



§ 331

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle määrärahojen siirtämisestä sekä esisopimus maanvuokrasopimuksen ennenaikaisesta päättämisestä, Helsinki Stadion Management Oy

HEL 2019-006456 T 10 01 01 02

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- hyväksyä Helsinki Stadion Management Oy:n kanssa neuvotellun liitteen nro 1 mukaisen esisopimuksen Töölön pallokentän numero 7 maanvuokrasopimuksen ennenaikaisesta päättämisestä;
- oikeuttaa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun tontit-yksikön päällikön tai hänen valtuuttamansa henkilön allekirjoittamaan edellä mainitun esisopimuksen, ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

B

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että

- Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelulle osoitetuista talousarviokohdan 8 01 01 maanhankintamäärärahoista 1,5 miljoonaa euroa osoitetaan talousarviokohtaan 8 04 01 puistot ja liikunta-alueet liikuntapaikkainvestointeja varten Töölön pallokentän numero 1 saaneerausta varten päätöskohdassa A ilmenevän sopimuksen mukaisen velvoitteiden noudattamiseksi.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Tom Qvisén, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 34201
tom.qvisen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Esisopimus maanvuokrasopimuksen päättämisestä
- 2 Kartta sopimusalueesta
- 3 Pallokentän 6 maanvuokrasopimusluonnos

Muutoksenhaku

Päätöskohta A

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite
Sörnäistenkatu 1
Helsinki 10
<https://www.hel.fi/>

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



Päätöskohta B
päristölautakunta
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Sopimusosapuoli

Otteen liitteet
Esitysteksti
Liite 1
Liite 2
Liite 3

KYMP/MAKE

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 16.4.2019 (§ 202) esittää kaupunginhallitukselle, että Projekt GH Oy:lle varataan Taka-Töölöstä Garden Helsinki -hankkeen jatkosuunnittelua varten yhteensä noin 97 000 m²:n suuruinen alue. Varausesityksen mukaan Garden Helsinki –hankkeen toteuttaminen edellyttää varausalueella tapahtuvia aluejärjestelyjä, jotka osaltaan mahdollistavat hankkeen toteuttamisen. Eräänä Garden Helsinki -hankkeen toteuttamisen kannalta välttämättömänä toimenpiteenä on Töölön pallokentällä numero 7 sijaitsevan ylipainehallin (kuplahalli) purkamisen ja korvaavan tilan löytäminen alueen nykyiselle maanvuokralaiselle Helsinki Stadion Management Oy:lle (HJK).

Kaupunkiympäristölautakunnalle esitetään, että Helsinki Stadion Management Oy:n kanssa solmitaan pallokentän 7 maanvuokrasopimuksen ennenaikaisista päättämistä koskeva esisopimus, mikä mahdollistaa kentän siirtymisen kaupungin vapaaseen hallintaan ennen maanvuokrasopimuksen mukaisen sopimuskauden päättymistä. Esisopimuksen mukaan kaupunki ja Helsinki Stadion Management sitoutuvat päättämään kentän 7 maanvuokrasopimuksen kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun kaupunki on ilmoittanut Helsinki Stadion Management Oy:lle tarvitsevansa vuokra-aluetta Garden Helsinki –hankkeen rakentamista varten. Maanvuokrasopimuksen päättämistä koskevalla hetkellä kaupunki tulee myös vuokraamaan Helsinki Stadion Management Oy:n käyttöön pallokentän numero 6.

Osana Töölön pallokenttien alueen uudelleenjärjestelyjä tulee myös suoritettavaksi toimenpiteitä, jotka turvaavat jalkapallotoiminnan harjoittamisen Töölössä. Eräänä tällaisena toimenpiteenä on pallokentän numero 1 peruskorjaus. Peruskorjausta varten kaupunginhallitukselle



esitetään siirrettäväksi 1,5 miljoonaa euroa Maaomaisuuden kehittämisen ja tontit palvelun maanhankintamäärärahoista liikuntapaikkainvestointeihin.

Esittelijän perustelut

Kaupunginhallitus päätti 27.6.2016 (§ 655) varata Projekti GH Oy:lle Taka-Töölön alueelta noin 69 300 m²:n suuruiset maanpäälliset ja noin 83 000 m²:n maanalaiset alueet Garden Helsinki –hankkeen jatkosuunnittelua, toteutusedellytysten selvittämistä ja varmistamista, arkkitehtuurikilpailua sekä asemakaavoitusta varten 31.12.2018 saakka.

