



11.05.2015

Kaj/3

## § 525

### Suunnitteluvaraus Töölön Eläintarhan alueelta Projekti GH Oy:lle Helsinki Garden -hankkeen toiminta- ja toteutusedellytysten selvittämistä ja varmistamista varten

HEL 2014-006628 T 10 01 01 00

## Esitys

A

Kaupunginhallitus päätti varata Projekti GH Oy:lle Helsingin kaupungin 14. kaupunginosan (Töölö) liitteessä 1 esitetyltä Eläintarhan alueen osa-alueelta B (Mäntymäen - Kisahallin alue) liitteenä 2 olevan kartan mukaiset yhteensä noin 60 715 m<sup>2</sup>:n suuriset alueet Helsinki Garden -hankkeen suunnittelua sekä sen toiminta- ja toteutusedellytysten selvittämistä ja varmistamista varten 30.6.2016 saakka seuraavin ehdoin:

1

Varausta ei voi siirtää kolmannelle ilman kaupungin suostumusta.

2

Hanke on suunniteltava ja sen toimintaedellytykset selvitettävä yhteistyössä Helsingin kaupungin kaupunkisuunnitteluviraston, liikuntaviraston, rakennusviraston, kiinteistöviraston, pelastuslaitoksen, kaupunginmuseon ja kaupungin muiden hallintokuntien sekä museoviraston ja Pisanan suunnitteluryhmän kanssa.

3

Varauksensaajan on käynnistettävä asian kannalta välttämättömien hyväksytyjen maankäyttöperiaatteiden mukaisen suunnittelun ja selvitysten laatiminen seuraavalla tavalla:

3.1 Monitoimiareena sekä sen vaihtoehdoisen sijainnin tarkastelu

Varauksensaaja on velvollinen varausaikana laatimaan vaihtoehdoisen hankesuunnitelman Eläintarhan maankäytön periaatteissa (13.5.2014) hyväksytyille osa-alueelle C (Nordenskiöldinkadun alue).

3.2 Palvelutilavyöhykkeen sijoittumisedellytykset hallin ja Mäntymäen kentän välisellä vyöhykkeellä

Kun hallin kokonaismitoitus välttämättömine liikennetiloineen ja ajoyhteyksineen

#### 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

F10680001200062637

#### Alv.nro

F102012566



ja kaikkine muine tilavaatimuksineen on selvillä, on tarkoituksenmukaista tarkastella, minkä laajuinen täydentävien tilojen vyöhyke kyseiseen paikkaan mahtuu niin, että sen käytettävyys säilyy myös alueen muiden ensisijaisten tilatarpeiden suhteen ja alueella toimivien urheilulaitosten tapahtumien aikana.

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

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

3.4 Kaupallinen selvitys uusien kaupallisten tilojen vaikutuksesta Töölön ja Kallion asukkaiden lähipalveluihin

Varauksensaajan tulee varausaikana laatia vaikutusten arvio uusien palvelujen, erityisesti päivittäistavarakaupan, vaikutuksista Töölön ja Kallion nykyisiin kaupan palveluverkkoihin.

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

3.5 Asumisen edellytykset monitoimiareenan yhteydessä

Kaupunkisuunnitteluvirasto selvittää varausaikana kaupunkisuunnittelulautakunnan edellyttämällä tavalla asumisen edellytykset koko Eläintarhan alueella hyväksytyjen ensisijaisten käyttötarkoitusten lisäksi ja niiden kanssa yhteen sovittaen.

3.6 Stadionin - Mäntymäen kentän alueen muut käyttäjätarpeet

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

3.7 Liikenne

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



11.05.2015

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

### 3.8 Muiden hankkeiden huomioon ottaminen

Maanalaisia tiloja suunniteltaessa ja rakennettaessa on otettava huomioon olemassa olevat ja suunnitellut maanalaiset tilat. Maanalaisia kunnallistekniikan tiloja on 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-radan ja muiden hankkeiden osalta on käynnissä.

4

Varauspätös ei sido tai rajoita kaupungin suunnittelu- ja toimintamahdollisuuksia eikä omistusoikeutta alueella.

