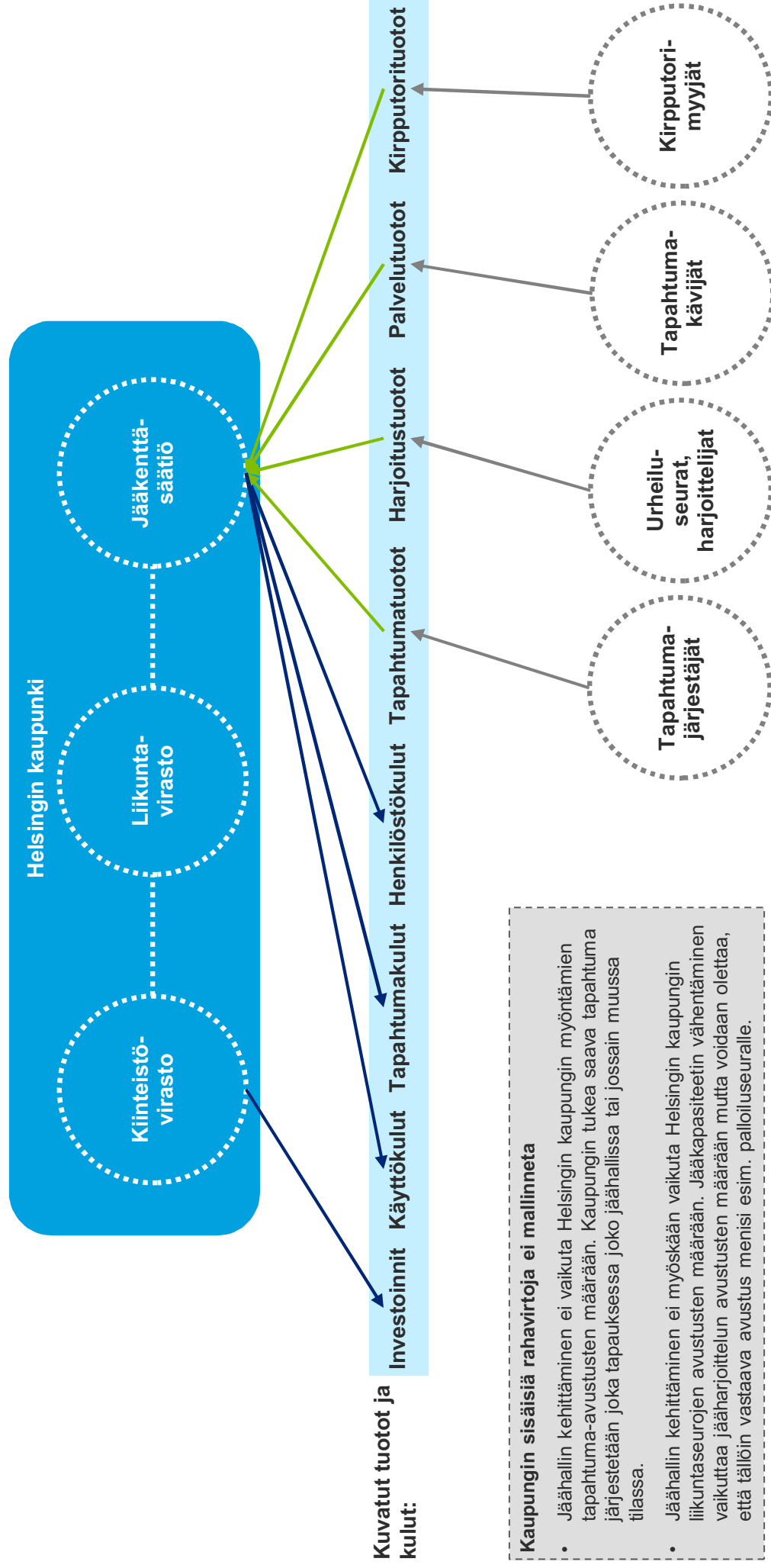
- Helsingin jäähalli on valmistunut vuonna 1966 ja ollut siitä asti keskeinen urheilu- ja tapahtuma-areena Helsingissä
- 50-vuotias rakennus on lähivuosina laajan peruskorjauksen tarpeessa riippumatta siitä, mitä toimintaa rakennuksessa jatkossa ylläpidetään
- Jäähallin tulevaisuuden rooli Eläintarhan alueella on vielä keskustelun kohteena ja keskusteluun liittyy oleellisesti myös Garden Helsinki -hanke
- Jäähallin tulevaisuuden roolista on olemassa useita eri vaihtoehtoja
- Helsingin kaupunki on tilannut Deloitteelta selvityksen eri vaihtoehtojen taloudellisista vaikutuksista Helsingin kaupungille

Investointilaskennan tavoitteet

- Tämän selvityksen tarkoituksena on tuottaa eri vaihtoehtoille investointilaskelmat, joiden avulla vaihtoehtojen taloudellisia vaikutuksia voi vertailla
- Selvitys antaa edellytykset ideoiden ja vaihtoehtojen perusteelliseen numeeriseen arviointiin
- Selvitys myös auttaa viestimään sidosryhmille, mihin vaihtoehtojen toteuttaminen vaikuttaa

Investointilaskelmien kuvaamat tuotot ja kulut

Investointilaskelmat kuvaavat kaupungin näkökulmasta ulkoisten rahavirtojen nettohyötyarvon



Vaihtoehdot ja niiden muunnelmat

Investointilaskelma on tehty 4 vaihtoehdolle ja yhteensä 9 muunnelmalle

1. Nordis+

- a) Garden Helsinki ei toteudu
- b) Garden Helsinki toteutuu

2. Nordis Premium

3. Palloiluareena

- a) Jäät säilytetään
- b) Jäät poistetaan
- c) Jäät poistetaan, korvaava harjoitusjäähalli rakennetaan muualle

4. Monitoimiareena

- a) Jäät säilytetään
- b) Jäät poistetaan
- c) Jäät poistetaan, korvaava harjoitusjäähalli rakennetaan muualle

Vaihtoehtojen tarkemmat kuvaukset alkavat sivulta 9.

Sisältö

Investointilaskennan tavoitteet

2

Investointilaskelmien tulosten yhteenveto

6

Tarkemmat kuvaukset vaihtoehtoista

9

Sanasto, oletukset ja rajaukset

19

Investointilaskelmien toteutustapa

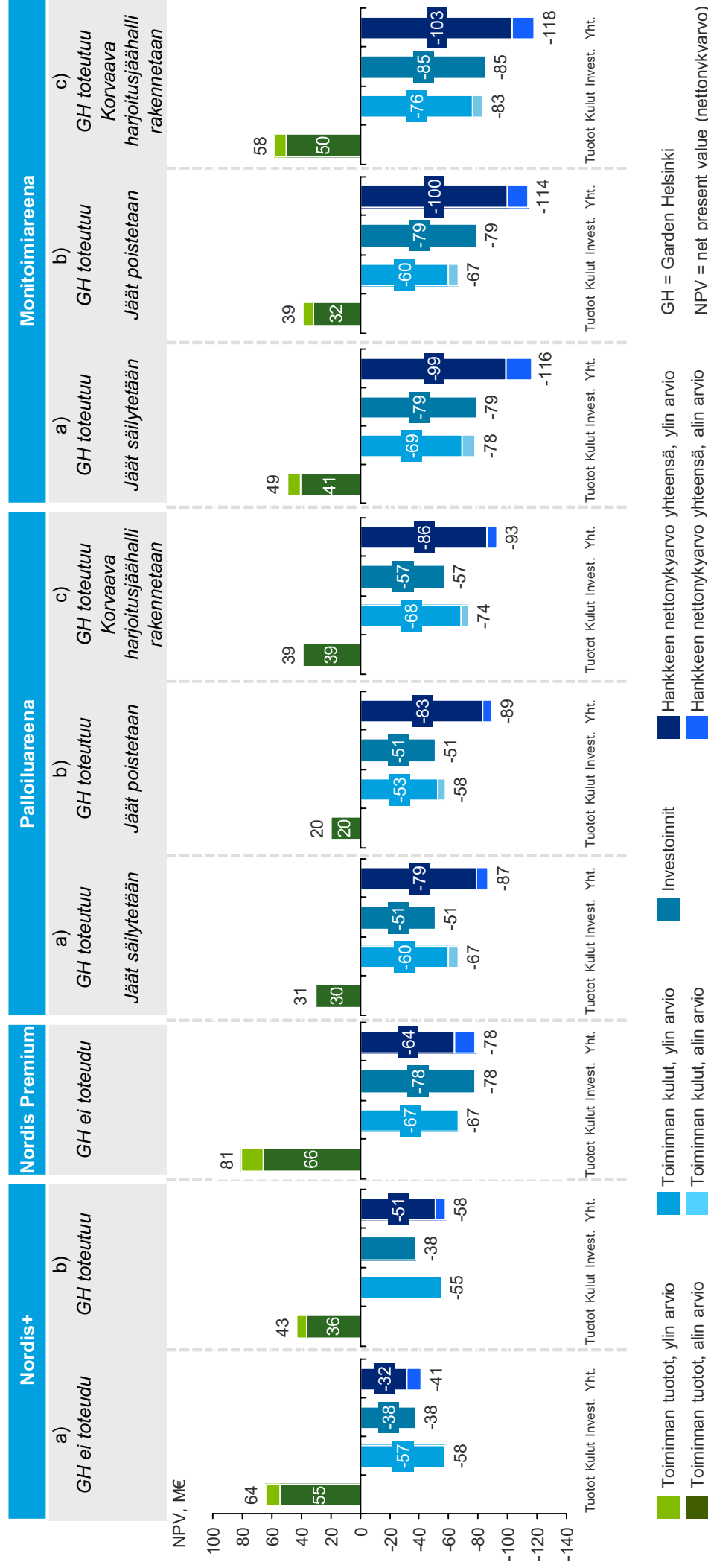
29

Lähteet

31

Investointilaskelmien yhteenvedo

Yhteenvedo kuvaa vaihtoehtojen nettonykyarvot 30 vuoden ajanjaksolla



Huom. Arvioituihin tuottoihin, kuluihin ja investointeihin liittyy epävarmuutta ja investointilaskelmien ensisijaisena tavoitteena on vertailla keskenään eri vaihtoehtojen taloudellisia vaikutuksia.