Lisäksi Kaupunginhallitus päätti 8.1.2018 (§ 14) muuttaa ja täydentää em. Projekti GH Oy:lle tehtyä suunnitteluvarauspäätöstä muun muassa siten, että uusi varausalue käsittää Helsinki Stadion Management Oy:lle pitkäaikaisesti vuokratun Töölön pallokentän numero 7. Kyseisen alueen luovuttaminen Helsinki Garden –hanketta varten edellyttää kuitenkin sitä, että pallokenttä numero 7 vapautetaan kaupungin vapaaseen hallintaan. Samalla kaupunginhallitus edellytti, että hankkeen jatkosuunnittelussa ja toteutuksessa tulee huolehtia siitä, että erityisesti jalkapallon toimintaedellytykset alueella säilyvät tai paranevat tulevaisuudessa.

Kaupunkiympäristölautakunnan 16.4.2019 (§ 202) varausesityksessä on todettu, että jalkapallon toimintaedellytysten turvaamiseksi Töölön alueella kaupunki tulee suorittamaan toimenpiteitä, jotka turvaavat jalkapallotoiminnan harjoittamisen Töölössä. Ensisijaisena toimenpiteenä on kunnostaa pallokenttä numero 1, joka saneerausmyötä on soveltuu ympärivuotiseen käyttöön. Toinen keino jolla kaupunki edistää jalkapallotoiminnan säilymistä on vaihtoehtoisen pallokentän tarjoaminen kentän 7 vuokralaiselle.

Helsinki Stadion Management Oy:n hallinnassa olevalla kentällä 7 sijaitsee yhtiön omistama ylipainehalli (kuplahalli), joka on tällä hetkellä laajassa juniorijalkapallokäytössä. Garden Helsinki -hankkeen suunnittelun yhteydessä on selvinnyt, että hankkeen toteuttamisen kannalta on tarpeellista purkaa ylipainehalli kentältä 7, sekä osoittaa Helsinki Stadion Management Oy:lle uusi alue uuden ylipainehallin rakentamista varten, vuokra-alueen välittömästä läheisyydestä Töölön pallonkentältä numero 6. Näin ollen maanvuokrasopimus Töölön pallonkentästä numero 7 tulee päättää ja tehdä uusi maanvuokrasopimus yhtiön kanssa Töölön pallokentästä numero 6. Edellä mainituin keinoin kyetään turvaamaan elinvoimaisen jalkapallotoiminnan säilyminen elinvoimaisena Helsingin Töölössä myös jatkossa.

Kaupungin ja Helsinki Stadion Management Oy:n välistä maanvuokrasopimusta on jäljellä vielä noin kymmenen vuotta, maanvuokrasopi-



muksen mukaisen vuokra-ajan päättymisen ollessa 31.3.2019. Kaupunki ja Helsinki Stadion Management Oy ovat kevään 2019 aikana neuvotelleet ehdoista ja edellytyksistä joiden täyttyessä vuokralainen on sitoutuu luovuttamaan pallokentän kaupungin hallintaan ennen varsinaisen maanvuokra-ajan päättymistä. Samassa yhteydessä on myös käyty läpi periaatteita, joilla kaupunki myös vuokraa Helsinki Stadion Management Oy:lle pallokentän numero 6.

Kiinteistötiedot

Sopimuksen kohteena oleva alue sijaitsee Helsingin Töölön kaupunginosassa kiinteistöllä 91-14-9904-100. Kentän 7 pinta-ala on noin 6 497 m²:tä ja kentän 6 pinta-ala noin 7 300 m².

Kartta sopimuksen kohteesta on liitteenä nro 2.

Jalkapallotoiminnan edellytysten turvaaminen

Garden Helsinki hankkeen suunnitteluvarauksessa kaupunki on edellyttänyt erityisesti huolehtimaan siitä, että jalkapalloilun toimintamahdollisuudet alueella eivät hankkeen vaikutuksesta heikkene. Jalkapallon toimintamahdollisuuksien turvaamisesta onkin käyty keskusteluja alueen toimijoiden kanssa, minkä lisäksi niitä on tutkittu ja suunniteltu yhdessä liikuntapalveluiden ja HJK:n kanssa. Kaupunki tulee näin ollen edellyttämään, että hanke minimoi rakentamisen aiheuttamia haittoja ympäröiville alueille, kuten jalkapallotoiminnalle. Tämä edellyttää Projekti GH Oy:ltä tiivistä yhteistyötä yhdessä kaupungin ja alueen toimijoiden kanssa koko hankkeen rakentamisaikana.

