



§ 279

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle KTYA-tontin 14528/3 ja YU-tontin 14528/4 myymiseksi Projekt GH Oy:lle sekä myyntiä koskevan esisopimuksen hyväksymiseksi (Taka-Töölö)

HEL 2024-005692 T 10 01 01 01

Nordenskiöldinkatu ja Pohjoinen Stadiontie

Esitys

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

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

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



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

Käsittely

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

Vastaehdotus:

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

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

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

Kannattaja: Tuomas Nevanlinna

Vastaehdotus:

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



14.05.2024

Kannattaja: Sami Kuusela

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Mika Raatikaisen vastaehdotuksen mukaan muutetun ehdotuksen.

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Mia Haglundin vastaehdotuksen mukaisesti muutettuna

Jaa-äännet: 10

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

Ei-äännet: 2

Mia Haglund, Tuomas Nevanlinna

Tyhjä: 1

Mika Raatikainen

Poissa: 0

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoskin

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sijainti- ja varausaluekartat
- 2 Garden Helsinki - Hankkeen esittely
- 3 Tilannekatsaus: Helsinki tapahtumakaupunkina
- 4 Laajojen taloudellisten vaikutusten arviointi (päivitys)
- 5 Kopio asemakaavan muutoksesta
- 6 Kartat myytävistä tonteista
- 7 Kiinteistökaupan esisopimus liitteineen

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Otteen liitteet



Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä Esitysteksti

Esitysehdotus

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

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

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

Tiivistelmä

Tapahtumilla on merkittävä rooli Helsingin viihtyvyyden, elinvoiman sekä vetovoiman rakentamisessa. Helsingin kaupunkistrategian 2021 - 2025 mukaan Helsinki parantaa kilpailuasemaansa muun muassa kulttuurin ja urheilun sekä muiden suurtapahtumien isäntäkaupunkina.

Taka-Töölön alueelle Helsingin jäähallin, Bolt-areenan sekä olympiastadionin läheisyyteen Nordenskiöldinkadun varteen sijoittuva Garden Helsinki -niminen monitoimiareenahanke (jatkossa hanke) on ollut



suunnitteilla vuodesta 2010 lukien. Hanketta varten on perustettu projektiyhtiö (Projekti GH Oy, jäljempänä projektiyhtiö), jonka omistajia ovat nykyään Oy HIFK-Hockey Ab, Fincap Oy sekä hankkeen avainhenkilöiden ja muiden yksityishenkilöiden omistama Friends Of Garden Oy. Kaupunginhallitus on tehnyt hanketta koskevan ensimmäisen varauspäätöksen vuonna 2015.

Kaupunginhallitus päätti 18.12.2023 (778 §) Taka-Töölön hankealueen uudelleen varaamisesta projektiyhtiölle. Varausehtojen mukaan kaupunki tarkastelee asemakaavan muutoksen nro 12572 mukaisen KTYA-korttelialueen vuonna 2019 päätettyä hinnoittelua uudelleen siten, että arvioinnissa pyritään ottamaan muun ohella huomioon hankekokonaisuuden kiinteistötaloudellinen kannattavuus ja markkinatilanteessa tapahtuneet muutokset.

Hankkeen toteutumiseen tähtävää valmistelua on jatkettu kaupunginhallituksen varauspäätöksen pohjalta yhteistyössä projektiyhtiön kanssa. Alkuvuoden 2024 aikana kaupunki on muun ohella tilannut KTYA-tontista 14528/3 sekä uudisrakennettavaan kokonaisuuteen kuuluvasta YU-tontista 14528/4 kahden puolueettoman arvioitsijan arviot tonttien markkina-arvon arvioimiseksi. Arvioinnissa on pyritty varausehtojen mukaisesti ottamaan huomioon hankekokonaisuuden kiinteistötaloudellinen kannattavuus sekä markkinatilanteessa tapahtuneet muutokset.

Suoritettuun arviointiin ja projektiyhtiön kanssa käytyihin neuvotteluihin perustuen esitetään, että kaupunki myisi projektiyhtiölle tai sen hankekokonaisuuden toteuttamista varten perustamille asunto- ja kiinteistöyhtiöille KTYA-tontin 14528/3 ja YU-tontin 14528/4 yhtenä kokonaisuutena vähintään 21 miljoonan euron kauppahintaan. Vähimmäiskauppahinnan lisäksi kaupungilla olisi oikeus lisäkauppahintaan jäljempänä kerrotuin edellytyksin.