Sisältö

Investointilaskennan tavoitteet	2
Investointilaskelmien tulosten yhteenveto	6
Tarkemmat kuvaukset vaihtoehtoista	9
Sanasto, oletukset ja rajaukset	19
Investointilaskelmien toteutustapa	29
Lähteet	31

Nordis+ – a) Garden Helsinki ei toteudu

Vaihtoehtoon kuvaus	
Garden Helsinki ei toteudu. Jäähallin nykyinen toiminta jatkuu (mukaan lukien HIFK:n pelit, harjoitusjäätöiminta ja tapahtumat). Pääareenalla on 8 200 katsomopaikkaa ja tapahtumissa lisäksi permantopaikkoja. Harjoitusjäähalli säilyy ennallaan. Toiminnallisia parannuksia tehdään ilman ulkoisen hahmon muuttamista: Lisätty kaupallisia oheispalvelutiloja, lisätty wc-tiloja, kattoon lisätty rakenteet esitystekniikalle, uusi maanalaisten teknikkatila.	
Lähtötiedot ja oletukset ¹⁾	
Kiinteistö	Huoneistoala, bruttoala, tilavuus 21 759 htm ² , 23 137 brm ² , 134 234 m ³ Katsomopaikkojen lukumäärä 8 200
Tapahtumat	Runkosarjan ottelut 30 tapahtumaa, 6 800 kävijää/tapahtuma IFK lisäottelut 7 – 11 tapahtumaa, 5 300 kävijää/tapahtuma Muut maksulliset kiekko-ottelut 22 – 34 tapahtumaa, 100 kävijää/tapahtuma Taitoluistelulukipailut 6 tapahtumaa, 2 200 kävijää/tapahtuma Muiden urheilulukipailut 12 – 18 tapahtumaa, 4 000 kävijää/tapahtuma Konsertit/elämystapahtumat 6 – 10 tapahtumaa, 4 700 kävijää/tapahtuma Vanha pääareena 1 jääkenttä, käyttöaste 80 % / 40 % ²⁾ Harjoitusuhalli 1 jääkenttä, käyttöaste 80 % / 40 % ²⁾
Harjoittelu	Ravintolat 2028 m ² , 1825 asiakaspaikkaa Aitiot 456 m ² Pysäköinti 600 paikkaa Rakennuskustannukset 38 M€
Investoinnit	

Herkkyyksianalyysi	
Laskelman pohjalle valitut epävarmuustekijät ³⁾	
Tapahtumien lukumäärä	83 – 109
Tulokset	
	NPV (M€)
Tapahtumatuotot	20 – 25
Harjoittelutuotot	14 – 15
Palvelutuotot	16 – 20
Korvaavan harjoitusjäähallin tuotot	0
Kirpputorituotot	4
Käyttökulut	-34 – -35
Tapahtumakulut	-3
Henkilöstökulut	-20
Korvaavan harjoitusjäähallin kulut	0
Rakennuskustannukset	-38
Korvaava harjoitusjäähalli	0
Hankkeen nettomykyarvo (M€)	-32 – -41
Tapahtumia vuosittain (kpl)	83 – 109
Kirpputoripäiviä vuosittain (kpl)	49 – 59
Kävijöitä vuosittain (kpl)	550 000 – 600 000 ⁴⁾

¹⁾ Oletukset ja lähtötiedot on kuvattu tarkemmin raportin lopussa.

²⁾ Kysytyjen tuntien käyttöaste (prime time) / hiljaisien tuntien käyttöaste

³⁾ Laskelman ala- ja ylärajan arvioinnin pohjalle on valittu muuttujia tai muuttujia, joihin liittyy epävarmuutta ja jotka herkkyyksianalyysin perusteella vaikuttavat hankkeen nettomykyarvoon merkittävästi.

⁴⁾ Sisältää sekä tapahtuma- että harjoittelukävijät.

Nordis+ – b) Garden Helsinki toteutuu

Vaihtoehtoon kuvaus	
<p>Garden Helsinki toteutuu. Helsingin jäähallissa jatkuu harjoitusjäätöimintä ja tapahtumat. IFK:n liigajoukkue ei harjoittele eikä pelaa areenalla. Pääareenalla on 8 200 katsomopaikkaa ja tapahtumissa lisäksi permantopaikkoja. Harjoitusjäähalli säilyy ennallaan. Toiminnallisia parannuksia tehdään ilman ulkoisen hahmon muuttamista: Lisätty kaupallisia oheispalvelutiloja, lisätty wc-tiloja, kattoon lisätty rakenteet esitystekniikalle, uusi maanalainen tekniikkatila.</p>	
Lähtötiedot ja oletukset ¹⁾	
Kiinteistö	Huoneistoala, bruttoala, tilavuus 21 759 htm ² , 23 137 brm ² , 134 234 m ³ Katsomopaikkojen lukumäärä 8 200
Tapahtumat	Runkosarjan ottelut - IFK lisäottelut - Muut maksulliset kiekko-ottelut 22 – 34 tapahtumaa, 100 kävijää/tapahtuma Taitoluistelukilpailut 3 tapahtumaa, 2 200 kävijää/tapahtuma Muiden urheilukilpailut 9 – 13 tapahtumaa, 4 000 kävijää/tapahtuma Konsertit/elämystapahtumat 6 – 12 tapahtumaa, 4 700 kävijää/tapahtuma Vanha pääareena 1 jääkenttä, käyttöaste 80 % / 40 % ²⁾ Harjoitusuhalli 1 jääkenttä, käyttöaste 80 % / 40 % ²⁾
Harjoittelu	Ravintolat 2028 m ² , 1825 asiakaspaikkaa Aitiot 456 m ² Pysäköinti 600 paikkaa Rakennuskustannukset 38 M€

Herkkyyksianalyysi	
Laskelman pohjalle valitut epävarmuustekijät ³⁾	
Tapahtumien lukumäärä	40 – 62
Tulokset	
	NPV (M€)
Tapahtumatuotot	6 – 11
Harjoittelutuotot	16 – 17
Palvelutuotot	7 – 12
Korvaavan harjoitusjäähallin tuotot	0
Kirpputorituotot	5
Käyttökulut	-33
Tapahtumakulut	-2
Henkilöstökulut	-20
Korvaavan harjoitusjäähallin kulut	0
Rakennuskustannukset	-38
Korvaava harjoitusjäähalli	0
Hankkeen nettonykyarvo (M€)	-51 – -58
Tapahtumia vuosittain (kpl)	40 – 62
Kirpputoripäiviä vuosittain (kpl)	61 – 71
Kävijöitä vuosittain (kpl)	330 000 – 360 000 ⁴⁾

¹⁾ Oletukset ja lähtötiedot on kuvattu tarkemmin raportin lopussa.

²⁾ Kysytyjen tuntien käyttöaste (prime time) / hiljaisien tuntien käyttöaste

³⁾ Laskelman ala- ja ylärajan arvioinnin pohjalle on valittu muuttujia tai muuttujia, joihin liittyy epävarmuutta ja jotka herkkyyksianalyysin perusteella vaikuttavat hankkeen nettonykyarvoon merkittävästi. Herkkyyksianalyysissä on tarkasteltu tapahtumien lukumäärän, harjoitustuntien käyttöasteen, ravintolamyyntin ja käyttökulujen vaihtelun vaikutusta hankkeen nettonykyarvoon.

⁴⁾ Sisältää sekä tapahtuma- että harjoittelukävijät.

Nordis Premium – Garden Helsinki ei toteudu

Vaihtoehtoon kuvaus	
<p>Garden Helsinki ei toteudu. Jäähallin nykyinen toiminta jatkuu (mukaan lukien HIFK:n pelit, harjoitusjäätöiminta ja tapahtumat). Pääareenalla on 10 200 katsomopaikkaa ja tapahtumissa lisäksi permantopaikkoja. Pääareenalla on lisäksi uudet aitiotilat ja tilan vapaa korkeus on 17 m. Nykyinen harjoitushalli muutetaan 200 autopaikan pysäköintihalliksi. Uusi harjoitushalli rakennetaan pääsisäänkäyntiaukion alle. Lisätty kaupallisia oheispalvelutiloja, wc-tiloja sekä poistumistieportaat rakennuksen nurkkiin.</p>	
Lähtötiedot ja oletukset ¹⁾	
Kiinteistö	Huoneistoala, bruttoala, tilavuus 26 846 htm ² , 28 491 brm ² , 152 325 m ³ Katsomopaikkojen lukumäärä 10 200
Tapahtumat	Runkosarjan ottelut 30 tapahtumaa, 8 500 kävijää/tapahtuma IFK lisäottelut 7 – 11 tapahtumaa, 6 600 kävijää/tapahtuma Muut maksulliset kiekko-ottelut 22 – 34 tapahtumaa, 100 kävijää/tapahtuma Taitoluistelukilpailut 6 tapahtumaa, 2 700 kävijää/tapahtuma Muiden urheilukilpailut 12 – 18 tapahtumaa, 5 000 kävijää/tapahtuma Konsertit/elämystapahtumat 8 – 14 tapahtumaa, 5 800 kävijää/tapahtuma Vanha pääareena 1 jääkenttä, käyttöaste 80 % / 40 % ²⁾ Harjoitushalli 1 jääkenttä, käyttöaste 80 % / 40 % ²⁾
Harjoittelu	Ravintolat 2662 m ² , 2396 asiakaspaikkaa Aitiot 998 m ² Pysäköinti 800 paikkaa Rakennuskustannukset 78 M€

Herkkyyksianalyysi	
Laskelman pohjalle valitut epävarmuustekijät ³⁾	
Tapahtumien lukumäärä	85 – 113
Tulokset	
	NPV (M€)
Tapahtumatuotot	25 – 32
Harjoittelutuotot	14
Palvelutuotot	23 – 31
Korvaavan harjoitusjäähallin tuotot	0
Kirpputorituotot	4
Käyttökulut	-40 – -41
Kulut	-3
Tapahtumakulut	-23
Henkilöstökulut	0
Korvaavan harjoitusjäähallin kulut	0
Rakennuskustannukset	-78
Korvaava harjoitusjäähalli	0
Hankkeen nettonykyarvo (M€)	-64 – -78
Tapahtumia vuosittain (kpl)	85 – 113
Kirpputoripäiviä vuosittain (kpl)	45 – 57
Kävijöitä vuosittain (kpl)	640 000 – 710 000 ⁴⁾

¹⁾ Oletukset ja lähtötiedot on kuvattu tarkemmin raportin lopussa.