Esisopimus

Helsingin kaupungin ja Helsinki Stadion Management Oy:n välillä on tarkoitus solmia liitteenä 1 olevan luonnoksen mukainen esisopimus kentän 7 maanvuokrasopimuksen ennaikaisesta päättämisestä. Esisopimuksen mukaan Helsinki Stadion Management Oy sitoutuu luovuttamaan kentän 7 kaupungin vapaaseen hallintaan kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun kaupunki on kirjallisesti ilmoittanut tarvitsevansa kenttää Helsinki Garden –hankkeen rakentamistöitä varten. Tämän kolmen kuukauden aikana osapuolet laativat erillisen sopimuksen kentän 7 maanvuokrasopimuksen päättämisestä sekä kentän 6 vuokraamisesta.

Osapuolet tiedostavat ja hyväksyvät sen, että pallokentillä toteuttavien rakentamistöiden aikana kumpikaan pallokentistä ei ole jalkapallotoiminnan käytössä. Aika jolloin kumpikaan kentistä ei ole Helsinki Stadion Management Oy:n käytössä saa olla enintään viisi (5) kuukautta ja sen tulee ajoittua aikavälille toukokuu-syyskuu. Kyseisenä aikana yli-



painehallissa järjestettävien harjoitusten siirtäminen ulkotiloihin on huomattavasti helpompaa kuin esimerkiksi talvisaikaan. Mikäli edellä mainittu aika ylittyy, aiheutuu tästä ennakoimatonta haittaa Helsinki Stadion Management Oy:lle, mistä johtuen kaupungin osoittama taho on velvollinen suorittamaan vuokralaiselle korvausta 3 000 euroa kulta-kin alkavalta vuorokaudelta.

Helsinki Stadion Management Oy on toteuttanut kentälle 7 valmistuneen ylipainehallin vuonna 2014 ja investoinut siihen ja sen käyttöön pitkällä tähtäimellä toimintansa kannalta katsoen merkittäviä pääomia. Maanvuokrasopimuksen ennaikaisen päättymisen vuoksi Helsinki Stadion Management Oy ei kykene hyödyntämään ylipainehallille osoitettua käyttöikää parhaalla mahdollisella tavalla, mikä aiheuttaa sille taloudellista haittaa. Korvauksena maanvuokrasopimuksen ennaikaisesta päättämisestä sekä kentälle 7 toteutetun ylipainehalliin sidotun investoinnin täysimääräisen hyödyntämisen vähentymisen johdosta kaupunki tai tämän määräämä sitoutuu korvaamaan Helsinki Stadion Management Oy:lle edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuvan korvauksen.

Esisopimuksen mukaisesti kaupunki tai tämän määräämä on velvollinen toteuttamaan pallokentälle 6 toteutettavan ylipainehallin edellyttämät pohjanvahvistustyöt, pohjarakennus- ja perustustyöt, tukimuurin, anturat/sokkelin sekä tekonurmipinnoitteen. Edellä mainitut rakenteet on mitoitettava siten, että kentälle 6 voidaan toteuttaa suuruudeltaan 100 m x 64 m kokoinen jalkapallokenttä. Mainitun lisäksi kaupunki suorittaa kertaluonteisena korvauksena Helsinki Stadion Management Oy:lle kentällä 7 sijaitsevasta ylipainehallista ja sen käyttöä palvelleista teknisistä laitteista 635 000 euron suuruisen korvauksen, jonka myötä ylipainehalli ja sitä palvelevat teknilliset laitteet siirtyvät kaupungin omistukseen. Lisäksi kaupunki myös vastaa ylipainehallin kustannuksista, mikäli ylipainehallin toteutukselle aiheutuu tavanomaista korkeampia kustannuksia kaupunkikuvallisista sekä ko. alueen ja tilan erityisluonteesta johtuen. Vastaavanlaisen hankkeen tavanomaisina kustannuksina pidetään 800 000 euron suuruista kustannusta.