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



Kiinteistönkaupasta ja esisopimuksesta päättää kaupunginvaltuusto. Päätös korvaa kaupunginvaltuuston 11.9.2019 (248 §) tekemän hinnoitteluperiaatepäätöksen KTYA-tontin 14528/3 osalta. YU-tontti 14528/4 ei ole aikanaan sisältynyt kyseiseen kaupunginvaltuuston päätökseen. Garden Helsinki -hankekokonaisuuteen kuuluvan Helsingin jäähalli -kiinteistön kauppaa ja esisopimusta koskeva asia saatetaan toimivaltaisen toimielimen päätettäväksi erikseen kevätkauden 2024 aikana. Kiinteistökaupan esisopimus ja Helsingin jäähalli -kiinteistön kauppaa koskeva esisopimus on tarkoitus allekirjoittaa samanaikaisesti.

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

Esittelijän perustelut

Tausta ja aiemmat päätökset lyhyesti

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

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

Kaupunginvaltuusto hyväksyi hankkeen mahdollistavan asemakaavan muutoksen nro 12572 helmikuussa 2020 ja se on tullut voimaan helmikuussa 2021. Asemakaavan muutos ja hankkeen suunnitteluratkaisu perustuvat arkkitehtuurikutsukilpailun voittaneeseen ehdotukseen "Skinnari", jonka laatijana toimi Arkkitehtuuritoimisto B&M Oy, joka on vastannut hankkeen maanpäällisten osien suunnittelusta. Hankkeen



maanalaisten osien suunnittelusta on vastannut PES-Arkkitehdit Oy. Konseptisuunnittelusta yhdessä projektiyhtiön kanssa on vastannut muun muassa tapahtuma-areenoihin erikoitunut kansainvälinen suunnittelutoimisto Populous Ltd.

Varauspäätökset lyhyesti

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

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

- Asuinrakennusoikeuden myymisestä Taka-Töölön hankealueen ulkopuolelta luovutaan.
- Kaupunki tarkastelee KTYA-korttelialueen hinnoittelua uudelleen. Uudelleen arvioinnissa pyritään muun ohella ottamaan huomioon korttelialueelle toteutettavan hankekokonaisuuden kiinteistötaloudellinen kannattavuus sekä markkinatilanteessa tapahtuneet muutokset.
- Varauksensaaja on tietoinen, että ensin kaupunginhallitus ja sitten kaupunginvaltuusto päättävät mahdollisesta uudelleenhinnoittelusta täysin vapaan harkintansa mukaan.
- Varauksensaaja on edelleen tietoinen, että uudelleen arvioinnissa hyödynnetään ulkopuolisten puolueettomien asiantuntijoiden laatimia arvioita ja kaupunki tekee asiassa kiellettyä valtioneutoketta koskevan arvioinnin ja toimii arvioinnin edellyttämällä tavalla. Hankkeelta odotetaan myös hankkeen rahoituksen laajempaa avaamista hankkeen etenemisen aikana.
- Lisäksi kaupunginhallitus muistutti, että hankkeen pitää sopia käyvän arvon mukaiset hinnat myös Helsingin jäähallista ja harjoitus-hallista.
- Ennen varausalueen tonttien/alueiden luovuttamista koskevien pitkäaikaisten maanvuokrasopimusten tai kauppakirjojen allekirjoitta-



mista varauksensaajan tulee toimittaa kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun hyväksyttäväksi luotettava selvitys Garden Helsinki -hankkeen toteuttamisen vaatimista lainvoimaisista rakennusluvista, hankkeen kokonaisrahoituksen järjestymisestä sekä muut mahdollisesti vaadittavat selvitykset, jotka ovat tarpeen hankkeen toteutuskelpoisuuden todentamiseksi.

- Varausalueelle saa toteuttaa asuinrakennusoikeutta noin 15 000 k-m², ellei varauksensaaja ja kaupunki toisin sovi. Hankkeen lopullinen suunnitteluratkaisu tulee pyrkiä sovittamaan parhaalla mahdollisella tavalla kulttuuri- ja rakennushistoriallisesti merkittävään ympäristöön. Jatkosuunnittelu tulee tehdä tiiviissä yhteistyössä kaupungin nimeämän alueryhmän kanssa ja jatkosuunnittelussa tulee muun ohella noudattaa alueryhmän antamia ohjeita. Lopulliset rakennuslupasuunnitelmat tulee esittää alueryhmän hyväksyttäväksi ennen rakennuslupahakemuksen jättämistä.

Nyt käsiteltävän esityksen valmistelu on perustunut kaupunginhallituksen varauspäätökseen. Sijainti- ja varausaluekartat ovat liitteenä 1.

