

The logo for Helsinki, featuring the word "Helsinki" in a bold, black, sans-serif font, enclosed within a black outline of a speech bubble or a similar shape with a pointed bottom.

**Helsinki**

**HELSINKI GARDEN**

# **Laajojen taloudellisten vaikutusten arviointi**

Kaupunginkanslia

4.3.2019

# Sisällysluettelo

1. Johdanto.....	3
2. Yleistä.....	4
2.1. Hankkeen kuvaus.....	4
2.2. Aikataulut .....	4
2.3. Laskentaperusteet.....	4
3. Vaikutusten arviointi .....	5
3.1. Hankkeen kustannukset.....	5
3.2. Vaikutukset yritystoimintaan ja sen edellytyksiin .....	5
3.2.1. Vaikutukset kaupan alan ja kaupallisia palveluja tarjoaviin yrityksiin .....	6
3.2.2. Vaikutukset toimistomarkkinaan.....	6
3.2.3. Vaikutukset majoituspalveluihin .....	7
3.3. Vaikutukset tapahtumiin .....	7
3.4. Vaikutukset tuotantoon ja työllisyyteen.....	8
3.5. Vaikutukset liikuntapalveluihin.....	10
3.6. Vaikutukset Jääkenttäsäätiön talouteen ja jääurheilun harrastusmahdollisuuksiin..	10
3.7. Vaikutukset kaupungin talouteen.....	13
3.7.1. Investoinnit.....	13
3.7.2. Käyttötalousmenot .....	13
3.7.3. Tonttitulot.....	14
3.7.4. Verotulot.....	14
3.7.5. Kokonaistarkastelu investointien ja tulojen osalta .....	15
4. Muita huomioita .....	17

## LIITTEET

- Liite 1 Garden Helsinki, Kaupallisten vaikutusten arviointi (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 2.5.2018)
- Liite 2 Garden Helsinki – Alustava arvio taloudellisista bruttohyödyistä julkiselle sektorille (GSP Group Oy, 2.5.2018)
- Liite 3 Garden Helsinki –hankkeen vaikutukset Jääkenttäsäätiön taloudelliseen asemaan ja jääurheilun harrastusmahdollisuuksiin (Deloitte Consulting Oy, 3.5.2018)
- Liite 4 Helsingin jäähalli, selvitys uusiokäyttövaihtoehtoista (Helsingin kaupunki, kiinteistövirasto, 31.3.2016)
- Liite 5 Tuotanto-, työllisyys- ja verotulovaikutusten laskentaperusteet

# 1. Johdanto

Garden Helsinki -hankkeen laajojen taloudellisten vaikutusten arvioinnin tarkoituksena on antaa asemakaavaa koskevaa päätöksentekoa varten tietoa hankkeen vaikutuksista mm. elinkeinotoimintaan, tuotantoon ja työllisyyteen sekä liikuntapalveluihin. Lisäksi arvioinnissa on käsitelty vaikutuksia Jääkenttäsaatiön toimintaan ja kaupungin talouteen.

Taloudelliset laskelmat ja arvoinnit perustuvat tämän vaikutusarvioinnin liitteenä oleviin aineistoihin sekä asemakaavan laatimisvaiheessa käytössä olleisiin tietoihin.

Arvioinnin tekemiseen ovat osallistuneet:

Hannu Asikainen, kaupunginkanslia, talous- ja suunnitteluosasto  
Sirpa Kallio, kaupunginkanslia, talous- ja suunnitteluosasto  
Minna Maartola, kaupunginkanslia, elinkeino-osasto  
Laura Yrjänä, kaupunginkanslia, elinkeino-osasto  
Päivi Munther, kaupunginkanslia, viestintäosasto  
Mikko Jääskeläinen, kaupunkiympäristötoimiala, maankäytön yleissuunnittelu  
Anne Karlsson, kaupunkiympäristötoimiala, maankäytön yleissuunnittelu  
Elina Luukkonen, kaupunkiympäristötoimiala, maankäytön yleissuunnittelu  
Kirsti Rantanen, kaupunkiympäristötoimiala, asemakaavoitus  
Hanna Pikkarainen, kaupunkiympäristötoimiala, asemakaavoitus  
Tom Qvisén, kaupunkiympäristötoimiala, maaomaisuuden kehittäminen ja tontit  
Markku Metsäranta, kaupunkiympäristötoimiala, tilapalvelut  
Petteri Huurre, kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, liikunta  
Jyrki Inkinen, kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, liikunta

Lisäksi raportin laatimisessa ovat avustaneet Anni Bäckman, Atte Malmström, Ville Vastamäki, Pia Halinen ja Henri Kähönen kaupunginkansliasta, Kati Kiyancicek kaupunkiympäristötoimialalta sekä Tom Kivimäki Jääkenttäsaatiöstä.