5

Varauksensaaja vastaa kustannuksellaan edellä mainittujen varsinaisten ja vaihtoehtoisten hankesuunnitelmien ja muiden hankkeen rakennettavuutta ja muita teknisiä sekä toiminnallisia ominaisuuksia koskevien suunnitelmien ja selvitysten tekemisestä.

6

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

7

Kaupunki ei vastaa vahingoista, kuten suunnittelu-, selvittämis-, tutkimus- ja muista kuluista, jotka varauksensaajalle saattavat aiheutua siitä, että alueille ei saada voimaan hankkeen mahdollistavaa asemakaavan muutosta ja varsinaista toteutusta koskevaa tonttivarauksia sekä tonttien luovuttamista varauksensaajalle.

B



11.05.2015

Kaj/3

Kaupunginhallitus kehottaa kiinteistöviraston tilakeskusta tekemään selvityksen vanhan jäähallin kehittämisen mahdollisuuksista kustannusvaikutuksineen.

## C

Kaupunginhallitus korostaa, että suunnitteluajankohta on Mäntymäen alueen suhteen epäedullinen, koska Pisara-rataa koskevat ratkaisut ja selvitykset saattavat muuttaa olennaisesti alueen maankäytön ennakkoehtoja. Alueen lopullisessa tarkastelussa etusijalle voivat nousta esimerkiksi asumista korostavat ratkaisut. Lisäksi alueen asemakaavalliset vaatimukset ovat jo ennestään haasteellisia. Tässä mielessä suunnitteluvarauksessa toisena sijoitusvaihtoehtona tarjottavaa aluetta Nordenskiöldin kadun ympäristössä voidaan pitää jatkosuunnittelun suhteen realistisempänä.

### Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Anni Sinnemäki

### Lisätiedot

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

### Liitteet

1  
2  
3  
4

[eteläpuoli](#)

### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

### Otteet

**Ote**  
Kaupunkisuunnitteluvirasto

**Otteen liitteet**  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

### Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

### Tiivistelmä

Kaupunginhallitukselle ehdotetaan suunnitteluvarauksen tekemistä Projektin GH Oy:lle Eläintarhan alueen osa-alueelta B (Mäntymäen - Kisaan alue) Helsinki Garden -hankkeen toiminta- ja



toteutusedellytysten selvittämistä ja varmistamista varten 30.6.2016 saakka.

Sijaintikartta on liitteenä 3 ja Eläintarhan alueen maankäytön periaatteet liitteenä 1.

Projekti GH Oy, jonka takana ovat Oy HIFK-Hockey Ab ja lähellä IFK:ta olevat tahot, on tehnyt kaupungille varaushakemuksen (14.5.2014) Helsinki Garden -hankkeen suunnittelua varten kaupungin omistamalle maa-alueelle Olympiastadionin eteläpuolelle, Mäntymäen ja Savilan pumppaamon alueille.

Helsinki Garden -hanke sisältää monitoimiareenan, joka palvelisi HIFK:n jääkiekkjoukkueen kotikenttänä. Lisäksi areenan yhteyteen on suunnitteilla asuntoja, toimistoja, kaupallisia palveluita, maanalainen pysäköintihalli sekä talvipuutarha ja ravintolamaailma.

Varaushakemuksen ja siitä annettujen kaupunkisuunnitteluviraston, liikuntaviraston ja rakennusviraston lausuntojen pohjalta varausmenettelylle esitetään kaksivaiheista etenemistapaa. Ensin hakijalle myönnettäisiin rajoitettu suunnitteluvaraus monitoimihallin sijoittamisesta kahteen vaihtoehtoiseen paikkaan (Mäntymäki - Kisahalli ja Nordenskiöldinkatu). Sen jälkeen suunnittelu- ja selvitystyön tulosten perusteella tehtäisiin erikseen päätökset alueen maankäyttö- ja rakennuslain vaatimusten mukaisen asemakaavan muutoksen laatimisesta ja varsinaisesta toteuttamista koskevasta aluevarauksesta.