Kaupunginvaltuuston päätös 11.9.2019 (§ 248) vuokraus-, osto-oikeus- ja myyntiperiaatteista

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

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

Garden Helsinki -hanke ja sen suunnittelutilanne lyhyesti

Garden Helsinki -hankkeen tavoitteena on maailman moderneimman tapahtuma-areenakokonaisuuden toteuttaminen Helsinkiin. Kyseessä on valtakunnallisesti tarkasteltuna erittäin suuresta yksityisellä rahoit-



tuksella toteutettavasta hankkeesta, jonka erilaiset toiminnalliset sisällöt tukevat toisiaan. Hanketta varten on vuonna 2013 perustettu projektiyhtiö (Projekti GH Oy, Y-tunnus 2581735-9), jonka omistajina ovat nykyään Oy HIFK-Hockey Ab (omistusosuus 40 %), Fincap Oy (omistusosuus 20 %) sekä pääosin hankkeen avainhenkilöiden omistuksessa oleva Friends Of Garden Oy (omistusosuus 40 %). Projektiyhtiö on vastannut hankkeen suunnittelusta, hankekehityksestä, markkinoinnista, sijoittajien hankinnasta sekä hankkeen kokonaisrahoituksen järjestämisestä.

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

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

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

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



Mainitut laajuudet ja tilajakaumat ovat tässä vaiheessa likimääräisiä. Selvää on, että hankkeen laajuus sekä tilajakauma tulee tarkentumaan ja kehittymään hankekehityksen seuraavissa vaiheissa muun muassa hankekokonaisuuden toteutuskelpoisuuden parantamiseksi tähtäävien toimenpiteiden vuoksi.

Garden Helsinki -hankekokonaisuuden (luolasto, areenatontti, mid-areena) kokonaisinvestoinniksi projektiyhtiö arvioi noin 800 milj. euroa ilman tonttikustannuksia, josta uudisrakennettavan KTYA-tontille 14528/3 ja YU-tontille 14528/4 toteutettavan osakokonaisuuden (monitoimiareena, hotelli-, toimisto- ja liiketilat sekä asunnot) osuus olisi noin 653 milj. euroa ilman tonttikustannuksia. Kokonaisinvestointikustannukset käsittävät varsinaisten rakentamiskustannusten lisäksi muun muassa rakentamisen aikaiset rahoituskulut, hankekehitysvaiheen kustannukset ja muut vastaavat hankekokonaisuuden toteuttamiseksi vaadittavat kustannukset. Myös hankkeen kustannukset tarkentuvat jatkosuunnitteluvaiheen aikana.

Projektiyhtiön tavoitteena on edetä rakennuslupasuunnitteluvaiheeseen mahdollisimman nopeasti. Rakennuslupasuunnittelun aloittaminen edellyttää hankkeelta noin 6 - 7 milj. euron lisäpanostusta suunnitteluun jo tehtyjen hankekehitysvaiheen panostusten lisäksi (rahoituskuluineen yli 20 milj. euroa). Projektiyhtiön näkemyksen mukaan nyt käsiteltävä esisopimus sekä Helsingin jäähalli -kiinteistön myynnistä tehtävä esisopimus antavat sille kuitenkin edellytykset jatkosuunnittelun vaatiman lisärahoituksen järjestämiselle.

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

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

Garden Helsinki -hankekokonaisuuden toteutuskelpoisuudesta

Garden Helsinki -hanke on kooltaan ja sisällöltään erittäin suuri ja vaativa hankekokonaisuus valtakunnallisessa mittakaavassa. Kaupunki on Garden Helsinki -hankkeen eri vaiheissa arvioinut hankkeen toteutuskelpoisuutta muun muassa ulkopuolista kiinteistötalouden asiantunte-



14.05.2024

musta hyödyntäen. Garden Helsinki -hankekokonaisuuden toteutettavuuden arviointia on jatkettu muun ohella projektiyhtiöltä saatujen selvitysten pohjalta.

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

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

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

- Monitoimiareenaa koskevien reunaehtojen osalta voitaneen todeta, että monitoimiareenan toteutuminen edellyttää todennäköisesti investointikustannusten alenemista nyt arvioidusta noin 324,5 milj.



euron tasosta. Projektityhtiöltä saadun hankkeen rahoitusta koskevan selvityksen perusteella perustettavan operointiyhtiön (Nordarenas Oy) vuokranmaksukyky näyttäytyy kohtuulliselta. Monitoimiareenakiinteistön arvioitavissa olevaan markkina-arvoon nähden korkeat investointikustannukset voivat osaltaan vaikeuttaa esimerkiksi lainarahoituksen saamista hankkeelle. Myös tämä perustelee tarvetta investointikustannusten alentamiseen.

