



27.06.2016

Kaj/7

§ 655

Suunnittelualuevaraus Töölön Eläintarhan alueelta Projekti GH Oy:lle Garden Helsinki -hanketta varten

HEL 2014-006628 T 10 01 01 00

Esitys

A

Kaupunginhallitus päätti varata Projekti GH Oy:lle Helsingin kaupungin 14. kaupunginosan (Töölö) Eläintarhan alueen osa-alueelta C (Nordenskiöldinkatu) liitekartan 1 (PES-Arkkitehdit 4.4.2016) mukaiset noin 69 300 m²:n suuruiset maanpäälliset ja noin 83 000 m²:n suuruiset maanalaiset alueet Garden Helsinki -hankkeen jatkosuunnittelua, toteutusedellytysten selvittämistä ja varmistamista, arkkitehtuurikilpailua sekä asemakaavoitusta varten 31.12.2018 saakka seuraavin ehdoin:

1

Varauksensaajalla tarkoitetaan jäljempänä varauspäätöksen mukaista varauksensaajaa ja soveltuvin osin myös hankkeen toteuttamista varten perustettavia yhtiöitä.

Mikäli kaupunki päättää tulla perustettavan yhtiön osakkaaksi, yhtiön osakassopimukselle ja yhtiöjärjestykselle on saatava kaupungin toimivaltaisen elimen hyväksyminen.

Varausta ei voi siirtää kolmannelle ilman kaupungin suostumusta.

2

Varaus on voimassa ehdolla, että hankkeen toteuttamisen mahdollistava asemakaavan muutos saa lainvoiman.

3

Varauksensaajan on käynnistettävä hankkeen kannalta välttämätön hyväksytyjen maankäyttöperiaatteiden mukainen jatkosuunnittelu, selvitysten laatiminen ja asemakaavan muutoksen laatiminen seuraavalla tavalla:

Hankkeen jatkosuunnittelu, toteutusedellytysten selvittäminen ja varmistaminen sekä asemakaavan muutos on tehtävä yhteistyössä Helsingin kaupungin kaupunginkanslian, kaupunkisuunnitteluviraston, kiinteistöviraston, liikuntaviraston, Jääkenttäsäätiön, rakennusviraston, pelastuslaitoksen, kaupunginmuseon ja museoviraston kanssa sekä tarvittavilta osin muiden ympäröivien kiinteistöjen, kuten Olympiastadionin



ja Sonera Stadiumin omistajien ja toiminnanharjoittajien kanssa. Kaupungin virastoja varauksensaajaan nähden edustavat yhteistyössä kaupunkisuunnitteluvirasto ja kiinteistövirasto .

Luovutettava alue määräytyy lopullisesti ympäröivien kiinteistöjen sekä toiminnanharjoittajien (mm. Jääkentäsäätiö, Helsinki Stadion Oy/HJK, Stadionsäätiö) kanssa tehtävän suunnittelu yhteistyön ja alueella järjestettävän arkkitehtuurikilpailun sekä kumppanuuskaavoituksella laadittavan lainvoimaisen asemakaavan muutoksen tuloksena. Alueen hankkeita ja koko Töölön pallokenttäkokonaisuutta tulee kehittää siten, että hankkeiden toimintaedellytykset alueella säilyvät.

Varauksensaajan tulee järjestää kustannuksellaan arkkitehtuurikutsukilpailu yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston kanssa hankkeen realististen toteuttamisedellytysten varmistamiseksi ja kaupunkitilaan sovittamiseksi. Kaupunkitilaan ja ympäristöön liittymisen reunaehdot määrittelee kaupunki. Ratkaisemattomia haasteita ovat muun muassa jalkapalloilun toimintaedellytysten säilyminen alueella heikentymättöminä ja alueen viher- ja virkistysyhteyksien säilyminen ja vahvistaminen. Varausalueeseen on mahdollista tehdä muutoksia.

Varauksensaaja vastaa hankkeen viitesuunnittelun sekä jatkosuunnittelun esiin tuomien hankkeen realistisen toteuttamismahdollisuuden varmistamisen edellyttämistä jatkoselvitystarpeista.

Varauksensaaja laatii arkkitehtuurikilpailuun perustuen yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston kanssa kumppanuuskaavoituksena asemakaavan muutoksen, johon hankkeen toteutus perustuu.

4

Varauksensaajalle varausalueelle arkkitehtuurikutsukilpailuun perustuen kaavoitettava ja toteutettava asuntotuotanto tulee toteuttaa ensisijaisesti korkeatasoisena vapaarahoitteisena sääntelemättömänä omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantona.

5

Varauksensaaja sitoutuu kustannuksellaan toteuttamaan (suunnittelemaan ja rakentamaan) kokonaisvastuuperiaatteella varausalueen tontit täysin valmiiksi Helsingin kaupungin ja viranomaisten hyväksymään kuntoon tämän varauspäätöksen, laadittavan asemakaavan muutoksen ja hyväksyttävän rahoitusta ja toteutusta koskevan suunnitelman sekä tehtävien kiinteistöjen ja tonttien luovutussopimusten/kauppakirjojen/maanvuokrasopimusten ehtojen mukaisesti hyvää rakentamis- ja rakennuttamistapaa noudattaen.



Varauksensaajan on esitettävä hankkeen rahoitusta ja toteutusta koskeva suunnitelma investori-, omistaja-, käyttäjä-, rakennuttaja- ja urakoitsijatahoineen kiinteistöviraston tonttiosastolle ennen varausalueen kiinteistöjen ja tonttien luovutus sopimusten tekemistä. Suunnitelman hyväksyy kaupungin toimivaltainen elin kiinteistöjen ja tonttien luovutus-, myynti- ja vuokrausperusteiden vahvistamisen yhteydessä.

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan hakemaan kaikki hankkeen toteuttamiseksi vaadittavat viranomais- ja muut luvat sekä suostumukset.

6

Varausalueelta hankkeelle kaavoitettavien tonttien luovuttaminen edellyttää, että niitä koskeva asemakaavan muutos saa lainvoiman.

Luovutettavien tonttien lopulliset rajat, käyttötarkoitus, rakennusoikeus, yleinen käyttö, ajoyhteydet, rasitteet ym. kaavoitukselliset asiat määrittyvät laadittavassa lainvoimaisessa asemakaavan muutoksessa.

7

Luovutettavien tonttien rakentamiskelpoisiksi saattamiseen liittyvät suunnitelmat laaditaan yhteistyössä kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston alueprojektin, kiinteistöviraston, kaupunkisuunnitteluviraston, liikuntaviraston, Jääkenttäsäätiön ja rakennusviraston kanssa.

8

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan sopimaan luovutettavien tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämistä rasitteista ja yhteisjärjestelyistä sekä esittämään rasite- ja yhteisjärjestelysopimukset kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi ennen rakennuslupien hakemista, ellei tonttiosaston kanssa erikseen toisin sovita. Tonttiosasto sisällyttää tällöin sopimukseen kaikki tarpeellisiksi katsomansa rasite- ja rasitteenluonteiset ehdot.

9

Hankkeelle kaavoitetut tontit luovutetaan varauksensaajalle joko pitkäaikaisilla maanvuokrasopimuksilla tai myymällä käyvästä arvosta. Käypä arvo määritetään ulkopuolisen asiantuntijan arvioon perustuen ja tarvittaessa markkinamekanismia hyväksikäyttäen. Vuokra- ja myyntiperusteet vahvistaa kaupungin toimivaltainen elin.

10



Vanhan jäähallin suojelukysymys, purkaminen tai integroiminen Garden Helsinki -hankkeeseen selvitetään arkkitehtuurikutsukilpailun ja asemakaavan muutoksen laatimisen yhteydessä.

Vanhan jäähallin mahdollisesta luovuttamisesta varauksensaajalle tai apporttiomaisuutena perustettavalle yhtiölle sovitaan osapuolten kesken erikseen ja siitä päättää kaupungin toimivaltainen elin.

11

Varauksensaaja vastaa kustannuksellaan hankkeen arkkitehtuurikutsukilpailun, jatkosuunnittelutarpeiden, asemakaavan muutoksen ja toteutuksen edellyttämistä rakennettavuutta ja muita teknisiä sekä toiminnallisia ominaisuuksia ja rahoitusta koskevien selvitysten ja suunnitelmien tekemisestä.

12

Kaupunki sitoutuu olemaan tekemättä varausaikana varausalueella toimenpiteitä tai sopimuksia, jotka haittaisivat hankkeen toteutumista, lukuun ottamatta Sonera Stadium -hanketta koskevia suunnitelmia.

13

Kaupunki ei vastaa vahingoista, kuten hankkeen suunnittelu-, kilpailu-, selvitys-, tutkimus- ja muista kuluista, jotka varauksensaajalle saattavat aiheutua siitä, että varausalueelle ei saada voimaan hankkeen mahdollistavaa asemakaavan muutosta, tontteja ei voida luovuttaa varauksensaajalle tai hankkeen toteuttaminen ei ole mahdollista.

B

Kaupunginhallitus päätti kehottaa liikuntavirastoa omana asianaan yhteistyössä Helsinki Stadion Oy:n, HSM Oy:n, kaupunkisuunnitteluviraston ja kiinteistöviraston kanssa valmistelemaan ja tuomaan päätöksentekoon HJK:n Sonera Stadiumia koskevan suunnittelu- ja rakennusvarushakemuksen.

Samalla kaupunginhallitus päätti kehottaa jatkosuunnittelun osalta seuraavaa:

- Pohjoinen Stadiontien uudelleenlinjausta selvitetään arkkitehtuurikilpailun yhteydessä, yhtenä vaihtoehtona maanalainen ratkaisu
- Suunnittelukilpailun perusteella ratkaistaan, millä edellytyksillä ja missä laajuudessa suunnittelualueelle on sijoitettavissa varauksensaajan kaavailemia toimintoja. Asunto-, toimisto ja liiketilarakentamista voidaan tarvittaessa osoittaa myös suunnittelualueen ulkopuolelta



- Vanhan jäähallin purkamisvaihtoehto selvitetään jatkosuunnittelussa
- Selvitetään mahdollisuus toteuttaa hanke pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella

Käsittely

Vastaehdotus:

Pilvi Torsti:

Kaupunginhallitus päättää muuttaa ehdotusta seuraavasti:

Suunnittelualan rajaukset muutetaan (liitteeseen 1) niin, että

- Pohjoisen Stadiontien itäpuolelle ei sallita maanpäällistä rakentamista
- Saharaan ei toteuteta maanpäällistä rakentamista eli kenttä säilyy jalkapallon käytössä
- Maanalainen rakennusalue kasvatetaan Saharan alueella kaupunkisuunnittelulautakunnan aiemmin rajaamaksi
- Pohjoisen Stadiontien päähän lisätään maanpäällistä rakennus-
aluetta

Lisäksi kaupunginhallitus kehottaa jatkosuunnittelun osalta seuraavaan:

- Pohjoinen Stadiontien uudelleenlinjausta selvitetään arkkitehtuurikilpailun yhteydessä, yhtenä vaihtoehtona maanalainen ratkaisu
- Suunnittelukilpailun perusteella ratkaistaan, millä edellytyksillä ja missä laajuudessa suunnittelualueelle on sijoitettavissa varauksensaajan kaavailemia toimintoja. Asunto-, toimisto ja liiketilarakentamista voidaan tarvittaessa osoittaa myös suunnittelualan ulkopuolelta
- Vanhan jäähallin purkamisvaihtoehto selvitetään jatkosuunnittelussa
- Selvitetään mahdollisuus toteuttaa hanke pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella

Kannattaja: Laura Rissanen

Vastaehdotus:

Silvia Modig:

kohta 9 kappale 29 muutetaan kuulumaan:



27.06.2016

Kaj/7

Hankkeelle kaavoitetut tontit luovutetaan varauksensaajalle joko pitkäaikaisilla maanvuokrasopimuksilla tai myymällä käyvästä arvosta. Käypä arvo määritetään ulkopuolisen asiantuntijan arvioon perustuen ja tarvittaessa markkinamekanismia hyväksikäyttäen. Vuokra- ja myyntiperusteet vahvistaa kaupungin toimivaltainen elin.

Kannattaja: Otso Kivekäs

Kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti Pilvi Torstin ja Silvia Modigin vastaehdotusten mukaan muutetun ehdotuksen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Varattava alue
- 2 Sijaintikartta
- 3 Garden Helsinki varaushakemus
- 4 Asemapiirrokset, havainnekuvat ja mallikuvat
- 5 Kaupunginhallituksen suunnitteluvarauspäätös
- 6 Kaupunkisuunnittelulautakunnan lausunto
- 7 Tutkimusraportti Helsingin jäähallin korjaustarpeen määrittämiseksi
- 8 Selvitys Helsingin jäähallin uusiokäyttövaihtoehtoista
- 9 Suomen Palloliiton ja Helsingin Jalkapalloklubin Sonera Stadiumin varaushakemus
- 10 Sonera Stadium -hanke
- 11 HJK:n täydentävä esitys 25.5.2016, Töölön pallokentän alueen kehittäminen

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Varauksensaaja

Suomen Palloliitto ry

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai



HJK Oy

täytäntöönpano
Liite 1
Liite 2
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai
täytäntöönpano
Liite 1
Liite 2

Esitysehdotus

A

Kaupunginhallitus päättää varata Projekti GH Oy:lle Helsingin kaupungin 14. kaupunginosan (Töölö) Eläintarhan alueen osa-alueelta C (Nordenskiöldinkatu) liitekartan 1 (PES-Arkkitehdit 4.4.2016) mukaiset noin 69 300 m²:n suuruiset maanpäälliset ja noin 83 000 m²:n suuruiset maanalaiset alueet Garden Helsinki -hankkeen jatkosuunnittelua, toteutusedellytysten selvittämistä ja varmistamista, arkkitehtuurikilpailua sekä asemakaavoitusta varten 31.12.2018 saakka seuraavin ehdoin:

1

Varauksensaajalla tarkoitetaan jäljempänä varauspäätöksen mukaista varauksensaajaa ja soveltuvin osin myös hankkeen toteuttamista varten perustettavia yhtiöitä.

Mikäli kaupunki päättää tulla perustettavan yhtiön osakkaaksi, yhtiön osakassopimukselle ja yhtiöjärjestykselle on saatava kaupungin toimivaltaisen elimen hyväksyminen.

Varausta ei voi siirtää kolmannelle ilman kaupungin suostumusta.

2

Varaus on voimassa ehdolla, että hankkeen toteuttamisen mahdollista-va asemakaavan muutos saa lainvoiman.