## Esittelijän perustelut

### Hakemus

Projekti GH Oy (jäljempänä GH), jonka takana ovat Oy HIFK-Hockey Ab ja lähellä urheiluseurayhtiötä olevat yksityishenkilöt, esittävät hakemuksessaan (14.5.2014), että kaupunki tekisi yhtiölle suunnittelualuevarauksen Helsingin kaupungin omistamalle maa-alueelle Olympiastadionin eteläpuolelle, Mäntymäen ja Savilan pumppaamon alueille.

Helsinki Garden -hanke on monipuolinen kiinteistökokonaisuus, jonka ytimenä on noin 11 000 katsomopaikan monitoimiareena, joka toimisi HIFK:n jääkiekkjoukkueen kotikenttänä. Lisäksi areenan yhteyteen on suunnitteilla hotelli, asuntoja, toimistoja, kaupallisia palveluita, maanalainen pysäköintihalli sekä talvipuutarha ja ravintolamaailma.

Osittain maan alle rakennettava Helsinki Garden olisi 2020-luvun maailmanluokan tapahtuma-areena, joka tarjoaisi myös ympärivuotisia päivittäis- ja erikoispalveluja helsinkiläisille. Gardenin uskotaan tuovan



myös lisäkysyntää ympäröiville kulttuuri- ja tapahtumakeskuksille, kuten Kansallisoopperalle, Linnanmäelle sekä Sonera- ja Olympiastadionille.

Kiinteistön kokonaiskonseptia on suunniteltu vuosien 2010 - 2014 aikana yhdessä käyttäjien, vuokralaisten, sijoittajien, kaupunkisuunnitteluviraston, kansallisten ja kansainvälisten arkkitehtitoimistojen sekä maailman johtavien Smart Building -teknologiaratkaisuja toteuttavien yritysten kanssa.

Konseptista on esitetty kaupungin edustajille 10.12.2013 päivätty KPMG:n laatima hankkeen taloudellisten vaikutusten ja toteuttamismahdollisuuksien arvioinnin evaluointiraportti. Rakennusvaiheen arvioidaan suoraan työllistävän keskimäärin 2 800 henkilötyövuotta, ja toimintavaiheen suoran työllistämisaikutuksen arvioidaan olevan noin 700 henkilötyövuotta/vuosi. Raportin mukaan verotuloja syntyisi rakennusvaiheessa valtiolle noin 13 Me ja kuntasektorille 20 Me sekä toimintavaiheessa valtiolle 43 Me ja kuntasektorille 9 Me.

Hakemus liiteaineistoinen on liitteenä 4.

Hankkeesta pyydetty kaupungin hallintokuntien lausunnot

Kaupunkisuunnitteluvirasto (17.6.2014)

Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa mm., 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 poikkeuksellisen suureen uudisrakennusvolyyymiin, joka kaupallisten hyötyjen saavuttamiseksi tulisi lisäksi keskittää samalle paikalle. Hakemuksen rakennusvolyyymi vastaa Kampin keskuksen tai Töölönlahden kokonaiskerrosalaa.

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 maanalaisessa yleiskaavassa nro 11830/1 (tullut alueella voimaan 10.6.2011) alueella on maanalaisia teknisen huollon tilojen varauksia sekä varaus Pisara-radalle.

Suunnittelussa onkin edettävä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen suunnittelun tavalla. Erityisesti suunnittelun ja selvitysten alussa tulee



11.05.2015

keskittyä varsinaisen monitoimihallin ja sen kaikkien tila- ja yhteystarpeiden suunnitteluun kahdessa vaihtoehtoisessa paikassa.

Hakemus perustuu korostuneesti hakijan kehittämään liikeideaan, taloudelliseen kokonaiskonseptiin ja kokonaisrakennusvolyymiin 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 oheistoimintoiineen, apu- ja huoltotiloineen ja välttämättömine yleisön, pysäköintiliikenteen ja huoltoliikenteen yhteyksineen määrittävät merkittävällä tavalla tilankäyttöä ja maankäyttöä alueella. Samalla selviää, pystytäänkö hallin tilatarpeet sijoittamaan ja sovittamaan



hyväksyttävällä tavalla muihin alueen tilantarpeisiin, Mäntymäen kallio- ja puistomaisemaan sekä Pisara-radan 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 Mäntymäenkentän välisellä vyöhykkeellä

Kun hallin kokonaismitoitus 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 sekä sen tilaisuudet ja oheistoiminnot 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. ravintoalapaalvelut suunnataan konseptisuunnitelman mukaan ympäröivien alueiden asukkaille.

