



§ 381

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle alueiden varaamisesta Garden Helsinki -hankkeen suunnittelua ja toteutusta varten (Taka-Töölö)

HEL 2022-011560 T 10 01 01 00

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle seuraavaa:

Kaupunki varaa Projekti GH Oy:lle (Y-tunnus: 2581735–9) uudelleen Taka-Töölöön sijoittuvat liitteenä 1 olevasta varausaluekartasta ilmenevät asemakaavan muutoksen nro 15272 mukaiset KTYA ja YU-korttelialueet sekä niihin liittyvät VP/s alueille sijoittuvat maanalaiset alueet Garden Helsinki -nimisen monitoimiareenahankkeen ja siihen liittyvien toimitila- ja asuntohankkeiden jatkosuunnittelua sekä toteutusta varten seuraavin ehdoin:

- Kaupunki ja varauksensaaja pyrkivät yhteistyössä vuoden 2023 loppuun mennessä löytämään kokonaisratkaisun, joka mahdollistaa hankkeen toteutussuunnittelun edistämisen ja, jolla hankkeen taloudellinen toteutuskelpoisuus voidaan saavuttaa. Kokonaisratkaisun lähtökohtana pidetään muun ohella sitä, että asuinrakennusoikeuden myymisestä Taka-Töölön hankealueen ulkopuolelta luovutaan tai sen määrä pyritään minimoimaan. Mikäli varauksensaajalle tai sen määrämälle kuitenkin osoitetaan myytäväksi markkinaehtoiseen hintaan asuinrakennusoikeutta hankealueen ulkopuolelta, tulee varauksensaajan toimittaa kaupungille selvitys asuinrakennusoikeuden käytöstä ja sen taloudellisesta merkityksestä hankkeen kokonaisuudelle.
- Ennen varausalueen tonttien/alueiden luovuttamista koskevien pitkäaikaisten maanvuokrasopimusten tai kauppakirjojen allekirjoittamista varauksensaajan tulee toimittaa kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun hyväksyttäväksi luotettava selvitys Garden Helsinki -hankkeen toteuttamisen vaatimista lainvoimaisista rakennusluvista, hankkeen kokonaisrahoituksen järjestymisestä sekä muut mahdollisesti vaadittavat selvitykset, jotka ovat tarpeen hankkeen toteutuskelpoisuuden todentamiseksi.
- Varausalueelle saa toteuttaa asuinrakennusoikeutta noin 15 000 km², ellei varauksensaaja ja kaupunki toisin sovi. Hankkeen lopullinen suunnitteluratkaisu tulee pyrkiä sovittamaan parhaalla mahdollisella tavalla kulttuuri- ja rakennushistoriallisesti merkittävään ym-



päristöön. Jatkosuunnittelu tulee tehdä tiiviissä yhteistyössä kaupungin nimeämän alueryhmän kanssa ja jatkosuunnittelussa tulee muun ohella noudattaa alueryhmän antamia ohjeita. Lopulliset rakennuslupasuunnitelmat tulee esittää alueryhmän hyväksyttäväksi ennen rakennuslupahakemuksen jättämistä.

- Kaupungilla on oikeus tehdä varausehtoihin varausaikana muutoksia ja täydennyksiä, mikäli ne ovat tarpeen kaupungin etujen turvaamiseksi tai hankkeen edistämiseksi. Muutoksista neuvotellaan varauksensaajan kanssa ennen muutosten tekemistä. Muutoksista päättää kaupungin toimivaltainen viranhaltija tai toimielin.
- Varaus on voimassa 31.12.2025 saakka.
- Muilta osin noudatetaan soveltuvien osien liitteenä 4 olevassa kaupunginhallituksen 24.6.2019, 486 § varauspäätöksessä todettuja ehtoja.

Kaupunginhallitus oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tonttipäällikön tekemään varausehtoihin tarvittaessa vähäisiä muutoksia ja täydennyksiä.

Käsittely

Esittelijä muutti esitystään siten, että "Tiivistelmä" kappaleen 5 toinen virke muutetaan kuulumaan seuraavasti:

"Hanketta varten on perustettu projektiyhtiö (Projekti GH Oy), jonka omistajia ovat nykyään Oy HIFK Hockey Ab sekä hankkeen avainhenkilöiden ja muiden yksityishenkilöiden omistama Friends Of Garden Oy."

Esittelijän perusteluissa kappaleen 30 kolmas virke muutetaan kuulumaan seuraavasti:

"Hanketta varten on vuonna 2013 perustettu projektiyhtiö (Projekti GH Oy, y-tunnus 2581735-9), jonka omistajina ovat nykyään Oy HIFK-Hockey Ab (omistusosuus noin 50 %) sekä pääosin hankkeen avainhenkilöiden omistuksessa oleva Friends Of Garden Oy (omistusosuus noin 50 %)."

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi esittelijän muutetun ehdotuksen.

Vastaehdotus:

Mia Haglund: Kaupunkiympäristölautakunta edellyttää, että asuinrakennusoikeuden myymisestä hankealueen ulkopuolelta luovutaan ko-



konaisuudessaan. Näin ollen varausehtojen ensimmäinen kohta muokataan seuraavaan muotoon:
"Kaupunki ja varauksensaaja pyrkivät yhteistyössä vuoden 2023 loppuun mennessä löytämään kokonaisratkaisun, joka mahdollistaa hankkeen toteutussuunnittelun edistämisen ja, jolla hankkeen taloudellinen toteutuskelpoisuus voidaan saavuttaa. Kokonaisratkaisun lähtökohtana pidetään muun ohella sitä, että asuinrakennusoikeuden myymisestä Taka-Töölön hankealueen ulkopuolelta luovutaan."

Kannattaja: Tuomas Nevanlinna

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Mia Haglundin vastaehdotuksen mukaisesti muutettuna.

Jaa-äännet: 10

Silja Borgarsdottir Sandelin, Atte Kaleva, Otso Kivekäs, Olli-Pekka Koljonen, Sami Kuusela, Otto Meri, Jenni Pajunen, Amanda Pasanen, Risto Rautava, Anni Sinnemäki

Ei-äännet: 2

Mia Haglund, Tuomas Nevanlinna

Tyhjä: 1

Mika Raatikainen

Poissa: 0

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Sami Haapanen, tonttipäällikkö, puhelin: 09 310 36437
sami.haapanen(a)hel.fi
Tom Qvisén, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 34201
tom.qvisen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kartat
- 2 Hakemus 5.6.2023
- 3 Garden Helsinki -hankkeen hanke-esittely
- 4 Varausehdot KHS 24.6.2019, 486 §

Muutoksenhaku



Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

Otteen liitteet

Esitysteksti

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle seuraavaa:

Kaupunki varaa Projekti GH Oy:lle (Y-tunnus: 2581735–9) uudelleen Taka-Töölöön sijoittuvat liitteenä 1 olevasta varausaluekartasta ilmenevät asemakaavan muutoksen nro 15272 mukaiset KTYA ja YU-korttelialueet sekä niihin liittyvät VP/s alueille sijoittuvat maanalaiset alueet Garden Helsinki -nimisen monitoimiareenahankkeen ja siihen liittyvien toimitila- ja asuntohankkeiden jatkosuunnittelua sekä toteutusta varten seuraavin ehdoin:

- Kaupunki ja varauksensaaja pyrkivät yhteistyössä vuoden 2023 loppuun mennessä löytämään kokonaisratkaisun, joka mahdollistaa hankkeen toteutussuunnittelun edistämisen ja, jolla hankkeen taloudellinen toteutuskelpoisuus voidaan saavuttaa. Kokonaisratkaisun lähtökohtana pidetään muun ohella sitä, että asuinrakennusoikeuden myymisestä Taka-Töölön hankealueen ulkopuolelta luovutaan tai sen määrä pyritään minimoimaan. Mikäli varauksensaajalle tai sen määrämälle kuitenkin osoitetaan myytäväksi markkinaehtoiseen hintaan asuinrakennusoikeutta hankealueen ulkopuolelta, tulee varauksensaajan toimittaa kaupungille selvitys asuinrakennusoikeuden käytöstä ja sen taloudellisesta merkityksestä hankkeen kokonaisuudelle.
- Ennen varausalueen tonttien/alueiden luovuttamista koskevien pitkäaikaisten maanvuokrasopimusten tai kauppakirjojen allekirjoittamista varauksensaajan tulee toimittaa kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun hyväksyttäväksi luotettava selvitys Garden Helsinki -hankkeen toteuttamisen vaatimista lainvoimaisista rakennusluvista, hankkeen kokonaisrahoituksen järjestymisestä sekä muut mahdollisesti vaadittavat selvitykset, jotka ovat tarpeen hankkeen toteutuskelpoisuuden todentamiseksi.
- Varausalueelle saa toteuttaa asuinrakennusoikeutta noin 15 000 km², ellei varauksensaaja ja kaupunki toisin sovi. Hankkeen lopullinen suunnitteluratkaisu tulee pyrkiä sovittamaan parhaalla mahdollisella tavalla kulttuuri- ja rakennushistoriallisesti merkittävään ympäristöön. Jatkosuunnittelu tulee tehdä tiiviissä yhteistyössä kau-



pungin nimeämän alueryhmän kanssa ja jatkosuunnittelussa tulee muun ohella noudattaa alueryhmän antamia ohjeita. Lopulliset rakennuslupasuunnitelmat tulee esittää alueryhmän hyväksyttäväksi ennen rakennuslupahakemuksen jättämistä.

- Kaupungilla on oikeus tehdä varausehtoihin varausaikana muutoksia ja täydennyksiä, mikäli ne ovat tarpeen kaupungin etujen turvaamiseksi tai hankkeen edistämiseksi. Muutoksista neuvotellaan varauksensaajan kanssa ennen muutosten tekemistä. Muutoksista päättää kaupungin toimivaltainen viranhaltija tai toimielin.
- Varaus on voimassa 31.12.2025 saakka.
- Muilta osin noudatetaan soveltuvien osien liitteenä 4 olevassa kaupunginhallituksen 24.6.2019, 486 § varauspäätöksessä todettuja ehtoja.

Kaupunginhallitus oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tonttipäällikön tekemään varausehtoihin tarvittaessa vähäisiä muutoksia ja täydennyksiä.

Tiivistelmä

Tapahtumilla on merkittävä rooli Helsingin viihtyvyyden, elinvoiman sekä vetovoiman rakentamisessa. Helsingin kaupunkistrategian 2021–2025 mukaan Helsinki parantaa kilpailuasemaansa muun muassa kulttuurin ja urheilun sekä muiden suur tapahtumien isäntäkaupunkina. Tampereen Nokia-areenan avautumisen sekä Ilmalassa sijaitsevan monitoimiareenan vaikean tilanteen myötä Helsingin suhteellinen kilpailukyky sekä kansallisista että kansainvälisistä urheilun- ja kulttuurin suur tapahtumista on kuitenkin heikentynyt merkittävästi.

Taka-Töölön alueelle Helsingin jäähallin, Bolt-areenan sekä olympiastadionin läheisyyteen Nordenskiöldinkadun varteen sijoittuva Garden Helsinki -niminen monitoimiareenahanke (jatkossa hanke) on ollut suunnitteilla vuodesta 2010 lukien. Hanketta varten on perustettu projektiyhtiö (Projekti GH Oy), jonka omistajia ovat nykyään Oy HIFK-Hockey Ab, Fincap Oy sekä hankkeen avainhenkilöiden ja muiden yksityishenkilöiden omistama Friends Of Garden Oy. Projektiyhtiö on vastannut hankkeen suunnittelusta, hankekehityksestä, markkinoinnista ja siihen liittyvän rahoituksen järjestämisestä hankkeen kehitysvaiheen aikana. Projektiyhtiön mukaan hankkeeseen on investoitu rahoituskuuluineen kehitysvaiheessa noin 20 milj. euroa.

Kaupunki on tehnyt hanketta koskevat varauspäätökset vuosina 2015, 2016, 2018 sekä 2019. Projektiyhtiö on edistänyt hankkeen suunnitte-



lua varauspäättösten ehtojen mukaisesti ja kaupunginvaltuusto hyväksyi hankkeen mahdollistavan asemakaavan muutoksen helmikuussa 2020. Vuonna 2019 tehty tontinvaraus on päättynyt vuoden 2020 lopulla. Hankkeen toteuttamisen mahdollistava asemakaava on saanut lainvoiman helmikuussa 2021.

Projektiyhtiö on jatkanut hankkeen kehittämistä kaavamuutoksen jälkeen. Tavoitteena on ollut hankkeen entistä parempi sovittaminen ympäristöönsä muun muassa maanpäällisten rakennusosien massoittelemien pienentämällä sekä toiminnallisesti ja taloudellisesti toteutuskelpoisen kokonaisratkaisun löytäminen. Nykyisten suunnitelmien mukaan hankkeen maanalaisen areena- ja toimitilakokonaisuuden laajuus on noin 72 000 k-m², ja maanpäällisen hotelli-, toimisto-, liike-, ravintola- ja asuntorakentamisen laajuus on noin 52 000 k-m². Hankekokonaisuuteen kuuluu myös noin 800 autopaikan maanlainen pysäköintilaitos sekä Helsingin jäähalliin saneerattava sisäliikunta- ja tapahtuma-areena (ns. Mid-areena). Hankkeen yhteyteen toteutetaan myös maanalainen harjoitusjäähalli, jonka vuokralaisena toimisi muun muassa Helsingin jäähallia tällä hetkellä operoiva Jääkenttäsäätiö sr (Jääkenttäsäätiö). Uuden monitoimiareenan katsojakapasiteetti on noin 15 500–19 000 katsojaa ja Mid-areenan noin 3 000–4 500 katsojaa tapahtuman luonteesta riippuen.