3

Varauksensaajan on käynnistettävä hankkeen kannalta välttämätön hyväksytyjen maankäyttöperiaatteiden mukainen jatkosuunnittelu, selvitysten laatiminen ja asemakaavan muutoksen laatiminen seuraavalla tavalla:

Hankkeen jatkosuunnittelu, toteutusedellytysten selvittäminen ja varmistaminen sekä asemakaavan muutos on tehtävä yhteistyössä Helsingin kaupungin kaupunginkanslian, kaupunkisuunnitteluviraston, kiin-



teistöviraston, liikuntaviraston, Jääkenttäsäätiön, rakennusviraston, pelastuslaitoksen, kaupunginmuseon ja museoviraston kanssa sekä tarvittavilta osin muiden ympäröivien kiinteistöjen, kuten Olympiastadionin ja Sonera Stadiumin omistajien ja toiminnanharjoittajien kanssa. Kaupungin virastoja varauksensaajaan nähden edustavat yhteistyössä kaupunkisuunnitteluvirasto ja kiinteistövirasto .

Luovutettava alue määräytyy lopullisesti ympäröivien kiinteistöjen sekä toiminnanharjoittajien (mm. Jääkenttäsäätiö, Helsinki Stadion Oy/HJK, Stadionsäätiö) kanssa tehtävän suunnittelu yhteistyön ja alueella järjestettävän arkkitehtuurikilpailun sekä kumppanuuskaavoituksella laadittavan lainvoimaisen asemakaavan muutoksen tuloksena. Alueen hankkeita ja koko Töölön pallokenttäkokonaisuutta tulee kehittää siten, että hankkeiden toimintaedellytykset alueella säilyvät.

Varauksensaajan tulee järjestää kustannuksellaan arkkitehtuurikutsukilpailu yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston kanssa hankkeen realististen toteuttamisedellytysten varmistamiseksi ja kaupunkitilaan sovittamiseksi. Kaupunkitilaan ja ympäristöön liittymisen reunaehdot määrittelee kaupunki. Ratkaisemattomia haasteita ovat muun muassa jalkapalloilun toimintaedellytysten säilyminen alueella heikentymättöminä ja alueen viher- ja virkistysyhteyksien säilyminen ja vahvistaminen. Varausalueeseen on mahdollista tehdä muutoksia.

Varauksensaaja vastaa hankkeen viitesuunnittelun sekä jatkosuunnittelun esiin tuomien hankkeen realistisen toteuttamismahdollisuuden varmistamisen edellyttämistä jatkoselvitystarpeista.

Varauksensaaja laatii arkkitehtuurikilpailuun perustuen yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston kanssa kumppanuuskaavoituksena asemakaavan muutoksen, johon hankkeen toteutus perustuu.

4

Varauksensaajalle varausalueelle arkkitehtuurikutsukilpailuun perustuen kaavoitettava ja toteutettava asuntotuotanto tulee toteuttaa ensisijaisesti korkeatasoisena vapaarahoitteisena sääntelemättömänä omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantona.

5

Varauksensaaja sitoutuu kustannuksellaan toteuttamaan (suunnittelemaan ja rakentamaan) kokonaisvastuuperiaatteella varausalueen tontit täysin valmiiksi Helsingin kaupungin ja viranomaisten hyväksymään kuntoon tämän varauspäätöksen, laadittavan asemakaavan muutoksen ja hyväksyttävän rahoitusta ja toteutusta koskevan suunnitelman sekä tehtävien kiinteistöjen ja tonttien luovutussopimusten/kauppakirjo-



jen/maanvuokrasopimusten ehtojen mukaisesti hyvää rakentamis- ja rakennuttamista noudattaen.

Varauksensaajan on esitettävä hankkeen rahoitusta ja toteutusta koskeva suunnitelma investori-, omistaja-, käyttäjä-, rakennuttaja- ja urakoitsijatahoineen kiinteistöviraston tonttiosastolle ennen varausalueen kiinteistöjen ja tonttien luovutus sopimusten tekemistä. Suunnitelman hyväksyy kaupungin toimivaltainen elin kiinteistöjen ja tonttien luovutus-, myynti- ja vuokrausperusteiden vahvistamisen yhteydessä.

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan hakemaan kaikki hankkeen toteuttamiseksi vaadittavat viranomais- ja muut luvat sekä suostumukset.

6

Varausalueelta hankkeelle kaavoitettavien tonttien luovuttaminen edellyttää, että niitä koskeva asemakaavan muutos saa lainvoiman.

Luovutettavien tonttien lopulliset rajat, käyttötarkoitus, rakennusoikeus, yleinen käyttö, ajoyhteydet, rasitteet ym. kaavoitukselliset asiat määräytyvät laadittavassa lainvoimaisessa asemakaavan muutoksessa.

7

Luovutettavien tonttien rakentamiskelpoisiksi saattamiseen liittyvät suunnitelmat laaditaan yhteistyössä kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston alueprojektin, kiinteistöviraston, kaupunkisuunnitteluviraston, liikuntaviraston, Jääkenttäsäätiön ja rakennusviraston kanssa.

8

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan sopimaan luovutettavien tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämistä rasitteista ja yhteisjärjestelyistä sekä esittämään rasite- ja yhteisjärjestelysopimukset kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi ennen rakennuslupien hakemista, ellei tonttiosaston kanssa erikseen toisin sovita. Tonttiosasto sisällyttää tällöin sopimukseen kaikki tarpeellisiksi katsomansa rasite- ja rasitteenluonteiset ehdot.

9

Hankkeelle kaavoitetut tontit luovutetaan varauksensaajalle ensisijaisesti myymällä käyvästä arvosta, joka määritetään ulkopuolisen asiantuntijan arvioon perustuen ja tarvittaessa markkinamekanismia hyväksikäyttäen. Tosisijaisesti tontit luovutetaan pitkäaikaisilla maanvuokrasopimuksilla kaupungin myöhemmin päättämin ehdoin. Myynti- ja vuokrausperusteet vahvistaa kaupungin toimivaltainen elin.



10

Vanhan jäähallin suojelukysymys, purkaminen tai integroiminen Garden Helsinki -hankkeeseen selvitetään arkkitehtuurikutsukilpailun ja asemakaavan muutoksen laatimisen yhteydessä.

Vanhan jäähallin mahdollisesta luovuttamisesta varauksensaajalle tai apporttiomaisuutena perustettavalle yhtiölle sovitaan osapuolten kesken erikseen ja siitä päättää kaupungin toimivaltainen elin.

11

Varauksensaaja vastaa kustannuksellaan hankkeen arkkitehtuurikutsukilpailun, jatkosuunnittelutarpeiden, asemakaavan muutoksen ja toteutuksen edellyttämistä rakennettavuutta ja muita teknisiä sekä toiminnallisia ominaisuuksia ja rahoitusta koskevien selvitysten ja suunnitelmien tekemisestä.

12

Kaupunki sitoutuu olemaan tekemättä varausaikana varausalueella toimenpiteitä tai sopimuksia, jotka haittaisivat hankkeen toteutumista, lukuun ottamatta Sonera Stadium -hanketta koskevia suunnitelmia.

13

Kaupunki ei vastaa vahingoista, kuten hankkeen suunnittelu-, kilpailu-, selvitys-, tutkimus- ja muista kuluista, jotka varauksensaajalle saattavat aiheutua siitä, että varausalueelle ei saada voimaan hankkeen mahdollistavaa asemakaavan muutosta, tontteja ei voida luovuttaa varauksensaajalle tai hankkeen toteuttaminen ei ole mahdollista.

B

Kaupunginhallitus päättää kehottaa liikuntavirastoa omana asianaan yhteistyössä Helsinki Stadion Oy:n, HSM Oy:n, kaupunkisuunnitteluviraston ja kiinteistöviraston kanssa valmistelemaan ja tuomaan päätöksentekoon HJK:n Sonera Stadiumia koskevan suunnittelu- ja rakennusvaraushakemuksen.

Tiivistelmä

Kiinteistölautakunta esittää kaupunginhallitukselle aluevarauksen tekemistä Projekti GH Oy:lle Nordenskiöldinkadun alueelta (pohjoinen vaihtoehto) Garden Helsinki -hankkeen jatkosuunnittelua, toteutusedellytysten selvittämistä sekä asemakaavoitusta varten 31.12.2018 saakka.

Projekti GH Oy, jonka takana ovat Oy HIFK-Hockey AB ja Friends Of Garden Oy, on tehnyt kaupungille voimassa olevaan suunnitteluvarauk-



seen ja kaupunkisuunnittelulautakunnan lausuntoon perustuen varsinaisen tonttivarauhakemuksen Garden Helsinki -hanketta varten kaupungin omistamalle maa-alueelle Olympiastadionin pohjoispuolelle Nordenskiöldinkadun alueelle.

Garden Helsinki -hanke sisältää kaksi monitoimiareenaa 11 000 ja 2 500 katsojalle, urheilun harjoitushallin, hotellin, toimistoja ja asuntoja sekä maanalaisia kauppa-, liike- ja palvelutiloja sekä liikuntapalveluja. Lisäksi areenan yhteyteen tulisi maanalainen 1 000 paikan pysäköintilaitos. Monitoimiareena palvelisi HIFK:n jääkiekkjoukkueen kotikenttänä.

Mikäli hanke päätetään varausehtojen mukaisten selvitysten valmistuttua toteuttaa, toteutuksen mahdollistavien tonttien ja Nordenskiöldinkadun vanhan jäähallin luovuttamisesta hankkeen käyttöön päätetään aikanaan erikseen.

Osittain hankkeelle varattavalle alueelle sekä sen ympäristöön kohdistuu Suomen Palloliiton ja Helsingin Jalkapalloklubin 20.4.2016 päivätty Sonera Stadiumia koskeva suunnittelu- ja rakennusvarauhakemus. Tämä otetaan huomioon nyt päätettävissä varausehdoissa. SPL:n ja HJK:n varauhakemus on tarkoituksenmukaista käsitellä myöhemmin erikseen kaupungin toimielimissä.

Esittelijän perustelut

Hakemus

Projekti GH Oy (jäljempänä myös varauksensaaja), jonka takana ovat Oy HIFK Hockey Ab ja Friends Of Garden Oy, esittää varauhakemuksessaan (13.4.2016), että kaupunki tekisi Garden Helsinki -hankkeelle aluevarauksen kaupungin omistamille maa-alueille Olympiastadionin pohjoispuolelle Urheilukadun, Nordenskiöldinkadun ja Pohjoisen Stadionintien varten.

Saharan kentälle sekä jäähallille ja sen pysäköintialueelle laadittu suunnitelma (VE 6) on monipuolinen kiinteistökokonaisuus, jossa on monitoimiareenat 11 000 ja 2 500 katsojalle ja (hankeohjelmaan lisätty) urheilun harjoitushalli. Monitoimiareena toimisi HIFK:n jääkiekkjoukkueen kotikenttänä. Lisäksi areenan yhteyteen on hakijan laatimissa viitesuunnitelmissa esitetty hotellia (13 000 k-m²), toimistoja (10 000 k-m²), asuntoja (50 000 k-m²) sekä maanalaisia kauppa-, liike- ja palvelutiloja (13 000 k-m²) ja liikuntapalveluja (12 000 k-m²). Maan alle tulisi 1 000 pysäköintipaikkaa. Kerrosalaa viitesuunnitelmissa on yhteensä 175 000 k-m².



Kiinteistön kokonaiskonseptia on suunniteltu vuosien 2010 - 2016 aikana yhdessä käyttäjien, vuokralaisten, sijoittajien, kaupunkisuunnitteluviraston, kansallisten ja kansainvälisten arkkitehtitoimistojen sekä maailman johtavien Smart Building -teknologiaratkaisuja toteuttavien yritysten kanssa. Vuoden 2015 toukokuusta lähtien hanketta on suunniteltu kaupunginhallituksen suunnitteluvarausehtojen mukaisesti yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston kanssa, ja hankkeen sisältö on täydentynyt kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelemän viitesuunnitelman mukaisesti.

Sijaintikartta on liitteenä 2, Varaushakemus ja varattava alue ovat liitteenä 3 ja 1. Asemapiirros, havainnekuvat ja mallikuvat ovat liitteenä 4.

Voimassa oleva kaupunginhallituksen suunnitteluvarauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 11.5.2015 (525 §) varata Projekti GH Oy:lle Mäntymäen - Kisahallin alueelta yhteensä noin 60 715 m²:n suuruiset alueet Garden Helsinki -hankkeen suunnittelua sekä sen toiminta- ja toteutusedellytysten selvittämistä ja varmistamista varten 30.6.2016 saakka.

Varausehtojen mukaan kaupunki tekee myöhemmin suunnittelu- ja selvitystyön tulosten perusteella erikseen päätökset alueen maankäyttö- ja rakennuslain vaatimusten mukaisen asemakaavan muutoksen laatimisesta ja varsinaisesta toteutusta koskevasta aluevarauksesta.

Samalla kaupunginhallitus kehotti kiinteistöviraston tilakeskusta tekemään selvityksen vanhan jäähallin kehittämisen mahdollisuuksista kustannusvaikutuksineen.

Kaupunginhallitus korosti, että suunnitteluajankohta on Mäntymäen alueelle epäedullinen, koska Pissararataa koskevat ratkaisut ja selvitykset saattavat muuttaa olennaisesti alueen maankäytön ennakkoehtoja. Alueen lopullisessa tarkastelussa etusijalle voivat nousta esimerkiksi asuminen palvelevat ratkaisut. Lisäksi alueen asemakaavalliset vaatimukset ovat jo ennestään haasteellisia. Tässä mielessä suunnitteluvarauksessa toisena vaihtoehtona tarjottavaa aluetta Nordenskiöldinkadun ympäristöstä voidaan pitää jatkosuunnittelun suhteen realistisempänä.

Suunnitteluvarauspäätös on liitteenä 5.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan lausunto Projekti GH Oy:n suunnitelmista sekä toiminta- ja toteutusedellytyksistä Eläintarhan alueella

Kaupunkisuunnittelulautakunta antoi 15.3.2016 (90 §) kaupunginhallitukselle lausunnon Garden Helsinki -hankkeen sijaintivaihtoehdoista Mäntymäen alueella (eteläinen vaihtoehto) tai Nordenskiöldinkadun



varrella (pohjoinen vaihtoehto) em. suunnitteluvarauspäätöksen mukaisesti.

Kaupunkisuunnittelulautakunta katsoo, että hankkeen suunnittelua tulisi jatkaa pohjoisen vaihtoehdon/Nordenskiöldinkatu pohjalta niin, että vanha jäähalli on mahdollista säilyttää, mikäli esimerkiksi tehtävät kuntotutkimukset eivät osoita säilyttämistä taloudellisesti mahdottomaksi. Vanhan jäähallin säilyttämisen mahdollistamiseksi kaupunkisuunnittelulautakunta tarkisti 13.5.2014 hyväksymiään Eläintarhan maankäytön periaatteita siten, että toimintojen kehittämiseen osoitettua aluevaraus- ta laajennettiin liittämällä suunnittelualueeseen Pohjoinen Stadionintie ja tien itäpuolista aluetta noin 100 metrin leveydeltä. Lautakunta pitää tärkeänä, että jalkapalloilun tarpeet otetaan huomioon jatkosuunnittelussa.