## 2. Yleistä

### 2.1. Hankkeen kuvaus

Nordenskiöldin kadun varteen Helsingin jäähallin viereen suunnitellaan uutta yksityistä urheilu- ja tapahtuma-areenaa. Garden Helsinki –hanke koostuu yksityisestä monitoimiareenasta sekä muista tapahtuma-, liikunta- ja vapaa-ajan palveluista, toimistotiloista, asunnoista ja majoitustiloista sekä pysäköintilaitoksesta. Hanke sijoittuu Nordenskiöldinkadun ja Pohjoisen Stadiontien varteen, Helsingin jäähallin tiloihin sekä Eläintarhan puiston metsäselänteen ja Pohjoisen Stadiontien varren pallokentän alaisiin tiloihin. Lisäksi asemakaavassa on tarkoitus mahdollistaa ajotunnelin rakentaminen alueelle Vauhtitien suunnasta. Helsingin nykyinen jäähalli on tarkoitus muuttaa pienemmäksi monitoimiareenaksi sekä liikunta- ja harrastetiloiksi ja yhdistää toiminnallisesti uuteen areenaan. Uuden monitoimiareenan katsojakapasiteetti on 11 000 – 16 000 ja Helsingin jäähallin enimmillään noin 5 000.

Kohteeseen suunniteltujen liike-, ravintola- ja palvelutilojen pinta-ala on yhteensä noin 26 000 k-m<sup>2</sup>. Pinta-alasta on päivittäistavarakauppaa enintään 4 000 k-m<sup>2</sup>, ravintolatiloja noin 11 700 k-m<sup>2</sup> sekä muita liike- ja palvelutiloja noin 7 000 k-m<sup>2</sup>. Hankkeeseen on kaavailtu noin 5 000 k-m<sup>2</sup> liikuntatiloja, jonka lisäksi viitesuunnitelmassa on esitetty kuntosali ja seikkailupuisto. Hotellitiloja hankkeeseen on suunniteltu noin 22 000 k-m<sup>2</sup> ja toimistotiloja 20 000 k-m<sup>2</sup>.

### 2.2. Aikataulut

Asemakaavaehdotus käsitellään kaupunkiympäristölautakunnassa maaliskuun 2019 lopussa ja valtuustoon asemakaava tuodaan käsittelyyn syksyn 2019 aikana.

Rakentamisen kokonaiskesto on hankkeen oman arvion mukaan noin neljä vuotta. Maanalaisen rakentamisen kestoksi on arvioitu 2–3 vuotta ja maanpäällisen osan rakentamisen noin kaksi vuotta. Eri rakentamisvaiheita voidaan hankkeen alustavan arvion mukaan tehdä osittain samanaikaisesti. Helsingin jäähallin peruskorjauksen kestoksi hanke on arvioinut noin 1,5 vuotta.

### 2.3. Laskentaperusteet

Tämä vaikutusten arviointi perustuu liitteenä oleviin selvityksiin, ja kaupungin teke-miin arviointeihin ja laskelmiin. Vaikutukset tuotantoon, työllisyyteen sekä kunnallis- ja yhteisöverotuloihin on arvioitu panos-tuotosmenetelmällä. Laskelmat sisältävät suorat ja kerrannaiset vaikutukset hankkeen rakentamis- ja toimintavaiheessa. Laskentape-rusteet on esitetty liitteessä 5.

Laskennat on tehty sillä oletuksella, että kaikki asunnot ovat säätelemätöntä, vapaa-rahoitteista tuotantoa kaupunginhallituksen 27.6.2016 tekemään suunnitteluvaraus-päätökseen perustuen.

### 3. Vaikutusten arviointi

#### 3.1. Hankkeen kustannukset

Garden Helsinki -hanke on arvioinut hankkeen kokonaisinvestoinneiksi noin 700 miljoonaa euroa.

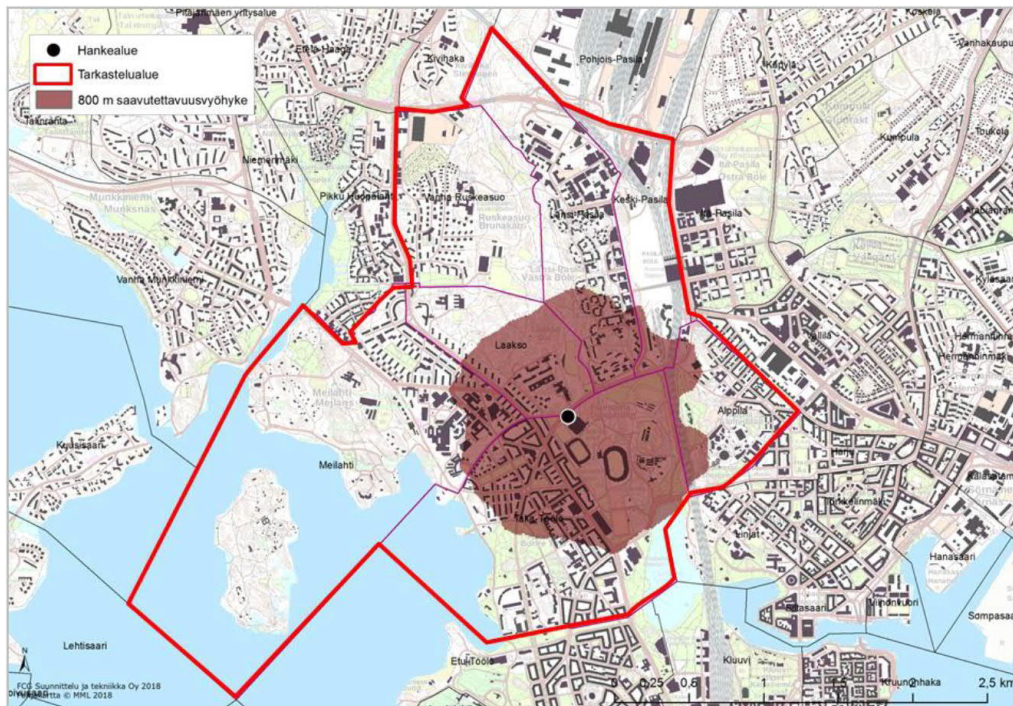
#### 3.2. Vaikutukset yritystoimintaan ja sen edellytyksiin