²⁾ Kysyftyjen tuntien käyttöaste (prime time) / hiljaisien tuntien käyttöaste

³⁾ Laskelman ala- ja ylärajan arvioinnin pohjalle on valittu muuttujia tai muuttujia, joihin liittyy epävarmuutta ja jotka herkkyyksianalyysin perusteella vaikuttavat hankkeen nettonykyarvoon merkittävästi. Herkkyyksianalyysissä on tarkasteltu tapahtumien lukumäärän, harjoitustuntien käyttöasteen, ravintolamyynnin ja käyttökulujen vaihtelun vaikutusta hankkeen nettonykyarvoon.

⁴⁾ Sisältää sekä tapahtuma- että harjoittelukävijät.

Palloiluareena – a) jäät säilytetään

Vaihtoehtoon kuvaus	
<p>Garden Helsinki toteuttaa. Vanha jäähalli muutetaan monitoimiliikuntakeskukseksi sijoittamalla uusi välipohja nykyisen yläaulan tasolle. Uudella palloiluareenalla on palloiluharjoittelua, urheilun sisäharjoittelua, harjoitusjäätöimintää ja liikunta- ja liikunnan ohjaispalveluita. Yläpuolinen liikuntatila (uusi pääareena) on kooltaan n. 55mx85m mahdollistaen monipuolisen sisäliikuntakäytön. Se toimii lisäksi yhden salibandyliigajoukkueen kotiareenana, mikä tuo sinne mm. salibandyn sm-liigan otteluita. Alempi harjoitusareena (vanha pääareena) on kooltaan n. 35mx66m ja sinne jätetään harjoitusjää. Myös nykyiseen harjoitushalliin jää harjoitusjää. IFK:n liigajoukkue ei harjoittele areenalla. Palvelutilat muutetaan liikuntatiloiksi, pääaulaan keskitetään kahvila- ja ravintolapalvelut. Huonekorkeus on liian matala tapahtumatiloinnalle.</p>	
Lähtötiedot ja oletukset ¹⁾	
Kiinteistö	Huoneistoala, bruttoala, tilavuus 25 772 htm ² , 27 217 brm ² , 154 903 m ³ Katsomopaikkojen lukumäärä Pääareena 4 450, harjoitusareena 3 250
Tapah- tumat	Muut maksulliset kiekko-ottelut 22 – 34 tapahtumaa, 100 kävijää/tapahtuma Salibandyottelut 18 – 22 tapahtumaa, 1 000 kävijää/tapahtuma
Harjoit- telu	Uusi pääareena 3 koripallokenttää, käyttöaste 80 % / 10 % ²⁾ Harjoitusareena 1 jääkenttä, käyttöaste 80 % / 40 % ²⁾ Harjoitushalli 1 jääkenttä, käyttöaste 80 % / 40 % ²⁾
Palvelut	Kahvila 430 m ² , 387 asiakaspaikkaa Aitiot - Pysäköinti 600 paikkaa
Muut	Korvaava harjoitusjäähalli Ei rakenneta
Inves- toinnit	Rakennuskustannukset 51 M€

¹⁾ Oletukset ja lähtötiedot on kuvattu tarkemmin raportin lopussa.

²⁾ Kysytyjen tuntien käyttöaste (prime time) / hiljaisten tuntien käyttöaste

³⁾ Laskelman ala- ja ylärajan arvioinnin pohjalle on valittu muuttujia tai muuttujia, joihin liittyy epävarmuutta ja jotka herkkyyksianalyysin perusteella vaikuttavat hankkeen nettonykyarvoon merkittävästi. Herkkyyksianalyysissä on tarkasteltu tapahtumien lukumäärän, harjoitustuntien käyttöasteen, ravintolamyyntin ja käyttökulujen vaihtelun vaikutusta hankkeen nettonykyarvoon.

⁴⁾ Sisältää sekä tapahtuma- että harjoittelukävijät.

Herkkyyksianalyysi	
Laskelman pohjalle valitut epävarmuustekijät ³⁾	
Tapahtumien lukumäärä	40 – 56
Käyttökulut	+10 % – -10 %
Tulokset	
	NPV (M€)
Tapahtumatuotot	1
Harjoittelutuotot	21
Palvelutuotot	3-4
Korvaavan harjoitusjäähallin tuotot	0
Kirpputorituotot	6
Käyttökulut	-35 – -42
Kulut	
Tapahtumakulut	-2
Henkilöstökulut	-23
Korvaavan harjoitusjäähallin kulut	0
Rakennuskustannukset	-51
Korvaava harjoitusjäähalli	0
Hankkeen nettonykyarvo (M€)	-79 – -87
Yhteenveto	
Tapahtumia vuosittain (kpl)	40 – 56
Kirpputoripäiviä vuosittain (kpl)	70 – 74
Kävijöitä vuosittain (kpl)	370 000 ⁴⁾

Palloiluareena – b) jäät poistetaan

Vaihtoehtoon kuvaus	
<p>Garden Helsinki toteuttaa. Vanha jäähalli muutetaan monitoimiliikuntakeskukseksi sijoittamalla uusi välipohja nykyisen yläaulan tasolle. Uudella palloilu- ja yleisurheiluarreenalla on palloiluharjoittelua, urheilun sisäharjoittelua ja liikunta- ja liikunnan ohjeispalveluita. Yläpuolinen liikuntatila (uusi pääareena) on kooltaan n. 55mx85m mahdollistaen monipuolisen sisäliikuntakäytön. Se toimii lisäksi yhden salibandyliigajoukkueen kotiareenana, mikä tuo sinne mm. salibandyn sm-liigan otteluita. Atempäi sisäliikuntatila (vanha pääareena) on kooltaan n. 35mx66m. Se on tarvittaessa jaettavissa erikokoisiin osiin jakoseinin ja –verhojen. Nykyiseen harjoitushalliin tulee sisäliikuntatila. Palvelutilat muutetaan liikuntatiloiksi, pääaunaan keskitetään kahvila- ja ravintolapalvelut. Huonekorkeus on ilian matala tapahtumatiloinnalle.</p>	
Lähtötiedot ja oletukset ¹⁾	
Kiinteistö	Huoneistoala, bruttoala, tilavuus 25 772 htm2, 27 217 brm2, 154 903 m3 Katsomopaikkojen lukumäärä Pääareena 4 450, harjoitusareena 3 250
Tapah- tumat	Salibandyottelut 18 – 22 tapahtumaa, 1 000 kävijää/tapahtuma
Harjoit- telu	Uusi pääareena 3 koripallokenttää, käyttöaste 80 % / 10 % ²⁾ Harjoitusareena 1 salibandykenttä, käyttöaste 80 % / 10 % ²⁾ Harjoitushalli 1 salibandykenttä, käyttöaste 80 % / 10 % ²⁾
Palvelut	Kahvila 430 m2, 387 asiakaspaikkaa Aitiot - Pysäköinti 600 paikkaa
Muut	Korvaava harjoitusjäähalli Ei rakenneta
Inves- toinnit	Rakennuskustannukset 51 M€

¹⁾ Oletukset ja lähtötiedot on kuvattu tarkemmin raportin lopussa.

²⁾ Kysyntyjen tuntien käyttöaste (prime time) / hiljaisien tuntien käyttöaste

³⁾ Laskelman ala- ja ylärajan arvioinnin pohjalle on valittu muuttujia tai muuttujia, joihin liittyy epävarmuutta ja jotka herkkyysoanalyysin perusteella vaikuttavat hankkeen nettomykyarvoon merkittävästi. Herkkyysoanalyysissä on tarkasteltu tapahtumien lukumäärän, harjoitustuntien käyttöasteen, ravintolamyyntin ja käyttökulujen vaihtelun vaikutusta hankkeen nettomykyarvoon.

⁴⁾ Sisältää sekä tapahtuma- että harjoittelukävijät.