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

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



pääoman ehtoiseen rahoitukseen. Voidaankin pitää verrattain selvänä, että projektiyhtiön tulee hankeen jatkokehitysvaiheessa löytää keinoja toteutuskustannusten alentamiseen ja tuottopotentiaalin kasvattamiseen suunnittelullisin keinoin sekä onnistumista projektinjohtourakoitsijan kanssa käytävissä neuvotteluissa/-kilpailutuksessa. Edelleen korkojen ja sijoittajien tuottovaatimusten lasku edistäisi hankkeen toteutumista merkittävästi. Positiivista on, että rakennuskustannukset ovat kääntyneet jo vuoden 2023 puolella laskuun ja rakentamisen hintataso on pudonnut viimeisen vuoden aikana merkittävästi. Lisäksi Euroopan keskuspankin ennakoimaan aloittavan ohjauksen maltillisen laskun kuluvan vuoden aikana. Korkotason aleneminen alentaisi luonnollisesti hankkeen rahoituskustannuksia ja todennäköisesti myös kiinteistöinvestoreiden tuottovaatimuksia.

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

Hankkeen rahoituksesta ja tulevasta yhtiörakenteesta

Kaupunginhallitus päätti 18.12.2023 (778 §) Taka-Töölön hankealueen uudelleen varaamisen yhteydessä, että hankkeelta odotetaan hankkeen rahoituksen laajempaa avaamista hankkeen etenemisen aikana. Projektiyhtiö on tätä varten toimittanut kaupungille selvityksen hankkeen suunnitellusta rahoituksesta. Selvitys pitää sisällään myös projektiyhtiön näkemyksen hankkeen tulevasta yhtiörakenteesta sekä tärkeimmistä tulovirroista esimerkiksi monitoimiareenan vuokralaisena toimivan operointiyhtiön osalta. Saadun selvityksen perusteella han-



keen toteutusmallista, rahoituksesta ja keskeisistä tulovirroista voidaan todeta tiivistetysti seuraavaa:

Hankekehitysvaiheen rahoituksesta

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

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

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

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

Monitoimiareenan ja mid-areenan rahoituksesta

Monitoimiareenan ja mid-areenan toteutuksen vaatiman rahoituksen määrä on riippuvainen hankkeiden vaatimien investointien määrästä. Monitoimiareenan osalta rahoitustarve on suuruusluokkaa noin 300 milj. euroa ja mid-areenan osalta noin 23 milj. euroa. Monitoimiareenan investoinnin kokonaisrahoitus muodostuu (1) kiinteistöyhtiöön sijoitettavasta oman pääoman ehtoisesta rahoituksesta (osuus rahoituksesta noin 25 - 30 prosenttia) sekä kansallisilta ja kansainvälisiltä luottolaitoksilta otettavista (2) junior- ja (3) seniorlainoista (osuus rahoituksesta 70 - 75 prosenttia). Monitoimiareenan oman pääoman ehtoisesta rahoituksesta vastaisivat projektiyhtiö (osuus noin 49 prosenttia) sekä sen yhteistyökumppani (osuus noin 51 prosenttia). Projektiyhtiön on tarkoitus rahoittaa oma osuutensa monitoimiareenan kiinteistöyhtiön oman pääoman ehtoisesta rahoituksesta monitoimiareenan päälle rakennettavien kaupallisten osakokonaisuuksien myynnistä saamallaan



tuotoilla. Junior- ja seniorlainottajat kilpailutetaan. Projektityhtiö on aloittanut myös keskustelut opetus- ja kulttuuriministeriön kanssa mahdollisesta liikuntapaikkarakentamisen tuesta, jota myönnettiin myös Tampereen Nokia-areenalle. Mahdollinen avustus käytettäisiin monitoimiareenan investointikustannusten kattamiseen.

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

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

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

Kaupallisten osakokonaisuuksien rahoituksesta

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

Kaupunki on käyttänyt hankkeen rahoituksen arvioinnissa ulkopuolista kiinteistörahoitukseen erikoistutunutta asiantuntijaa. Tiivistelmä projektityhtiön rahoitusselvityksestä on osana liitteenä 2 olevaa hanke-



esittelyä. Projektityhtiön rahoitus selvitys kokonaisuudessaan on oheismateriaalina.

Garden Helsinki -hankkeen merkitys kaupungille

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

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

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

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

Edellä mainitun lisäksi hankkeen toteutumisella on myös positiivinen vaikutus kaupungin verotuloihin. Päivitetyin laajan taloudellisten vaikutusten arvioinnin mukaan rakentamisaikaiset verotulot ovat noin 6 milj. euroa ja toiminnan aikana noin 2,5 milj. euroa vuodessa. Hankkeen toteuttamisesta kaupungille aiheutuvat menot ja tulot huomioiden Garden



Helsinki -hanketta voidaan todennäköisesti pitää kaupungille myös taloudellisesta näkökulmasta kannattavana ja hyvin perustellulta.

Päivitetty laajojen taloudellisten vaikutusten arviointi on liitteenä 4.