Garden Helsinki -hankkeella on vaikutuksia erityisesti tapahtuma-alan, hotelli- ja ravintola-alan sekä kaupan alan ja kaupallisia palveluja tarjoaviin yrityksiin sekä suoraan että välillisesti. Hankkeen vaikutukset ajoittuvat toisaalta rakentamisaikaan, toisaalta vaikutukset ovat pysyvämpiä. Hankkeen myönteisiä vaikutuksia ovat mm. uudet liiketoimintamahdollisuudet, joita kasvava tarjonta ja uudet tilat tuovat. Negatiivisia vaikutuksia ovat mm. rakentamisen aiheuttamat häiriöt ja mahdollisesti joiltakin osin ostovoiman tai tilaisuuksien siirtymä pois toiselta toimijalta. Kilpailun lisääntyminen on asiakkaiden näkökulmasta kuitenkin hyvä asia.

Arviot kauppaan ja kaupallisiin palveluihin perustuvat osittain FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy:n laatimaan alustavaan kaupallisten vaikutusten arviointiin (Liite 1). Liitteessä 2 on GSP Group Oy:n laatima alustava arvio Garden Helsinki -hankkeen taloudellisista bruttohyödyistä julkiselle sektorille, jota varten kerättyjä lähtötietoja on hyödynnetty myös tässä arvioissa mm. työllisyyden ja verotulojen laskennassa.

FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy:n laatimassa arvioissa hankkeen kaupallisten vaikutusten tarkastelualueen muodostavat Alppilan, Keski-Pasilan, Laakson, Länsi-Pasilan, Meilahden, Taka-Töölön ja Vanhan Ruskeasuo-osa-alueiden muodostama kokonaisuus. Hankkeen lähivaikutusalue käsittää kävelyn ja pyöräilyn verkostoa pitkin lasketun 800 metrin saavutettavuusvyöhykkeen sisään jäävän alueen. Lähivaikutusalue ja tarkastelualue on esitetty kuvassa 1.

Kuva 1. Garden Helsingin lähivaikutusalue ja tarkastelualue (FCG 2018)



### **3.2.1. Vaikutukset kaupan alan ja kaupallisia palveluja tarjoaviin yrityksiin**

Tällä hetkellä lähialueen päivittäistavarakaupan tarjonta muodostuu lähinnä pienistä yksiköistä. Hankkeeseen suunniteltu päivittäistavarakauppa olisi selkeästi suurin lähi-alueella. Maantasokerrosten erilaiset liiketilat lisäävät alueen palvelutarjontaa. Monitoimiareenan yhteyteen maanalaisiin tiloihin tulee lisäksi paljon kaikille avoinna olevia ravintoloita, liike- ja palvelutiloja. Asukkaiden ja kaupallisten palveluiden yhteiskäyttöinen pysäköintiratkaisu on tehokas, ja pysäköintipaikkojen tarjonta on kaupallisen toimijan kannalta houkuttelevaa.

Garden Helsinki -hankkeen päivittäistavarakaupan palveluihin kohdistuva kysyntä muodostuu pääosin lähivaikutusalueen väestön kysynnästä ja ravitsemispalveluihin kohdistuva kysyntä pääosin tapahtumakävijöiden kysynnästä. Erikoiskaupan ja muiden kaupallisten palvelujen kysyntä muodostuu lähivaikutusalueen väestön ja tapahtumakävijöiden kysynnästä.

FCG:n selvityksen mukaan Garden Helsinki -hanke lisää päivittäistavarakaupan kilpailua alueella. Koska lähivaikutusalueen kaupallisten palvelujen tarjonta on tällä hetkellä puutteellinen kysyntään nähden, arvioidaan palvelutarjonnan lisääntymisen ja monipuolistumisen päivittäistavarakaupassa vähentävän ostovoiman suuntautumista alueen ulkopuolelle. Suunnitellulla päivittäistavarakaupalla ei kuitenkaan arvioitu olevan merkittäviä vaikutuksia alueen muiden pienten myymälöiden liikevaihtoon. Arvioinnin mukaan Garden Helsingin lähivaikutusalueella asuvien sekä Garden Helsingin tapahtumissa kävijöiden ja työntekijöiden kysyntä mahdollistaa suunniteltujen päivittäistavaramyymälän, ravintolatilojen ja muiden liiketilojen toteuttamisen.

### **3.2.2. Vaikutukset toimistomarkkinaan**

Garden Helsinki –hankkeeseen on alustavasti suunniteltu rakennettavan toimistotiloja noin 20 000 k-m<sup>2</sup>.

Toimistokysyntä on nykyisin entistä valikoivampaa ja kohdistuu pääasiassa tiettyjen raskaan raideliikenteen asemien välittömään läheisyyteen.

Pasilasta on muodostumassa entistä merkittävämpi toimistokeskittymä jo rakenteilla olevien ja tulevien kohteiden myötä. Pasilan seudullinen saavutettavuus on erinomainen, mikä houkuttelee alueelle myös isoja toimijoita.