Garden Helsinki -hankkeen kokonaisinvestointi on projektiyhtiön teettämien laskelmien perusteella noin 640 milj. euroa. Tästä tapahtuma- ja liikuntatilojen investoinnin osuus on yli 350 milj. euroa. Areenakokonaisuuden rahoituksesta vastaavat projektiyhtiö ja valittu sijoittaja oman pääoman ehtoisiin rahoituksiin. Lisäksi kokonaisrahoituksen järjestäminen edellyttää erittäin merkittävää lainarahoitusta, josta projektiyhtiö on neuvotellut useiden rahoituslaitosten kanssa. Hankkeen keskeisinä kumppaneina areenan ja vanhan jäähallin osalta toimivat eri rooleissa tällä hetkellä maailman suurimpiin lukeutuva kansainvälinen tapahtumanjärjestäjä, maailman suurin lipunmyyntiorganisaatio Ticketmaster, ravintolakonserni Noho Partners sekä Oy HIFK-Hockey Ab. Vuokralaisina toimisivat mm. Helsinki Seagulls, IF Gymnastics sekä HAC Cheerleading.

Hankkeen jatkosuunnittelun edistäminen edellyttää muun ohella Taka-Töölön alueelle sijoittuvan hankealueen uudelleen varaamista vuonna 2019 tehdyn varauspäättökseen pohjalta. Projektiyhtiön tavoitteena on aloittaa toteutukseen tähtäävä rakennuslupasuunnittelu viipymättä, kun hankkeen rakennuslupavaiheen suunnittelun noin 6 milj. euron rahoitus on varmistunut. Garden Helsinki -hankkeen rakentaminen voisi alkaa aikaisintaan vuoden 2024 lopulla, mikäli lopulliset sijoitus- ja rahoitus-sopimukset saadaan tehtyä ja hankkeen taloudellinen toteutuskelpoisuus saadaan varmistettua viipymättä rakennusluvan myöntämisen jäl-



keen. Areenakokonaisuuden rakentamisaika olisi noin 4–5 vuotta, jolloin uusi monitoimiareena voisi avautua vuoden 2028 loppupuolella tai vuoden 2029 aikana.

Garden Helsinki -hankkeen voidaan katsoa olevan Helsingin kaupunki-kehityksen näkökulmasta poikkeuksellinen rakennushanke. Käytyjen neuvotteluiden ja tehtyjen selvitysten perusteella voidaan pitää ilmeisenä, että vaativan urheilu-, liikunta- ja tapahtumatoimintoihin painottuvan hankekokonaisuuden toteutuminen edellyttää myös kaupungilta tavanomaisesta poikkeavia toimenpiteitä. Tätä tukee myös muissa kaupungeissa vastaavan tyyppisistä hankkeista saadut kokemukset. Osapuolet ovatkin vuosien 2021 ja 2022 aikana pyrkinneet löytämään kokonaisratkaisun, joka mahdollistaisi Garden Helsinki -hankkeen rakennuslupasuunnittelun rahoituksen ja taloudellisen toteutuskelpoisuuden saavuttamisen. Neuvotteluiden lähtökohtana on ollut se, että kaupunki myisi markkinaehtoiseen hintaan asuinrakennusoikeutta Taka-Töölön hankealueen ulkopuolelta yhteensä noin 35 000 k-m². Rakennuslupasuunnittelun rahoituksen mahdollistamiseksi osa rakennusoikeudesta tulisi myydä areenakokonaisuuden toteutumiseen nähden etupainotteisesti.

Asuinrakennusoikeuden myyminen hankealueen ulkopuolelta hankkeen taloudellisen toteutuskelpoisuuden tukemiseksi on kaupungin kannalta poikkeuksellista. Tästä syystä jatkovalmistelussa on päädytty siihen, että osapuolet pyrkivät mahdollisimman nopeasti löytämään kokonaisratkaisun, joka mahdollistaa hankkeen toteutussuunnittelun edistämisen ja, jolla hankkeen taloudellinen toteutuskelpoisuus voidaan saavuttaa, mutta asuinrakennusoikeuden myymisestä Taka-Töölön hankealueen ulkopuolelta luovutaan tai sen määrä pyritään vähintään minimoimaan. Varaukseen sisällytetään tätä koskeva ehto.

Muilta osin noudatetaan soveltuvin osin kaupunginhallituksen 24.6.2019, 486 § päättämiä varausehtoja sekä päätösehdotuksesta ilmeneviä ehtoa, jotka koskevat mm. hankkeen toteutuskelpoisuudesta kaupungille annettavia selvityksiä sekä hankkeen lopullisen suunnitteluratkaisun sovittamista kulttuuri- ja rakennushistoriallisesti merkittävään ympäristöön. Varaus on voimassa vuoden 2025 loppuun. Kaupungille varataan oikeus varausehtojen tarkistuksiin ja täydennyksiin, mikäli tällaiset ovat kaupungin etujen turvaamiseksi tai hankkeen edistämiseksi tarpeen.

Esittelijän perustelut

Tausta ja aiemmat varauspäätökset

Helsinki Garden -hankkeen suunnittelu on alkanut vuonna 2010. Hankkeen takana olivat Oy HIFK-Hockey Ab sekä yksityishenkilöistä koos-



tuva ryhmä. Hankkeen toteuttamista varten on perustettu projektiyhtiö (Projekti GH Oy), joka on vastannut suunnittelusta, hankekehityksestä ja markkinoinnista.

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

Kaupunginvaltuusto hyväksyi hankkeen mahdollistavan asemakaavan muutoksen helmikuussa 2020. Asemakaavan muutos ja hankkeen suunnitteluratkaisu perustuvat arkkitehtuurikutsukilpailun voittaneeseen ehdotukseen ”Skinnari”, jonka laatijana toimi Arkkitehtuuritoimisto B&M Oy, joka on vastannut hankkeen maanpäällisten osien suunnittelusta. Hankkeen maanalaisten osien suunnittelusta on vastannut PES-Arkkitehdit Oy. Kaavamuutos on tullut voimaan helmikuussa 2021.

Varauspätös 2015

Kaupunginhallitus päätti 11.5.2015, 525 § varata Projekti GH Oy:lle Helsingin Töölön (Mäntymäki–Kisahalli) alueelta noin 60 715 m²:n suuruisen alueen Garden Helsinki -hankkeen suunnittelua varten. Varauksen tarkoituksena oli hankkeen toiminta- ja toteutusedellytysten selvittäminen varauksen kohteena olevalla alueella. Varauksensaaja oli velvollinen tekemään vaihtoehtoisen hankesuunnitelman Nordenskiöldinkadulle Helsingin jäähallin läheisyyteen. Suunnittelun edellytettiin tapahtuvan yhteistyössä kaupungin eri virastojen, museoviraston sekä Pissararadan suunnitteluryhmän kanssa. Varauspäätökseen sisältyi lisäksi paljon erinäisiä vaikutusten arviointiin ja selvitysten laatimiseen liittyviä ehtoja.