Garden Helsinki -hankkeen muista vaikutuksista

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

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

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

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

Hankkeen toteuttaminen edellyttää Töölön pallokentällä 7 olevan Helsingin jalkapalloklubin (HJK) käytössä olevan ylipainehallin purkamista ja lähtökohtaisesti myös Helsinki Stadion Management Oy:lle tehdyn maanvuokrasopimuksen ennen aikaista päättämistä. Ylipainehallille on



asemakaavassa osoitettu korvaava paikka vireiseltä pallokentältä 6. Kaupunkiympäristölautakunta on 11.6.2019 (331 §) hyväksynyt maanvuokrasopimuksen ennenaikaista päättämistä ja kuplahallin siirtoa koskevan esisopimuksen. Sen perusteella kaupunki sitoutuu korvaamaan sopimuksessa tarkemmin yksilöidyt maanvuokrasopimuksen ennenaikaisesta päättymisestä ja siirrosta johtuvat kustannukset. Lisäksi Garden Helsinki -hanke toteuttaa kustannuksellaan tarvittavat perustustyöt pallokentälle 6. Garden Helsinki -hankkeen rakentumisen viivästyksen vuoksi esisopimus on tarpeen uudistaa.

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

Areenahankkeista muissa kaupungeissa

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

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

Jyväskylän kaupunki on puolestaan päättänyt osallistumisesta vireillä olevaan Hippos-nimiseen liikunta- ja hyvinvointikeskushankkeeseen



14.05.2024

muun muassa sijoittamalla hankeyhtiöön 23 milj. euroa. Lisäksi Jyväskylän kaupunki on eri tavoin sitoutunut liikuntavuorojen ostamiseen 5 milj. eurolla vuosittain 30 vuoden ajaksi. Edelleen Jyväskylän kaupunki on sitoutunut myymään sijoittajakonsortiolle asuinrakennusosikeutta 24 000 k-m². Turun kaupunki on puolestaan päättänyt rahoittaa Turun ratapiha -hanketta oman pääoman ehtoisella rahoituksella ja lainalla yhteensä 50 milj. eurolla sekä sitoutunut myymään sijoittajakonsortiolle 70 000 k-m². Oulun kaupunki on lupautunut tulemaan perustetavan areenayhtiön vähemmistöosakkaaksi korkeintaan 50 milj. euron sijoituksella.

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

Myytävien tonttien perus- ja asemakaavatiedot

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

Lisäksi kaupunki omistaa Nordenskiöldinkatu 15:ssä sijaitsevan asemakaavan muutoksen nro 12572 mukaisen korttelin 14528 ohjeellisen tontin 4 (noin 879 k-m²), joka muodostuu kiinteistön 91-14-9904-100 määräalasta. Tontti kuuluu asemakaavan muutoksen nro 12572 mukaan urheilu- ja vapaa-ajan rakennusten korttelialueeseen (kaavamerkintä YU).

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

Tonteilla sijaitsee Jääkenttäsäätiön omistama maanalainen harjoitusjäähalli. Jääkenttäsäätiö sr:n oikeus pitää maanalaista harjoitusjäähallia tonteilla perustuu kaupungin (nykyisin kulttuuri- ja vapaa-ajan toimialan) ja Jääkenttäsäätiön välillä 10.6.2008 allekirjoitettuun vuokrasopimukseen.

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



pungin ja Jääkenttäsäätiön välinen vuokrasopimus päättyy tonttien osalta.

Lisäksi kaupunki on vuokrannut tontista 14528/3 noin 11 000 m²:n suuruisen määrään yhden kuukauden irtisanomisajalla, enintään 31.12.2025 saakka Jääkenttäsäätiölle tilapäiseksi Jäähallin pysäköintialueeksi. Vuokrasopimus ja sen mahdollinen jatko päättyy, kun projektiyhtiö ostaa tontin kaupungilta.

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

Maaperän pilaantuneisuus

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

Tontilla 14528/4 ei ole voitu tehdä maaperän pilaantumistutkimusta, koska Jääkenttäsäätiön harjoitusjäähalli täyttää koko pienen tontin.



Kiinteistökauppakirjaan otetaan ehto, ettei kaupunki vastaa maaperän pilaantumisen tonteilla 14528/3 ja 4, jos se on aiheutunut Jääkenttäsäätiön harjoitusjäähallista tai siinä harjoitetusta toiminnasta. Projektityhtiö ja Jääkenttäsäätiö sopivat keskenään harjoitusjäähallia koskevassa kauppakirjassa tarvittavilta osin mahdollisista pilaantuneen maaperän puhdistusvastuista.