Sen sijaan Taka-Töölö ei ole ns. prime-luokan toimistoaluetta. Töölössä on tällä hetkellä vapaana erikokoisia toimistotiloja noin kymmenessä, pääasiassa vanhassa, rakennuksessa. Alueella toimistoja on jo muutettu ja ollaan muuttamassa muuhun käyttöön, esimerkiksi varastoiksi, hotelliksi ja asunnoiksi.

Garden Helsinkiin suunniteltu toimistokokonaisuus on kaikkiaan melko kookas yksittäiseksi kohteeksi, joskaan se ei muodosta alueelle varsinaista toimistokeskittymää. Toimistotilan määrä mahdollistaa hankkeen muita toimintoja palvelevien ja niille lisäarvoa tuovien toimintojen sijoittumisen kohteeseen. Tällaisia ovat esimerkiksi terveys-, hyvinvointi- ja liikuntapalveluja tarjoavat yritykset sekä erilaiset yhdistykset ja lajiliitot. Myös asumisen mahdollinen lisääntyminen kohteen ympäristössä voi luoda kysyntää pienemmille toimitiloille.

Uudet, nykyisiä vaatimuksia vastaavat toimistotilat ovat muualla osoittautuneet veto-voimaisiksi. Tämä saattaa johtaa vaatimukseen vanhojen toimistotilojen muuttamisesta muuhun käyttöön kyseisen osamarkkina-alueen muissa kohteissa.

### 3.2.3. Vaikutukset majoituspalveluihin

Asemakaavaratkaisu mahdollistaa hotelli- ja majoituspalveluja yhteensä 26 400 k-m<sup>2</sup>. Hankkeen tämänhetkissä suunnitelmassa tiloja on noin 22 000 k-m<sup>2</sup>. Majoituspalvelujen on suunniteltu koostuvan sekä laadukkaasta hotellista että budjettihotellista. Tapahtumatoiminnan arvioidaan tukevan hotellin toimintaa, ja budjettihotellin kysyntä on perusteltua esimerkiksi urheilukilpailuihin liittyen joukkueiden majoituspalveluiden tarjoajana. Hotellin osalta huoneiden kokonaislukumääräksi on arvioitu noin 500 huonetta, joista budjettihotellin huoneiden määrän on arvioitu olevan noin 150 huonetta.

Helsingissä on suuri tarve majoituskapasiteetin kasvattamiselle, joka kohdistuu ennen kaikkea erittäin laadukkaisiin ja toisaalta edullisiin hotelleihin. Helsingin kaupungin tavoitteena on lisäksi saada markkinoille uusia, erityisesti ulkomaisia toimijoita tarjonnan monipuolistamiseksi.

Helsingissä on vuoden 2019 alussa vireillä yhteensä noin 30 eri vaiheessa olevaa hotellihanketta. Näistä vain kolmasosa on rakenteilla tai käynnistymässä pian.

Toteutuessaan Garden Helsinki –hanke toisi kaivattua lisäkapasiteettia Helsingin hotellimarkkinaan edellyttäen, että hotellien konseptit toteutuvat esitetyn kaltaisina eli laadukkaana, vähintään neljän tähden hotellina, ja edullista majoitusta tarjoavana budjettihotellina, eikä kyseisten segmenttien tarjonta tällä välin lisäänty merkittävästi.

Lisätessään laadukasta tapahtuma- ja muuta tarjontaa, Garden Helsinki –hanke voi luoda uutta kysyntää ja näin jossain määrin kasvattaa Helsinkiin suuntautuvaa matkailua.

### 3.3. Vaikutukset tapahtumiin

Helsingin kaupunkistrategian 2017 – 2021 mukaisesti Helsinki pyrkii yhä monipuolisemmaksi ja kansainvälisesti vetovoimaiseksi kulttuuri-, urheilu- ja tapahtumakaupungiksi. Garden Helsinki -hanke toteutuessaan tukee omalta osaltaan tätä tavoitetta ja Helsingin kaupungin strategiaa.

Monitoimiareenan katsojakapasiteetti on 11 000 – 16 000 tapahtuman tyypistä riippuen. Uudelle areenalle siirtyy HIFK:n jääkiekkotoiminta sekä muita tapahtumia. Osa nykyisin Helsingin jäähallissa järjestettävistä tapahtumista siirtyy Helsingin jäähalliin peruskorjauksen yhteydessä toteutettavalle pienemmälle, enimmillään noin 5 000 katsojaa vetävälle areenalle tai Garden Helsinki-hankkeen pääareenalle, ja osa saattaa siirtyä muualle.

Garden Helsinki tarjoaa uusia mahdollisuuksia tapahtumatoimialan yrityksille. Kaava mahdollistaa sisätapahtuma- ja areenatiloja sekä erilaisia liikunta- ja vapaa-ajan tiloja yhteensä noin 90 000 k-m<sup>2</sup>. Vastaavan kokoluokan tapahtumatiloja ei Helsingissä juurikaan ole. Muita isompien yksittäisten tapahtumien mahdollistavia tiloja ovat esimerkiksi Messukeskus ja Hartwall Areena. Osiin jaettujen, joidenkin tuhansien henkilöiden tapahtumien, kuten messujen järjestämiseen soveltuvat esimerkiksi Finlandia-talo ja Kaapelitehdas sekä useat muut tilat. Osa Garden Helsinki -hankkeessa järjestettävistä tapahtumista saattaa syrjäyttää tapahtumia muualla.