Varauspätös 2016

Kaupunginhallitus päätti 27.6.2016, 655 § varata Projekti GH Oy:lle Helsingin Töölön alueelta 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.

Varausehtojen mukaisesti hankkeen jatkosuunnittelu, toteutusedellytysten selvittäminen ja varmistaminen sekä asemakaavan muutos on teh-



tävä yhteistyössä Helsingin kaupungin eri virastojen, museoviraston sekä tarvittavilta osin muiden ympäröivien kiinteistöjen kuten Olympiasadionin ja Sonera Stadionin (nyk. Bolt-areena) omistajien ja toiminnanharjoittajien kanssa. Päätöksessä todettiin, että luovutettava alue määräytyy lopullisesti ympäröivien kiinteistöjen sekä toiminnanharjoittajien (kuten Jääkenttäsaatiö ry, Helsinki Stadion Management Oy ja Stadionsaatiö ry) kanssa tehtävän suunnitteluyhteistyön, järjestettävän arkkitehtuurikutsukilpailun ja kaavoituksen perusteella.

Lisäksi päätöksessä edellytettiin, että alueen hankkeita ja Töölön pallokenttäkokonaisuutta tulee kehittää siten, että hankkeiden toimintaedellytykset alueella säilyvät. Jalkapallon toimintaedellytysten säilyminen alueella heikentymättöminä tuli myös ratkaista suunnittelun osana. Edelleen päätöksen mukaan tarkoituksena oli tutkia Helsingin jäähallin suojeleminen, purkaminen tai integroiminen Garden Helsinki -hankkeeseen.

Kaupunginhallituksen päätöksen mukaan asunto-, toimisto- ja liiketilarakentamista voidaan osoittaa myös suunnittelualueen ulkopuolelta. Edelleen kaupunginhallitus päätti, että 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.

Varauspäätöksen tarkennus 2018

Kaupunginhallitus päätti 8.1.2018, 14 § muuttaa ja täydentää Projekt GH Oy:lle Garden Helsinki -hanketta varten tekemäänsä suunnitteluvarauspäätöstä.

Kaupunginhallituksen päätöksellä varausaluetta tarkennettiin hankkeesta käydyn arkkitehtuurikilpailun perusteella. Päätöksen mukaan Helsingin jäähalli integroidaan lähtökohtaisesti osaksi hanketta siten, että se saneerataan palloilu- ja monitoimiareenaksi, jolla on mahdollisuus tukea myös rakennettavan uuden monitoimiareenan tapahtumakäyttöä. Päätöksessä edellytettiin, että hankkeen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee pyrkiä minimoimaan hankkeen rakentamisen aiheuttamat haitat alueen jalkapallotoiminnalle sekä varausaluetta ympäröivien kiinteistöjen muille käyttäjille ja ympäristölle.

Lisäksi päätöksessä edellytettiin, että hankkeen jatkosuunnittelussa ja toteutuksessa tulee huolehtia siitä, että mainittujen toimijoiden, erityisesti jalkapallon, toimintaedellytykset alueella säilyvät tai paranevat tulevaisuudessa ja, että Pissararadan ratasuunnitelma ja Pissararataa var-



ten laadittu asemakaava nro 12290 on huomioitava Vauhtitien ajoyhteyden suunnittelussa.

Kaupunginhallitus kehotti kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan liikuntapalvelua tekemään selvityksen kaupungin käyttötalouteen aiheutuvista kustannuksista, mikäli Helsingin jäähalli ja sen harjoitushalli eivät enää ole nykyhinnoilla kaupungin ja seurojen käytettävissä ja mistä tarvittavat jääkenttätilat löytyvät. Samalla kaupunginhallitus kehotti Jääkenttä-säätiötä tekemään selvityksen sen taloudelle aiheutuvista muutoksista jäähallin luovuttamisen myötä.

Varauspäätös 2019

Kaupunginhallitus päätti 24.6.2019, 486 § varata Projekti GH Oy:lle Taka-Töölöstä asemakaavan muutosehdotuksen nro 12572 mukaiset KTYA- ja YU-korttelialueet sekä niihin liittyvät VP/s -alueille sijoittuvat maanalaiset alueet Garden Helsinki -hankkeen jatkosuunnittelua varten 31.12.2020 saakka.

Varausehdoissa varauksensaaja veloitettiin muun ohella edistämään hankkeen suunnittelua liitteenä olleen 14.2.2019 päivätyn viitesuunnitelman laatutasoa ja perusratkaisuja noudattaen. Samalla varauksensaaja veloitettiin kustannuksellaan yhteistyössä kaupungin kanssa tutkimaan hankekoon pienentämistä sen toiminnallisuus huomioiden. Hankealueelle suunniteltu asuntotuotanto tulee toteuttaa korkeatasoisena vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantona.

Edelleen varausehtojen mukaan varauksensaajan oli muun ohella esitettävä hankkeen rahoitusta ja toteutusta koskeva lopullinen suunnitelma sijoittaja-, omistaja-, käyttäjä-, rakennuttaja- ja urakoitsijatahoineen maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle ennen varausalueen kiinteistöjen ja tonttien luovutussopimusten tekemistä. Lisäksi hankkeen jatkosuunnittelussa ja toteutuksessa tulee pyrkiä minimoimaan hankkeen rakentamisen aiheuttamat haitat varausalueen viereisille ja lähistöllä oleville toiminnoille. Erityistä huomiota tuli kiinnittää jalkapallon toimintaedellytysten turvaamiseen.

Varauspäätöksen mukaan hankkeelle varataan hankealueen ulkopuolelta asuinrakennusoikeutta 28 000 k-m², mutta varauksista päätetään erikseen. Tämän osalta kaupunginhallitus edellytti, että kaupunginhallitukselle tulee toimittaa selvitys muualta varattavien tonttien asuntorakennusoikeuden käytöstä ja taloudellisesta merkityksestä hankekokoaisuudelle.

Kaupunginvaltuuston päätös vuokraus-, osto-oikeus- ja myyntiperiaatteista



Kaupunginvaltuusto on 11.9.2019, 248 § vahvistanut asemakaavan muutoksen 15272 mukaiselle KTYA-korttelialueelle ja siihen liittyville VP/s -alueille sijoittuville maanalaisille alueille vuokraus-, osto-oikeus- ja myyntiperiaatteet. Päätöksen mukaan KTYA ja VP/s -korttelialueelle toteutettaville tilalajeille on vahvistettu rakennusoikeuden yksikköhinnat, joita tarkistetaan elinkustannusindeksin pisteluvun muutoksen mukaisesti. Hankealueelle sijoittuvan vapaarahoitteisena omistusasunto-tuotantoa toteutettavan rakennusoikeuden osalta kaupungilla on oikeus periä lisäkauppahintaa, mikäli myytävien asuntojen keskimääräinen velaton neliömyyntihinta ylittää 7 800 euroa/m². Lisäksi päätöksessä todettiin, että YU-korttelialueiden (Helsingin jäähallin kiinteistö) osalta luovutusperiaatteet tullaan määrittämään erikseen.