Edelleen on välttämätöntä, että viitesuunnittelun esiin tuomien sekä suunnittelua jatkettaessa todennäköisesti ilmaantuvien haasteiden ratkaisemiseksi järjestetään suunnittelukilpailu, jonka kaupunkitilaan ja ympäristöön liittyvät reunaehdot määrittelee kaupunki.

Samalla lautakunta toteaa, että lausunnossa mainittuja ratkaisemattomia haasteita ovat muun muassa jalkapalloilun toimintaedellytysten säilyminen alueella heikentämättöminä ja alueen viher- ja virkistysyhteyksien säilyminen ja vahvistaminen.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan lausunto on liitteenä 6.

Kiinteistöviraston tilakeskuksen selvitys vanhan jäähallin kehittämisen mahdollisuuksista kustannusvaikutuksineen

Kiinteistöviraston tilakeskus on teettänyt tutkimusraportin Nordenskiöldinkadun Helsingin jäähallin rakennusteknisen korjaustarpeen määrittämiseksi (Ramboll 13.1.2016). Kuntotutkimuksen mukaan, mikäli rakennus korjattaisiin nykyisen kaltaiseen käyttötarkoitukseen, korjausten kustannuksiksi on arvioitu 32 Me (alv. 0 %).

Edelleen tilakeskus on tehnyt kaupunginhallituksen suunnitteluvarauspäätöksen mukaisesti selvityksen Helsingin jäähallin uusiokäyttövaihtoehtoista (tilakeskus 31.3.2016) Garden Helsinki -hankkeeseen liittyvän päätöksenteon pohjaksi. Selvityksessä tarkasteltiin neljää (1-4) erilaista käyttötarkoituvaihtoehtoa (Nordis+, Nordis Premium, Palloiluaareena, Monitoimiareena) ja niiden muunnelmia sekä viidettä (5) purkuvaihtoehtoa.

Johtopäätöksinä missään vaihtoehtoista 1-4 ei rakentamiskustannusten aiheuttamaa investointitarvetta kyetä kattamaan toiminnan tuotoilla, vaan tähän tarvittaisiin erillistä rahoitusta. Mitkään tutkituista vaihtoehto-



doista eivät suoraan vähennä kaupungin investointitarvetta suunnitteilla olevaan muuhun liikuntapaikkarakentamiseen. Jäähallin ja harjoitushallin purkamisvaihtoehtoa ei selvitystyössä ole tutkittu tarkemmin.

Tarvittavat juridiset ja taloudelliset järjestelyt Helsingin kaupungin ja Jääkenttäsäätiön välillä on otettava huomioon. Arvio purkamiskustannuksista on 5 Me (alv. 0 %). Arvio korvaavan harjoitushallin rakentamiskustannuksista on 6,3 Me (alv. 0 %).

Tutkimusraportti ja selvitys ovat liitteinä 7 ja 8.

Aluevarausesitys ja sen perustelut

Esittelijä toteaa, että sekä Projekti GH Oy:n varaushakemus kiinteistö-lautakunnalle että esittelijän aluevarausesitys kaupunginhallitukselle on valmisteltu kaupunkisuunnittelulautakunnan lausunnon pohjalta ja sen mukaisesti.

Esittelijä puoltaa Projekti GH Oy:n varaushakemusta Olympiastadionin pohjoispuolelle Urheilukadun, Nordenskiöldinkadun ja Pohjoisen Stadionintien varteen (pohjoinen vaihtoehto).

Monitoimiareenan sekä palvelujen ja asumisen maanpäällinen aluevaraus olisi 69 300 m² ja maanalaisen rakennusalueen aluevaraus 83 000 m².

Garden Helsinki -hankkeen suunnittelussa ja asemakaavoituksessa edettäisiin maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen suunnittelun tavalla kaupunkisuunnitteluviraston ja Projekti GH Oy:n yhteisellä kumppanuuskaavoitusmenettelyllä.

Hanke on valmis toteuttamaan kustannuksellaan arkkitehtuurikutsukilpailun yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston kanssa.

Mikäli vanha jäähalli säilytetään, Projekti GH Oy sitoutuu integroimaan vanhan jäähallin osaksi hanketta kaupungin kanssa erikseen sovittavin ehdoin.

Projekti GH Oy sitoutuu myös neuvottelemaan ja tekemään tontinluovutukseen liittyvät sopimukset kiinteistöviraston kanssa. Lähtökohtainen tavoite on ostaa tontit käypään hintatasoon, mutta myös vuokraus on mahdollista.

Päätösehdotuksesta ilmenevät tontinvarausehdot on valmisteltu yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston, kiinteistöviraston, liikuntaviraston, Jääkenttäsäätiön ja varauksensaajan edustajien kanssa.

Suomen Palloliiton ja HJK:n Sonera Stadiumin suunnittelu- ja rakennusvaraushakemus



Suomen Palloliitto ja Helsingin Jalkapalloklubi (HJK) ovat 20.4.2016 osoittaneet kaupungille, kiinteistövirastolle ja kaupunkisuunnitteluvirastolle hakemuksen, jossa ne esittävät, että ensisijaisesti nykyiselle Sonera Stadiumin tontille (YO, 14528/1) ja alueen kehityksen näin sallies- sa Saharan pallokenttäalueelle, joihin molempiin HJK:lla on pitkäaikai- set vuokrasopimukset, annetaan HJK:lle suunnittelu- ja rakennusva- raus ja Garden Helsinki -hankkeen suunnittelu sopeutetaan sijainnil- taan tämän suhteen. Tavoitteena on löytää kaikille hankkeille aluetta kunnioittava mahdollisuus toteutua.

Töölön pallokenttäalueen suunnittelussa ja rakennusoikeuksissa tulee huomioida jalkapalloilun kansallisten toimintaedellytysten säilyttämisek- si ja vahvistamiseksi laaditut kehittämissuunnitelmat ja alueella jo teh- dyt investoinnit.

Sonera Stadium -hankkeen luonnossuunnitelmat sisältävät keveiden katsomojen laajentamisen sekä tarvittavien aputilojen (UEFA, FIFA-mi- toitus) rakentamisen. Valmistuessaan nykyinen katsojakapasiteetti (10 700) nousisi 25 000 katsojaan ja stadion täyttäisi tällä hetkellä ai- noana kansainväliset standardit.

Esittelijä toteaa, että Suomen Palloliitto ja HJK toivat jo 11.3.2016 kir- jeellään kaupunkisuunnittelulautakunnalle alustavasti esille Sonera Sta- diumin kehittämistarpeitaan, jonka johdosta kaupunkisuunnittelulauta- kunta piti tärkeänä, että myös jalkapalloilun tarpeet otetaan huomioon jatkosuunnittelussa.

Nyt käsiteltävänä olevaan Garden Helsinki -hankkeen aluevarausesi- tykseen on sisällytetty ehdot toteuttaa sen jatkosuunnittelu, toteutuse- dellytysten selvittäminen ja varmistaminen sekä asemakaavan muutos myös yhteistyössä Sonera Stadiumin omistajien ja toiminnanharjoitta- jien kanssa sekä huomioida Sonera Stadiumin kehittämishanke arkkitehtuurikutsukilpailun yhteydessä.

Sonera Stadium -rakennuksen omistaa Helsingin kaupungin tytäryhtiö Helsinki Stadion Oy, joka myös hallitsee maanvuokrasopimuksen nojal- la YO-tonttia 14528/1. Sonera Stadiumin operatiivisesta toiminnasta vastaa Helsinki Stadium Management Oy (HSM Oy), jonka osakekan- nan omistaa HJK. Helsinki Stadion Oy on vuokrannut yhtiön hallinnas- sa olevat tilat pääosin HSM Oy:lle vuokrasopimuksella 31.12.2025 saakka 5 vuoden optio-oikeudella. Liikuntalautakunta on vuokrannut maanvuokrasopimuksilla HSM Oy:lle ns. Saharan kenttäalueen vuo- teen 2028 saakka ja Pallokenttäalueen 7 vuoteen 2029 saakka.

SPL:n ja HJK:n varaushakemus on liitteenä 9.



HJK on 16.5.2016 osoittanut kiinteistölautakunnalle liitteenä 10 olevan lisäkirjeen, jonka johdosta varausehtoa 12 on muutettu siten, että kaupunki sitoutuu olemaan tekemättä varausaikana varausalueella toimenpiteitä tai sopimuksia, jotka haittaisivat hankkeen toteutumista, lukuun ottamatta Sonera Stadium -hanketta koskevia suunnitelmia.

Vielä HJK on 25.5.2016 toimittanut toisen lisäkirjeen, joka on liitteenä 11. Siinä todetaan mm., että tässä vaiheessa on kysymys Sonera Stadium -hankkeen perusparannuksesta, jonka yhteydessä kiinteistöön kuuluvat peruskorjaukset voidaan toteuttaa osana hanketta. Perusparannus ja -korjaus voidaan toteuttaa uudistamalla eteläpääty rakentamalla vain stadionin tontille yhdenkään urheilukentän kärsimättä ja huomioiden kaupunkisuunnitteluviraston suositukset alueen kehittämisessä.

Tämänhetkinen tarve ei siis ole stadionin kapasiteetin laajentaminen, mutta jos lisäkapasiteetti joskus tulevaisuudessa tulisi ajankohtaiseksi, olisi hyvä ottaa se huomioon nyt alueen kaavan suunnittelun yhteydessä. HJK ja Palloliitto ovat valmiit keskustelemaan myös näistä useiden vuosikymmenten kehityssuunnitelmista stadionin ja alueen suhteen.

Kirjeissä ilmaistut jalkapallon intressit on otettu huomioon varausehdoissa ja tullaan huomioimaan yhteistyössä tehtävässä jatkosuunnittelussa sekä arkkitehtikilpailussa, jonka reunaehdot määrittelee kaupunki. Silloin kilpailu- ja varausalueeseen on mahdollista tehdä tarvittavia muutoksia mm. Sahara-kentän osalta.

Esittelijän mielestä HJK:n Sonera Stadiumia koskeva suunnittelu- ja rakennusvaraushakemus on tarkoituksenmukaista valmistella ja tuoda päätöksentekoon myöhemmin erikseen omana asiana liikuntaviraston, Helsinki Stadion Oy:n, HSM Oy:n, kaupunkisuunnitteluviraston ja kiinteistöviraston toimesta.

Lopuksi

Varausehdotus perustuu kaupunkisuunnittelulautakunnan ja kiinteistölautakunnan äänestyksen jälkeen päätettyihin lausuntoon ja esitykseen. Perusratkaisu, hankkeen osoittaminen Nordenskiöldinkadun varteen Stadionin eteläpuolen sijasta, oli lautakunnissa yksimielinen. Alue-rajaukset Nordenskiöldinkadun varressa ovat aiheuttaneet keskustelua, samoin ja osin niihin liittyen myös jalkapalloilun ja siihen liittyvien hankkeiden toimintaedellytykset alueella.

Siksi varausehdoissa edellytetään, että hankkeen jatkosuunnittelu, toteutusedellytysten selvittäminen ja varmistaminen sekä asemakaavan muutos on tehtävä tarvittavilta osin yhteistyössä muiden ympäröivien



kiinteistöjen, kuten Olympiastadionin ja Sonera Stadiumin omistajien ja toiminnanharjoittajien kanssa.

Samoin ehdoissa todetaan, että luovutettava alue määräytyy lopullisesti ympäröivien kiinteistöjen sekä toiminnanharjoittajien (mm. Jääkenttä-säätiö, Helsinki Stadion Oy/HJK, Stadionsäätiö) kanssa tehtävän suunnittelu yhteistyön ja alueella järjestettävän arkkitehtuurikilpailun sekä kumppanuuskaavoituksella laadittavan lainvoimaisen asemakaavan muutoksen tuloksena, ja edelleen, että alueen hankkeita ja koko Töölön pallokenttäkokonaisuutta tulee kehittää siten, että hankkeiden toimintaedellytykset alueella säilyvät.

Vielä ratkaisemattomia haasteita ovat muun muassa jalkapalloilun toimintaedellytysten säilyminen alueella heikentymättöminä ja alueen viher- ja virkistysyhteyksien säilyminen ja vahvistaminen. Mm. näiden ratkaisemiseksi varausalueeseen on mahdollista tehdä muutoksia.

Esittelijä katsoo, että hankekokonaisuus voi onnistuneella suunnittelulla ja taitavalla alueeseen kohdistuvien eri etujen yhteensovittamisella luoda edellytykset niin onnistuneen jääkiekon kuin jalkapalloilunkin keskuksen syntymiselle ja samalla mahdollistaa merkittävän uuden asuntorakentamisen laajennusalueen vanhan Taka-Töölön jatkeeksi.

Kaupungin talouden näkökulmasta hankekokonaisuuteen liittyy niin positiivisia kuin negatiivisiakin osatekijöitä.

Suuri kysymys on Nordenskiöldinkadun vanhan jäähallin kohtalo. Rakennuksen säilyttäminen merkitsisi tehtyjen selvitysten perusteella mitävää taloudellista taakkaa niin pian ajankohtaistuvan peruskorjaustarpeen kuin tulevien käyttökustannustenkin kannalta. Toisaalta myös purkamisesta aiheutuu paitsi korkeita purkukustannuksia myös korvausinvestoinnin tarvetta, eikä näihin kustannuseriin ole voitu ainakaan vielä varautua.

Merkittävänä positiivisena puolena on huomattava erityisesti asuntorakentamisesta odotettavissa oleva myynti- tai vuokratulo. Hankkeelta on odotettavissa myös huomattavia välillisiä talousvaikutuksia, ja samoin tietysti kasvavaa palvelutarjontaa.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Liitteet

Postiosoite
PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

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

Puhelin
+358 9 310 1641
Faksi
+358 9 655 783

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alv.nro
FI02012566



- 1 Varattava alue
- 2 Sijaintikartta
- 3 Garden Helsinki varaushakemus
- 4 Asemapiirrokset, havainnekuvat ja mallikuvat
- 5 Kaupunginhallituksen suunnitteluvarauspätös
- 6 Kaupunkisuunnittelulautakunnan lausunto
- 7 Tutkimusraportti Helsingin jäähallin korjaustarpeen määrittämiseksi
- 8 Selvitys Helsingin jäähallin uusiokäyttövaihtoehtoista
- 9 Suomen Palloliiton ja Helsingin Jalkapalloklubin Sonera Stadiumin varaushakemus
- 10 Sonera Stadium -hanke
- 11 HJK:n täydentävä esitys 25.5.2016, Töölön pallokentän alueen kehittäminen

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Varauksensaaja

Suomen Palloliitto ry

HJK Oy

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Tiedoksi

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Liikuntavirasto
Rakennusvirasto
Talous- ja suunnitteluosasto

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 20.06.2016 § 624

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



HEL 2014-006628 T 10 01 01 00

Esitys

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

20.06.2016 Pöydälle

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Laura Rissasen ehdotuksesta.