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

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

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

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



Arvioitsijoiden näkemyksen mukaan tuottoarvoon pohjautuva menetelmä johtaa puheena olevassa tapauksessa markkina-arvomenetelmään nähden realistisempaan arvioon kohteen markkina-arvosta, koska arvioitaville tonteille suunnitellun hybridirakennuksen erityispiirteitä ja hankekustannusten tavanomaisesti korkeampaa tasoa ei pystytä markkina-arvomenetelmässä välttämättä ottamaan riittävästi huomioon. Lisäksi tuottoarvopohjaisella lähestymistavalla pystytään huomiomaan hybridihankkeen eri osakokonaisuuksien erilaiset kiinteistöaloudelliset realiteetit. Esimerkiksi kiinteistöaloudellisilta lähtökohdiltaan erityisen haastava monitoimiareena vaikuttaa osaltaan sen yläpuolelle toteutettavien kaupallisten osakokonaisuuksien toteutusedellytyksiin ja siten myös rakennusoikeuden arvoon. Hybridihankkeen eri osakokonaisuuksien kiinteistöaloudellisten realiteettien huomiointi on tärkeää, koska hankekokonaisuus voi toteutua vain kaikkien sen eri osakokonaisuuksien toteutuessa. Toisaalta voidaan todeta, että tuottoarvoon pohjautuvalla menetelmällä saatavaan lopputulokseen vaikuttavat merkittävästi esim. hankkeen toteutuskustannukset, joihin liittyy epävarmuutta.

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

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

Vähimmäiskauppahinta ja lisäkauppahintaa koskeva ehdot

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

Edellä mainitun vähimmäiskauppahinnan lisäksi kaupungilla on oikeus lisäkauppahintaan, mikäli tonteille toteutettavan hankekokonaisuuden eri osakokonaisuuksien (areena, toimisto, hotelli, asunnot ja liiketilat) tilajakauma muuttuu hinta-arvioinnin pohjana käytetystä jakaumasta tai



jokin käyttötarkoitus muutetaan hankkeen jatkokehitysvaiheessa kokonaan uuteen käyttötarkoitukseen. Lisäkauppahintaa peritään tällöin muutoksella saatavan nettohyödyn mukaan. Lisäkauppahintaa määritettäessä asuinrakennusoikeuden markkinaehtoisena pidettävänä yksikköhintana käytetään 1 400 euroa/k-m², toimistorakennusoikeuden osalta yksikköhintana 500 euroa/k-m², hotellirakennusoikeuden yksikköhintana 550 euroa/k-m², päivittäistavara-kaupantilojen yksikköhintana 650 euroa/k-m², muiden liiketilojen yksikköhintana 500 euroa/k-m² ja areenatilojen osalta 100 euroa/k-m². Mikäli tilojen käyttötarkoitus muuttuu muuhun kuin edellä mainittuihin käyttötarkoituksiin, sovellettava yksikköhinta määritetään markkinaehtoiseen tasoon kahden puolueettoman kiinteistöarvioitsijan arvioon perustuen. Saatavaa nettohyötyä arvioitaessa huomioidaan myös edellä mainittu vähimmäiskauppahinta.

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

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

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

Esisopimuksen ehtojen mukaisesti hankkeesta tehdään ostajien kanssa hankekokoisuuden käyttöönoton jälkeen tonttitaloudellinen loppuselvitys mahdollisten lisäkauppahintavelvoitteiden toteutukseksi. Ostajat ovat tätä varten velvollisia pitämään tarkkaa kirjaa hankkeen kustannuksista ja antamaan kaupungille kaikki tarvittavat selvitykset ja tiedot.

Myyntiesityksen valmistelun yhteydessä puolueettomilla asiantuntijoilla teetetyt kiinteistöarviot huomioiden esitettyä kauppahintaa voidaan kokonaisuus huomioiden pitää markkinaehtoisena.



Kiinteistönkaupan esisopimus ja sen keskeiset ehdot

Kaupunki ja projektiyhtiö ovat päässeet yhteisymmärrykseen tonteista 14528/3 ja 4 tehtäväksi esitettävän kiinteistökaupan esisopimuksen ja sen liitteeksi tulevan kauppakirjaluonnoksen ehdoista.

Luonnos esisopimuksesta liitteineen on liitteenä 7.

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

Ennakkoehdot ovat:

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



ennen ostaja on hyväksyttänyt hankkeen rakennuslupasuunnitelmien pääpiirustukset kaupungilla (kaupungin alueyhmä ja tonttipäällikkö) ja saatu rakennuslupa likimäärin vastaa em. hyväksyntää. Rakennuslupasuunnitelmissa ja saadussa rakennusluvassa asuinrakennusoikeuden määrä tulee olla noin 15 000 k-m², ellei ostaja ja kaupunki erikseen toisin sovi. Asuinrakennusoikeus tulee toteuttaa korkeatasoisena vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantona. Omistusasuntotuotannossa yhteenkasketusta huoneistoalasta vähintään noin 40 % tulee toteuttaa perheasuntoina, joissa on kaksi makuuhuonetta tai enemmän.