Garden Helsinki -hanke ja sen suunnittelutilanne

Garden Helsinki -hankkeen tavoitteena on maailman moderneimman tapahtuma-areenakokonaisuuden toteuttaminen Helsinkiin. Kyseessä on valtakunnallisesti tarkasteltuna erittäin suuresta yksityisellä rahoituksella toteutettavasta hankkeesta, jonka erilaiset toiminnalliset sisällöt tukevat toisiaan. Hanketta varten on vuonna 2013 perustettu projektiyhtiö (Projekti GH Oy, y-tunnus 2581735-9), jonka omistajina ovat nykyään Oy HIFK-Hockey Ab (omistusosuus 40 %), Fincap Oy (omistusosuus 20 %) sekä pääosin hankkeen avainhenkilöiden omistuksessa oleva Friends Of Garden Oy (omistusosuus 40 %). Projektiyhtiö on vastannut hankkeen suunnittelusta, hankekehityksestä, markkinoinnista, sijoittajien hankinnasta sekä hankkeen kokonaisrahoituksen järjestämisestä.

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt hankkeen toteuttamisen mahdollistaman asemakaavan muutoksen helmikuussa 2020 (12.2.2020, 32 §) ja se on saanut lainvoiman 26.2.2021. Asemakaavan muutoksen lainvoimaistumisen jälkeen projektiyhtiö on jatkanut aktiivisesti hankkeen kehittämistä. Tavoitteena on ollut hankkeen entistä parempi sovittaminen ympäristöönsä muun muassa maanpäällisten rakennusosien massoittelua pienentämällä sekä toiminnallisesti ja taloudellisesti toteutuskelpoisen kokonaisratkaisun löytäminen. Maanpäällisen osan osalta pienennys on noin 10 prosenttia ja maanalaisen osan osalta noin 14 prosenttia. Projektiyhtiön mukaan hankkeen suunnittelu- ja kehitysvaiheeseen on investoitu tähän mennessä lähes 20 milj. euroa, kun huomioidaan hankekehitysvaiheen rahoituksen kulut.

Nykyisten suunnitelmien mukaan hankkeen maanalaisen areena- ja toimitalakokonaisuuden laajuus on noin 72 000 k-m² ja maanpäällisen hotelli-, toimisto-, liike-, ravintola- ja asuntorakentamisen laajuus on noin 52 000 k-m². Asuntorakentamisen osuus maanpäällisestä rakentamisesta olisi noin 15 000 k-m². Uudisrakennettavan osan lisäksi



hankkeeseen sisältyy tällä hetkellä kaupungin omistuksessa oleva Helsingin jäähalli, joka on tarkoitus myydä hankkeelle ja johon on tarkoitus saneerata sisäliikunta-, palloilu- ja tapahtuma-areena (ns. Mid-areena). Pääareenan katsojakapasiteetti on noin 15 500–19 000 katsojaa ja Mid-areenan noin 3 000–4 500 katsojaa tapahtuman luonteesta riippuen.

Hankekokonaisuuteen kuuluu myös noin 800 autopaikan maanalainen kaupallinen pysäköintilaitos, joka sijoittuu asemakaavan osoittamalla tavalla keskuspuiston alle. Ajo pysäköintilaitokseen tapahtuu Vauhtitieitä toteutettavan tunnelin kautta.

Lisäksi hankkeen yhteyteen on tarkoitus toteuttaa maanalaisia harjoitusjäähallitiloja, joiden vuokralaisena toimisi Jääkenttäsäätiö. Hankkeen yhteyteen toteutettavat harjoitusjäät korvaavat nykyiset, Garden Helsinki -hankkeen toteuttamisen johdosta poistuvat Helsingin jäähallin yhteydessä sijaitsevat harjoitusjäähallitilat, jotka ovat Jääkenttäsäätiön omistuksessa.

Hankkeen tavoitteena on edetä rakennuslupasuunnitteluvaiheeseen mahdollisimman nopeasti. Rakennuslupasuunnittelu ja rakennusluvan saaminen on muun ohella edellytys projektiyhtiön keskeisen yhteistyökumppanin sitoutumiselle areenaosakokonaisuuden rahoittamiseen ja areenaa varten perustettavan operointiyhtiön osakkaaksi. Rakennuslupasuunnittelun aloittaminen edellyttää kuitenkin hankkeelta noin 6 milj. euron lisäpanostusta suunnitteluun, johon projektiyhtiöllä ei tällä hetkellä ole edellytyksiä jo tehtyjen hankekehitysvaiheen investointien lisäksi (rahoituskuluineen noin 20 milj. euroa).

Mikäli rakennuslupavaiheen suunnittelun rahoitus saadaan järjestyseen ja kaupunki tekee tarvittavat päätökset, Garden Helsinki -hankkeen rakentaminen voi alkaa rakennusluvan lainvoimaistuttua arviolta aikaisintaan vuoden 2024 lopulla. Rakentamisaika on arviolta noin 4–5 vuotta, jolloin uusi monitoimiareena voi avautua arviolta vuoden 2028 lopulla tai 2029 aikana. Esimerkiksi mahdollinen rakennuskustannusten ja/tai korkotason nousu voi kuitenkin vaikuttaa hankkeen aikatauluun.

Garden Helsinki -hankkeen esittelymateriaali on liitteenä 3.

Garden Helsinki -hankkeen investoinnit, rahoitus sekä taloudellinen toteutuskelpoisuus

Garden Helsinki -hankkeen kokonaisinvestointi on projektiyhtiön teettämien laskelmien perusteella noin 640 milj. euroa. Tästä tapahtuma- ja liikuntatilojen investoinnin osuus on yli puolet.



Projektiyhtiö on esittänyt kaupungille alustavan toiminta- ja rahoitus-suunnitelman. Suunnitelmasta ilmenee muun ohella tarkemmin kokonaisinvestoinnin jakautuminen hankkeen eri osakokonaisuuksien välillä sekä alustava suunnitelma näiden investointien rahoittamiseksi. Alustava toiminta- ja rahoitussuunnitelma on oheismateriaalina.

Suunnitelma sisältää myös tämän hetken tilanteeseen perustuvan selvityksen hankkeen suunnittelusta, suunnittelu- ja toteutusorganisaatiosta, yhtiörakenteesta, hankkeen potentiaalisista sijoittajista ja rahoittajista sekä keskeisistä vuokralaisista. Näiden osalta voidaan todeta, että hankkeen keskeisinä kumppaneina eri rooleissa tulisivat toimimaan maailman suurimpiin lukeutuva kansainvälinen tapahtumanjärjestäjä, maailman suurin lipunmyyntiorganisaatio Ticketmaster, ravintolakonserni Noho Partners sekä Oy HIFK-Hockey Ab. Helsingin jäähalliin saneerattaviin liikunta- ja tapahtumatiloihin vuokralaisiksi olisivat tulossa mm. Helsinki Seagulls, IF Gymnastics sekä HAC Cheerleading. Projektiyhtiön mukaan sillä on aiesopimukset tai vastaavat tahdonilmaisut rakennettavien tilojen vuokraamisesta, jotka kattavat toteutuessaan selvästi yli puolet vaadittavasta pääomavuokrakassavirrasta. Projektiyhtiö on myös esittänyt suunnitelman siitä, miten hankkeen toteuttamiseksi tarvittava lainarahoitus on tarkoitus järjestää. Lainarahoituksen lisäksi projektiyhtiön tarkoituksena on hakea opetus- ja kulttuuriministeriön liikuntapaikkarakentamisen avustusta.