Herkkyysoanalyysi	
Laskelman pohjalle valitut epävarmuustekijät ³⁾	
Tapahtumien lukumäärä	18 – 22
Käyttökulut	+10 % – -10 %
Tulokset	
	NPV (M€)
Tapahtumatuotot	1
Harjoittelutuotot	11
Palvelutuotot	2
Korvaavan harjoitusjäähallin tuotot	0
Kirpputorituotot	6
Käyttökulut	-28 – -34
Tapahtumakulut	-2
Henkilöstökulut	-23
Korvaavan harjoitusjäähallin kulut	0
Rakennuskustannukset	-51
Korvaava harjoitusjäähalli	0
Hankkeen nettomykyarvo (M€)	-83 – -89
Tapahtumia vuosittain (kpl)	18 – 22
Kirpputoripäiviä vuosittain (kpl)	79 – 81
Kävijöitä vuosittain (kpl)	330 000 ⁴⁾

Palloiluareena – c) korvaava harjoitusjäähalli rakennetaan

Vaihtoehtoon kuvaus	
<p>Garden Helsinki toteuttaa. Vanha jäähalli muutetaan monitoimiliikuntakeskukseksi sijoittamalla uusi välipohja nykyisen yläaulan tasolle. Uudella palloilu- ja yleisurheiluarreenalla on palloiluharjoittelua, urheilun sisäharjoittelua ja liikunta- ja liikunnan ohjelmia. Yläpuolinen liikuntatila (uusi pääareena) on kooltaan n. 55mx85m mahdollistaen monipuolisen sisäliikuntakäytön. Se toimii lisäksi yhden salibandyliigajoukkueen kotiareenana, mikä tuo sinne mm. salibandyn sm-liigan otteluita. Aiempi sisäliikuntatila (vanha pääareena) on kooltaan n. 35mx66m. Se on tarvittaessa jaettavissa erikokoisiin osiin jakoseinin ja -verhojen. Nykyiseen harjoitushalliin tulee sisäliikuntatila. Palvelutilat muutetaan liikuntatiloiksi, pääaulaan keskitetään kahvila- ja ravintolapalvelut. Huonekorkeus on liian matala tapahtumatoiminnalle. Korvaava harjoitusjäähalli rakennetaan.</p>	
Lähtötiedot ja oletukset ¹⁾	
Kiinteistö	Huoneistoala, bruttoala, tilavuus 25 772 htm ² , 27 217 brm ² , 154 903 m ³ Katsomopaikkojen lukumäärä Pääareena 4 450, harjoitusareena 3 250
Tapah- tumat	Salibandyottelut 18 – 22 tapahtumaa, 1 000 kävijää/tapahtuma
Harjoit- telu	Uusi pääareena 3 koripallokenttää, käyttöaste 80 % / 10 % ²⁾ Harjoitusareena 1 salibandykenttä, käyttöaste 80 % / 10 % ²⁾ Harjoitushalli 1 salibandykenttä, käyttöaste 80 % / 10 % ²⁾
Palvelut	Kahvila 430 m ² , 387 asiakaspaikkaa Aitiot - Pysäköinti 600 paikkaa
Muut	Korvaava harjoitusjäähalli Rakennetaan Rakennuskustannukset 51 M€ Korvaavan harjoitusjäähallin rakentaminen 6 M€

¹⁾ Oletukset ja lähtötiedot on kuvattu tarkemmin raportin lopussa.

²⁾ Kysyttyjen tuntien käyttöaste (prime time) / hiljaisien tuntien käyttöaste

³⁾ Laskelman ala- ja ylärajan arvioinnin pohjalle on valittu muuttujia tai muuttujia, joihin liittyy epävarmuutta ja jotka herkkyyksianalyysin perusteella vaikuttavat hankkeen nettonykyarvoon merkittävästi. Herkkyyksianalyysissä on tarkasteltu tapahtumien lukumäärän, harjoitustuntien käyttöasteen, ravintolamyyntin ja käyttökulujen vaihtelun vaikutusta hankkeen nettonykyarvoon.

⁴⁾ Sisältää sekä tapahtuma- että harjoittelukävijät. Ei sisällä korvaavan harjoitusjäähallin kävijöitä.

Herkkyyksianalyysi	
Laskelman pohjalle valitut epävarmuustekijät ³⁾	
Tapahtumien lukumäärä	18 – 22
Käyttökulut	+10 % – -10 %
Tulokset	
	NPV (M€)
Tapahtumatuotot	1
Harjoittelutuotot	11
Palvelutuotot	2
Korvaavan harjoitusjäähallin tuotot	19
Kirpputorituotot	6
Käyttökulut	-28 – -34
Tapahtumakulut	-2
Henkilöstökulut	-23
Korvaavan harjoitusjäähallin kulut	-16
Rakennuskustannukset	-51
Korvaava harjoitusjäähalli	-6
Hankkeen nettonykyarvo (M€)	-86 – -93
Tapahtumia vuosittain (kpl)	18 – 22
Kirpputoripäiviä vuosittain (kpl)	79 – 81
Kävijöitä vuosittain (kpl)	330 000 ⁴⁾

Monitoimiareena – a) jäät säilytetään

Vaihtoehtoon kuvaus	
<p>Garden Helsinki toteuttaa. Vanha Helsingin jäähalli muutetaan monitoimiliikuntakeskukseksi sijoittamalla uusi välipohja nykyisen yläaulan tasolle. Yläpuolinen monitoimiareenatila (uusi pääareena) on kooltaan n. 55 m x 85 m mahdollistaen sekä tapahtuma- että monipuolisen urheilukäytön. Katsomorakenteet puretaan ja korvataan uusilla katsomoparvilla. Katsomopaikkoja on 7 330 ja tapahtumissa on lisäksi permantopaikkoja. Alempi harjoitusjäähalli (vanha pääareena) on kooltaan n. 35 m x 66 m. Katsomorakennetta on mahdollista säilyttää alemmassa hallissa. Nykyiseen harjoitushalliin jää harjoitusjää. Uudet aitiot sijoitetaan hallin muotoa myötäileväksi nauhaksi kattorakenteeseen tukeutuen. Nykyisiin yläauloihin rakennetaan lisätasoja ravintola- ym. palveluille.</p>	
Lähtötiedot ja oletukset ¹⁾	
Kiinteistö	Huoneistoala, bruttoala, tilavuus 28 715 htm ² , 30 479 brm ² , 214 649 m ³
Tapahtumat	Katsomopaikkojen lukumäärä Pääareena 7 330, harjoitusareena 3 250 Muut maksulliset kiekko-ottelut 22 – 34 tapahtumaa, 100 kävijää/tapahtuma Muut urheilukilpailut 9 – 13, 3 600 kävijää/tapahtuma Konsertit/elämystapahtumat 6 – 12, 4 200 kävijää/tapahtuma Uusi pääareena 3 koripallokenttää, käyttöaste 80 % / 10 % ²⁾ Harjoitusareena 1 jääkenttä, käyttöaste 80 % / 40 % ²⁾ Harjoitushalli 1 jääkenttä, käyttöaste 80 % / 40 % ²⁾
Palvelut	Ravintolat 2392 m ² , 2153 asiakaspaikkaa Aitiot 998 m ² Pysäköinti 600 paikkaa Korvaava harjoitusjäähalli Ei rakenneta Rakennuskustannukset 79 M€

¹⁾ Oletukset ja lähtötiedot on kuvattu tarkemmin raportin lopussa.

²⁾ Kysytyjen tuntien käyttöaste (prime time) / hiljaisien tuntien käyttöaste

³⁾ Laskelman ala- ja ylärajan arvioinnin pohjalle on valittu muuttujia tai muuttujia, joihin liittyy epävarmuutta ja jotka herkkyyksianalyysin perusteella vaikuttavat hankkeen nettonykyarvoon merkittävästi. Herkkyyksianalyysissä on tarkasteltu tapahtumien lukumäärän, harjoitustuntien käyttöasteen, ravintolamyyntin ja käyttökulujen vaihtelun vaikutusta hankkeen nettonykyarvoon.

⁴⁾ Sisältää sekä tapahtuma- että harjoittelukävijät.

Herkkyyksianalyysi	
Laskelman pohjalle valitut epävarmuustekijät ³⁾	
Tapahtumien lukumäärä	37 – 59
Käyttökulut	+10 % – -10 %
Tulokset	
	NPV (M€)
Tapahtumatuotot	6 – 9
Harjoittelutuotot	20 – 21
Palvelutuotot	9 – 15
Korvaavan harjoitusjäähallin tuotot	0
Kirpputorituotot	5
Käyttökulut	-42 – -51
Tapahtumakulut	-2
Henkilöstökulut	-25
Korvaavan harjoitusjäähallin kulut	0
Rakennuskustannukset	-79
Korvaava harjoitusjäähalli	0
Hankkeen nettonykyarvo (M€)	-99 – -116
Yhteenveto	
Tapahtumia vuosittain (kpl)	37 – 59
Kirpputoripäiviä vuosittain (kpl)	62 – 72
Kävijöitä vuosittain (kpl)	400 000 – 420 000 ⁴⁾

Monitoimiareena – b) jäät poistetaan

Vaihtoehtoon kuvaus	
<p>Garden Helsinki toteuttaa. Vanha jäähalli muutetaan monitoimiliikuntakeskukseksi sijoittamalla uusi välipohja nykyisen yläaulan tasolle. Yläpuolinen monitoimiareenatila (uusi pääareena) on kooltaan n. 55mx85m mahdollistaen sekä tapahtuma- että monipuolisen urheilukäytön. Katsomorakenteet puretaan ja korvataan uusilla katsomopaarvilla. Katsomopaikkoja on 7 330 ja tapahtumissa on lisäksi permantopaikkoja. Alempi monitoimihalli (harjoitusareena) on kooltaan n. 35mx66m. Se on tarvittaessa jaettava osiin jakoseinin ja -verhoihin. Katsomorakennetta on mahdollista säilyttää alemmassa hallissa. Harjoitusareena toimii lisäksi yhden salibandyliigajoukkueen kotiareenana, mikä tuo sinne mm. salibandyn sm-liigan otteluita. Nykyiseen harjoitushalliin tulee sisäliikuntatila. Uudet aiot sijoitetaan hallin muotoa myötäileväksi nauhaksi kattorakenteeseen tukeutuen. Nykyisiin yläauloihin rakennetaan lisätasoja ravintola- ym. palveluille.</p>	
Lähtötiedot ja oletukset ¹⁾	
Kiinteistö	Huoneistoala, bruttoala, tilavuus 28 715 htm2, 30 479 brm2, 214 649 m3
	Katsomopaikkojen lukumäärä Pääareena 7 330, harjoitusareena 3 250
Tapahtumat	Salibandyottelut 18 – 22 tapahtumaa, 1 000 kävijää/tapahtuma
	Muut urheilukilpailut 9 – 13 tapahtumaa, 3 600 kävijää/tapahtuma
	Konsertit/elämystapahtumat 6 – 12 tapahtumaa, 4 200 kävijää/tapahtuma
Harjoittelu	Uusi pääareena 3 koripallokenttää, käyttöaste 80 % / 10 % ²⁾
	Harjoitusareena 1 salibandykenttä, käyttöaste 80 % / 10 % ²⁾
	Harjoitushalli 1 salibandykenttä, käyttöaste 80 % / 10 % ²⁾
Palvelut	Ravintolat 2392 m2, 2153 asiakaspaikkaa
	Aiot 998 m2
	Pysäköinti 600 paikkaa
Muut	Korvaava harjoitusjäähalli Ei rakenneta
Investoinnit	Rakennuskustannukset 79 M€

¹⁾ Oletukset ja lähtötiedot on kuvattu tarkemmin raportin lopussa.