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

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

---

**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**

F10680001200062637

**Alv.nro**

F102012566





### 3.5

#### Asumisen edellytykset monitoimiareenan yhteydessä

Jo nykyisin urheilutilaisuuksista ja konserteista aiheutuu häiriöitä ja kulkurajoituksia ympäröivien korttelien asukkaille. Tilaisuuksia on jouduttu rajoittamaan läheisen asutuksen takia. Asumisen integrointi urheiluhallialueeseen korostaisi alueen tilaisuuksista seuraavia asukkaisiin kohdistuvia häiriöitä 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 suunnitteluvarauksen aikana kaupunkisuunnittelulautakunnan edellyttämällä tavalla asumisen edellytykset koko Eläintarhan alueella 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 määrää huomattavasti. Myös ehdotetulla muulla maankäytöllä ja ulkopuolelle suunnatuilla kaupallisilla palveluilla lisätään alueen käyttäjien määrää merkittävästi nykyisestäään. 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 Mäntymäenkentän itäpuolelle ja länsisivulle.

Pysäköintilaitokseen kohdistuu päällekkäiskäyttöä kaupan asiakkaita 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 alttiita 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-radan 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 poikkeuksellisen suureen uudisrakennusvolyyymiin.

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

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

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

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 13.5.2014 hyväksymät Eläintarhan alueen maankäytön periaatteet ovat liitteenä 3.

Liikuntavirasto (17.6.2014)

**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**

F10680001200062637

**Alv.nro**

F102012566



Liikuntavirasto toteaa lausunnossaan mm., että se 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 virkistyksen, urheilun, matkailun ja kulttuurin alueena.

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

#### Rakennusvirasto (19.6.2014)

Rakennusvirasto toteaa lausunnossaan mm., 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 rakennusviraston lausunnossa esittämiä täsmennyksiä.

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

#### Varausesitys ja sen perustelut

Esittelijä puoltaa Projekti GH Oy:n varaushakemusta ja varauksen tekemistä kaupunkisuunnitteluviraston lausunnon mukaisin rajoituksin ja ehdoin.

Koska hakijan varaushakemus ei sisällä varsinaista hankesuunnitelmaa eivätkä aiemmat suunnitelmat vastaa Eläintarhan alueelle hyväksytyjä maankäytön periaatteita, Helsinki Garden -hankkeen suunnittelussa edettäisiin maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen suunnittelun tavalla.

Hankkeen varausmenettelyssä esitetään siten käytettäväksi kaksivaiheista etenemistapaa. Ensin hakijalle myönnettäisiin rajoitettu suunnitteluvaraus varsinaisen monitoimihallin ja sen kaikkien tila- ja yhteystarpeiden suunnitteluun kahdessa vaihtoehtoisessa paikassa



(Mäntymäki - Kisahalli ja Nordenskiöldinkatu). Sen jälkeen suunnittelu- ja selvitystyön tulosten perusteella tehtäisiin erikseen päätökset alueen maankäyttö- ja rakennuslain vaatimusten mukaisen asemakaavan muutoksen laatimisesta ja varsinaisesta toteuttamista koskevasta varauksesta.

Hakija on hakemuksessaan asettanut ensisijaiseksi varausalueeksi Eläintarhan maankäyttöperiaatteiden mukaisen Eläintarhan alueen Osa-alueen B (Mäntymäki - Kisahalli). Hakija on täydentänyt hakemustaan tarkentamalla varausaluetta PES-Arkkitehdit Oy:n 27.8.2014 laatimalla liitteenä 4 olevalla kartalla, jossa monitoimiareenan sekä palvelujen ja asumisen maanpäällinen ja maanalainen aluevaraus olisi 26 650 m<sup>2</sup> ja maanalaisen pysäköintilaitoksen aluevaraus 34 065 m<sup>2</sup>.