Varauksen jatkamiseksi on kaupungin kannalta olennaista arvioida sitä, onko Garden Helsinki -hankkeella realistiset edellytykset edetä toteutussuunnittelu- ja toteutusvaiheeseen. Lisäksi olennaista on arvioida, onko kaupungin tarpeen ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin kaupungille strategisesti erittäin merkittävän, mutta samaan aikaan taloudellisesti hyvin haastavan hankkeen taloudellisen toteutuskelpoisuuden edistämiseksi. Kaupunki on edellä sanottua arviointia varten teettänyt ulkopuolisella asiantuntijalla Garden Helsinki -hankkeen kiinteistötaloudellisen ja kaupallisen analyysin (Newsec Valuation Oy, 22.9.2022). Selvityksen yhtenä lähtöolettamana pidettiin sitä, että kaupunki myy Taka-Töölön hankealueen ulkopuolelta projektiyhtiölle markkinaehtoiseen hintaan asuinrakennusoikeutta yhteensä noin 35 000 k-m². Tiivistelmä selvityksestä on oheismateriaalissa.

Newsec Valuation Oy:n arviointiin perustuen Garden Helsinki -hankkeen taloudellisen toteutuskelpoisuuden osalta voidaan todeta tiivistetysti mm. seuraavaa:

- Garden Helsinki -hanke on kooltaan ja sisällöltään erittäin suuri ja vaativa hankekokonaisuus valtakunnallisessa mittakaavassa.



- Hanketta koskevat yhteistyö-, rahoitus- ja muut sopimukset ovat monelta osin vielä indikatiivisia ja aie-/esisopimustasoisia, mutta tätä voidaan pitää normaalina hankesuunnittelun hankkeen kehitysvaihe huomioiden.
- Hankkeen taloudelliset haasteet liittyvät erityisesti monitoimiareena-kokonaisuuteen sekä Helsingin jäähalliin saneerattavaan Mid-areenaan.
- Hankkeen toteutuskelpoisuus on erittäin herkkä rakennuskustannusten ja korkotasojen/sijoittajien tuottovaatimusten muutoksille ja tiettyjen avaintoimijoiden sitoutuminen hankkeeseen on erittäin tärkeää.
- Asuntorakentaminen (hankealueelle sekä sen ulkopuolelle toteutettava) on erittäin tärkeässä roolissa hankkeen taloudellisen toteutuskelpoisuuden varmistamiseksi.
- Hankekokonaisuuden eri osat huomioiden Garden Helsinki -hankkeella on kuvatuista haasteista huolimatta kiinteistötaloudelliset edellytykset toteutua.

Hankkeen toteutuskelpoisuutta voidaan suunnittelun vaihe huomioiden pitää tässä vaiheessa realistisena, vaikka sen toteutumiseen liittyy vielä useita merkittäviä avoimia kysymyksiä ja riskejä. Tätä voidaan siinä määrin pitää normaalina kaikissa vaativissa kiinteistökehityshankkeissa, koska sijoittajien, rahoittajien ja käyttäjien lopullinen sitoutuminen edellyttää tavanomaisesti vähintään lainvoimaista rakennuslupaa, hyväksyttävän investointikustannustason saavuttamista suhteessa vallitsevaan markkinatilanteeseen (vuokratasot ja sijoittajien tuottovaatimukset) sekä kaupungin tontinluovutusta koskevia päätöksiä. Tästä syystä hankkeen toteutusedellytysten varmistaminen edellyttää muun ohella merkittävää (useiden miljoonien eurojen) lisäpanostusta hankkeen jatkokehittämiseen ja suunnitteluun.

Hankealueen varaaminen uudelleen ja jatkovalmistelu

Garden Helsinki -hankkeen merkitys kaupungille

Tapahtumilla on merkittävä rooli Helsingin viihtyvyyden, elinvoiman sekä vetovoiman rakentamisessa. Kaupunginvaltuuston hyväksymän kaupunkistrategian mukaan Helsinki parantaa kilpailuasemaansa mm. kulttuurin ja urheilun sekä muiden suur tapahtumien isäntäkaupunkina.

Tampereen Nokia-areenan (kapasiteetti noin 13 000–15 000 katsojaa) avautumisen sekä Ilmalassa sijaitsevan monitoimiareenan vaikean ti-



lanteen myötä Helsingin suhteellinen kilpailukyky kansainvälisistä sekä kansallisista urheilun ja kulttuurin suur tapahtumista on viimeisen vuoden aikana heikentynyt merkittävästi. Uusia urheilu- ja tapahtuma-areenahankkeita on vireillä ainakin Vantaalla (Arena 3.3-hanke, kapasiteetti-arvio 17 000–32 000 katsojaa), Turussa (Turun ratapiha -hanke, kapasiteetti-arvio noin 8 900–10 000 katsojaa), Jyväskylässä (Hippos Jyväskylä -hanke, kapasiteetti-arvio noin 5 500–7 000 katsojaa) ja Oulussa (Oulun areena -hanke (kapasiteetti-arvio noin 10 000–12 000 katsojaa)).

Toteutuessaan Garden Helsinki -hanke parantaa olennaisesti kaupungin kilpailukykyä niin kansallisten kuin kansainvälisten liikunnan ja kulttuurin suur tapahtumien osalta ja hankkeella on suuri merkitys kaupunkistrategiassa asetettujen tavoitteiden toteuttamisessa. Toteutuessaan hanke parantaa Helsingin näkyvyyttä sekä houkuttelevuutta kansainvälisellä tasolla. Lisäksi sillä olisi todennäköisesti myös laajempi positiivinen vaikutus kaupungin elinvoimaan sekä elinkeinopoliittisten tavoitteiden toteutumiseen. Hankkeen työllisyysvaikutusten on asemakaavoituksen yhteydessä tehdyssä laajassa taloudellisten vaikutusten arvioinnissa arvioitu olevan investointivaiheen aikana noin 3 000 henkilötyövuotta ja toiminnan aikana noin 1 800 henkilötyövuotta.

Toteutuessaan hankkeella on merkittäviä positiivisia vaikutuksia kaupungin tuloihin. Hankealueen tonttien sekä Helsingin jäähalli -kiinteistön luovuttamisesta saatavat tulot olisivat todennäköisesti kymmeniä miljoonia. Helsingin jäähallin myynnin johdosta jäähallikiinteistön ylläpitoon ja korjaamiseen liittyvät lähivuosien merkittävät omistajavastuut siirtyvät pois kaupungilta.