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



- Kaupunki ja ostaja allekirjoittavat tonttien kaupan yhteydessä rasisopimuksen, jossa kaupunki saa pysyvän ja korvauksettoman käyttöoikeuden kustannuksellaan käyttää ja ylläpitää tontilla 14528/3 asemakaavan muutoksessa nro 12572 osoitettua maanpäällistä vu/k-aluetta (pallokenttä 7) urheilu- ja virkistystarkoitukseen.

Esisopimuksen kohtaan 10 on otettu ehto, että esisopimus raukeaa ilman osapuolten korvausvelvollisuutta toisilleen, jos kaikki edellä sanottu ennakkoehdot eivät ole täyttyneet viimeistään 31.12.2027 mennessä. Mikäli ostajan hanke on kuitenkin viivästynyt valituksesta tai muusta hankkeesta riippumattomasta syystä, ostaja saa viivästyksen verran jatkoaikaa, enintään kuitenkin 31.12.2029 saakka.

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

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

Muutoin esisopimukseen on otettu tavanomaisia kiinteistökaupan esisopimukseen kuuluvia ehtoja.

Esisopimuksen perusteella tehtävän lopullisen kiinteistökaupan keskeisimmät ehdot

Edellä on kerrottu, että osapuolet ovat neuvotelleet esisopimuksen ehtojen yhteydessä sen liitteeksi tulevan tonttien 14528/3 ja 4 kiinteistökaupan ehdot.

Tärkeimmät kiinteistökaupan ehdot ovat:

- Kiinteistöjen vähimmäiskauppahintaa ja mahdollisia lisäkauppahintoja koskevat ehdot
- Ostaja antaa 27,68 miljoonan euron vakuuden em. kauppahinnan suorittamisesta ja ostajan muiden toteutus- ja vastaavien velvollisuuksien suorittamisesta.



- Ostaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan hankkeen tonteille tämän kauppakirjan, kaupungin hyväksymien rakennuslupa-suunnitelmien pääpiirustusten, asemakaavan muutoksen nro 12572 ja rakennusluvan mukaisesti. Lisäksi ostaja on velvollinen toteuttamaan tonttien ulkopuolella sijaitsevalle pallokentälle 6 sovitut toimenpiteet siten kuin siitä on tässä kauppakirjassa sanottu. Hankkeen rakennustoimet tulee suorittaa viiden (5) vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoituspäivästä. Hankkeen rakennustoimet katsotaan suoritetuksi, kun hankkeen kaikille rakennuksille ja tiloille on saatu rakennusvalvontaviranomaisen käyttöönottolupa.
- Ostaja on velvollinen maksamaan edellä sanotun hankkeen rakennusajan ylityksen osalta sopimussakkoa 50 000 euroa kuukaudelta ensimmäiseltä kolmelta kuukaudelta ja sen jälkeen 100 000 euroa kuukaudelta, enintään kuitenkin yhteensä 500 000 euroa.
- Ostajan tulee suunnitella ja toteuttaa hanke siten, ettei naapurikiinteistöillä ja lähialueella sijaitsevien rakennusten perustukset painu eikä muuten vaurioidu rakennustyöstä johtuen.
- Ostajan tulee suunnitella ja toteuttaa hanke tonteille siten, että tontilla 14528/2 sijaitseva jäähalli voi toimia siihen saakka, kunnes sen peruskorjaus- ja muutostyöt alkavat. Ostaja vastaa mm. muutostöistä ja tilapäisratkaisuista, jos tonteilla olevassa ja hankkeen yhteydessä mahdollisesti purettavassa harjoitusjäähallissa on tekniikkaa ja vastaavaa, jota käyttää myös tontilla 14528/2 oleva jäähalli.
- Hankkeen johdosta toteutettavia rakennuksia ja tiloja ei saa ottaa tonteilla osittainkaan käyttöön ennen kuin kaupungin ja ostajan välillä erikseen allekirjoitettavan kiinteistökaupan esisopimuksen mukaisesti ostaja on ostanut kaupungilta tontin 14582/2 ja sillä sijaitsevan jäähallin ja sen omistusoikeus on siirtynyt. Ostaja on velvollinen maksamaan edellä sanotun tonttien käyttöönottoehdon rikkomisesta sopimussakon, joka vastaa kaupungin ja ostajan välillä tontista 14528/2 ja sillä sijaitsevasta vanhasta jäähallista erikseen allekirjoitettavassa esisopimuksessa sovittua kauppahintaa ilman mahdollista lisäkauppahintaosuutta.
- Ostaja suorittaa hankkeen johdosta pohjavesijärjestelyjä tonteilla ja pallokentällä 6 siten kuin kauppakirjassa on sovittu.
- Ostajan velvollisuudesta toteuttaa tonttien ulkopuolelle pallokentälle 6 hankkeen välittämättömänä esirakentamistoimenpiteenä ylipainehallin sijoituspaikan ja maksamaan mahdolliset korvaukset pallokentän 7 vuokralaiselle mahdollisen käytön estymisestä rakennus-



töiden aikana siten kuin kaupungin ja vuokralaisen kanssa on esisopimuksessa sovittu.