Päätösehdotuksesta ilmenevät varausehdot on valmisteltu annettujen lausuntojen pohjalta sekä yhteistyössä hallintokuntien ja hakijan edustajien kanssa. Niihin on sisällytetty ensimmäisen vaiheen suunnittelua ja selvitystyötä koskevat ehdot.

Toteutusta koskevat ehdot tultaisiin sisällyttämään myöhemmin erikseen tehtävään mahdollista kaavamuutosaluetta koskevaan varsinaiseen varauspäätösesitykseen.

Toteutukseen liittyviä ehtoja olisivat tällöin mm. asemakaavan muutoksen laatiminen, kumppanuuskaavoitusmallin käyttö, arkkitehtuurikilpailun järjestäminen, varsinainen varausalue, hankkeen rahoitus- ja toteutussuunnitelmien hyväksyminen sijoittaja-, omistaja-, käyttäjä-, rakennuttaja- ja urakoitsijatahoineen, tonttien rakentamiskelpoiseksi saattaminen, kunnallistekniset reunaehdot, pysäköinti- ja yhteisjärjestelyt, rasitteet sekä tontinluovutus (myynti tai vuokraus).

Lähtökohtana mahdollisessa tontinluovutuksessa tulee pitää sitä, että tontit luovutetaan käyvästä arvosta.

Ennen varsinaisen varauspäätöksen tekoa hankkeen vaikuttavuusarvioinnin evaluointi työllisyys- ja verovaikutuksineen tulee päivittää mahdollisen kaavamuutoksen viitesuunnitelmia vastaavaksi.

Rajoitetun suunnitteluvarauksen ehdotetaan olevan voimassa 30.6.2016 saakka.

Lopuksi

Kaupunkisuunnitteluviraston, liikuntaviraston ja rakennusviraston lausunnot ilmenevät päätöshistoriasta.

**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**

F10680001200062637

**Alv.nro**

F102012566



11.05.2015

Kaj/3

Päätösehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

**Esittelijä**

apulaiskaupunginjohtaja  
Anni Sinnemäki

**Lisätiedot**

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

**Liitteet**

- 1 \_\_\_\_\_
  - 2 \_\_\_\_\_
  - 3 \_\_\_\_\_
  - 4 \_\_\_\_\_
- [eteläpuoli](#)

**Otteet**

**Ote**  
Kaupunkisuunnitteluvirasto

**Otteen liitteet**  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Tiedoksi**

Kiinteistölautakunta  
Kaupunkisuunnitteluvirasto  
Rakennusvirasto  
Liikuntavirasto

**Päätöshistoria**

HEL 2014-006628 T 10 01 01 00

**Päätös**

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

**Esittelijä**

apulaiskaupunginjohtaja  
Anni Sinnemäki

**Lisätiedot**

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

**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

Kiinteistökartta 73/674 495, Mäntymäen kenttä ja Mäntymäki

## Esitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus varaisi Projekti GH Oy:lle Helsingin kaupungin 14. kaupunginosan (Töölö) Eläintarhan alueen Osa-alueelta B (Mäntymäen - Kisahallin alue) liitekartan nro 4/PES-Arkkitehdit 27.8.2014 mukaiset yhteensä noin 60 715 m<sup>2</sup>:n suuruiset alueet Helsinki Garden -hankkeen suunnittelua sekä sen toiminta- ja toteutusedellytysten selvittämistä ja varmistamista varten 30.6.2016 saakka seuraavin ehdoin:

1

Varausta ei voi siirtää kolmannelle ilman kaupungin suostumusta.

2

Hankkeen suunnittelu ja sen toimintaedellytysten selvittäminen on tehtävä yhteistyössä Helsingin kaupungin kaupunkisuunnitteluviraston, liikuntaviraston, rakennusviraston, kiinteistöviraston, pelastuslaitoksen, kaupunginmuseon ja muiden hallintokuntien kanssa sekä museoviraston ja Pisaran suunnitteluryhmän kanssa.

3

Varauksensaajan on käynnistettävä asian kannalta välttämättömän hyväksytyjen maankäyttöperiaatteiden mukaisen suunnittelun ja selvitysten laatimisen seuraavalla tavalla:

3.1

Monitoimiareena sekä sen vaihtoehtoinen tarkastelu

Varauksensaaja on velvollinen varausaikana laatimaan vaihtoehtoisen hankesuunnitelman Eläintarhan maankäytön periaatteissa (13.5.2014) hyväksytyille Osa-alueelle C (Nordenskiöldinkadun alue).