Edellä kuvattujen välittömien tulojen lisäksi hankkeen toteutumisella on myös erittäin positiivinen vaikutus kaupungin verotuloihin. Asemakaavoituksen yhteydessä tehdyn laajan taloudellisten vaikutusten arvioinnin mukaan rakentamisaikaiset verotulot ovat noin 13 milj. euroa ja toiminnan aikana noin 8 milj. euroa vuodessa. Hankkeen toteuttamisesta kaupungille aiheutuvat noin 6 milj. euron kustannukset huomioiden Garden Helsinki -hanketta voidaan pitää kaupungille myös taloudellisesti hyvin kannattavana.

Garden Helsinki -hankkeen muista vaikutuksista

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

Helsingin jäähallin vastaisuudessa tapahtuva myyminen vaikuttaa jäähallin nykyisen vuokralaisen, eli Jääkentäsäätiön, taloudelliseen asemaan siten, että sen toiminta tulee jatkossa edellyttämään vuotuisen



tuen lisäämistä arviolta noin 0,4-1,2 milj. eurolla. Tuen määrän voidaan kuitenkin arvioida olevan pieni suhteessa Garden Helsinki -hankkeen toteutumisen myötä saavutettavaan verotulojen lisäykseen.

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

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

Hankkeen toteuttaminen edellyttää Töölön pallokentällä 7 olevan Helsingin jalkapalloklubin (HJK) käytössä olevan kuplahallin purkamista sekä Helsinki Stadion Management Oy:lle tehdyn maanvuokrasopimuksen ennaikaisesta päättämisestä. Kuplahallille on asemakaavassa osoitettu korvaava paikka vireiseltä pallokentältä 6. Kaupunkiympäristölautakunta on 11.6.2019, 331 § hyväksynyt maanvuokrasopimuksen ennaikaisesta päättämisestä ja kuplahallin siirtoa koskevan esisopimuksen. Sen perusteella kaupunki sitoutuu korvaamaan sopimuksessa tarkemmin yksilöidyt maanvuokrasopimuksen ennaikaisesta päättymisestä ja siirrosta johtuvat kustannukset. Lisäksi Garden Helsinki -hankkeen toteuttamiseen tarvittavat perustustyöt pallokentälle 6. Garden Helsinki -hankkeen rakentamisen viivästymisen vuoksi esisopimusta on tarpeen jatkaa.

Kaupungin ja projektiyhtiön tavoitteena on kaupunginhallituksen vaaruspäätösten edellyttämällä tavalla ollut muun ohella hankkeen toteuttamisesta johtuvien vaikutusten minimointi erityisesti jalkapallon toimintaedellytyksille. Tätä varten Töölön pallokenttä 1 on kaupungin toimes-



ta muutettu lämmitetyksi tekonurmikentäksi, joka mahdollistaa kentän vuotuisten käyttötuntien merkittävän lisäämisen. Näin alueen jalkapallokenttien käyttötuntien vuotuinen kokonaismäärä on pyritty pitämään mahdollisimman muuttumattomana. Garden Helsinki -hankkeen valmistuttua myös pallokenttä 7 tulee säilymään kaupungin käytössä, vaikka se sijoittuu hankkeelle luovutettavalle korttelialueelle.

Hakemus ja varausalue

Projektiyhtiö on edistänyt hankkeen suunnittelua, ja se on edellä kuvulla tavalla etenemässä toteutussuunnitteluvaiheessa. Hankkeen varausaika on päättynyt 31.12.2020. Projektiyhtiö on toimittanut kaupungille 5.6.2023 päivätyn hakemuksen Garden Helsinki -hankkeen toteuttamisen kannalta tarpeellisten alueiden uudelleen varaamisesta. Hakemus on liitteenä 2.

Hakemukseen perustuen ja Garden Helsinki -hankkeen edistämiseksi esitetään, että kaupunki varaa projektiyhtiölle uudelleen Taka-Töölön asemakaavanmuutosehdotuksen nro 12572 mukaiset KTYA- ja YU-korttelialueet sekä niihin liittyvät VP/s -alueille sijoittuvat maanalaiset alueet. Varausalue muodostuu määrääloista kiinteistöjä 14-9901-100, 14-9903-100 sekä 14-9904-100 ja sen pinta-ala on yhteensä noin 97 294 m². Varausalue vastaa kaupunginhallituksen päätöksen 24.6.2019, 486 § mukaista varausaluetta. Sijaintikartta, varausaluekartta sekä kartta varausalueeseen kohdistuvista olemassa olevista vuokrasopimuksista on liitteenä 1. Olemassa olevat maanvuokrausopimukset tulee päättää ennen hankealueen tontinluovutusta.

Varauksen perustelut, jatkovalmistelu ja varausehdot

Taka-Töölön hankealueen uudelleen varaaminen projektiyhtiölle on perusteltua ottaen muun ohella huomioon hankkeen suunnittelutilanne, toteutuskelpoisuudesta saatu selvitys sekä erityisesti hankkeen edellä kuvattu strateginen merkitys ja positiiviset vaikutukset kaupungille.

Garden Helsinki -hankkeen voidaan katsoa olevan Helsingin kaupunki-kehityksen näkökulmasta poikkeuksellinen rakennushanke. Käytyjen neuvotteluiden ja tehtyjen selvitysten perusteella voidaan todeta, että vaativan urheilu-, liikunta- ja tapahtumatoimintoihin painottuvan hankkokonaisuuden toteutuminen edellyttää myös kaupungilta tavanomaisesta poikkeavia toimenpiteitä. Tätä tukee myös muissa kaupungeissa vastaan tyypisistä hankkeista saadut kokemukset. Esimerkiksi Tampereen kaupunki on osallistunut vuonna 2021 valmistuneen Nokia-areena -nimisen monitoimiareenan kansien ja infrarakentamiseen yhteensä noin 34 milj. eurolla ja rahoittanut monitoimiareenan kiinteistöyhtiötä 26 milj. eurolla. Lisäksi Tampereen kaupunki on osoittanut hankkeen rahoittamiseen ja toteuttamiseen osallistuneelle yksityisten



sijoittajien konsortiolle mahdollisuuden ostaa asuinrakennusoikeutta areenan vierestä ja areena-alueen ulkopuolelta yhteensä noin 68 000 k-m². Jyväskylän kaupunki on puolestaan päättänyt osallistumisesta valmisteilla olevaan Hippos-nimiseen liikunta- ja hyvinvointikeskushankkeeseen muun muassa sijoittamalla hankeyhtiöön 23 milj. euroa. Lisäksi Jyväskylän kaupunki on sitoutunut liikuntavuorojen ostamiseen 5 milj. eurolla vuosittain 30 vuoden ajaksi. Edelleen Jyväskylän kaupunki on sitoutunut myymään sijoittajakonsortiolle asuinrakennusoikeutta 24 000 k-m². Turun kaupunki on puolestaan päättänyt rahoittaa Turun ratapiha -hanketta oman pääoman ehtoïsella rahoituksella ja lainalla yhteensä 50 milj. eurolla.