Valmistuttuaan Garden Helsinki tuo Helsingin tapahtumakentän tarjontaan uuden, kapasiteetiltaan suuren ja kansainvälisestikin mielenkiintoisen ja vetovoimaisen areenan.

Nykyaikainen monitoimiareena edistää tulevien urheilun suurtapahtumien saamista Helsinkiin. Pääkaupunkiseudulla ja lähikaupungeissa olemassa olevien tai jo rakentuvien sekä suunnitteilla olevien suurten monitoimiareenojen välinen kilpailu saattaa myös vähentää tapahtumajärjestäjien kuluja ja siten mahdollistaa lisääntyvät tapahtumat Helsingissä. Nykyiseen Helsingin jäähalliin sijoitettavaksi suunniteltu pienempi monitoimiareena sopisi myös palloilu- ja muiden lajien kilpailutoimintaan sekä pienempiin kansainvälisiin tapahtumiin. Jos tapahtumien koko ja kokonaismäärä Helsingissä kasvaa uuden monitoimiareenan myötä, kaavaratkaisulla on positiivisia vaikutuksia kaupungin matkailu- ja tapahtumaelinkeinojen kasvuun.

Helsingin jäähallilla järjestetään nykyisin vuosittain yli 100 tapahtumaa, joista osa kestää useamman päivän. Noin 30 - 40 tapahtumaa on HIFK:n jääkiekko-otteluita. Tapahtumien aikana jäähallilla on tapahtumia palvelevaa ravintolatoimintaa. Tapahtumien lisäksi jäähallin tiloja vuokrataan jääurheilijoiden harjoituskäyttöön sekä mm. kokous- ja yrityskäyttöön. Jollei jäähallilla ole mitään muuta tapahtumaa tai auloissa toimintaa, toimii siellä viikonloppuisin kirpputori.

Helsingin jäähallin peruskorjauksen ja muutostöiden kestoksi Garden Helsinki -hanke on arvioinut noin 1,5 vuotta, jonka ajan Helsingin jäähalli on vähintään poissa käytöstä. Tällä on vaikutusta tapahtumien järjestämiseen, niihin liittyvään ravintolatoimintaan ja niistä syntyvään liikevaihtoon, jos kaikille tapahtumille ei löydetä korvaavaa tilakapasiteettia Garden Helsinki -hankkeen rakentamisen aikana.

Helsingin Jäähallissa on järjestetty tapahtumia, kuten vuonna 2018 Sideways-festivaali, jotka sijoittuvat sekä ulko- että sisätiloihin. Garden Helsinki -hankkeen rakentamisen myötä poistuu mahdollisuus sellaisten suurten tapahtumien järjestämiseen, jotka tarvitsevat sisätilojen lisäksi ulkotilan.

### **3.4. Vaikutukset tuotantoon ja työllisyyteen**

Garden Helsinki -hankkeen toteutuksella on vaikutuksia tuotantoon ja työllisyyteen Helsingissä sekä muualla Suomessa. Kaavaratkaisu mahdollistaa merkittävän yksityisen rakentamisinvestoinnin Helsingissä. Uudet tapahtuma-, liikunta-, liike- ja toimistotilat sekä majoituspalveluiden kapasiteetin kasvu lisäävät yritysten liiketoiminnan kasvupotentiaalia.

Arvioinnissa keskitytään Helsinkiin kohdistuviin tuotanto- ja työllisyysvaikutuksiin rakentamis- ja toimintavaiheessa. Rakentamisvaiheen vaikutukset kuvaavat vaikutusta koko rakentamisajalta. Toimintavaiheen vaikutukset ovat yhden vuoden aikana syntyviä vaikutuksia. Vaikutuksilla tuotantoon tarkoitetaan arvonlisäysvaikutuksia ja työllisyysvaikutuksilla henkilötyövuosia.

Kokonaisvaikutukset tuotantoon ja työllisyyteen on johdettu hankkeen arvioiduista rakennusinvestoinneista ja hankkeen synnyttämästä uudesta liiketoiminnasta. Suorien vaikutusten lisäksi rakentamisinvestoinnit ja toimintavaiheen yritystoiminta aiheuttavat kerrannaisvaikutuksia, jotka syntyvät yritysten toimitusketjujen ja työntekijöiden kulusvaikutusten kautta.

Tuotanto- ja työllisyysvaikutusten arviointi perustuu hankkeelta saatuihin tietoihin hankkeen investointikustannuksista, hankkeen alustavaan tilaohjelmaan, hankkeelta saatuihin arvioihin toimintavaiheen liiketoiminnasta, Jääkentäsäätiöltä saatuihin tietoihin Helsingin jäähallin nykyisestä toiminnasta sekä panos-tuotos -laskentaan.



Vaikutuksiin ja niiden kohdentumiseen liittyy epävarmuustekijöitä, ja ne riippuvat mm. lopullisista toteutuvista investointikustannuksista, lopullisesta toteutuvasta tilakokonaisuudesta, tilojen käyttöasteesta sekä tulevan toiminnan laadusta ja määrästä.

### **Rakentamisvaihe**

Suuntaa-antavan arvion mukaan hankkeeseen liittyvien investointien (yhteensä noin 700 milj. euroa) kokonaisvaikutus tuotantoon (arvonlisäys) Helsingissä on yhteensä noin 210 miljoonaa euroa ja työllisyyteen noin 3 200 henkilötyövuotta.