²⁾ Kysyttyjen tuntien käyttöaste (prime time) / hilaisten tuntien käyttöaste

³⁾ Laskelman ala- ja ylärajan arvioinnin pohjalle on valittu muuttujia tai muuttujia, joihin liittyy epävarmuutta ja jotka herkkyysanalyysin perusteella vaikuttavat hankkeen nettomykyarvoon merkittävästi.

⁴⁾ Sisältää sekä tapahtuma- että harjoittelukävijät.

Herkkyysanalyysi	
Laskelman pohjalle valitut epävarmuustekijät ³⁾	
Tapahtumien lukumäärä	33 – 47
Käyttökulut	+10 % – -10 %
Tulokset	
	NPV (M€)
Tapahtumatuotot	6 – 10
Harjoittelutuotot	10 – 11
Palvelutuotot	9 – 13
Korvaavan harjoitusjäähallin tuotot	0
Kirpputorituotot	5 – 6
Käyttökulut	-33 – -40
Tapahtumakulut	-2
Henkilöstökulut	-25
Korvaavan harjoitusjäähallin kulut	0
Rakennuskustannukset	-79
Korvaava harjoitusjäähalli	0
Hankkeen nettomykyarvo (M€)	-100 – -114
Tapahtumia vuosittain (kpl)	33 – 47
Kirpputoripäiviä vuosittain (kpl)	65 – 73
Kävijöitä vuosittain (kpl)	370 000 – 390 000 ⁴⁾

Monitoimiareena – c) korvaava harjoitusjäähalli rakennetaan

Vaihtoehtoon kuvaus	
Garden Helsinki toteuttaa. Vanha jäähalli muutetaan monitoimiilukuntakeskukseksi sijoittamalla uusi välipohja nykyisen yläaulan tasolle. Yläpuolinen uusi pääareena on kooltaan n. 55 m x 85 m mahdollistaen sekä tapahtuma- että urheilukäytön. Katsomorakenteet puretaan ja korvataan uusilla katsomoparvilla. Katsomopaikkoja on 7 330. Tapahtumissa on lisäksi perman-topaikkoja. Alempi harjoitusareena on kooltaan n. 35 m x 66 m. Se on tarvittaessa jaettavissa erikokoisiin osiin jakoseiniin ja -verhoihin. Katsomorakennetta säilytetään harjoitusareenalla ja se toimii yhden salibandyliigajoukkueen kotiareenana, mikä tuo sinne mm. salibandyn sm-liigan otteluita. Nykyiseen harjoitushalliin tulee sisäliikuntatila. Uudet aitiot sijoitetaan hallin muotoa myötäileväksi nauhaksi kattorakenteeseen tukeutuen. Nykyisiin yläauloihin rakennetaan lisätasoja ravintola- ym. palveluille. Korvaava harjoitusjäähalli rakennetaan.	
Lähtötiedot ja oletukset ¹⁾	
Kiinteistö	Huoneistoala, bruttoala, tilavuus 28 715 htm2, 30 479 brm2, 214 649 m3 Katsomopaikkojen lukumäärä Pääareena 7 330, harjoitusareena 3 250
Tapahtumat	Salibandyottelut 18 – 22 tapahtumaa, 1 000 kävijää/tapahtuma Muut urheilukilpailut 9 – 13 tapahtumaa, 3 600 kävijää/tapahtuma Konsertit/elämystapahtumat 6 – 12 tapahtumaa, 4 200 kävijää/tapahtuma
Harjoittelu	Uusi pääareena 3 koripallokenttää, käyttöaste 80 % / 10 % ²⁾ Harjoitusareena 1 salibandykenttä, käyttöaste 80 % / 10 % ²⁾ Harjoitushalli 1 salibandykenttä, käyttöaste 80 % / 10 % ²⁾
Palvelut	Ravintolat 2392 m2, 2153 asiakaspaikkaa Aitiot 998 m2 Pysäköinti 600 paikkaa
Muut	Korvaava harjoitusjäähalli Rakennetaan
Investoinnit	Huoneistoala, bruttoala, tilavuus 79 M€ Korvaavan harjoitusjäähallin rakentaminen 6 M€

¹⁾ Oletukset ja lähtötiedot on kuvattu tarkemmin raportin lopussa.

²⁾ Kysytyjen tuntien käyttöaste (prime time) / hilaisten tuntien käyttöaste

³⁾ Laskelman ala- ja ylärajan arvioinnin pohjalta on valittu muuttujia tai muuttujia, joihin liittyy epävarmuutta ja jotka herkkyyksianalyysin perusteella vaikuttavat hankkeen nettonykyarvoon merkittävästi. Herkkyyksianalyysissä on tarkasteltu tapahtumien lukumäärän, harjoitustuntien käyttöasteen, ravintolamyyntin ja käyttökulujen vaihtelun vaikutusta hankkeen nettonykyarvoon.

⁴⁾ Sisältää sekä tapahtuma- että harjoittelukävijät. Ei sisällä korvaavan harjoitusjäähallin kävijöitä.

Herkkyyksianalyysi	
Laskelman pohjalle valitut epävarmuustekijät ³⁾	
Tapahtumien lukumäärä	33 – 47
Käyttökulut	+10 % – -10 %
Tulokset	
	NPV (M€)
Tapahtumatuotot	6 – 10
Harjoittelutuotot	10 – 11
Palvelutuotot	9 – 13
Korvaavan harjoitusjäähallin tuotot	19
Kirpputorituotot	5 – 6
Käyttökulut	-33 – -40
Tapahtumakulut	-2
Henkilöstökulut	-25
Korvaavan harjoitusjäähallin kulut	-16
Rakennuskustannukset	-79
Korvaava harjoitusjäähalli	-6
Hankkeen nettonykyarvo (M€)	-103 – -118
Tapahtumia vuosittain (kpl)	33 – 47
Kirpputoripäiviä vuosittain (kpl)	65 – 73
Kävijöitä vuosittain (kpl)	370 000 – 390 000 ⁴⁾

Sisältö

Investointilaskennan tavoitteet	2
Investointilaskelmien tulosten yhteenvedo	6
Tarkemmat kuvaukset vaihtoehtoista	9
Sanasto, oletukset ja rajaukset	19
Investointilaskelmien toteutusstapa	29
Lähteet	31

Sanasto

Vanha pääareena / Harjoitusareena	Nykyinen areenataso, joka vaihtoehdoissa 3 Palloluareena ja 4 Monitoimiareena sijaitsi uuden pääareenatason alapuolella
Uusi pääareena	Vaihtoehdoissa 3 Palloluareena ja 4 Monitoimiareena rakennettava uuden välipohjan päällä oleva areenataso
Harjoitushalli	Nykyinen harjoitusjäähalli tai samassa tilassa oleva harjoitushalli. Kuitenkin vaihtoehdossa 2 Nordis Premium harjoitushalli tarkoittaa sisäpihan kannen alle rakennettavaa uutta harjoitusjäähallia.
Korvaava harjoitusjäähalli	Muualle toteutettava korvaava jäähalli, jonka tarkoituksena on nykyistä vastaavan jäähallikapasiteetin säilyttäminen
Kenttä	Harjoittelukäyttöön vuokrattava yksikkö, esim. jääkenttä, salibandykenttä, koripallokenttä. Esimerkiksi uudelle pääareenalle mahtuu kolme koripallokenttää.
Runkosarja	IFK:n runkosarjan kotiottelut, joita on 30
IFK lisäottelut	IFK:n playoffs-kotiottelut, harjoitusottelut sekä CHL-kotiottelut
Muut maksulliset jääkiekko-ottelut	Esim. IFK:n juniorijoukkueiden maksulliset ottelut
Taitoluistelukilpailut ja -näytökset	Kansalliset ja kansainväliset taitoluistelukilpailut ja -näytökset
Salibandyottelut	Salibandyliigan ottelut, Suomen Cup sekä mahdolliset harjoitusottelut
Muut urheilukilpailut	Kansainväliset palloilukilpailut (esim. salibandy, koripallo, lentopallo)
Konsertit ja elämykset	Korkeaa areenatilaa ja esitystekniikkaa vaativat konsertit, elämys- ja viihdetapahtumat
Tapahtumatuotot	Tapahtumien tilavuokrat ja muut tapahtumajärjestäjältä kerättävät tuotot
Harjoitustuotot	Kenttien harjoitteluvuokrat
Palvelutuotot	Ravintolakomissiot, aitioiden vuokratuotot ja pysäköintimaksutuotot
Kirpputorituotot	Kirpputorien pöytävuokratuotot
Tapahtumakulut	Tapahtumapäiväkohtaiset kulut, jotka sisältävät muun muassa kalustovuokria, tapahtumien henkilöstökuluja ja järjestyksenvalvontakuluja