Kaupunki ja projektiyhtiö ovat vuosien 2021 ja 2022 aikana pyrkineet löytämään kokonaisratkaisun, joka mahdollistaisi Garden Helsinki -hankkeen rakennuslupasuunnittelun rahoituksen ja taloudellisen toteutuskelpoisuuden saavuttamisen. Neuvotteluiden lähtökohtana on ollut kaupunginhallituksen vuonna 2016 ja 2019 tekemien päätösten pohjalta se, että kaupunki myisi markkinaehtoiseen hintaan asuinrakennusoikeutta Taka-Töölön hankealueen ulkopuolelta. Rakennusoikeuden määräksi olisi neuvotteluiden pohjalta muodostunut yhteensä noin 35 000 k-m². Asuinrakennusoikeuden myyminen hankealueen ulkopuolelta hankkeen taloudellisen toteutuskelpoisuuden tukemiseksi on kaupungin kannalta kuitenkin poikkeuksellista. Erityisesti haasteellisena voidaan pitää asuinrakennusoikeuden myyntiä varsinaisen päähankkeen (areenakokonaisuuden) toteutumiseen nähden etupainotteisesti, joka on neuvotteluissa osoittautunut tarpeelliseksi hankkeen rakennuslupasuunnitteluvaiheen rahoituksen järjestämiseksi.

Muun ohella mainituista syistä projektiyhtiön kanssa käydyissä neuvotteluissa ja jatkovalmistelussa on päädytty siihen, että osapuolet pyrkivät varausaikana löytämään kokonaisratkaisun, joka mahdollistaa hankkeen toteutussuunnittelun edistämisen ja, jolla hankkeen taloudellinen toteutuskelpoisuus voidaan saavuttaa, mutta asuinrakennusoikeuden myymisestä Taka-Töölön hankealueen ulkopuolelta luovutaan tai sen määrä pyritään vähintään minimoimaan. Garden Helsinki -hankkeen vaatavuus ja nykyinen sekä näköpiirissä oleva erittäin haastava kiinteistömarkkinatilanne huomioiden varausehdoissa ei kuitenkaan tule sulkea pois mahdollisuutta asuinrakennusoikeuden myymisestä markkinaehtoiseen hintaan hankealueen ulkopuolelta, vaikka se ei olisikaan ensisijainen keino hankkeen toteutuskelpoisuuden saavuttamiseksi.

Käytännössä edellä mainittu tarkoittaa sitä, että rakennuslupavaiheen rahoitukseen liittyvien haasteiden ratkaisemiseksi tutkittavana vaihtoehtona voivat olla ainakin rakennuslupasuunnittelun rahoittaminen osin kaupungin myöntämällä lainalla. Perustettavan areenayhtiön oman



pääoman ehtoisen rahoituksen järjestämisen edistämiseksi voidaan puolestaan tutkia esimerkiksi vaihtoehtoa, joka perustuu Taka-Töölön hankealueen tonttien hinnoittelun uudelleen tarkasteluun. Hinnoittelun uudelleen tarkastelu on perusteltua mm. alkuperäisen vuonna 2019 tehdyn hinnoittelupäätöksen jälkeen tapahtuneen kiinteistömarkkinakehityksen (esim. rakennuskustannusten, korkotasojen ja sijoittajien tuotovaatimusten nousu) sekä hankkeen kiinteistö-taloudellisesta kannattavuudesta saadun uuden selvityksen perusteella. Hinnoittelun uudelleen tarkastelusta huolimatta hinnoittelun lähtökohtana on edelleen hinnoittelun toteutuminen markkinaehtoisesti.

Kaupungin ja projektiyhtiön tavoitteena on edetä jatkovalmistelussa mahdollisimman nopeasti. Tavoitteena on, että nyt käsiteltävä Taka-Töölön hankealueen uudelleen varaamista koskeva päätös sekä hankkeen rakennuslupasuunnittelun edistämisen mahdollistavat ratkaisut olisivat saman aikaiseksi käsiteltävänä kaupunginhallituksessa viimeistään syyskuun 2023 aikana. Hankealueen mahdollista uudelleen hinnoittelua koskeva päätös saatettaisiin puolestaan päätöksentekoon myöhemmin syksyllä.

Taka-Töölön hankealueen varauksessa noudatetaan soveltuvin osin liitteenä 4 olevia kaupunginhallituksen päätöksen 24.6.2019, 486 § mukaisia varausehtoja sekä päätösehdotuksesta ilmeneviä ehtoa, jotka koskevat mm. hankkeen toteutuskelpoisuudesta kaupungille annettavia selvityksiä sekä hankkeen lopullisen suunnitteluratkaisun sovittamista kulttuuri- ja rakennushistoriallisesti merkittävään ympäristöön. Varaus on voimassa vuoden 2025 loppuun. Kaupungille varataan oikeus varausehtojen tarkistuksiin ja täydennyksiin, mikäli tällaiset ovat kaupungin etujen turvaamiseksi tai hankkeen edistämiseksi tarpeen.

Lopuksi

Garden Helsinki -hanke ollut suunnitteilla poikkeuksellisen pitkään ja sen hankekehitysvaihe on vaatinut projektiyhtiöltä sekä sen osakkailta poikkeuksellisia panostuksia. Kyseessä on kooltaan ja sisällöltään erittäin suuri ja vaativa hankekokonaisuus eikä sen taloudellista toteutuskelpoisuutta voida suunnittelun tässä vaiheessa varmuudella todeta. Nyt esitetty Taka-Töölön hankealueen uudelleen varaamista koskeva päätös on yksi edellytys kaupungille strategisesti erittäin tärkeän ja taloudellisesti monin tavoin positiivisen hankkeen edistämiseksi. Hankkeen toteutumisen varmistaminen tulee kuitenkin edellyttämään kaupungilta tulevaisuudessa myös tavanomaisesta poikkeavia päätöksiä. Näiden osalta tulee kuitenkin huomata, etteivät selvitettävänä olevat toimenpiteet ainakaan tässä vaiheessa näyttäytyä ylivoimaisilta tai poikkeuksellisilta verrattuna muiden kaupunkien toimenpiteisiin vastavissa tapahtuma-areenahankkeissa.



Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Sami Haapanen, tonttipäällikkö, puhelin: 09 310 36437
sami.haapanen(a)hel.fi
Tom Qvisén, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 34201
tom.qvisen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kartat
- 2 Hakemus 5.6.2023
- 3 Garden Helsinki -hankkeen hanke-esittely
- 4 Varausehdot KHS 24.6.2019, 486 §

Oheismateriaali

- 1 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 20 k)
- 2 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 20 k)

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote **Otteen liitteet**
Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä Esitysteksti

Tiedoksi

Kaupunginkanslia

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 13.06.2023 § 357