11.05.2015 Ehdotuksen mukaan

04.05.2015 Pöydälle

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 19.05.2016 § 209

HEL 2014-006628 T 10 01 01 00

Kiinteistökartta 73/674 495 ja 73/675 495; Urheilukatu, Nordenskiöldinkatu ja Pohjoinen Stadionintie

Esitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus varaisi Projekti GH Oy:lle Helsingin kaupungin 14. kaupunginosan (Töölö) Eläintarhan alueen osa-alueelta C (Nordenskiöldinkatu) liitekartan nro 3 PES-Arkkitehdit 4.4.2016 mukaiset noin 69 300 m²:n suuruiset maanpäälliset ja noin 83 000 m²:n suuruiset maanalaiset alueet Garden Helsinki -hankkeen jatkosuunnittelua, toteutusedellytysten selvittämistä ja varmistamista, arkkitehtuurikilpailua sekä asemakaavoitusta varten 31.12.2018 saakka seuraavin ehdoin:

1

Varauksensaajalla tarkoitetaan jäljempänä varauspäätöksen mukaista varauksensaajaa ja soveltuvin osin myös hankkeen toteuttamista varten perustettavia yhtiöitä.



Mikäli kaupunki päättää tulla perustettavan yhtiön osakkaaksi, yhtiön osakassopimukselle ja yhtiöjärjestykselle on saatava kaupungin toimivaltaisen elimen hyväksyminen.

Varausta ei voi siirtää kolmannelle ilman kaupungin suostumusta.

2

Varaus on voimassa ehdolla, että hankkeen toteuttamisen mahdollista-va asemakaavan muutos saa lainvoiman.

3

Varauksensaajan on käynnistettävä hankkeen kannalta välttämätön hyväksytyjen maankäyttöperiaatteiden mukainen jatkosuunnittelu, selvitysten laatiminen ja asemakaavan muutoksen laatiminen seuraavalla tavalla:

Hankkeen jatkosuunnittelu, toteutusedellytysten selvittäminen ja varmistaminen sekä asemakaavan muutos on tehtävä yhteistyössä Helsingin kaupungin kaupunkisuunnitteluviraston, kiinteistöviraston, liikuntaviraston, Jääkentäsäätiön, rakennusviraston, pelastuslaitoksen, kaupunginmuseon ja museoviraston kanssa sekä tarvittavilta osin muiden ympäröivien kiinteistöjen, kuten Olympiastadionin ja Sonera Stadiumin omistajien ja toiminnanharjoittajien kanssa.

Luovutettava alue määräytyy lopullisesti ympäröivien kiinteistöjen sekä toiminnanharjoittajien (mm. Jääkentäsäätiö, Helsinki Stadion Oy/HJK, Stadionsäätiö) kanssa tehtävän suunnitteluyhteistyön ja alueella järjestettävän arkkitehtuurikilpailun sekä kumppanuuskaavoituksella laadittavan lainvoimaisen asemakaavan muutoksen tuloksena. Alueen hankkeita ja koko Töölön pallokenttäkokonaisuutta tulee kehittää kokonaisuudessaan siten, että hankkeiden toimintaedellytykset alueella säilyvät.

Varauksensaajan tulee järjestää kustannuksellaan arkkitehtuurikilpailu yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston kanssa hankkeen realististen toteuttamedellytysten varmistamiseksi ja kaupunkitilaan sovittamiseksi. Kaupunkitilaan ja ympäristöön liittymisen reunaehdot määrittelee kaupunki. Ratkaisemattomia haasteita ovat muun muassa jalkapalloilun toimintaedellytysten säilyminen alueella heikentymättöminä ja alueen viher- ja virkistysyhteyksien säilyminen ja vahvistaminen. Varausalueeseen on mahdollista tehdä muutoksia.

Varauksensaaja vastaa hankkeen viitesuunnittelun sekä jatkosuunnittelun esiin tuomien hankkeen realistisen toteuttamismahdollisuuden varmistamisen edellyttämistä jatkoselvitystarpeista.



Varauksensaaja laatii arkkitehtuurikilpailuun perustuen yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston kanssa kumppanuuskaavoituksena asemakaavan muutoksen, johon hankkeen toteutus perustuu.

4

Varauksensaajalle varausalueelle arkkitehtuurikutsukilpailuun perustuen kaavoitettava ja toteutettava asuntotuotanto tulee toteuttaa ensisijaisesti korkeatasoisena vapaarahoitteisena sääntelemättömänä omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantona.

5

Varauksensaaja sitoutuu kustannuksellaan toteuttamaan (suunnittelemaan ja rakentamaan) kokonaisvastuuperiaatteella varausalueen tontit täysin valmiiksi Helsingin kaupungin ja viranomaisten hyväksymään kuntoon tämän varauspäätöksen, laadittavan asemakaavan muutoksen ja hyväksyttävän rahoitusta ja toteutusta koskevan suunnitelman sekä tehtävien kiinteistöjen ja tonttien luovutussopimusten/kauppakirjojen/maanvuokrasopimusten ehtojen mukaisesti hyvää rakentamis- ja rakennuttamistapaa noudattaen.

Varauksensaajan on esitettävä hankkeen rahoitusta ja toteutusta koskeva suunnitelma investori-, omistaja-, käyttäjä-, rakennuttaja- ja urakoitsijatahoineen kiinteistöviraston tonttiosastolle ennen varausalueen kiinteistöjen ja tonttien luovutussopimusten tekemistä. Suunnitelman hyväksyy kaupungin toimivaltainen elin kiinteistöjen ja tonttien luovutus-, myynti- ja vuokrausperusteiden vahvistamisen yhteydessä.

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan hakemaan kaikki hankkeen toteuttamiseksi vaadittavat viranomais- ja muut luvat sekä suostumukset.

6

Varausalueelta hankkeelle kaavoitettavien tonttien luovuttaminen edellyttää, että niitä koskeva asemakaavan muutos saa lainvoiman.

Luovutettavien tonttien lopulliset rajat, käyttötarkoitus, rakennusoikeus, yleinen käyttö, ajoyhteydet, rasitteet ym. kaavoitukselliset asiat määräytyvät laadittavassa lainvoimaisessa asemakaavan muutoksessa.

7

Luovutettavien tonttien rakentamiskelpoisiksi saattamiseen liittyvät suunnitelmat laaditaan yhteistyössä kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston alueprojektin, kiinteistöviraston, kaupunkisuunnitteluviraston, liikuntaviraston, Jääkenttäsäätiön ja rakennusviraston kanssa.



8

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan sopimaan luovutettavien tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämistä rasitteista ja yhteisjärjestelyistä sekä esittämään rasite- ja yhteisjärjestelysopimukset kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi ennen rakennuslupien hakemista, ellei tonttiosaston kanssa erikseen toisin sovita. Tonttiosasto sisällyttää tällöin sopimukseen kaikki tarpeellisiksi katsomansa rasite- ja rasitteenluonteiset ehdot.

9

Hankkeelle kaavoitetut tontit luovutetaan varauksensaajalle ensisijaisesti myymällä käyvästä arvosta, joka määritetään ulkopuolisen asiantuntijan arvioon perustuen. Tosisijaisesti tontit luovutetaan pitkäaikaisilla maanvuokrasopimuksilla kaupungin myöhemmin päättämin ehdoin. Myynti- ja vuokrausperusteet vahvistaa kaupungin toimivaltainen elin.

10

Vanhan jäähallin suojelukysymys, purkaminen tai integroiminen Garden Helsinki -hankkeeseen selvitetään arkkitehtuurikutsukilpailun ja asemakaavan muutoksen laatimisen yhteydessä.

Vanhan jäähallin mahdollisesta luovuttamisesta varauksensaajalle tai apporttiomaisuutena perustettavalle yhtiölle sovitaan osapuolten kesken erikseen ja siitä päättää kaupungin toimivaltainen elin.

11

Varauksensaaja vastaa kustannuksellaan hankkeen arkkitehtuurikutsukilpailun, jatkosuunnittelutarpeiden, asemakaavan muutoksen ja toteutuksen edellyttämistä rakennettavuutta ja muita teknisiä sekä toiminnallisia ominaisuuksia ja rahoitusta koskevien selvitysten ja suunnitelmien tekemisestä.

12

Kaupunki sitoutuu olemaan tekemättä varausaikana varausalueella toimenpiteitä tai sopimuksia, joka haittaisivat hankkeen toteutumista, lukuun ottamatta Sonera Stadium -hanketta koskevia suunnitelmia.

13

Kaupunki ei vastaa vahingoista, kuten hankkeen suunnittelu-, kilpailu-, selvitys-, tutkimus- ja muista kuluista, jotka varauksensaajalle saattavat aiheutua siitä, että varausalueelle ei saada voimaan hankkeen mahdol-



27.06.2016

Kaj/7

listavaa asemakaavan muutosta, tontteja ei voida luovuttaa varauksen-
saajalle tai hankkeen toteuttaminen ei ole mahdollista.

Käsittely

19.05.2016 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Vastaehdotus:

Juha Hakola: Esitän seuraavan vastaehdotuksen:

Päätösehdotuksen ehtoon 3 lisätään uusi seuraavan sisältöinen kolmas kappale siten, että kolmas kappale muuttuu samalla neljänneksi kappaleeksi: Luovutettava alue määräytyy lopullisesti ympäröivien kiinteistöjen sekä toiminnanharjoittajien (mm. Jääkenttäsäätiö, Helsinki Stadion Oy/HJK, Stadionsäätiö) kanssa tehtävän suunnitteluyhteistyön ja alueella järjestettävän arkkitehtuurikilpailun sekä kumppanuuskaavoituksella laadittavan lainvoimaisen asemakaavan muutoksen tuloksena. Alueen hankkeita ja koko Töölön pallokenttäkokonaisuutta tulee kehittää kokonaisuudessaan siten, että hankkeiden toimintaedellytykset alueella säilyvät.

Kannattaja: Maarit Vierunen

Vastaehdotus:

Jasmin Hamid: Esitän seuraavan vastaehdotuksen:

Kiinteistölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus varaisi Projekti GH Oy:lle Helsingin kaupungin 14. kaupunginosan (Töölö) Eläintarhan alueen osa-alueelta C (Nordenskiöldinkatu) liitekartan nro 3 PES-Arkkitehdit 4.4.2016 mukaiset alueet, pois lukien Pohjoisen Stadiontien itäpuolen (Eläintarhanpuisto). Samalla huolehditaan, että jalkapallon olosuhteet turvataan nykyisellä tasolla.

Kannattaja: Sirkku Ingervo

Vastaehdotus:

Sirkku Ingervo: Esitän seuraavan vastaehdotuksen:

Kiinteistölautakunta esittää, että jatkosuunnittelussa turvataan jalkapal-
lotoiminnan vähintään nykyinen laajuus Pallokentän alueella ja siksi
Saharan nykyinen jalkapallokenttä ja Keskuspuiston osa rajataan esite-
tyn tontinvarauksen ulkopuolelle.

Vastaehdotus raukesi kannattamattomana.

1 äänestys



JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Päätösehdotuksen ehtoon 3 lisätään uusi seuraavan sisältöinen kolmas kappale siten, että kolmas kappale muuttuu samalla neljänneksi kappaleeksi: Luovutettava alue määräytyy lopullisesti ympäröivien kiinteistöjen sekä toiminnanharjoittajien (mm. Jääkenttäsäätiö, Helsinki Stadion Oy/HJK, Stadionsäätiö) kanssa tehtävän suunnittelu-yhteistyön ja alueella järjestettävän arkkitehtuurikilpailun sekä kumppanuuskaavoituksella laadittavan lainvoimaisen asemakaavan muutoksen tuloksena. Alueen hankkeita ja koko Töölön pallokenttäkokonaisuutta tulee kehittää kokonaisuudessaan siten, että hankkeiden toimintaedellytykset alueella säilyvät.

Jaa-äännet: 0

Ei-äännet: 6

Jaana Aaltonen, Juha Hakola, Antti Hytti, Sole Molander, Olli Sademies, Maarit Vierunen

Tyhjä: 3

Jasmin Hamid, Sirkku Ingervo, Erkki Perälä

Poissa: 0

2 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Kiinteistölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus varaisi Projekti GH Oy:lle Helsingin kaupungin 14. kaupunginosan (Töölö) Eläintarhan alueen osa-alueelta C (Nordenskiöldinkatu) liitekartan nro 3 PES-Arkkitehdit 4.4.2016 mukaiset alueet, pois lukien Pohjoisen Stadiontien itäpuolen (Eläintarhanpuisto). Samalla huolehditaan, että jalkapallon olosuhteet turvataan nykyisellä tasolla.

Jaa-äännet: 4

Jaana Aaltonen, Juha Hakola, Antti Hytti, Maarit Vierunen

Ei-äännet: 4

Jasmin Hamid, Sirkku Ingervo, Sole Molander, Erkki Perälä

Tyhjä: 1

Olli Sademies

Poissa: 0

Lautakunnan päätös syntyi äänestyksen jälkeen puheenjohtaja Hakolan äänen ratkaistaessa.



Sirkku Ingervo: Ilmoitan päätökseen seuraavan sisältöisen eriävän mielipiteen:

Kiinteistölautakunta esittää, että jatkosuunnittelussa turvataan jalkapallotoiminnan vähintään nykyinen laajuus Pallokentän alueella ja siksi Saharan nykyinen jalkapallokenttä rajataan esitetyn tontinvarauksen ulkopuolelle.

Saharan jalkapallokenttää ei saa ottaa asunto- tai toimistorakentamiselle, vaan se tulee säästää edelleen jalkapallokenttänä. Juniorijalkapallolun mahdollisuuksia kantakaupungissa ei ole mielekästä heikentää eikä juniorivalmennukseen sopivia ympärivuotisia kenttiä vähentää. On kohtuutonta nakertaa Keskuspuistoa rakentamiselle tämän yksittäisen aluevarauksen yhteydessä.

Jasmin Hamid ja Erkki Perälä ilmoittivat päätökseen seuraavan samansisältöisen eriävän mielipiteen:

Toteutuessaan esitys tuhoaa Keskuspuiston osana toimivan Eläintarhanpuiston virkistysalueen eikä turvaa jalkapallon nykyisiä toimintaedellytyksiä alueella.

Sole Molander: Ilmoitan päätökseen seuraavan sisältöisen eriävän mielipiteen:

Toteutuessaan esitys tuhoaa Keskuspuiston osana toimivan Eläintarhanpuiston virkistysalueen.