Investointilaskelmien perustiedot ja rajaukset

Rajaukset	
Yleiset	<p>Rakentaminen ja investointi tapahtuvat vuonna 0 ja toiminta jatkuu vuodesta 1 alkaen. Rakentamisaikaa ei ole huomioitu laskelmissa.</p> <p>Tarkastelu-aika on 30 vuotta. Jäännösarvoa ei huomioida.</p> <p>Diskonttokorkona käytetään 4 % kaupungin investointiohjeen mukaan (ei liiketaloudellista voittoa tuottava hanke).</p> <p>Laskettava tunnusluku on hankkeen nettonykyarvo.</p> <p>Investointilaskelma on laskettu ilman arvonnalisäveroja.</p> <p>Laskelmassa huomioidaan investoinnin ja toiminnan rahavirrat, ei kuitenkaan varastoa, myyntisaatavia eikä ostovelkoja.</p> <p>Laskelmassa huomioidaan urheilutapahtumat sekä konsertit ja elämystapahtumat. Laskelmassa ei huomioida yritystilaisuuksia, uskonnollisia tilaisuuksia eikä muita tapahtumia.</p>
Tapahtumat	<p>Jäähallin kehittäminen ei vaikuta Helsingin kaupungin myöntämien tapahtuma-avustusten määrään. Kaupungin tukea saava tapahtuma järjestetään joka tapauksessa joko jäähallissa tai jossain muussa tilassa.</p>
Harjoitus-toiminta	<p>Jäähallin kehittäminen ei vaikuta Helsingin kaupungin liikuntaseurojen avustusten määrään. Jääkapasiteetin vähentäminen vaikuttaa jääharjoittelun avustusten määrään, mutta tällöin oletetaan, että vastaava avustus menisi esim. palloluseuralle.</p> <p>Helsingin seudun väestönkasvu on huomioitu harjoitustoiminnan käyttöasteiden arvioinnissa mutta ei tapahtumatoiminnassa. Helsingin seudun väestönkasvu ja siitä seuraavaa urheilutoiminnan kasvua ei kuitenkaan mallinnetta muuttujana laskelmissa.</p>
Muut tuotot	<p>Muita laskelmassa huomioitavia tuottoja ovat kirpputori tuotot.</p> <p>Laskelmassa ei huomioida mainostuottoja.</p> <p>Garden Helsingin toteutumisen ei oleteta vaikuttavan kirpputori toimintaan.</p>
Kulut	<p>Laskelmassa huomioidaan henkilöstökulut ja kiinteistön käyttökulut pois lukien vuokrat (esim. vuokra Helsingin kaupungille, pysäköintialueen vuokra).</p> <p>Laskelmassa ei huomioida Jääkenttäsaatiön muita kuluja (esim. muut hallinnon kulut ja muut henkilö kuntakulut).</p>

Tuottojen mallinnuksen oletukset ja lähtöarvot (1/5)

Oletukset ja lähtöarvot					
Vaihtoehto	Nordis+		Nordis Premium	Palloiluareena	Monitoimiareena
Garden Helsinki	a) Ei toteudu	b) Toteutuu	Ei toteudu	Toteutuu	Toteutuu
Runkosarjan ottelut	30	-	30		
IFK lisäottelut ¹⁾	7 – 11	-	7 – 11	a) Jäät säilytetään b) Jäät poistetaan c) Korvaava harj.halli rakennetaan	a) Jäät säilytetään b) Jäät poistetaan c) Korvaava harj.halli rakennetaan
Muut maksulliset kiekko-ottelut ²⁾	22 – 34	22 – 34	22 – 34	22 – 34	22 – 34
Taitoluistelukilpailut ³⁾	6	3	6		
Salibandyottelut ⁴⁾				18 – 22	18 – 22
Muut urheilukilpailut ⁵⁾	12 – 18	9 – 13	12 – 18		9 – 13
Konsertit ja muut viihdetapahtumat ⁶⁾	6 – 10	6 – 12	8 – 14		6 – 12

¹⁾ Lisäotteluihin kuuluu liigan playoffs-ottelut, CHL-ottelut ja harjoitusottelut. Viimeisen 30 vuoden otteluhistorian perusteella on arvioitu playoffs-otteluiden lukumäärä vuodessa. CHL-otteluiden määrä on arvioitu kausien 2014-15 ja 2015-16 ottelulukumäärän perusteella. Harjoitusotteluiden määrä on arvioitu kauden 2015-16 ottelulukumäärän perusteella. (www.hifk.fi)

²⁾ IFK-juniorioitteluita, joista ei peritä erillistä tilavuokraa mutta peritään normaali jäävuorovuokra (Jääkenttäsaatiö 2014)

³⁾ Taitoluistelukilpailupäivien lukumäärä perustuu Helsingin jäähallin toteutuneisiin tapahtumapäiviin 2014. Mikäli Garden Helsinki toteutuu, on oletettu, että aikaisemmin Helsingin jäähallissa toteutuneet kilpailut jakautuvat Helsingin jäähallin ja Garden Helsingin välille tasaisesti.

⁴⁾ On oletettu, että Palloiluareenan pääareena tai Monitoimiareenan harjoitusareena (mikäli siellä ei ole jäätä) toimii yhden salibandyliigajoukkueen kotiarenana. Salibandyliigan runkosarja tuo 13 kotiottelua kotiarenalle. Tämän lisäksi arvio sisältää salibandyliigan pudotuspelejä, Suomen Cupin otteluita ja harjoitusotteluita.

⁵⁾ Muut urheilukilpailut ovat esimerkiksi kansainvälisiä palloilukilpailuja. Arvio perustuu Helsingin jäähallin toteutuneisiin tapahtumiin 2014 sekä Jääkenttäsaatiön arvioon. On oletettu, että areena kilpailee suurimmista tapahtumista Garden Helsingin kanssa, joten Garden Helsingin toteutuessa arvio on konservatiivisempi.

⁶⁾ Konserttien ja muiden viihdetapahtumien lukumäärä perustuu Helsingin jäähallin toteutuneisiin tapahtumiin 2014. Mikäli Garden Helsinki toteutuu ja HIFK:n ottelut siirtyvät sinne, on oletettu, että Helsingin jäähallissa vapautuu kapasiteettia useamman tapahtuman järjestämiseen (täten ylin arvio on korkeampi). Toisaalta pidetään mahdollisena, että Helsinki Gardenin areena kilpailee hankkeen areenan kanssa, joten arvioon liittyy suurempaa epävarmuutta (täten arvioiden haarakka on suurempi). Nordis Premium –vaihtoehtoon osalta on oletettu, että katsomokapasiteetin lisäys ja korotettu areena luovat entistä paremmat mahdollisuudet konserttien ja elämystapahtumien järjestämiseen, joten näiden lukumäärä on arvioitu korkeammaksi. Monitoimiareenan osalta on arvioitu, että tila palvelee samanlaisia tapahtumia kuin nykyisen Helsingin jäähallin pääareena. Konserttien lukumääräarvioista on keskusteltu Helsingin kaupungin elinkeino-osaston kanssa.

Tuottojen mallinnuksen oletukset ja lähtöarvot (2/5)

Oletukset ja lähtöarvot				
Vaihtoehto	Nordis+	Nordis Premium	Palloiluareena	Monitoimiareena
Katsomopaikkojen lukumäärä	Pääareena 8 200 paikkaa, harjoitushalli ~430 paikkaa	Pääareena 10 200 paikkaa, harjoitushalli ~430 paikkaa	Pääareena 4 450 paikkaa, harjoitusareena 3 250 paikkaa	Pääareena 7 330 paikkaa, harjoitusareena 3 250 paikkaa
Tapah- tumien kävijä- määrät ¹⁾				
Runkosarjan ottelut	6 800 ²⁾	8 500		
IFK lisäottelut	5 300 ³⁾	6 600		
Muut maksulliset kiekko-ottelut	100	100		
Taitoluistelulukipailut	2 200	2 700		
Salibandyottelut			1 000 ⁴⁾	1 000 ⁴⁾
Muut urheilulukipailut	4 000	5 000		3 600
Konsertit ja muut viihdetapahtumat	4 700	5 800		4 200

¹⁾ Nordis+ kävijämäärät perustuvat Helsingin jäähallin tapahtumien kävijämääriin 2014. Vastaavien tapahtumien kävijämäärät muissa vaihtoehdoissa on arvioitu suhteessa katsomon kokoon (ellei arviota ole muulla tavalla selitetty).

²⁾ Runkosarjan kävijämäärät perustuvat viimeisen 10 liigakauden keskimääräisiin yleisömääriin. Kävijämäärien oletetaan kasvavan suhteessa katsomopaikkojen määrään. Kasvuoletusta tukee, että toisen Helsingiläisjoukkueen Jokenen yleisömäärä 2007-2014 päättyneillä kausilla oli keskimäärin 8 900. (liiga.fi) Jokereiden kotiareena on Hartwall Arena, jossa on katsomopaikkoja arviolta 13 000.

³⁾ Perustuu IFK:n kauden 2014-15 playoffs-otteluiden keskimääräisiin yleisömääriin (liiga.fi) sekä kauden 2015-16 CHL-otteluiden keskimääräisiin yleisömääriin (www.championshockeyleague.net).

⁴⁾ Kaudella 2014-15 salibandyliigan yleisökeskiarvo oli noin 500 katsojaa ja Helsingiläinen Tapanilan Erä oli kolmanneksi eniten yleisöä vetänyt joukkue (HS 17.9.2015). Classicin yleisömääräkeskiarvo marraskuussa 2014 oli 1 194 (www.salibandyareena.net).

Tuottojen mallinnuksen oletukset ja lähtöarvot (3/5)

Oletukset ja lähtöarvot				
Vaihtoehto	Nordis+	Nordis Premium	Palloiluareena	Monitoimiareena
Katsomopaikkojen lukumäärä	Pääareena 8 200 paikkaa, harjoitushalli ~430 paikkaa	Pääareena 10 200 paikkaa, harjoitushalli ~430 paikkaa	Pääareena 4 450 paikkaa, harjoitusareena 3 250 paikkaa	Pääareena 7 330 paikkaa, harjoitusareena 3 250 paikkaa
Tapah- tuma- tuotot ¹⁾	Salassa pidettävä (Laki viranomaisten toiminnan julkisuudesta 621/1999 24 §)			
Muut	Muut vaikutukset	Konsertit ja elämystapahtumat peruuttavat harjoittelukäytön 3 päivän ajaksi. Muut tapahtumat peruuttavat harjoittelukäytön 1 päivän ajaksi.		

¹⁾ Nordis+ tapahtumatuotot perustuvat Helsingin jäähallin tapahtumatuototuihin 2014. Vastaaavien tapahtumien tuotot muissa vaihtoehtoissa on arvioitu suhteessa katsomon kokoon (ellei arviota ole muulla tavalla selitetty).