Edellä mainittu korvaus perustuu uuden ylipainehallin suunnittelusta ja hankinnasta Helsinki Stadion Management Oy:lle aiheutuvista lisäkustannuksista, mitkä johtuvat siitä, ettei se kykene hyödyntämään olemassa olevaa kentällä 7 sijaitsevaa ylipainehallia ja sen teknisiä laitteita kentällä 6. Aluejärjestelyistä johtuen Helsinki Stadion Management Oy:n omistaman kentällä 7 sijaitsevan ylipainehallin kokonaiskäyttöikä ei näin ollen pystytä hyödyntämään sille hankintahetkellä arvioidussa laajuudessa, mistä johtuen siihen sijoitettu investointi jää pääosin käyttämättä. Edellä mainitun korvauksen suorittaminen on ehdoton edellytys sille, että kentän 7 vuokralainen hyväksyy maanvuokrasopimuksen



ennenaikaisen päättämisen. Muussa tapauksessa maanvuokrasopimuksen ennenaikainen päättäminen aiheuttaa vuokralaiselle merkittävää taloudellista haittaa ja vaarantaa näin myös sen toiminnan jatkumisen. Korvauksen suorittamisen voidaan katsoa olevan perusteltua ottaen myös huomioon kaupungin tavoitteet alueen kehittämiseen liittyen.

Esisopimus on voimassa siihen saakka kunnes esisopimuksessa mainitut edellytykset ovat toteutuneet, mutta kuitenkin enintään 30.4.2023 saakka. Mikäli sopimusta maanvuokrasopimuksen päättämisestä ei ole allekirjoitettu kyseiseen päivämäärään mennessä, päättyy esisopimuksen voimassaolo automaattisesti ilman eri toimenpiteitä.

Rakentamisen aikataulu

käynnistää mahdollisimman nopeasti. Jotta hanke voi käynnistyä mahdollisimman nopeasti asemakaavan lainvoimaistumisen jälkeen, tulee alueen muiden toimijoiden kanssa sopia hyvissä ajoin etukäteen alueella suoritettavista toimenpiteistä sekä niiden vaikutuksesta eri toimijoille ja alueille.

Määrärahojen siirtäminen

Töölön pallokentällä 1 tullaan suorittamaan kaupungin toimesta mittava saneerausoperaatio, jonka tarkoituksena on nostaa kentän käyttöastetta merkittävästi nykyisestä. Kentän peruskorjaus johtuu osittain Helsinki Garden –hankkeen vuoksi alueella suoritettavista aluejärjestelyistä, joiden myötä pallokentän 7 käyttömahdollisuudet jalkapallotoimintaa varten vähentyvät merkittävästi nykyisestä. Esittelijän näkemyksen mukaan liikuntapaikkainvestoinneille tulee siirtää maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelulle osoitetuista maanhankinnan määrärahoista kentän 1 peruskorjausta varten tarvittava määräraha, jotta kaupunki kykenee omalta osaltaan varmistamaan jalkatoiminnan turvaamisen ja Garden Helsinki –hankkeelle osoitettujen tilojen vapautumisen kaupungin hallintaan ennenaikaisesti.

Toimivalta

Hallintosäännön 16 luvun 1 § 2 momentin 4-kohdan sekä kaupungin hallituksen toimivaltarajapäätöksen 18.9.2017 § 865 perusteella kaupunkiympäristölautakunta tai sen määräämä viranomainen päättää kiinteistöjen tai rakennuksien ostoista, lunastuksista tai vaihdossa hankkimisesta kun sopimuksen kokonaisarvoltaan enintään 5 miljoonaa euroa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho



11.06.2019

Lisätiedot

Tom Qvisén, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 34201
tom.qvisen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Esisopimus maanvuokrasopimuksen päättämisestä
- 2 Kartta sopimusalueesta
- 3 Pallokentän 6 maanvuokrasopimusluonnos

Muutoksenhaku

Päätöskohta A

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Päätöskohta B

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Sopimusosapuoli

Otteen liitteet
Esitysteksti
Liite 1
Liite 2
Liite 3

KYMP/MAKE

Tiedoksi

Kanslia/Villeneuve, Nelskylä, Lindén