Vaikutusten lopullinen määrä riippuu siitä, missä laajuudessa hanke toteutuu ja mitkä ovat hankkeen lopulliset investointikustannukset. Vaikutukset ovat nettolisäystä siltä osin, kun rakennusinvestoinnit lisäävät rakentamista Helsingissä ja Helsingin seudulla, eivätkä syrjäytä muita hankkeita. Vaikutusten nettolisäyksen ja syrjäyttävän osan osuuksia on kuitenkin haastavaa arvioida, ja ne riippuvat mm. talous- ja työllisyystilanteesta, seudun muista hankkeista sekä rakennusalan ja sen alihankkijoiden kapasiteetista ja kasvusta.

Rakentamisvaiheessa Helsingin jäähallin toiminnan keskeytymisestä aiheutuu negatiivisia vaikutuksia tuotantoon ja työllisyyteen. Hankkeen mukaan Helsingin jäähallin saneeraus kestää noin 1,5 vuotta ja Garden Helsinki -hankkeen maanalaisen osan rakentamiseen noin 2 - 3 vuotta. Jos Helsingin jäähalli on suljettu 2 – 3 vuotta, rakentamisvaiheen negatiivinen vaikutus tuotantoon Helsingissä on yhteensä korkeintaan noin 9 - 14 miljoonaa euroa ja negatiiviset työllisyysvaikutukset noin 200 - 300 henkilötyövuotta. Arvio sisältää vaikutukset Helsingin jäähallin operaattorin ja ravintoloiden osalta, mutta ei tapahtumajärjestäjien toiminnan osalta. On todennäköistä, että ainakin osa paikallisten tapahtumajärjestäjien tapahtumista järjestetään rakentamisen aikana muualla Helsingissä tai pääkaupunkiseudulla. Ainakin Oy HIFK-Hockey Ab harjoittaa toimintaansa keskeytyksettä.

### **Toimintavaihe**

Suuntaa-antavan arvion mukaan hankkeen toimintavaiheen vuosittainen kokonaisvaikutus tuotantoon Helsingissä on noin 90 miljoonaa euroa. Kokonaisvaikutus työllisyyteen Helsingissä on noin 2 000 henkilötyövuotta.

Arvio perustuu hankkeen ilmoittamiin alustaviin liikevaihtoarvioihin tyyppillisenä toimintavuonna. Tapahtumien osalta arvioissa on huomioitu areenaoperaattorin liiketoiminta, mutta ei tapahtumajärjestäjien liiketoimintaa. Arviosta on vähennetty Helsingin jäähallin nykyisen toiminnan vaikutukset areenaoperaattorin ja ravintolatoiminnan osalta. Arvio ei sisällä toimistotiloihin sijoittuvan liiketoiminnan vaikutuksia, joita on tarkasteltu erikseen jäljempänä.

Toimintavaiheen taloudellisten vaikutusten arvioimiseen liittyy rakentamisvaihetta enemmän epävarmuustekijöitä. Toimintavaiheessa Garden Helsinki todennäköisesti lisää yritys- ja elinkeinotoimintaa Helsingissä sekä suoraan että välillisesti. Arvioidut vaikutukset ovat nettolisäystä sikäli, kun toiminta on uutta toimintaa eikä syrjäytä toimintaa muualla Helsingissä. Esimerkiksi areenoihin liittyvän urheilu- ja tapahtumatoiminnan osalta osa toiminnasta saattaa kiristyvässä kilpailutilanteessa syrjäyttää toimintaa muualla Helsingissä, jos tapahtumia siirryy muualta Garden Helsinkiin.

Garden Helsinki -hankkeeseen on suunniteltu toimistotiloja, jotka mahdollistavat merkittävän määrän toimistotyöpaikkoja. Toimistotilojen markkinoihin liittyy huomattavia

epävarmuustekijöitä johtuen toimistotilojen vajaakäyttöasteesta (mm. Catellan markkinakatsaukset, 2018) ja toimistotilakysynnän kohdistumisesta valikoituihin sijainteihin. Aiheeseen liittyvää tarkastelua on kohdassa 3.2.2.

Mikäli toimistotiloihin sijoittuu suunniteltu määrä työpaikkoja, on niiden vuosittainen kokonaisvaikutus tuotantoon (arvonlisäys) Helsingissä yhteensä noin 70 miljoonaa euroa ja työllisyyteen noin 1 100 henkilötyövuotta. Toimistotyöpaikkojen osalta hankkeen nettovaikutus on kuitenkin todennäköisesti tätä pienempi, sillä Garden Helsingin toimistotiloihin sijoittuvat toimijat ja työpaikat todennäköisesti siirtyvät tiloihin ainakin osittain muualta Helsingistä.

### **3.5. Vaikutukset liikuntapalveluihin**

Helsingin jäähalliin suunniteltujen muutosten ja Garden Helsinki –hankkeen harjoitusjäähallitilojen lisäksi muiden liikuntatilojen määrä hankkeessa on kohtuullisen pieni (5 000 k-m<sup>2</sup>), joten nykyisessä sisäliikuntatilojen kysyntätilanteessa näillä uusilla liikuntatiloilla ei ole nähtävissä merkittävää vaikutusta Olympiastadionin liikuntatilojen tai muiden lähialueen liikuntatilojen käyttöön.

Harjoitusjäähallitilojen syntyminen Garden Helsinkiin on koko kaupungin liikuntapalveluiden kannalta tärkeä, koska rakentamisen yhteydessä käytöstä poistuvat Helsingin jäähallin nykyiset jääurheilutilat.