3.2

Palvelutilavyöhykkeen sijoittumisedellytykset hallin ja Mäntymäen kentän välisellä vyöhykkeellä

Kun hallin kokonaismitoitus välttämättömine liikennetiloineen ja ajoyhteyksineen ja kaikki tilavaatimukset ovat selvillä, on tarkoituksenmukaista tarkastella, minkä laajuinen täydentävien tilojen vyöhyke kyseiseen paikkaan mahtuu niin, että sen käytettävyys säilyy myös alueen muiden ensisijaisten tilatarpeiden suhteen ja alueella toimivien urheilulaitosten tapahtumien aikana.

**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



### 3.3

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

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

### 3.4

Kaupallinen selvitys uusien kaupallisten tilojen vaikutuksesta Töölön ja Kallion asukkaiden lähipalveluihin

Varauksensaajan tulee varausaikana laatia vaikutusten arvio uusien palvelujen, erityisesti päivittäistavara-kaupan, vaikutuksista Töölön ja Kallion nykyisiin kaupan palveluverkkoihin.

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

### 3.5

Asumisen edellytykset monitoimiareenan yhteydessä

Kaupunkisuunnitteluvirasto selvittää varausaikana kaupunkisuunnittelulautakunnan edellyttämällä tavalla asumisen edellytykset koko Eläintarhan alueella hyväksytyjen ensisijaisten käyttötarkoitusten lisäksi ja niiden kanssa yhteensovittaen.

### 3.6

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

### 3.7

Liikenne

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

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



### 3.8

#### Muiden hankkeiden huomioon ottaminen

Maanalaisia tiloja suunniteltaessa ja rakennettaessa on otettava huomioon olemassa olevat ja suunnitellut maanalaiset tilat. Maanalaisia kunnallistekniikan tiloja on 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 sido tai rajoita kaupungin suunnittelu- ja toimintamahdollisuuksia eikä omistusoikeutta alueella.

### 5

Varauksensaaja vastaa kustannuksellaan edellä mainittujen varsinaisten ja vaihtoehtoisten hankesuunnitelmien ja muiden hankkeen rakennettavuutta ja muita teknisiä sekä toiminnallisia ominaisuuksia koskevien suunnitelmien ja selvitysten tekemisestä.

### 6

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

### 7

Kaupunki ei vastaa vahingoista, kuten suunnittelu-, selvittämis-, tutkimus- ja muista kuluista, jotka varauksensaajalle saattavat aiheutua siitä, että alueille ei saada voimaan hankkeen mahdollistavaa asemakaavan muutosta ja varsinaista toteutusta koskevaa tonttivarausta sekä tonttien luovuttamista varauksensaajalle.

(L2114-xR)

Lisäksi lautakunta edellyttää, että tilakeskus tekee selvityksen vanhan jäähallin kehittämisen mahdollisuuksista kustannusvaikutuksineen.

Esittäessään suunnitteluvараusta kaupunginhallitukselle, kiinteistölautakunta korostaa, että suunnitteluajankohta on Mäntymäen

**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





11.05.2015

alueen suhteen epäedullinen, koska Pisara-rataa koskevat ratkaisut ja selvitykset saattavat muuttaa olennaisesti alueen maankäytön ennakkoehtoja. Alueen lopullisessa tarkastelussa etusijalle voivat nousta esimerkiksi asumista korostavat ratkaisut. Lisäksi alueen asemakaavalliset vaatimukset ovat jo ennestään haasteellisia. Tässä mielessä suunnitteluvarauksessa toisena sijoitusvaihtoehtona tarjottavaa aluetta Nordenskiöldin kadun ympäristössä voidaan pitää jatkosuunnittelun suhteen realistisempänä.

## Käsittely

### [05.02.2015 Esittelijän ehdotuksesta poiketen](#)

Jaakko Stauffer: Muutan esitystäni seuraavasti:

Esitysehdotukseen lisätään seuraava virke: Lisäksi lautakunta edellyttää, että tilakeskus tekee selvityksen vanhan jäähallin kehittämisen mahdollisuuksista kustannusvaikutuksineen.