03.05.2016 Pöydälle

05.02.2015 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

22.01.2015 Pöydälle

Esittelijä

vs. virastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Esko Patrikainen, apulaisosastopäällikkö, puhelin: 310 36471
esko.patrikainen(a)hel.fi
Päivi Etelämäki, projektinjohtaja, puhelin: 310 31871
paivi.etelamaki(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.03.2016 § 90

HEL 2014-006628 T 10 01 01 00

Ksv 0789_5



Lausunto

Kaupunkisuunnittelulautakunta antoi lausunnon kaupunginhallitukselle:

Projekti GH Oy:n tavoitteena on yksityisrahoitteinen halli ja sen rahoittaminen hankkimalla kaupungilta tarvittavat liike-, toimisto-, hotelli- ja asuntotontit sekä näiden rakennusoikeus.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on yhteistyössä kaupungin muiden hallintokuntien kanssa arvioinut Projekti GH Oy:n toimittaman aineiston perusteella Helsinki Garden -nimisen hankkeen sijaintivaihtoehtoja kaupunginhallituksen suunnitteluvarauspäätöksen mukaisesti. Projekti GH Oy on laadittanut viitesuunnitelmat hankkeen sijoittumisesta Mäntymäen alueelle (eteläinen vaihtoehto) sekä Nordenskiöldinkadun varrelle (pohjoinen vaihtoehto). Arviointeja tehtiin kuudessa eri teemoja käsitelleessä arviointiryhmässä, joiden työn tulosteet tiivistelmineen on koosteenä lausunnon liitteenä 2. Projekti GH Oy on myös tehnyt oman arviointinsa hankkeen omista lähtökohdista. Projekti GH Oy:n 7.1.2016 päivätty arviointikooste on liitteenä 3.

Kaupunkisuunnittelulautakunta katsoo, että laadittujen arviointien perusteella viitesuunnitelmina esitetystä kahdesta vaihtoehdosta kaupunkirakenteen, kaupunkitilan, kävelyn ja pyöräilyn pääreittien (baana) järjestämisen sekä kaupungin nykyisten ja tulevien kehittämismahdollisuuksien näkökulmasta pohjoinen vaihtoehto on hankkeen sijoituspaikkana ensisijainen. Pohjoinen vaihtoehto sijoittuu luontevasti nykyiseen liikunta- ja urheiluympäristöön. Se jatkaa kantakaupunkia Töölön asunto- ja urheilualueen liitoskohdassa ja avaa uuden kaupunkirakennetta tehostavan akselin Töölön ja kehittyvän Pasilan keskuksen välille. Kaupungille syntyvät talousvaikutukset, hankkeen kunnallisteknisten töiden ja vanhan jäähallin kustannukset ovat merkittävästi eteläistä vaihtoehtoa edullisemmat. Pohjoinen vaihtoehto on liikenteellisesti eteläistä vaihtoehtoa vähemmän haasteellinen ja yhteyksiltään parempi. Mäntymäen alue jää reserviin Olympiastadionin edustalle ja Töölönlahden puisto-ympäristöön mittakaavallisesti ja toiminnallisesti hyvin sopiville hankkeille.

Käsiteltyjen vaihtoehtojen mukainen tilaohjelma pohjoisessa vaihtoehdossa tarkastellulle alueelle edellyttää Nordenskiöldinkadun vanhan jäähallin purkamista. Kaupungin talouden näkökulmasta purkamiselle on löydettävissä perusteita asiasta valmistumassa olevan erillisen selvityksen perusteella (liite 4). Lautakunta katsoo, että mikäli vanha jäähalli puretaan, korvaavat kentät tulee järjestää ennen purkua.

Pohjoisessa vaihtoehdossa vanhan jäähallin purkaminen osoittautunee kuitenkin suojelunäkökohdista tarkasteltuna erittäin vaikeaksi. Tämä saattaa estää tai ainakin hidastaa merkittävästi hankkeen toteuttamista.



Kaupunkisuunnittelulautakunta katsoo, että suunnittelua tulisi jatkaa pohjoisen vaihtoehdon pohjalta niin, että vanha jäähalli on mahdollista säilyttää, mikäli esimerkiksi tehtävät kuntotutkimukset eivät osoita säilyttämistä taloudellisesti mahdottomaksi. Vanhan jäähallin säilyttämisen mahdollistamiseksi kaupunkisuunnittelulautakunta tarkistaa 13.5.2014 hyväksymiään Eläintarhan alueen maankäytön periaatteita siten, että toimintojen kehittämiseen osoitettua aluevarausta laajennetaan liittämällä suunnittelualueeseen Pohjoinen Stadionintie ja tien itäpuolista aluetta noin 100 metrin leveydeltä. Lautakunta pitää tärkeänä, että myös jalkapalloilun tarpeet otetaan jatkosuunnittelussa huomioon.

On välttämätöntä, että viitesuunnittelun esiin tuomien sekä suunnittelua jatkettaessa todennäköisesti ilmaantuvien haasteiden ratkaisemiseksi järjestetään suunnittelukilpailu, jonka kaupunkitilaan ja ympäristöön liittymiseen liittyvät reunaehdot määrittelee kaupunki.

Samalla lautakunta toteaa, että lausunnossa mainittuja ratkaisemattomia haasteita ovat muun muassa jalkapalloilun toimintaedellytysten säilyminen alueella heikentymättöminä ja alueen viher- ja virkistysyhteyksien säilyminen ja vahvistaminen.

Käsittely

15.03.2016 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Vastaehdotus:

Eija Loukoila: Lisäys kohtaan (5) Lautakunta katsoo, että mikäli vanha jäähalli puretaan, korvaavat kentät tulee järjestää ennen purkua.

Lautakunta päätti yksimielisesti ilman äänestystä hyväksyä jäsen Loukoilan tekemän lisäysehdotuksen.

Vastaehdotus:

Risto Rautava: Kaupunkisuunnittelulautakunta antaa lausunnon kaupunginhallitukselle:

Projekti GH Oy:n tavoitteena on yksityisrahoitteinen halli ja sen rahoittaminen hankkimalla kaupungilta tarvittavat liike-, toimisto-, hotelli- ja asuntotontit sekä näiden rakennusoikeus.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on yhteistyössä kaupungin muiden hallintokuntien kanssa arvioinut Projekti GH Oy:n toimittaman aineiston perusteella Helsinki Garden -nimisen hankkeen sijaintivaihtoehtoja kaupunginhallituksen suunnitteluvarauspäätöksen mukaisesti. Projekti GH Oy on laadittanut viitesuunnitelmat hankkeen sijoittumisesta Mäntymäen alueelle (eteläinen vaihtoehto) sekä Nordenskiöldinkadun varrelle (pohjoinen vaihtoehto). Arviointeja tehtiin kuudessa eri teemoja käsitellessä-



sä arviointityöryhmässä, joiden työn tulosteet tiivistelmineen on koostena lausunnon liitteenä 2. Projekti GH Oy on myös tehnyt oman arviointinsa hankkeen omista lähtökohdista. Projekti GH Oy:n 7.1.2016 päivätty arviointikooste on liitteenä 3.

Kaupunkisuunnittelulautakunta katsoo, että laadittujen arviointien perusteella viitesuunnitelmina esitetystä kahdesta vaihtoehdosta kaupunkirakenteen, kaupunkitilan, kävelyn ja pyöräilyn pääreittien (baana) järjestämisen sekä kaupungin nykyisten ja tulevien kehittämismahdollisuuksien näkökulmasta pohjoinen vaihtoehto on hankkeen sijoituspaikana ensisijainen. Pohjoinen vaihtoehto sijoittuu luontevasti nykyiseen liikunta- ja urheiluympäristöön. Se jatkaa kantakaupunkia Töölön asunto- ja urheilualan liitoskohdassa ja avaa uuden kaupunkirakennetta tehostavan akselin Töölön ja kehittyvän Pasilan keskuksen välille. Kaupungille syntyvät talousvaikutukset, hankkeen kunnallisteknisten töiden ja vanhan jäähallin kustannukset ovat merkittävästi eteläistä vaihtoehtoa edullisemmat. Pohjoinen vaihtoehto on liikenteellisesti eteläistä vaihtoehtoa vähemmän haasteellinen ja yhteyksiltään parempi. Mäntymäen alue jää reserviin Olympiastadionin edustalle ja Töölönlahden puisto- ja urheiluympäristöön mittakaavallisesti ja toiminnallisesti hyvin sopiville hankkeille.

Käsiteltyjen vaihtoehtojen mukainen tilaohjelma pohjoisessa vaihtoehdossa tarkastellulle alueelle edellyttää Nordenskiöldinkadun vanhan jäähallin purkamista. Kaupungin talouden näkökulmasta purkamiselle on löydettävissä perusteita asiasta valmistumassa olevan erillisen selvityksen perusteella (liite 4).

Pohjoisessa vaihtoehdossa vanhan jäähallin purkaminen osoittautunee kuitenkin suojelunäkökohdista tarkasteltuna erittäin vaikeaksi. Tämä saattaa estää tai ainakin hidastaa merkittävästi hankkeen toteuttamista.

Kaupunkisuunnittelulautakunta katsoo, että suunnittelua tulisi jatkaa pohjoisen vaihtoehdon pohjalta niin, että vanha jäähalli on mahdollista säilyttää, mikäli esimerkiksi tehtävät kuntotutkimukset eivät osoita säilyttämistä taloudellisesti mahdottomaksi. Vanhan jäähallin säilyttämisen mahdollistamiseksi kaupunkisuunnittelulautakunta tarkistaa 13.5.2014 hyväksymiään Eläintarhan alueen maankäytön periaatteita siten, että toimintojen kehittämiseen osoitettua aluevarausta laajennetaan liittämällä suunnittelualueeseen Pohjoinen Stadionintie ja tien itäpuolista aluetta noin 100 metrin leveydeltä. Lautakunta pitää tärkeänä, että myös jalkapalloilun tarpeet otetaan jatkosuunnittelussa huomioon.

On välttämätöntä, että viitesuunnittelun esiin tuomien sekä suunnittelua jatkettaessa todennäköisesti ilmaantuvien haasteiden ratkaisemiseksi



järjestetään suunnittelukilpailu, jonka kaupunkitilaan ja ympäristöön liittymiseen liittyvät reunaehdot määrittelee kaupunki.

Kannattaja: Hennariikka Andersson

Vastaehdotus:

Jape Lovén: kohta 6 uuteen muotoon:

Mikäli nykyisen jäähallin purkaminen kuitenkin osoittautuu suojelepu-
rusteilla mahdottomaksi, vaihtoehtona voi olla myös alueellisesti laa-
jempi tarkastelu Nordenskiöldin kadun varrella. Vaihtoehtotarkastelujen
tueksi laaditut viitesuunnitelmat osoittavat, että hankkeeseen sisältyy
vielä runsaasti ratkaisemattomia haasteita. Aikaisemmista suurista
hankkeista saadut kokemukset ovat osoittaneet, että toiminnallisten
vaatimusten ja rakenteiden yhteensovittaminen varsinaisessa raken-
nussuunnittelussa kasvattaa merkittävästi rakennusten laajuutta sekä
myös kustannuksia. On välttämätöntä, että viitesuunnittelun esiin tuo-
mien sekä suunnittelua jatkettaessa todennäköisesti ilmaantuvien
haasteiden ratkaisemiseksi järjestetään suunnittelukilpailu, jonka kau-
punkitilaan ja ympäristöön liittymiseen liittyvät reunaehdot määrittelee
kaupunki.

Kannattaja: Elina Moisio

Vastaehdotus:

Osmo Soininvaara: Samalla lautakunta toteaa, että lausunnossa mai-
nittuja ratkaisemattomia haasteita ovat muun muassa jalkapalloilun toi-
mintaedellytysten säilyminen alueella heikentymättöminä ja alueen vi-
her- ja virkistysyhteyksien säilyminen ja vahvistaminen.

Kannattaja: Elina Moisio

1 äänestys

JAA-ehdotus: Kaupunkisuunnittelulautakunta antaa lausunnon kaupun-
ginhallitukselle: Projekti GH Oy:n tavoitteena on yksityisrahoitteinen
halli ja sen rahoittaminen hankkimalla kaupungilta tarvittavat liike-, toi-
misto-, hotelli- ja asuntotontit sekä näiden rakennusoikeus. Kaupunki-
suunnitteluvirasto on yhteistyössä kaupungin muiden hallintokuntien
kanssa arvioinut Projekti GH Oy:n toimittaman aineiston perusteella
Helsinki Garden -nimisen hankkeen sijaintivaihtoehtoja kaupunginalli-
tuksen suunnitteluvarauspäätöksen mukaisesti. Projekti GH Oy on laa-
dituttanut viitesuunnitelmat hankkeen sijoittumisesta Mäntymäen alu-
eelle (eteläinen vaihtoehto) sekä Nordenskiöldinkadun varrelle (pohjoi-
nen vaihtoehto). Arviointeja tehtiin kuudessa eri teemoja käsitelleessä
arviointiryhmässä, joiden työn tulosteet tiivistelmineen on koosteena
lausunnon liitteenä 2. Projekti GH Oy on myös tehnyt oman arviointinsa
hankkeen omista lähtökohdista. Projekti GH Oy:n 7.1.2016 päivätty ar-



viointikooste on liitteenä 3. Kaupunkisuunnittelulautakunta katsoo, että laadittujen arviointien perusteella viitesuunnitelmina esitetystä kahdesta vaihtoehdosta kaupunkirakenteen, kaupunkitilan, kävelyn ja pyöräilyn pääreittien (baana) järjestämisen sekä kaupungin nykyisten ja tulevien kehittämismahdollisuuksien näkökulmasta pohjoinen vaihtoehto on hankkeen sijoituspaikkana ensisijainen. Pohjoinen vaihtoehto sijoittuu luontevasti nykyiseen liikunta- ja urheiluympäristöön. Se jatkaa kanta-kaupunkia Töölön asunto- ja urheilualueen liitoskohdassa ja avaa uuden kaupunkirakennetta tehostavan akselin Töölön ja kehittyvän Pasi-lan keskuksen välille. Kaupungille syntyvät talousvaikutukset, hankkeen kunnallisteknisten töiden ja vanhan jäähallin kustannukset ovat merkittävästi eteläistä vaihtoehtoa edullisemmat. Pohjoinen vaihtoehto on liikenteellisesti eteläistä vaihtoehtoa vähemmän haasteellinen ja yhteyksiltään parempi. Mäntymäen alue jää reserviin Olympiastadionin edustalle ja Töölönlahden puistoympäristöön mittakaavallisesti ja toiminnallisesti hyvin sopiville hankkeille. Käsiteltyjen vaihtoehtojen mukainen tilaohjelma pohjoisessa vaihtoehdossa tarkastellulle alueelle edellyttää Nordenskiöldinkadun vanhan jäähallin purkamista. Kaupungin talouden näkökulmasta purkamiselle on löydettävissä perusteita asiasta valmistumassa olevan erillisen selvityksen perusteella (liite 4). Pohjoisessa vaihtoehdossa vanhan jäähallin purkaminen osoittautunee kuitenkin suojelunäkökohdista tarkasteltuna erittäin vaikeaksi. Tämä saattaa estää tai ainakin hidastaa merkittävästi hankkeen toteuttamista. Kaupunkisuunnittelulautakunta katsoo, että suunnittelua tulisi jatkaa pohjoisen vaihtoehdon pohjalta niin, että vanha jäähalli on mahdollista säilyttää, mikäli esimerkiksi tehtävät kuntotutkimukset eivät osoita säilyttämistä taloudellisesti mahdottomaksi. Vanhan jäähallin säilyttämisen mahdollistamiseksi kaupunkisuunnittelulautakunta tarkistaa 13.5.2014 hyväksymiään Eläintarhan alueen maankäytön periaatteita siten, että toimintojen kehittämiseen osoitettua aluevarausta laajennetaan liittämällä suunnittelualueeseen Pohjoinen Stadionintie ja tien itäpuolista aluetta noin 100 metrin leveydeltä. Lautakunta pitää tärkeänä, että myös jalkapalloilun tarpeet otetaan jatkosuunnittelussa huomioon. On välttämätöntä, että viitesuunnittelun esiin tuomien sekä suunnittelua jatkettaessa todennäköisesti ilmaantuvien haasteiden ratkaisemiseksi järjestetään suunnittelukilpailu, jonka kaupunkitilaan ja ympäristöön liittymiseen liittyvät reunaehdot määrittelee kaupunki.