Lisäksi kiinteistökauppakirjaluonnoksessa on tavanomaisia kiinteistökauppaan liittyviä ehtoja.

Valtiontukiarviointi

Kaupunkiympäristön toimiala tekee yhteistyössä kaupunginkanslian oikeuspalveluiden kanssa valtiontukiarvioinnin, joka on parhaillaan vireillä. Valtiontukiarvioinnin tulos on käytettävissä viimeistään, kun asia tulee kaupunginhallituksen käsiteltäväksi. Kaupunki tulee toimimaan arvioinnin edellyttämällä tavalla ja tätä koskevat ehdot lisätään seuraavien päätöksentekovaiheiden esitykseen.

Edellä esitetystä on sisällytetty myös ehto nyt käsiteltävään päätösesityskohtaan.

Päätöksen suhde tehtyihin ja tulevaisuudessa tehtäviin päätöksiin

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

Kaupunkiympäristön toimiala valmistelee parhaillaan Garden Helsinki -hankekokonaisuuteen kuuluvan Helsingin Jäähalli -kiinteistön myyntiä projektiyhtiölle. Kiinteistön myynnistä tehtäisiin aluksi esisopimus ja lopullinen myynti toteutettaisiin lähtökohtaisesti siinä vaiheessa, kun uudisrakennettavan monitoimiareenan valmistumisajankohta on riittävällä varmuudella tiedossa. Helsingin jäähalli -kiinteistöä koskeva esitys on tarkoitus saattaa toimivaltaisen toimielimen päätettäväksi vielä kevätkauden 2024 aikana. Tarkoituksena on, että nyt käsiteltävää KTYA- ja YU-tonttien myyntiä ja Helsingin jäähalli -kiinteistön myyntiä koskevat esisopimukset allekirjoitetaan samanaikaisesti. Tätä koskeva ehto on sisällytetty päätösesityskohtaan ja vastaava ehto tullaan sisällyttämään myös Helsingin jäähalli -kiinteistöä koskevaan esitykseen.

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

Lopuksi

Garden Helsinki -hanke ollut suunnitteilla poikkeuksellisen pitkään ja sen hakekehitysvaihe on vaatinut projektiyhtiöltä sekä sen osakkailta



14.05.2024

Asia/6

poikkeuksellisia panostuksia. Kyseessä on kooltaan ja sisällöltään erittäin suuri ja vaativa hankekokonaisuus eikä sen taloudellista toteutuskelpoisuutta voida hankekehityksen tässä vaiheessa varmuudella todeta.

Nyt käsiteltävänä olevassa myyntiesityksessä on huomioitu hankkeessa ja markkinatilanteessa vuoden 2019 jälkeen tapahtuneet muutokset. Myyntiesitys ja sen sisältämä aiempaan hinnoittelupäätökseen nähden dynaamisempi tonttihinnoittelumalli antaa projektiyhtiölle taloudellista liikkumavaraa ja luo ennustettavuutta hankekehityksen jatkovaiheisiin, mikä on tärkeää vaativan hankekokonaisuuden toteutuskelpoisuuden saavuttamiseksi. Nyt tehtävä päätös luo osaltaan edellytykset kaupungille strategisesti tärkeän hankkeen edistämiseksi.

Kaupunki on jo aiemmin päättänyt kaupungille strategisesti tärkeän Garden Helsinki -hankekokonaisuuden toteutumisen mahdollistavasta asemakaavan muutoksesta. Nyt tehtäväksi esitetyn päätöksen sekä myöhemmin kevään kuluessa päätöksentekoon tuotavan Helsingin jäähalli -kiinteistön myyntiä koskevan asian jälkeen Garden Helsinki -hankkeella olisi sekä maankäytölliset että kiinteistöjen luovutukseen liittyvät edellytykset toteutua.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoskin

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sijainti- ja varausaluekartat
- 2 Garden Helsinki - Hankkeen esittely
- 3 Tilannekatsaus: Helsinki tapahtumakaupunkina
- 4 Laajojen taloudellisten vaikutusten arviointi (päivitys)
- 5 Kopio asemakaavan muutoksesta
- 6 Kartat myytävistä tonteista
- 7 Kiinteistökaupan esisopimus liitteineen

Oheismateriaali

- 1 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 2 k)

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Otteen liitteet



14.05.2024

Asia/6

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä Esitysteksti

Tiedoksi

Kaupunginkanslia

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 07.05.2024 § 263