Vastaehdotus:

Tuomas Rantanen: Esitän seuraavan vastaehdotuksen:

Esitysehdotukseen lisätään seuraava kappale: Esittäessään suunnitteluvarausta kaupunginhallitukselle, kiinteistölautakunta korostaa, että suunnitteluajankohta on Mäntymäen alueen suhteen epäedullinen, koska Pisara-rataa koskevat ratkaisut ja selvitykset saattavat muuttaa olennaisesti alueen maankäytön ennakkoehtoja. Alueen lopullisessa tarkastelussa etusijalle voivat nousta esimerkiksi asumista korostavat ratkaisut. Lisäksi alueen asemakaavalliset vaatimukset ovat jo ennestään haasteellisia. Tässä mielessä suunnitteluvarauksessa toisena sijoitusvaihtoehtona tarjottavaa aluetta Nordenskiöldin kadun ympäristössä voidaan pitää jatkosuunnittelun suhteen realistisempänä.

Kannattajat: Kirsi Pihlaja

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

EI-ehdotus: Esitysehdotukseen lisätään seuraava kappale:

Esittäessään suunnitteluvarausta kaupunginhallitukselle, kiinteistölautakunta korostaa, että suunnitteluajankohta on Mäntymäen alueen suhteen epäedullinen, koska Pisara-rataa koskevat ratkaisut ja selvitykset saattavat muuttaa olennaisesti alueen maankäytön ennakkoehtoja. Alueen lopullisessa tarkastelussa etusijalle voivat nousta esimerkiksi asumista korostavat ratkaisut. Lisäksi alueen asemakaavalliset vaatimukset ovat jo ennestään haasteellisia. Tässä



11.05.2015

mielessä suunnitteluvarauksessa toisena sijoitusvaihtoehtona tarjottavaa aluetta Nordenskiöldin kadun ympäristössä voidaan pitää jatkosuunnittelun suhteen realistisempänä.

Jaa-äännet: 4

Elina Das Bhowmik, Juha Hakola, Olli Sademies, Timo Tossavainen

Ei-äännet: 5

Jaana Aaltonen, Seija Haataja, Jasmin Hamid, Kirsi Pihlaja, Tuomas Rantanen

Tyhjä: 0

Poissa: 0

Esittelijä

virastopäällikkö  
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Esko Patrikainen, apulaisosastopäällikkö, puhelin: 310 36471  
esko.patrikainen(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

**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



11.05.2015

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 kukkuloilta 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

---

**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



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 Pissarakadan että kaavaillun 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 olemassa 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 tapahtumatiloihin (mm. jäähalliin) ja niiden toimintaan pitää selvittää hankkeen yhteydessä.

---

**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**

F10680001200062637

**Alv.nro**

F102012566



Toteutuessaan urheiluhalli synnyttää huomattavasti myös henkilöautoliikennettä 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 jatkosuunnittelussa järjestää alueen keskeisen sijainnin ja kansallismaisemaan 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 luoteisosassa, nykyisen jäähallin läheisyydessä, Nordenskiöldinkadun varressa. Uusi mahdollinen urheiluhalli tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisesti.

#### Lisätiedot

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

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 rakennusvolyymia 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.

---

**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



11.05.2015

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 Mäntymäenkenttää 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 Pissaradalle.

Varaushakemuksen alueella on voimassa useita asemakaavoja, joissa alue on puisto-, katu- ja torialuetta, jolla on mm. Oopperan

---

**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**

F10680001200062637

**Alv.nro**

F102012566



velvoitepysäköintipaikkoja. Alue on pääosin rakennuskiellossa asemakaavan muuttamista varten. Alueella on tekeillä Olympiastadionin ja Pissararadan asemakaavat. Pissararadan 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 kallioiloja ja -tunneleita. Samoin kuin muualla kaupungissa, tiloja toteutettaessa ei ole laadittu erillisiä maanlaisia 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 Pissararadan kaavoituksen aikana alueelle kaavoitetaan maanlaisia 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.