Helsingin jäähalliin on suunnitteilla pienempi monitoimiareena, jonka enimmäiskapasiteetti on noin 5 000 henkilöä. Helsingissä on ollut pitkään tarve tällaiselle tilalle kotimaisen palloilun sarjatoimintaan, muiden sisäurheilulajien kilpailutoimintaan sekä pienempiin kansainvälisiin tapahtumiin.

Nyt Pallokentällä 7 HJK:n käytössä oleva ylipainehalli on tarkoitus siirtää kaupungin liikuntapalveluiden hallinnassa olevalle Pallokentälle 6. Tämän korvaamiseksi rakennetaan uusi lämmitettävä tekonurmi Pallokentälle 1. Kokonaisuutena käytöstä poistuisi alueella yksi 58 m x 88 m kokoinen tekonurmikenttä, mutta entisen Pallokentän 7 alueelle on mahdollista sijoittaa 40 m x 60 m kokoinen pelikenttä. Uusi Pallokentälle 6 sijoitettava ylipainehalli, joka on nykyistä hallia suurempi, lisää tilojen laatua ja käytettävyyttä, mahdollistaen monipuolisemman käytön ja parantaa talviharjoitteluolosuhteita.

Töölön kisa- ja liikuntahalli peruskorjataan tämänhetkisen taloussuunnitelman mukaan vuosina 2023 – 2025. Alustavissa tarveselvityksissä on pohdittu mahdollisuutta lisätä varsinaisten liikuntatilojen määrää kiinteistössä. Suunnitellut uudet tilat kohdentuvat kuitenkin pääosin muihin liikuntalajeihin kuin Garden Helsingin liikuntatilat.

### **3.6. Vaikutukset Jääkenttäsäätiön talouteen ja jääurheilun harrastusmahdollisuuksiin**

Helsingin kaupunginhallitus kehotti Jääkenttäsäätiötä laatimaan selvityksen siitä, millä tavalla muutoksia Helsingin jäähallin luovuttamisesta seuraa säätiön taloudelliselle asemalle. Samalla Helsingin liikuntapalveluiden tuli selvittää kuinka jääurheilun harrastusmahdollisuudet muuttuvat Garden Helsinki -hankkeen myötä.

Deloitte Consulting Oy on kulttuuri- ja vapaa-ajan toimialan tilauksesta laatinut vaikutusanalyysin Garden Helsinki –hankkeen vaikutuksista Jääkenttäsäätiön taloudelliseen asemaan ja jääurheilun harrastusmahdollisuuksiin. Vaikutusanalyysi kokonaisuudessaan on tämän arviointiraportin liitteenä 3.

Vaikutusanalyyseissä tarkasteltiin kolmea kehityspolkua ja niiden alavaihtoehtoja. Analyysi huomioi kunkin vaihtoehdon vaikutukset Jääkenttäsäätiön taloudelliseen asemaan ja Helsingin kaupungin käyttötalouteen sekä vaikutukset jääurheilun harrastusmahdollisuuksiin Helsingissä. Tarkastellut kehityspolut on esitetty kuvassa 2.

Kuva 2. Tarkastellut kehityspolut

GH-hanke ei toteudu	GH-hanke toteutuu				
0. Nykytila	1. Korvaavaa uutta jäähallia ei rakennu			2. Korvaava uusi jäähalli rakennetaan muualle	
Jääkenttäsäätiö jatkaa liiketoiminnan harjoittamista Helsingin Jäähallissa	a) JKS siirtyy GH-areenan kahden harjoitusjään omistajaksi	b) JKS siirtyy vuokralle GH-areenan kahdelle harjoitusjälle	c) JKS ei ole mukana GH-areenan harjoitusjäissä	a) JKS siirtyy korvaavan kahden harjoitusjään jäähallin omistajaksi	b) JKS siirtyy vuokralle korvaavaan kahden harjoitusjään jäähalliin

Helsingin jäähallin poistuva liiketoiminta jättää noin miljoonan euron vuosittaisen alijäämän Jääkenttäsäätiön toimintaan. Tulevaisuudessa Jääkenttäsäätiöllä ei ole mahdollisuutta kerätä nykyisen rahoitusmallin mukaista omarahoitusosuutta hallien investointeihin. Helsingin jäähallin luovutuksen myötä Jääkenttäsäätiön toiminta muuttuu pelkästä investointiavustettavasta myös toiminta-avustettavaksi.

Kuva 3 esittää eri kehityspolkujen vaikutukset Jääkenttäsäätiöön ja jääurheilun harrastemahdollisuuksiin.