El-ehdotus: kohta 6 uuteen muotoon:

Mikäli nykyisen jäähallin purkaminen kuitenkin osoittautuu suojeluperusteilla mahdottomaksi, vaihtoehtona voi olla myös alueellisesti laajempi tarkastelu Nordenskiöldin kadun varrella. Vaihtoehtotarkastelujen tueksi laaditut viitesuunnitelmat osoittavat, että hankkeeseen sisältyy vielä runsaasti ratkaisemattomia haasteita. Aikaisemmista suurista hankkeista saadut kokemukset ovat osoittaneet, että toiminnallisten



vaatimusten ja rakenteiden yhteensovittaminen varsinaisessa rakennussuunnittelussa kasvattaa merkittävästi rakennusten laajuutta sekä myös kustannuksia. On välttämätöntä, että viitesuunnittelun esiin tuomien sekä suunnittelua jatkettaessa todennäköisesti ilmaantuvien haasteiden ratkaisemiseksi järjestetään suunnittelukilpailu, jonka kaupunkitilaan ja ympäristöön liittymiseen liittyvät reunaehdot määrittelee kaupunki.

Jaa-äännet: 5

Hennariikka Andersson, Matti Niiranen, Tom Packalén, Risto Rautava, Heta Välimäki

Ei-äännet: 4

Eija Loukoila, Jape Lovén, Elina Moisio, Osmo Soininvaara

Tyhjä: 0

Poissa: 0

Suoritetussa äänestyksessä puheenjohtaja Rautavan vastaehdotus voitti äänin 5 -4.

2 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Kaupunkisuunnittelulautakunta antaa lausunnon kaupunginhallitukselle: Projekti GH Oy:n tavoitteena on yksityisrahoitteinen halli ja sen rahoittaminen hankkimalla kaupungilta tarvittavat liike-, toimisto-, hotelli- ja asuntotontit sekä näiden rakennusoikeus. Kaupunkisuunnitteluvirasto on yhteistyössä kaupungin muiden hallintokuntien kanssa arvioinut Projekti GH Oy:n toimittaman aineiston perusteella Helsinki Garden -nimisen hankkeen sijaintivaihtoehtoja kaupunginhallituksen suunnitteluvarauspäätöksen mukaisesti. Projekti GH Oy on laadittanut viitesuunnitelmat hankkeen sijoittumisesta Mäntymäen alueelle (eteläinen vaihtoehto) sekä Nordenskiöldinkadun varrelle (pohjoinen vaihtoehto). Arviointeja tehtiin kuudessa eri teemoja käsitelleessä arviointiryhmässä, joiden työn tulosteet tiivisteltiin koosteena lausunnon liitteenä 2. Projekti GH Oy on myös tehnyt oman arviointinsa hankkeen omista lähtökohdista. Projekti GH Oy:n 7.1.2016 päivätty arviointikooste on liitteenä 3. Kaupunkisuunnittelulautakunta katsoo, että laadittujen arviointien perusteella viitesuunnitelmina esitetystä kahdesta vaihtoehdosta kaupunkirakenteen, kaupunkitilan, kävelyn ja pyöräilyn pääreittien (baana) järjestämisen sekä kaupungin nykyisten ja tulevien kehittämismahdollisuuksien näkökulmasta pohjoinen vaihtoehto on



hankkeen sijoituspaikkana ensisijainen. Pohjoinen vaihtoehto sijoittuu luontevasti nykyiseen liikunta- ja urheilu ympäristöön. Se jatkaa kanta-kaupunkia Töölön asunto- ja urheilualueen liitoskohdassa ja avaa uuden kaupunkirakennetta tehostavan akselin Töölön ja kehittyvän Pasilan keskuksen välille. Kaupungille syntyvät talousvaikutukset, hankkeen kunnallisteknisten töiden ja vanhan jäähallin kustannukset ovat merkittävästi eteläistä vaihtoehtoa edullisemmat. Pohjoinen vaihtoehto on liikenteellisesti eteläistä vaihtoehtoa vähemmän haasteellinen ja yhteyksiltään parempi. Mäntymäen alue jää reserviin Olympiastadionin edustalle ja Töölönlahden puistoympäristöön mittakaavallisesti ja toiminnallisesti hyvin sopiville hankkeille. Käsiteltyjen vaihtoehtojen mukainen tilaohjelma pohjoisessa vaihtoehdossa tarkastellulle alueelle edellyttää Nordenskiöldinkadun vanhan jäähallin purkamista. Kaupungin talouden näkökulmasta purkamiselle on löydettävissä perusteita asiasta valmistumassa olevan erillisen selvityksen perusteella (liite 4). Pohjoisessa vaihtoehdossa vanhan jäähallin purkaminen osoittautunee kuitenkin suojelunäkökohdista tarkasteltuna erittäin vaikeaksi. Tämä saattaa estää tai ainakin hidastaa merkittävästi hankkeen toteuttamista. Kaupunkisuunnittelulautakunta katsoo, että suunnittelua tulisi jatkaa pohjoisen vaihtoehdon pohjalta niin, että vanha jäähalli on mahdollista säilyttää, mikäli esimerkiksi tehtävät kuntotutkimukset eivät osoita säilyttämistä taloudellisesti mahdottomaksi. Vanhan jäähallin säilyttämisen mahdollistamiseksi kaupunkisuunnittelulautakunta tarkistaa 13.5.2014 hyväksymiään Eläintarhan alueen maankäytön periaatteita siten, että toimintojen kehittämiseen osoitettua aluevarausta laajennetaan liittämällä suunnittelualueeseen Pohjoinen Stadionintie ja tien itäpuolista aluetta noin 100 metrin leveydeltä. Lautakunta pitää tärkeänä, että myös jalkapalloilun tarpeet otetaan jatkosuunnittelussa huomioon. On välttämätöntä, että viitesuunnittelun esiin tuomien sekä suunnittelua jatkettaessa todennäköisesti ilmaantuvien haasteiden ratkaisemiseksi järjestetään suunnittelukilpailu, jonka kaupunkitilaan ja ympäristöön liittymiseen liittyvät reunaehdot määrittelee kaupunki.

Jaa-äännet: 2

Elina Moisio, Osmo Soininvaara

Ei-äännet: 7

Hennariikka Andersson, Eija Loukoila, Jape Lovén, Matti Niiranen, Tom Packalén, Risto Rautava, Heta Välimäki

Tyhjä: 0

Poissa: 0



Suoritetussa äänestyksessä puheenjohtaja Rautavan vastaehdotus voitti äänin 7 -2.

Äänestyksessä voittanut puheenjohtaja Rautavan vastaehdotus asetettiin pohjaehdotukseksi.

3 äänestys

JAA-ehdotus: Kaupunkisuunnittelulautakunta antaa lausunnon kaupunginhallitukselle: Projekti GH Oy:n tavoitteena on yksityisrahoitteinen halli ja sen rahoittaminen hankkimalla kaupungilta tarvittavat liike-, toimisto-, hotelli- ja asuntotontit sekä näiden rakennusoikeus. Kaupunkisuunnitteluvirasto on yhteistyössä kaupungin muiden hallintokuntien kanssa arvioinut Projekti GH Oy:n toimittaman aineiston perusteella Helsinki Garden -nimisen hankkeen sijaintivaihtoehtoja kaupunginhallituksen suunnitteluvarauspäätöksen mukaisesti. Projekti GH Oy on laadittanut viitesuunnitelmat hankkeen sijoittumisesta Mäntymäen alueelle (eteläinen vaihtoehto) sekä Nordenskiöldinkadun varrelle (pohjoinen vaihtoehto). Arviointeja tehtiin kuudessa eri teemoja käsitelleessä arviointiryhmässä, joiden työn tulosteet tiivistelmineen on koosteena lausunnon liitteenä 2. Projekti GH Oy on myös tehnyt oman arviointinsa hankkeen omista lähtökohdista. Projekti GH Oy:n 7.1.2016 päivätty arviointikooste on liitteenä 3. Kaupunkisuunnittelulautakunta katsoo, että laadittujen arviointien perusteella viitesuunnitelmina esitetystä kahdesta vaihtoehdosta kaupunkirakenteen, kaupunkitilan, kävelyn ja pyöräilyn pääreittien (baana) järjestämisen sekä kaupungin nykyisten ja tulevien kehittämismahdollisuuksien näkökulmasta pohjoinen vaihtoehto on hankkeen sijoituspaikkana ensisijainen. Pohjoinen vaihtoehto sijoittuu luontevasti nykyiseen liikunta- ja urheilu ympäristöön. Se jatkaa kanta-kaupunkia Töölön asunto- ja urheilualan liitoskohdassa ja avaa uuden kaupunkirakennetta tehostavan akselin Töölön ja kehittyvän Pasilan keskuksen välille. Kaupungille syntyvät talousvaikutukset, hankkeen kunnallisteknisten töiden ja vanhan jäähallin kustannukset ovat merkittävästi eteläistä vaihtoehtoa edullisemmat. Pohjoinen vaihtoehto on liikenteellisesti eteläistä vaihtoehtoa vähemmän haasteellinen ja yhteyksiltään parempi. Mäntymäen alue jää reserviin Olympiastadionin edustalle ja Töölönlahden puistoympäristöön mittakaavallisesti ja toiminnallisesti hyvin sopiville hankkeille. Käsiteltyjen vaihtoehtojen mukainen tilaohjelma pohjoisessa vaihtoehdossa tarkastellulle alueelle edellyttää Nordenskiöldinkadun vanhan jäähallin purkamista. Kaupungin talouden näkökulmasta purkamiselle on löydettävissä perusteita asiasta valmistumassa olevan erillisen selvityksen perusteella (liite 4). Pohjoisessa vaihtoehdossa vanhan jäähallin purkaminen osoittautunee kuitenkin suojelunäkökohdista tarkasteltuna erittäin vaikeaksi. Tämä saattaa estää tai ainakin hidastaa merkittävästi hankkeen toteuttamista. Kaupunkisuunnittelulautakunta katsoo, että suunnittelua tulisi jatkaa



pohjoisen vaihtoehdon pohjalta niin, että vanha jäähalli on mahdollista säilyttää, mikäli esimerkiksi tehtävät kuntotutkimukset eivät osoita säilyttämistä taloudellisesti mahdottomaksi. Vanhan jäähallin säilyttämisen mahdollistamiseksi kaupunkisuunnittelulautakunta tarkistaa 13.5.2014 hyväksymiään Eläintarhan alueen maankäytön periaatteita siten, että toimintojen kehittämiseen osoitettua aluevarausta laajennetaan liittämällä suunnittelualueeseen Pohjoinen Stadionintie ja tien itäpuolista aluetta noin 100 metrin leveydeltä. Lautakunta pitää tärkeänä, että myös jalkapalloilun tarpeet otetaan jatkosuunnittelussa huomioon. On välttämätöntä, että viitesuunnittelun esiin tuomien sekä suunnittelua jatkettaessa todennäköisesti ilmaantuvien haasteiden ratkaisemiseksi järjestetään suunnittelukilpailu, jonka kaupunkitilaan ja ympäristöön liittymiseen liittyvät reunaehdot määrittelee kaupunki.

Ei-ehdotus: Lausuntoehdotukseen tehdään seuraava lisäys: Samalla lautakunta toteaa, että lausunnossa mainittuja ratkaisemattomia haasteita ovat muun muassa jalkapalloilun toimintaedellytysten säilyminen alueella heikentymättöminä ja alueen viher- ja virkistysyhteyksien säilyminen ja vahvistaminen.

Jaa-äännet: 3

Hennariikka Andersson, Tom Packalén, Risto Rautava

Ei-äännet: 6

Eija Loukoila, Jape Lovén, Elina Moisio, Matti Niiranen, Osmo Soininvaara, Heta Välimäki

Tyhjä: 0

Poissa: 0

Suoritettussa äänestyksessä varapuheenjohtaja Soininvaaran esittämä lisäysehdotus hyväksyttiin äänin 6 -3.

08.03.2016 Pöydälle

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Martin Bunders, arkkitehti, puhelin: 310 37203
martin.bunders(a)hel.fi
Leena Silfverberg, toimistopäällikkö, puhelin: 310 37091
leena.silfverberg(a)hel.fi



Eija Kivilaakso, toimistopäällikkö, puhelin: 310 37247
eija.kivilaakso(a)hel.fi

Rakennusvirasto 19.6.2014

HEL 2014-006628 T 10 01 01 00

Kiinteistöviraston tonttiosasto pyytää rakennusviraston lausuntoa 19.6.2014 mennessä Projekti GH Oy:n 14.5.2014 päivätystä hakemuksesta suunnittelualuevaraukseksi Helsingin kaupungin omistamalle maa-alueelle Olympiastadionin eteläpuolelle, Mäntymäen ja Savilan pumppaamon alueille.

Varaushakemuksessa ei ole selkeää aluerajausta tai suunnitelmaa. Liitteessä 1 varaushakemuksen alue on kuvattu laajalla Olympiastadionilta Mäntymäelle ulottuvalla ympyrällä. Hakemuksessa on viitteellinen PES Arkkitehdit Oy:n laatima, Mäntymäen kentän ja puiston alueille sijoittuva asemapiirros.