11.05.2015

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 oheistoimintoineen, apu- ja huoltotiloineen ja välttämättömine yleisön, pysäköintiliikenteen ja huoltoliikenteen yhteyksineen määrittävät merkittäväällä tavalla tilankäyttöä ja maankäyttöä alueella. Samalla selviää, pystytäänkö hallin tilatarpeet sijoittamaan ja sovittamaan





hyväksyttävällä tavalla muihin alueen tilantarpeisiin, Mäntymäen kallio- ja puistomaisemaan 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 kokonaismitoitus 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. ravintoalapaalvelut suunnataan konseptisuunnitelman mukaan ympäröivien alueiden asukkaille.

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

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

---

**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**

F10680001200062637

**Alv.nro**

F102012566



### 3.5

#### Asumisen edellytykset monitoimiareenan yhteydessä

Jo nykyisin urheilutilaisuuksista ja konserteista aiheutuu häiriöitä ja kulkurajoituksia ympäröivien korttelien asukkaille. Tilaisuuksia on jouduttu rajoittamaan läheisen asutuksen takia. Asumisen integrointi urheiluhallialueeseen korostaisi alueen tilaisuuksista seuraavia asukkaisiin kohdistuvia häiriöitä 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 suunnitteluvarauksen 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 määrää 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 Mäntymäenkentän itäpuolelle ja länsisivulle.

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

---

**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**

F10680001200062637

**Alv.nro**

F102012566



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 hankkeitten osalta on käynnissä.

### 4.

Varauspäätös ei saa sitoa tai rajoittaa kaupungin suunnittelu- ja toiminta-mahdollisuuksia 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 selvittämiselle kahteen vaihtoehtoiseen paikkaan on mahdollista myöntää rajoitettu suunnittelualuevaraus.

Suunnittelu- ja selvitystyön tulosten perusteella tehdään erikseen päätös alueen maankäyttö- ja rakennuslain vaatimusten mukaisen asemakaavan 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](mailto:martin.bunders(a)hel.fi)

Anu Lamminpää, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37258

[anu.lamminpaa\(a\)hel.fi](mailto:anu.lamminpaa(a)hel.fi)

---

**Postiosoite**

PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
[kaupunginkanslia@hel.fi](mailto: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**

F10680001200062637

**Alv.nro**

F102012566



11.05.2015

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

HEL 2014-006628 T 10 01 01 00

Liikuntavirasto lausuu kiinteistöviraston tonttiosastolle seuraavaa  
Projekti 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 virkistuksen, urheilu, matkailun ja kulttuurin  
alueena.

Liikuntavirasto kuitenkin huomauttaa, että ennen Helsinki Garden -  
hankkeen suunnitteluvараusta 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 suunnitteluvараusta on  
haettu, on kulttuurihistoriallisesti arvokkaan Olympiastadionin  
läheisyydessä haasteellinen sekä uusien rakennusten massoitte-  
lun 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  
virkistysmetsäjaksoon asti. Olympiastadionin tulee jatkossakin olla  
keskeinen kaupungin urheilu-, konsertti- ja muiden yleisötapahtumien  
mahdollistaja, mikä vaatii stadionrakennuksen lisäksi myös avointa  
tilaa.



11.05.2015

Suunnitteluvarauksen hakija on suunnitellut maanalaista pysäköintihallia alueelle, johon rakennetaan myös Pisararata. 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 Projekti 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 Projekti GH Oy hakemuksessaan esittää.

Projekti 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 synergiaetu tulee ainakin nykyisten liikunta- ja tapahtumatilojen sekä niiden toiminnan osalta selvittää. Liikuntavirasto kuitenkin muistuttaa, että kisahallin toiminnalliset ja rakennustekniset muutokset ovat kaupungin museon tarkkailuissa. Tämä rajoittaa kiinteistön muutoksia, jotka liittyvät etupäässä kiinteistön ikääntymisestä johtuviin teknisiin perusparannuksiin.

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

**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**

F10680001200062637

**Alv.nro**

F102012566



11.05.2015

Kaj/3

---

Asko Rahikainen, hankesuunnittelija, puhelin: 310 87785

---

**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**

F10680001200062637

**Alv.nro**

F102012566