Tuottojen mallinnuksen oletukset ja lähtöarvot (4/5)

Oletukset ja lähtöarvot				
	Tuotto / harjoittelutunti	Kävijämäärä / harjoittelutunti	Kentän käyttöajat	Käyttöaste
Jääkiekko	[Salassa pidettävä (Laki viranomaisten toiminnan julkisuudesta 621/1999 24 §)] ¹⁾	20 ²⁾	Arkisin 7-22, viikonloppuisin 7-22, kesällä 8 viikkoa suljettu ³⁾	Kysyttyinä tunteina 80% (arkena 7-10 ja 15-22, viikonloppuisin 7-21) Hiljaisina tunteina 40% ⁴⁾
Harjoitus- tuotot				
Koripallo	36 € / h ⁵⁾	15 ⁶⁾	Arkisin 7-22, viikonloppuisin 7-22, kesällä 8 viikkoa suljettu	Kysyttyinä tunteina 80% (arkena klo 16-21, viikonloppuisin klo 9-21) Hiljaisina tunteina 10% ⁷⁾
Salibandy	75 € / h ⁶⁾	20 ⁸⁾	Arkisin 7-22, viikonloppuisin 7-22, kesällä 8 viikkoa suljettu	Kysyttyinä tunteina 80% (arkena klo 16-21, viikonloppuisin klo 9-21) Hiljaisina tunteina 10% ⁷⁾

¹⁾ Perustuu Jääkenttäseäätön 2014 toteutuneisiin tuottoihin.

²⁾ Perustuu Helsingin jäähallin 2014 toteutuneisiin kävijämääriin. Vertailukohtana on huomioitu, että Suomen jäähallien keskimääräinen kävijämäärä harjoitteluvuoroo kohti on arviolta 25 (Sisäliikuntapaikkojen kysynnän ja tarjonnan nykytila, VTT, 2013).

³⁾ Laskelmissa on huomioitu, että jos IFK harjoittelee areenalla, tämä syö vapaista käyttöajoista arkisin 2 tuntia päivässä (hiljaisina tunteina klo 10-12) ja viikonloppuisin 1 tunnin päivässä (kysyttyinä tunteina).

⁴⁾ Perustuu Helsingin jäähallin 2014 toteutuneisiin harjoittelutunteihin sekä esimerkiksi jäähallin viikko-ohjelmasta. Liikuntaviraston ja Jääkenttäseäätön arvioiden mukaan harjoitusjälle on hyvä kysyntä ja se saadaan kaupaksi.

⁵⁾ Perustuu Liikuntaviraston arvioon sekä yksityisten salibandykenttien hintoihin pääkaupunkiseudulla.

⁶⁾ Perustuu Liikuntaviraston arvioon.

⁷⁾ Perustuu Liikuntaviraston arvioon sekä läheisen Ruskeasuon salibandyhallin arvioituihin käyttöasteisiin.

⁸⁾ VTT:n tekemän tutkimuksen mukaan salibandyvuoroilla käy keskimäärin 20 harrastajaa/vuoro (Sisäliikuntapaikkojen kysynnän ja tarjonnan nykytila, VTT, 2013).

Helsingin väestönkasvu

Helsingin jäähallia ympäröivien suurpiirien väestö kasvaa noin 34 000 asukkaalla vuosien 2015-2025 aikana (Eteläinen suurpiiri +13 234, Keskinen suurpiiri +13 232, Läntinen suurpiiri +7873). Koko Helsingin väestömäärä kasvaa samana ajanjaksona ennusteen mukaan noin 63 000 asukkaalla. (Helsingin ja Helsingin seudun väestöennuste 2015-2050, Helsingin kaupungin tietokeskus, 2015)

VTT:n tutkimuksen mukaan vuonna 2012 Helsingissä oli 30 salibandykenttää eli yksi kenttä noin 19 800 asukasta kohti (tutkimuksen kohdekaupungeissa oli yksi kenttä 24 900 asukasta kohti).

Vastaavilla suhdeluilla arvioituna Eteläisen, Keskinen ja Läntisen suurpiirin väestönkasvu synnyttäisi kysyntää 1,4-1,7 uudelle salibandykentälle ja koko Helsingin väestönkasvu synnyttäisi kysyntää 2,5-3,2 uudelle salibandykentälle vuosien 2015-2025 aikana.

VTT:n tutkimuksessa liikuntahallit ovat monikäyttöisiä liikuntatiloja, joissa harrastetaan useita erilaisia liikuntamuotoja. Eräitä yleisesti liikuntahalleissa harrastettavia liikuntamuotoja ovat pallopelit, esimerkiksi lentopallo ja koripallo. Tutkimuksen mukaan vuonna 2012 Helsingissä oli 22 liikuntahallia eli yksi liikuntahalli noin 27 100 asukasta kohti (tutkimuksen kohdekaupungeissa oli yksi halli 31 700 asukasta kohti). Vastaavilla suhdeluilla arvioituna Eteläisen, Keskinen ja Läntisen suurpiirin väestönkasvu loisi kysyntää 1,1-1,3 uudelle liikuntahallille ja koko Helsingin väestönkasvu loisi kysyntää 2,0-2,3 uudelle liikuntahallille vuosien 2015-2025 aikana.

Jos kilpailuvia liikuntahalli-/areenahankkeita ei huomioida, Helsingin väestönkasvu lisää sisäliikuntapaikkojen kysyntää siinä määrin, että Paloiluareenan/Monitoimiarnean harjoittelukäyttöasteiden oletetaan olevan samalla tasolla kuin Helsingin kaupungin nykyisten sisäliikuntahallien käyttöasteet.

Tuottojen mallinnuksen oletukset ja lähtöarvot (5/5)

Oletukset ja lähtöarvot

Palvelu- tuotot ^{1) 2)}	
Muut tuotot ²⁾	
Vuosiko- rotukset	

Salassa pidettävä (Laki viranomaisten toiminnan julkisuudesta 621/1999 24 §)

Korvaava harjoitusjäähalli	Vuotuiset tuotot ovat 850 000 € vuonna 1 ³⁾
Hintojen korotus	2 %, arvioitu elinkustannusindeksin mukaan ⁴⁾

¹⁾ Ravintolan asiakaspaikkojen lukumäärä voi olla korkeintaan 1 asiakaspaikka / 1 m² (Helsingin Rakennusvalvontavirasto, 2016).

²⁾ Arviot perustuu Helsingin jäähallissa 2014 toteutuneisiin tapahtumiin ja Jääkenttäseätiön 2014 tilinpäätökseen.

³⁾ Perustuu Paloheinän harjoitushallin 2014 ja 2015 tuottoihin.

⁴⁾ Elinkustannusindeksi 1951:10=100, Tilastokeskus

Kulujen mallinnuksen oletukset ja lähtöarvot (1/2)

Oletukset ja lähtöarvot	
Henkilöstökulut	<p>Hallinto Kulut pysyvät samana kaikissa vaihtoehdoissa.</p> <p>Käyttökäyttöön kulut arvioidaan suhteessa huoneistoalaan (31 €/m²).¹⁾</p>
Sähkö	Sähkökulut arvioidaan suhteessa kiinteistön tilavuuteen. Jos jäät säilytetään, sähkökulut ovat arviolta 2,5 €/m ³ . ²⁾ Jos jäät poistetaan, sähkökulut ovat arviolta 1,0 €/m ³ . ^{3) 4)}
Lämpö	Lämpökulut arvioidaan suhteessa kiinteistön tilavuuteen. Jos jäät säilytetään, lämpökulut ovat arviolta 1,1 €/m ³ . ²⁾ Jos jäät poistetaan, lämpökulut ovat arviolta 1,0 €/m ³ . ^{3) 5)}
Vesi ja jätevesi	Vesi- ja jätevesikulut arvioidaan suhteessa vuotuisen kävijämäärään (0,14 €/kävijä). ¹⁾
Jäte käsittely	Jäte käsittelykulut arvioidaan suhteessa vuotuisen kävijämäärään (0,09 €/kävijä). ¹⁾
Siivouskulut	Siivouskulut arvioidaan suhteessa huoneistoalaan (12 €/m ²). ⁶⁾
Ulkoalueiden hoito ja vartointi	Kulut pysyvät samana kaikissa vaihtoehdoissa.
Kiinteistövero	Ei huomioida.
Muut kiinteistökulut	Muut kiinteistökulut arvioidaan suhteessa huoneistoalaan (1,2 €/m ²). ¹⁾
Korjaus ja huolto	Korjaus- ja huoltokulut arvioidaan suhteessa huoneistoalaan (12 €/m ²). ⁶⁾

¹⁾ Arvioitu Helsingin jähallin nykyisten kulujen mukaan.

²⁾ Perustuu kolmen jähalliareenan ja areenahankkeen (Tampereen Keskusareena ja Kansi - hanke, Barona Areena eli nykyinen Espoo Metro Areena ja Hakametsän jähalli) ominaisenergiakulutustietoihin. Hallien vuotuiset sähkökulut vaihtelevat välillä 15-26 kWh/m³ ja lämmönkulut välillä 18-22 kWh/m³. (Tampereen Keskusareena ja Kansi – Ekotehokkuusseulitys, Optiplan, 2010)

³⁾ Perustuu Töölön kisahallin (sähkö 12 kWh/m³/vuosi, lämpö 22 kWh/m³/vuosi) ja Latokartanon liikuntahallin (sähkö 9 kWh/m³/vuosi, lämpö 17 kWh/m³/vuosi) vuotuisiin energiankulutusarvioihin. (Helsingin kaupungin liikuntavirasto)

⁴⁾ Sähkön arvonnäisäveroton kokonaishinta on arvioitu 9,4 snt/kWh (Energiavirasto, 2016).

⁵⁾ Lämmön arvonnäisäveroton kokonaishinta on arvioitu 5,0 snt/kWh (Energiateollisuus ry, 2015).