Hakemuksessa korostetaan hakijan kehittämää kokonaiskonseptia ja rakennusvolyymia sekä siitä seuraavaa hankkeen taloudellista kannattavuutta ja toteuttamismahdollisuutta. Konseptista on esitetty 10.12.2013 päivätty KPMG:n laatima evaluointiraportti, jonka aineistona on käytetty hakijan 11.4.2012 päivättyä Helsinki Garden -suunnitelmaa.

Hakija haluaa pitkäaikaisen varauksen hankkeen suunnittelun ja toteuttamisen ajaksi. Hakija haluaa käynnistää kumppanuuskaavoituksen konseptilleen varauksen ja koko kaavoitus- ja suunnitteluprosessin keston ajaksi.

Varaushakemuksen alueet ovat kaupungin omistuksessa. Alueet ovat Mäntymäen kenttää lukuun ottamatta rakennuskiellossa asemakaavan muuttamista varten. Rakentaminen alueella edellyttää asemakaavan laatimista.

Lausunto

Rakennusviraston näkemys on, että uuden tapahtuma-areenan rakentamisen suunnittelu tulee tehdä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen kaavan laatimisprosessin kautta. Myös alueen käyttäjät tulee osallistaa vahvasti prosessiin. Konseptin jatkokehittämisessä tulee noudattaa kaupunkisuunnitteluviraston laatimia Eläintarhan alueen maankäytön periaatteita ja seuraavia täsmennyksiä.



Töölönlahden ja Eläintarhan maisema

Mäntymäki, kaupunginpuutarha Talvipuutarhoineen ja Eläintarha toimivat tärkeänä Töölönlahden ja Keskuspuiston välisenä viheryhteytenä. Alueet muodostavat Töölönlahden pohjoispään maisematilan ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan maisemakokonaisuuden. Maisematilat avautuvat laajalle Töölönlahdelle. Mäntymäki on näiden maisematilojen merkittävä reuna ja jakaja. Rakennusmassojen tuonti tähän maisematiilaan voi vaarantaa maisema-arvoja. Töölönlahden ja Töölönlahteen purkautuvan puron laakso ja maisemaa rajaavat lakialueet tulee säilyttää ensisijaisesti viheralueina puustoisia ja kallioisia alueita sekä kukuloilta avautuvia näkymiä vaalien.

Mäntymäen lähiympäristössä on muutamia vanhoja rakennuksia, joista ainakin mäen länsirinteessä, kentän laidalla sijaitseva, vuoden 1952 olympialaisiin valmistunut käymälärakennus on kulttuurihistoriallisesti merkittävä.

Tapahtuma-aukiot ja massatapahtumat

Helsingin kaupungin strategiassa tapahtumien järjestäminen on nostettu tärkeäksi toiminnaksi. Olympiastadion ja sen edustan aukiot ovat kantakaupungin tärkein suurille massatapahtumille vuokrattavissa oleva paikka. Aukiot ovat myös maisemahistoriallisesti arvokkaita ja ne tulee säilyttää avoimina.

Garden Helsinki -hanke ei saa estää tai rajoittaa Eläintarhan alueen ja erityisesti Olympiastadionin urheilu-, konsertti- ja muita yleisötapahtumia esimerkiksi uuden asuinrakentamisen myötä.

Maanalaiset tilat

Hankkeen maanalaisten tilojen suunnittelussa on otettava huomioon olemassa olevat ja suunnitellut maanalaiset tilat. Varauspäätös ei saa sitoa kaupungin suunnittelu- ja toimintamahdollisuuksia eikä omistusoikeutta alueella.

Nykyisiä maanalaisia kunnallistekniikan tiloja ovat Munkkisaari–Mäntymäki-viemäritunneli, johon liittyy Mäntymäen kentän kohdalla Rajasaaren viemäritunneli. Alueella sijaitsee myös Töölö–Alppila-yhteiskäyttötunneli. Alueelle rakennetaan parhaillaan Mäntymäki–Pasila–Vallila-viemäritunnelia. Nykyisten maanalaisten jätevedenpumppaamojen yhteyteen rakennetaan kolmas pumppaamo. Alueella sijaitsee myös jätevesi- ja hulevesiviemäreitä.

Alueen suunnittelu Pissarakadan osalta on parhaillaan käynnissä.



Mäntymäkeä on tarkasteltu mahdollisen lumensulatusluolaston sijoituspaikaksi. Sen sijainti palvelee koko kantakaupunkia ollen talvikunnossapidon onnistumisen kannalta strategisesti hyvä. Alustavasti on sijoitusta tutkittu Vauhtitien varteen, mutta myös Mäntymäki on ollut keskusteluissa mukana. Mäntymäen ali kulkee sekä Pissararadan että kaa-vaillon lumensulatusluolaston huoltoyhteys. Lumensulatusluolaston liikennejärjestelyt ja luolaston tilavaraukset tulee sisällyttää alueen maankäytön suunnitteluun.

Urheiluhallit ja -kentät

Uusi urheilurakentaminen tulee sovittaa maisemaan ja kaupunkirakenteeseen liittämällä se esimerkiksi tiiviisti korttelirakenteeseen ja ole-massa olevan jäähallin massoihin. Uusi mahdollinen urheiluhalli tulee rakennusviraston mielestä ensisijaisesti sijoittaa Eläintarhan alueen luoteisosaan, jäähallin viereen, Nordenskiöldinkadun varteen. Näin sen käyttö ja huolto tukeutuu jo vilkkaasti liikennöityyn katuun.

Uuden tapahtuma-areenan vaikutukset nykyisiin liikunta- ja tapahtumati-loihin (mm. jäähalliin) ja niiden toimintaan pitää selvittää hankkeen yh-teydessä.

Toteutuessaan urheiluhalli synnyttää huomattavasti myös henkilöauto-liikennettä alueelle. Sen vaikutukset alueen katuverkon toimivuuteen tulee ottaa huomioon suunnittelun yhteydessä. Pyöräilyn uusi tuleva pääreitti kulkee Mäntymäen kentän kautta, mikä tulee huomioida.

Hyväksyttävien selvitysten jälkeen hankkeesta pitää mahdollisessa jat-kosuunnittelussa järjestää alueen keskeisen sijainnin ja kansallismaise-maan verrattavan ympäristön edellyttämä suunnittelukilpailu tai muulla tavalla varmistaa korkeatasoinen lopputulos.

Yhteenveto

Rakennusviraston mielestä hakemuskirjeen lähtökohtien ja hankkeen suunnittelutietojen tarkkuustaso ei riitä suunnittelualuevarauspäätöksen tekoon. Vaihtoehtoista sijaintia tulee tutkia Eläintarhan alueen luoteiso-sassa, nykyisen jäähallin läheisyydessä, Nordenskiöldinkadun varres-sa. Uusi mahdollinen urheiluhalli tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisesti.

Lisätiedot

Tomas Palmgren, projektinjohtaja, puhelin: 310 38586
tomas.palmgren(a)hel.fi

Kaupunkisuunnitteluvirasto 17.6.2014



HEL 2014-006628 T 10 01 01 00

Kiinteistöviraston tonttiosasto pyytää kaupunkisuunnitteluviraston lausuntoa Projekti GH Oy:n 14.5.2014 päivätystä hakemuksesta suunnittelualuevaraukseksi Helsingin kaupungin omistamalle maa-alueelle Olympiastadionin eteläpuolelle, Mäntymäen ja Savilan pumppaamon alueille.

Varaushakemuksessa ei ole selkeää aluerajausta tai suunnitelmaa. Liitteessä 1 varaushakemuksen alue on kuvattu laajalla Olympiastadionilta Mäntymäelle ulottuvalla ympyrällä. Hakemuksessa on viitteellinen PES Arkkitehdit Oy:n laatima, Mäntymäen kentän ja puiston alueille sijoittuva asemapiirros.

Hakemuksessa korostetaan hakijan kehittämää kokonaiskonseptia ja rakennusvolyyymia sekä siitä seuraavaa hankkeen taloudellista kannattavuutta ja toteuttamismahdollisuutta. Konseptista on esitetty 10.12.2013 päivätty ja KPMG:n laatima evaluointiraportti, jonka aineistona on käytetty hakijan 11.4.2012 päivättyä Helsinki Garden -suunnitelmaa.

Hakija haluaa pitkäaikaisen varauksen hankkeen suunnittelun ja toteuttamisen ajaksi. Hakija haluaa käynnistää välittömästi kumppanuuskaavoituksen konseptilleen varauksen ja koko kaavoitus- ja suunnitteluprosessin keston ajaksi.

Varaushakemuksen alueet ovat kaupungin omistuksessa sekä kiinteistöviraston hallinnoinnissa. Alueet ovat Mäntymäen kenttää lukuun ottamatta rakennuskiellossa asemakaavan muuttamista varten. Rakentaminen alueella edellyttää asemakaavan laatimista.

Kiinteistöviraston tonttiosasto valmistelee varausesitystä kiinteistölautakunnan kautta kaupunginhallituksen käsittelyyn ja pyytää kaupunkisuunnitteluvirastolta 19.6.2014 mennessä kommentteja sekä tietoja, miten ja millä ehdoin hakemusta tulisi viedä eteenpäin.

Kaavoitustilanne

Maakuntakaava ja yleiskaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa varaushakemuksen alue on virkistysaluetta ja kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde. Maakuntavaltuuston 20.3.2013 hyväksymässä Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa varaushakemuksen alue on kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde joka on valtakunnallisesti merkittävä.



Varaushakemuksen alue on valtakunnallisesti merkittävää kulttuurihistoriallista ympäristöä (Olympiarakennukset, RKY 2009).

Eläintarhan alueesta on tehty ympäristöhistoriallinen selvitys (Helsingin kaupunki ja Liikennevirasto 2012), jossa esitetään arvio Eläintarhan alueen nykytilanteesta ja säilyneisyydestä sekä määritellään vaalittavat ominaispiirteet ja alueen kulttuurihistorialliset arvot ja suojelutavoitteet. Selvityksessä osoitetaan Eläintarhan alueen merkitys Helsingin keskustan ainutlaatuisena virkistysalueena.

Yleiskaava 2002:ssa Eläintarhan alue on kaupunkipuisto, kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävä alue. Aluetta kehitetään siten, että alueen arvot ja ominaisuudet säilyvät. Uuden yleiskaavan laatiminen on vireillä. Helsingin maanalaisen yleiskaavassa nro 11830/1 (tullut alueella voimaan 10.6.2011) alueella on maanalaisia teknisen huollon tilojen varauksia sekä varaus Pisararadalle.

Varaushakemuksen alueella on voimassa useita asemakaavoja, joissa alue on puisto-, katu- ja torialuetta, jolla on mm. Oopperan velvoitepysäköintipaikkoja. Alue on pääosin rakennuskielossa asemakaavan muuttamista varten. Alueella on tekeillä Olympiastadionin ja Pisararadan asemakaavat. Pisararadan tilanvarauksilla on huomattava vaikutus varaushakemuksessa esitetyn alueen käyttömahdollisuuksiin rakentamisen aikana ja valmiin radan ollessa käytössä. Alueelle valmistellaan lisäksi maanalaisen lumensulatuslaitoksen hankesuunnitelmaa, jonka eräs vaihtoehtoinen sijainti on Mäntymäen ja Savilan pumppaamon alaisissa kalliotiloissa.

Alueella on yhdyskuntateknisen huollon kalliotiloja ja -tunneleita. Samoin kuin muualla kaupungissa, tiloja toteutettaessa ei ole laadittu erillisiä maanalaisia kaavoja, vaan tilat on toteutettu lausuntomenettelynä. Kun alueiden kaavamuutokset ovat tulleet ajankohtaisiksi muista syistä, on yhdyskuntatekniset tilat merkitty kaavoihin. Näin menetellään myös tällä alueella. Käynnissä olevan Pisararadan kaavoituksen aikana alueelle kaavoitetaan maanalaisia rautatie- ja huoltotunneleita.

Aluetta koskevat päätökset

Eläintarhan alueen maankäytön periaatteet

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 13.5.2014 §145 hyväksyä esittelijän muutetun ehdotuksen ja lautakunnassa hyväksytyjen vastaehdotusten mukaiset Eläintarhan alueen maankäytön periaatteet jatkosuunnittelun pohjaksi (liite). Periaatteissa varaushakemuksen aluetta koskevat erityisesti:



- koko aluetta koskeva Tavoite -kappale
- Osa-alue A Olympiastadionin alueen maankäytön periaatteet
- Osa-alue B Mäntymäen–Kisahallin alueen maankäytön periaatteet
- Maanalaisten tilojen periaatteet

Kaupunkisuunnitteluviraston lausunto

Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa, että hakemuskirjeen lähtökohtien ja tietojen perusteella ei ole mahdollista tehdä suunnittelualuevarauspäätöstä. Keskeisen keskuspuiston eteläosan, liikuntapuiston ja valtakunnallisen arvoympäristön suunnittelussa ei ole mahdollista sitoutua etukäteen keskustan oloissa poikkeukselliseen suureen uudisrakennusvolyyymiin, joka kaupallisten hyötyjen saavuttamiseksi tulisi lisäksi keskittää samalle paikalle. Hakemuksen rakennusvolyyymi vastaa Kampin keskuksen tai Töölönlahden kokonaiskerrosalaa.

Suunnittelussa onkin edettävä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen suunnittelun tavalla. Erityisesti suunnittelun ja selvitysten alussa tulee keskittyä varsinaisen monitoimihallin ja sen kaikkien tila- ja yhteystarpeiden suunnitteluun kahdessa vaihtoehtoisessa paikassa.

Hakemus perustuu korostuneesti hakijan kehittämään liikeideaan, taloudelliseen kokonaiskonseptiin ja kokonaisrakennusvolyyymiin sekä näiden luomiin monitoimihallin taloudellisiin toteuttamisedellytyksiin.

Varausalue on kuvattu viitteellisesti. Hakemuksessa ei ole varsinaista suunnitelmaa, mutta talouskonseptin yhteydessä viitataan aiempiin, vuoden 2012 Helsinki Garden -suunnitelmiin. Aiemmat suunnitelmat ovat alueelle 13.5.2014 hyväksytyjen maankäytön periaatteiden ja Olympiastadionin valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön suojelutavoitteiden vastaisia.

Kaupunkisuunnitteluviraston mielestä asiassa tulee edetä seuraavasti:

1.

Varausalue rajataan Eläintarhan maankäyttöperiaatteiden (13.5.2014) mukaisille muutosalueille Osa-alueella B. Hakijan tulee tämän lisäksi laatia myös toinen, vaihtoehtoinen hankesuunnitelma Eläintarhan maankäytön periaatteissa 13.5.2014 hyväksytyille Osa-alueelle C (Nordenskiöldinkadun alue).

2.

Varausaika määritellään normaalilla tavalla 1,5–2 vuoden mittaiseksi, jotta hakijalla on aikaa laatia asiaan vaadittavat suunnitelmat ja selvitykset. Varausaikana tehtyjen suunnitelmien ja selvitysten tulosten perusteella kaupunki päättää erikseen maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen asemakaavan muutoksen laatimisesta.



3.

Hakija käynnistää asian kannalta välttämättömän hyväksytyjen maankäyttöperiaatteiden mukaisen suunnittelun ja selvitysten laatimisen seuraavalla tavalla.

3.1

Monitoimiareena sekä sen vaihtoehtoinen sijaintitarkastelu

Suunnittelun tulee ensivaiheessa keskittyä monitoimiareenan suunnitteluun, koska sen tila- ja toimintavaatimukset siihen liittyvine oheistoimintoihin, apu- ja huoltotiloineen ja välttämättömien yleisön, pysäköinti- ja huolto- ja huoltoliikenteen yhteyksineen määrittävät merkittävä tavalla tilankäyttöä ja maankäyttöä alueella. Samalla selviää, pystytäänkö hallin tilatarpeet sijoittamaan ja sovittamaan hyväksyttävällä tavalla muihin alueen tilantarpeisiin, Mäntymäen kallio- ja puistomaiseen sekä Pissararadan suunnitelmiin.

Hakijan tulee tämän vuoksi suunnitteluvarauksen aikana laatia myös toinen, vaihtoehtoinen hankesuunnitelma Eläintarhan maankäytön periaatteissa 13.5.2014 hyväksytyille Osa-alueelle C (Nordenskiöldinkadun alue).

3.2

Palvelutilavyöhykkeen sijoittumisedellytykset hallin ja Mäntymäen kentän välisellä vyöhykkeellä

Kun hallin kokonaisuus ja tilavaatimukset on selvillä, on tarkoituksenmukaista tarkastella, minkä laajuinen täydentävien tilojen vyöhyke kyseiseen paikkaan mahtuu niin, että sen käytettävyys säilyy myös alueen muiden ensisijaisten tilantarpeiden suhteen ja alueella toimivien urheilulaitosten tapahtumien aikana.

3.3

Alueen yhtäaikaisten urheilutilaisuuksien, konserttien ja tapahtumien sekä näiden oheistoimintojen tilantarpeet ja keskinäinen vaikutus

Suuriin tapahtumiin liittyy myös ulkotilaan kohdistuvia oheistoimintoja ja tilantarpeita yleisön ja kutsuvieraiden palveluja varten. On varmistettava että monitoimihalli, sen tilaisuudet ja sen oheistoiminnat eivät rajoita tai estä Olympiastadionin yleisötilaisuuksien järjestämistä ja tilantarpeita.

3.4.

Kaupallinen selvitys uusien kaupallisten tilojen vaikutuksesta Töölön ja Kallion asukkaiden lähipalveluihin



Palveluiden osalta hakija korostaa, että ne palvelevat ympäröiviä asuntoalueita. Erityisesti päivittäistavarakaupan yksikön rakentamisella on vaikutus Töölön ja Kallion kaupunginosien nykyiseen palveluverkkoon. Useat muutkin palvelut mm. ravintoalapalvelut suunnataan konseptisuunnitelman mukaan ympäröivien alueiden asukkaille.

Hakijan tulee suunnitelmavaruksen aikana laatia vaikutusten arvio uusien palvelujen, erityisesti päivittäistavarakaupan, vaikutuksista Kallion ja Töölön nykyisiin kaupan palveluverkkoon.

Suurtapahtumien aikainen liikennetilanne Stadionin ympäristössä rajoittaa helposti alueella sijaitsevien palvelujen ulkopuolista käyttöä ja asiakasliikennettä ja -pysäköintiä. Näiden yhtäaikaisesta toimivuudesta tulee laatia selvitys.

3.5

Asumisen edellytykset monitoimiareenan yhteydessä

Jo nykyisin urheilutilaisuuksista ja konserteista aiheutuu häiriötä ja kulurajoituksia ympäröivien korttelien asukkaille. Tilaisuuksia on jouduttu rajoittamaan läheisen asutuksen takia. Asumisen integrointi urheiluhallialueeseen korostaisi alueen tilaisuuksista seuraavia asukkaisiin kohdistuvia häiriötä ja rajoituksia.

Asumista ei tule sijoittaa alueelle niin, että olisi mahdollista esittää ympäristölainsäädännön mukaisia, Eläintarhan alueen pääkäyttöä - urheilu-, konsertti- ja muita yleisötapahtumia - rajoittavia, perusteltuja vaatimuksia.

Kaupunkisuunnitteluvirasto selvittää suunnitteluvaruksen aikana kaupunkisuunnittelulautakunnan edellyttämällä tavalla asumisen edellytykset koko Eläintarhan alueelle, hyväksytyjen ensisijaisten käyttötarkoitusten lisäksi ja niiden kanssa yhteen sovittaen.

3.6.

Stadionin–Mäntymäen alueen käyttäjätarpeet kuten erityyppiset virkistysalueet ja liikuntapuistot ja julkiset tilat sekä liikkumismahdollisuus alueella ja alueen kautta tulee ottaa suunnitelmissa huomioon.

3.7

Liikenne

Stadionin perusparannus sekä nykyaikainen monitoimihalli lisäävät alueen tilaisuuksien ja yleisön määriä huomattavasti. Myös ehdotetulla muulla maankäytöllä ja ulkopuolelle suunnatuilla kaupallisilla palveluilla lisätään alueen käyttäjien määrää merkittävästi nykyisestään. Kaikki tämä vaikuttaa alueen liikennejärjestelyihin ja alueen saavutettavuuteen.



Lisääntyvä maankäyttö kuormittaa myös aluetta ympäröivää katuverkkoa. Alueen saavutettavuus eri liikennemuodoilla ja alueen käytettävyys edellyttää alueen liikennejärjestelyjen muuttamista ja parantamista.

Mäntymäen alueen kautta kulkevalle jalankulun ja pyöräilyn (baana) pääreiteille on varattava vapaat yhteydet Helsinginkadun Oopperan alikulun kautta Mäntymäen kentän itäpuolelle ja länsisivulle.

Pysäköintilaitokseen kohdistuu päällekkäiskäyttöä kaupan asiakkaista ja asukkaista sekä tapahtumayleisöstä. Suunnittelutehtävänä tästä tulee haastava koska eri ryhmillä on erityisvaatimuksia hallin sisäänkäyntiyhteyksille.

Aluetta ympäröivä liikenne sekä erityisesti alueen sisäinen liikenne ja pysäköintilaitoksen käyttö ovat erittäin häiriöille altista suurten, jopa useiden yhtäaikaisten yleisötilaisuuksien aikana. Näistä tulee laatia tarvittavat suunnitelmat ja logistiset selvitykset.

3.8.

Muiden hankkeiden huomioon ottaminen

Maanalaisia tiloja rakennettaessa on otettava huomioon olemassa olevat ja suunnitellut maanalaiset tilat. Maanalaisia kunnallistekniikan tiloja ovat Munkkisaari–Mäntymäki viemäritunneli, johon liittyy Mäntymäen kentän kohdalla Rajasaaren viemäritunneli. Alueella sijaitsee myös Töölö–Alppila yhteiskäyttötunneli. Alueelle rakennetaan parhaillaan Mäntymäki–Pasila–Vallila viemäritunnelia. Nykyisten maanalaisten jätevedenpumppaamojen yhteyteen rakennetaan kolmas pumppaamo. Alueella sijaitsee myös jätevesi- ja hulevesiviemäreitä. Alueen suunnittelu Pisara-radon ja muiden hankkeiden osalta on käynnissä.

4.

Varauspäätös ei saa sitoa tai rajoittaa kaupungin suunnittelu- ja toimintamahdollisuuksia eikä omistusoikeutta alueella.

Kaupunkisuunnitteluvirasto ei puolla hakemuksen mukaisen suunnittelualuevarauksen tekemistä. Keskuspuiston eteläosan, Stadionin ympäristön liikuntapuiston ja valtakunnallisen arvoympäristön suunnittelussa ei ole mahdollista sitoutua etukäteen keskustan oloissa poikkeukselliseen suureen uudisrakennusvolyyymiin.

Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa, että monitoimihallin selvitystyössä tulee edetä seuraavasti. Edellä olevien ehtojen mukaisesti monitoimihallin suunnittelulle ja selvittämiseksi kahteen vaihtoehtoiseen paikkaan on mahdollista myöntää rajoitettu suunnittelualuevaraus.



Suunnittelu- ja selvitystyön tulosten perusteella tehdään erikseen päätös alueen maankäyttö- ja rakennuslain vaatimusten mukaisen asema-kaavan muutoksen laatimisesta.

Keskuspuistossa sijaitsevan alueen kaupunkikuvallisesti keskeisen sijainnin ja kansallismaisemaan verrattavan arvoympäristön takia alueen uudisrakennuksien suunnittelusta tulee järjestää arkkitehtuurikilpailut.

Lisätiedot

Martin Bunders, arkkitehti, puhelin: 310 37203
martin.bunders(a)hel.fi
Anu Lamminpää, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37258
anu.lamminpaa(a)hel.fi
Mika Kaalikoski, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37433
mika.kaalikoski(a)hel.fi
Niko Palo, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37220
niko.palo(a)hel.fi
Raila Hoivanen, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37482
raila.hoivanen(a)hel.fi
Jukka Tarkkala, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37302
jukka.tarkkala(a)hel.fi

Liikuntavirasto Liikuntajohtaja 17.6.2014

HEL 2014-006628 T 10 01 01 00

Liikuntavirasto lausuu kiinteistöviraston tonttiosastolle seuraavaa Projektin GH Oy:n 14.5.2014 päiväystä hakemuksesta suunnittelualuevaraukseksi Helsingin kaupungin omistamalle maa-alueelle Olympiastadionin eteläpuolelle, Mäntymäen ja Savilan pumppaamon alueille.

Liikuntavirasto pitää aloitetta uuden, monikäyttöisen urheiluun ja kulttuuriin soveltuvan tapahtuma-areenan rakentamisesta lähtökohtaisesti myönteisenä. Helsinki Garden -hanke voisi toteutuessaan lisätä Olympiastadionin ja Eläintarhan alueen ympäristön merkittävyyttä virkistys-, urheilu-, matkailun ja kulttuurin alueena.

Liikuntavirasto kuitenkin huomauttaa, että ennen Helsinki Garden -hankkeen suunnitteluvarauksia tulee huolellisesti selvittää mahdollisuus nykyisen Nordenskiöldinkadun jäähallin lisärakentamiseen ja käytön kehittämiseen jääurheilun ja tapahtumien tarpeisiin. Samalla tulisi myös pohtia hallin uutta omistuspohjaa. Ennen varauksen hyväksymistä on syytä myös selvittää vanhan jäähallin muuttaminen monitoimiareenaksi kustannusten ja mahdollisen uuden ylläpitäjän osalta.

Liikuntavirasto muistuttaa, että ko. alue, jolle suunnitteluvarauksia on haettu, on kulttuurihistoriallisesti arvokkaan Olympiastadionin läheisyy-



dessä haasteellinen sekä uusien rakennusten massoittelun että sijoittelun kannalta. Mikäli Helsinki Garden -hankkeen suunnittelua jatketaan, tulee huomioida Olympiastadionin alkuperäiseen suunnitelmaan kuuluneet pitkänomaiset etuaukiot, alueen riittävä avoimuus ja yhteys Töölönlahden kulttuuripuistosta aina Keskuspuiston virkistymetsäjaksoon asti. Olympiastadionin tulee jatkossakin olla keskeinen kaupungin urheilu-, konsertti- ja muiden yleisötapahtumien mahdollistaja, mikä vaatii stadionrakennuksen lisäksi myös avointa tilaa.

Suunnitteluvarauksen hakija on suunnitellut maanalaisista pysäköintialueita alueelle, johon rakennetaan myös Pissararata. Periaatteessa liikuntavirasto näkee hankkeessa esitetyn maanalaisen pysäköinnin rakentamisen kannatettavana, sillä jo nykyisellään alueella on suurten tapahtumien ajankohtina pysäköintiin liittyviä ongelmia. Maanalaisen pysäköinnin maan päälle tulevat laitteet ja ajoyhteydet on kuitenkin suunniteltava ensisijaisesti tähän puistoympäristöön sopivalla tavalla.

Liikuntaviraston mielestä hanke tulee suunnitella huomioiden kaupunkisuunnittelulautakunnan 13.5.2014 hyväksymät Eläintarhan alueen maankäytön periaatteet. Alueen maankäytön periaatteissa mahdollisina maanalaisina rakentamisalueina ko. alueella osoitettu Mäntymäki, joka poikkeaa Projektin GH Oy:n hakemuksen liitteenä toimitetussa kartassa osoitetusta rakentamispaikasta. Liikuntavirasto huomauttaa, että nykyisen pysäköintialueen itäreunaan ja mäen länsipuolelle on mahdollista suunnitella vähäisemmän esteen avoimuudelle aiheuttava hallisuunnitelma kuin mitä Projektin GH Oy hakemuksessaan esittää.

Projektin GH Oy:n hakemuksen liitteenä on toimitettu KPMG:n laatima hankkeen vaikuttavuuden arviointi, jossa useat kohdat herättävät huomiota. KPMG:n arvioinnin mukaan Helsinki Garden -hankkeen laskelmat ja perustelut ovat ristiriitaisia ja keskeneräisiä. Liikuntavirasto toivoo, että näin massiivisen hankkeen kannattavuusarvioinneilta ja suunnitelmilta vaaditaan erityistä huolellisuutta.

Liikuntatoimen hallinnassa alueella on Töölön kisahalli, jonka toiminnan häiriötön jatkuminen tulee mahdollisesti jossakin muodossa etenevän hankkeen yhteydessä turvata. KPMG:n alueen toiminnallisuuteen liittyvässä vaikutusarvioinnissa on mainittu synergiaetuna kisahallin peruskorjaus. Liikuntaviraston mukaan synergiaetua tulee ainakin nykyisten liikunta- ja tapahtumatilojen sekä niiden toiminnan osalta selvittää. Liikuntavirasto kuitenkin muistuttaa, että kisahallin toiminnalliset ja rakennustekniset muutokset ovat kaupunginmuseon tarkkailuissa. Tämä rajoittaa kiinteistön muutoksia, jotka liittyvät etupäässä kiinteistön ikääntymisestä johtuviin teknisiin perusrakennuksiin.



Helsinki Garden -hankkeen jatkosuunnittelussa tulisi etsiä sellaisia vaihtoehtoja, jotka esittäisivät liikunnan kannalta tarpeellisen monitoimiareenan synnyttämisen alueen arvokas luonne huomioon ottaen. Kaupungin kannalta on tärkeää ja rakentavaa taloudellisten tosiasioiden perusteellinen selvittäminen. Hankkeen rahoituksen riskitön varmistaminen on päätöksiä tehtäessä välttämätöntä.

Lisätiedot

Asko Rahikainen, hankesuunnittelija, puhelin: 310 87785