⁶⁾ Arvioitu jähallin nykyisten kulujen mukaan. Lisäksi on huomioitu myymälä- ja koulurakennusten keskimääräiset vuotuiset siivouskulut (2 €/m² ja 20 €/m²) sekä myymälä-, koulu- ja teollisuusrakennusten keskimääräiset vuotuiset käyttö-, huolto- ja korjauskulut (15 €/m², 16 €/m², 9 €/m²). (VTT ja KTI Kiinteistö- ja KTI Kiinteistö- ja KTI Kiinteistö Oy, 2012, hinnat tarkistettu vastaamaan 2015 hintoja⁷⁾)

⁷⁾ Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi 2000=100 ja 2010=100, Tilastokeskus

Kulujen mallinnuksen oletukset ja lähtöarvot (2/2)

Oletukset ja lähtöarvot	
Muut kulut	<p>Tapahtumakulut [Salassa pidettävä (Laki viranomaisten toiminnan julkisuudesta 621/1999 24 §)]¹⁾</p> <p>Vuokrat Kaupungin sisäisiä vuokria ei mallinneta laskelmassa vaan pääomavuokraa vastaava kustannus on huomioitu investointikustannuksena ja ylläpitovuokraa vastaavat kulut käyttökuluina.</p> <p>Korvaava harjoitusjäähalli Korvaavan harjoitusjäähallin arvioidut rakennuskustannukset ovat 6 298 000 € ja vuotuiset kulut ovat 545 000 €.²⁾</p>
Vuosikoro-rotukset	<p>Henkilöstö- ja tapahtumakulut 2 %, arvioitu työvoimakustannusindeksin mukaan.³⁾</p> <p>Käyttökulut ja korvaavan harjoitusjäähallin kulut 4 %, arvioitu kiinteistön ylläpitokustannusindeksin mukaan.⁴⁾</p>

¹⁾ Arvioitu Helsingin jäähallin nykyisten kulujen mukaan.

²⁾ Kaarelan harjoitusjäähallin budjettiarvio (18.2.2012) ja Paloheinän harjoitusjäähallin toteutuneet kulut 2014 ja 2015

³⁾ Työvoimakustannusindeksi 2008=100 ja 2012=100, Tilastokeskus

⁴⁾ Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi 2000=100 ja 2010=100, Tilastokeskus

Sisältö

Investointilaskennan tavoitteet	2
Investointilaskelmien yhteenvedo	6
Tarkemmat kuvaukset vaihtoehtoista	9
Sanasto, oletukset ja rajaukset	19
Investointilaskelmien toteutustapa	29
Lähteet	31

Laskelmien toteutus

Laskelmien toteutus

- Investointilaskelmat toteutettiin viikkojen 49/2015 – 9/2016 aikana. Deloitte toteutti laskelmat työryhmän kanssa yhteistyössä kerättyjen tietojen pohjalta.
- Työryhmä käsittelee investointilaskelmiin liittyviä asioita neljä kertaa kokouksissaan. Näiden lisäksi tietoja kerättiin pienemmissä työkokouksissa.
- Tietoa kerättiin myös työryhmän ulkopuolisilla haastatteluilla:
 - Helsingin kaupungin elinkeino-osasto
 - Salibandyliigan toimija
 - Helsinki Garden –hankkeen edustaja
- Lisäksi käytettiin useita olemassa olevia selvityksiä. Käytetyt selvitykset on kuvattu lähdeluettelossa.
- Investointikustannukset arvioi FMC Laskentapalvelut.
- Investointilaskelmien tulokset on kuvattu tässä raportissa.

Työryhmä

Päivi Etelämäki	Projektipäällikkö (Kiinteistövirasto)
Petteri Huurre	Liikuntavirasto
Tom Kivimäki	Jääkenttäseätiö
Maria Nyfors	Helsingin kaupunginkanslia
Markus Kaihoniemi	Toimeksiannosta vastaava partneri (Deloitte)
Jussi Vähäkylä	Toimeksiannon projektipäällikkö (Deloitte)
Salli Hukkinen	Projektikonsultti (Deloitte)

Lisäksi kuultiin seuraavia asiantuntijoita

Lea Kivilahti	Kiinteistövirasto
Ville Vastamäki	Helsingin kaupunginkanslia

Sisältö

Investointilaskennan tavoitteet	2
Investointilaskelmien yhteenvedo	6
Tarkemmat kuvaukset vaihtoehtoista	9
Sanasto, oletukset ja rajaukset	19
Investointilaskelmien toteutustapa	29
Lähteet	29

Lähteet

Tutkimukset ja selvitykset

Helsingin ja Helsingin seudun väestöennuste 2015-2050, Helsingin kaupungin tietokeskus, 2015

Kiinteistöjen ylläpidon kustannusindeksi 2005=100 tarkistaminen, VTT ja KTI Kiinteistötieto Oy, 2012

Ravintolan tai kahvilan perustaminen – Rakentamisohje, Helsingin kaupunki, Rakennusvalvontavirasto, 2016

Sisäilmiöolosuhteiden kysynnän ja tarjonnan nykytila, VTT, 2013

Tampereen Keskusareena ja Kanssi – Ekotehokkuus selvitys, Optiplan, 2010

Indeksit ja tilastot

Elinkustannusindeksi 1951:10=100, Tilastokeskus

Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi 2000=100 ja 2010=100, Tilastokeskus

Työvoimakustannusindeksi 2008=100 ja 2012=100, Tilastokeskus

Sähkön verottomat nimelliset kokonaishinnat 24.2.2015-24.2.2016 (siirto- ja energiainnat). Maatila 35 000 kWh/v, Uusimaa, Energiavirasto

Kaukolämmön hintatilasto 1.7.2015, Energiateollisuus ry

Deloitte.

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee, and its network of member firms, each of which is a legally separate and independent entity. Please see www.deloitte.com/about for a detailed description of the legal structure of Deloitte Touche Tohmatsu Limited and its member firms.

GARDEN HELSINKI

Hankkeen laajojen taloudellisten vaikutusten arvio

Tuotanto-, työllisyys- ja verotulovaikutusten laskentaperusteet

1. Arviossa on hyödynnetty hankkeelta vuonna 2018 saatuja tietoja ja arvioita hankkeen investointikustannuksista, kiinteistöverokertymästä, suunnitellusta tilaohjelmasta ja tyypillisen toimintavuoden liikevaihdosta toiminnoittain. Kiinteistöverojen ja tyypillisen toimintavuoden liikevaihdon laskentaoletukset on kuvattu hankkeen laatimassa selvityksessä ”Garden Helsinki – Alustava arvio taloudellisista bruttohyödyistä julkiselle sektorille” (GSP Group Oy, 2.5.2018), jota oli ohjaamassa kaupungin edustajista koostuva ohjausryhmä.
2. Arviossa on hyödynnetty Jääkentäsäätiöltä vuonna 2018 saatuja tietoja Helsingin jäähallin nykyisestä toiminnasta.
3. Panos-tuotos-laskenta pohjautuu Tilastokeskuksen Suomen panos-tuotostaulukkoon perushintaan vuodelta 2014.
4. Panos-tuotostaulukko on alueellistettu Helsinkiin AFLQ-mallilla (augmented Flegg location quotient).
5. Alueellistetusta panos-tuotostaulukosta on laskettu käänteismatriisit. Käänteismatriiseista on johdettu toimialakohtaiset kertoimet, joiden avulla voidaan arvioida alkupanoksesta aiheutuvat, Helsinkiin kohdistuvat kokonaisvaikutukset arvonlisäykseen (tuotanto), työllisyyteen, palkansaajakorvauksiin ja toimintaylijäämään.
6. Panos-tuotos-laskennassa on käytetty alkupanoksina kokonaisinvestointikustannuksia ja toiminnan volyyymiä kuvaavia liikevaihtoja tai työpaikka-arvioita.
7. Helsinkiin kohdistuvat kokonaisvaikutukset sisältävät alkupanoksesta aiheutuvat, Helsinkiin kohdistuvat suorat vaikutukset sekä kerrannaisvaikutukset, jotka jakaantuvat epäsuoriin toimitusketjuvaikutuksiin ja työntekijöiden kulutusvaikutuksiin.
8. Rakentamisvaiheen alkuinvestointien on oletettu jakaantuvan Helsingin seudulla toimiville rakennusalan toimijoille kuntien rakennusalan työpaikkojen suhteessa. Helsinkiin kohdistuvien kerrannaisvaikutusten laskennassa on huomioitu koko alkuinvestointi.
9. Rakentamisvaiheessa Helsingin jäähallin toimintakatkon on oletettu kestävän 2 – 3 vuotta. Monitoimiareenaksi saneeratun jäähallin ja uuden areenan toiminnan on oletettu käynnistyvän tämän jälkeen.
10. Toimintavaiheen liikevaihtoarvioita on korjattu vuoden 2018 lopun suunnitelman mukaisen tilaohjelman perusteella. Toimistotyöpaikkojen tilaväljyyden osalta on käytetty oletusta 24 k-m² per työpaikka. Asukasmäärän laskennan osalta on käytetty Taka-Töölön keskimääräistä asumisväljyyttä vuonna 2015.
11. Toimintavaiheessa toimialakohtaiset alkupanokset on kohdistettu panos-tuotostaulukon mukaisen toimialaluokituksen parhaiten vastaavalle toimialalle. Toimistotyöpaikat on kohdistettu toimialaluokituksen ”M – Ammatillinen, tieteellinen ja tekninen toiminta” toimialoille.
12. Helsinkiin kohdistuvien kunnallisverojen laskenta perustuu palkansaajakorvauksista johdettuun palkkasummaan ja keskimääräiseen efektiiviseen kunnallisveroprosenttiin Helsingissä. Helsinkiin kohdistuvaa kunnallisverokertymää on korjattu alaspäin Helsingin työpaikkaomavaraisuuden suhteessa, koska kunnallisverokertymä määräytyy työntekijän asumispaikan mukaan.
13. Helsinkiin kohdistuva yhteisöverokertymä on laskettu yritysten toimintaylijäämästä Helsingissä sijaitsevien työpaikkojen osalta yhteisöveroprosentin ja kuntien yhteisövero-osuuden perusteella.

14. Asukkaiden kunnallisverokertymä pohjautuu keskimääräiseen asukaskohtaiseen kunnallisverokertymään Helsingissä.
15. Asukkaiden palvelutuotannon kustannukset pohjautuvat Tilastokeskuksen tietoihin kuntakohtaisista palvelutuotannon kustannuksista.