Kuva 3. Kehityspolkujen vaikutusten kuvaus

0.	1a	1b	1c	2a	2b
<i>Jos...</i>	<i>Jos...</i>	<i>Jos...</i>	<i>Jos...</i>	<i>Jos...</i>	<i>Jos...</i>
Garden Helsinki -hanke ei toteudu, Jääkenttäsäätiö jatkaa liiketoiminnan harjoittamista Helsingin Jäähallissa.	GH-hanke toteutuu ja Helsingin Jäähallin toiminta siirtyy GH-hankkeelle mukaan lukien harjoitushalli. GH-areenalle rakentuu 2 harjoitusjäää ja korvaavaa harjoitushallia ei rakennu. JKS siirtyy GH-areenan kahden harjoitusjään omistajaksi.	GH-hanke toteutuu ja Helsingin Jäähallin toiminta siirtyy GH-hankkeelle mukaan lukien harjoitushalli. GH-areenalle rakentuu 2 harjoitusjäää ja korvaavaa harjoitushallia ei rakennu. JKS siirtyy vuokralle GH-areenan kahdelle harjoitusjälle.	GH-hanke toteutuu ja Helsingin Jäähallin toiminta siirtyy GH-hankkeelle mukaan lukien harjoitushalli. GH-areenalle rakentuu 2 harjoitusjäää ja korvaavaa harjoitushallia ei rakennu. JKS ei ole mukana GH-areenan harjoitusjäissä.	GH-hanke toteutuu ja Helsingin Jäähallin toiminta siirtyy GH-hankkeelle mukaan lukien harjoitushalli. GH-areenalle rakentuu 1 harjoitusjää. Korvaava harjoitushalli rakennetaan muualle. JKS siirtyy korvaavan kahden harjoitusjään jäähallin omistajaksi.	GH-hanke toteutuu ja Helsingin Jäähallin toiminta siirtyy GH-hankkeelle mukaan lukien harjoitushalli. GH-areenalle rakentuu 1 harjoitusjää. Korvaava harjoitushalli rakennetaan muualle. JKS siirtyy vuokralle korvaavaan kahden harjoitusjään jäähalliin.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Jääkenttäsäätiö pystyy liiketoiminnallaan rahoittamaan toimintansa sekä keräämään tarvittavan omarahoitusosuuden investointien rahoittamiseksi<sup>2</sup></li> <li>Ei suoraa vaikutusta jääurheilun harrastusmahdollisuuksiin Helsingissä.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>JKS:n toiminta muuttuu toiminta-avustettavaksi eikä säätiö pysty vastaisuudessa rahoittamaan investointien omarahoitusosuutta.</li> <li>Ei suoraa vaikutusta jääurheilun harrastusmahdollisuuksiin; Jään tarjottu määrä säilyy entisellään ja jään saavutettavuus seurojen näkökulmasta on hyvä clearing-hinnan ja jään sijainnin puolesta.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>JKS:n toiminta muuttuu toiminta-avustettavaksi eikä säätiö pysty vastaisuudessa rahoittamaan investointien omarahoitusosuutta.</li> <li>Ei suoraa vaikutusta jääurheilun harrastusmahdollisuuksiin; Jään tarjottu määrä säilyy entisellään ja jään saavutettavuus seurojen näkökulmasta on hyvä clearing-hinnan ja jään sijainnin puolesta.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>JKS:n toiminta muuttuu toiminta-avustettavaksi eikä säätiö pysty vastaisuudessa rahoittamaan investointien omarahoitusosuutta.</li> <li>Negatiivinen vaikutus jääurheilun harrastusmahdollisuuksiin; markkinahintainen jää kasvattaa jään hintaa seuroille, harrastajamäärät voivat vähentyä hinnan kasvun myötä ja sen seurauksen seurojen toiminta voi kutistua.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>JKS:n toiminta muuttuu toiminta-avustettavaksi eikä säätiö pysty vastaisuudessa rahoittamaan investointien omarahoitusosuutta.</li> <li>Osin vaikutusta jääurheilun harrastusmahdollisuuksiin; kokonaisuudessaan määrä kasvaa GH-areenan 1 harjoitusjään ja korvaavan hallin vuoksi. Korvaavan hallin sijainti saattaa vaikuttaa jään saavutettavuuteen seuroille.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>JKS:n toiminta muuttuu toiminta-avustettavaksi eikä säätiö pysty vastaisuudessa rahoittamaan investointien omarahoitusosuutta</li> <li>Osin vaikutusta jääurheilun harrastusmahdollisuuksiin; kokonaisuudessaan määrä kasvaa GH-areenan 1 harjoitusjään ja korvaavan hallin vuoksi. Korvaavan hallin sijainti saattaa vaikuttaa jään saavutettavuuteen seuroille.</li> </ul>
<input type="checkbox"/> Ei vaikutusta nykytilaan nähden	<input type="checkbox"/> Negatiivinen vaikutus	<input type="checkbox"/> Merkittävä negatiivinen vaikutus			

Kehityspoluissa 1b ja 2b Jääkenttäsaatiön tarvitsema vuosittainen toiminta-avustus on suurin, johtuen korvaavan jäähallin vuokrasuhteesta. Molemmissa vaihtoehdoista Jääkenttäsaatiön toiminta-avustustarve on noin miljoona euroa vuosittain. Kehityspolussa 1a investointi uuteen jäähalliin on noin 10,5 miljoonaa euroa ja kehityspolussa 2a noin 6,5 miljoonaa euroa. Vaihtoehdoissa 1a ja 2a Jääkenttäsaatiön vuosittainen toiminta-avustustarve on noin 400 000 euroa.

Kuvassa 4 on esitetty eri kehityspolkujen kumulatiivinen toiminta- ja investointiavustus. Avustusten laskelmien lähtökohtana on ollut, että Jääkenttäsaatiölle maksetaan harjoitushallista sen tasearvo noin kaksi miljoonaa euroa. Laskelmissa ei ole huomioitu Helsingin jäähallin ennenaikaisesta vuokrasopimuksen päättämisestä Jääkenttäsaatiön mahdollisesti saamaa rahallista korvausta. Mikäli Jääkenttäsaatiö saa vuokrasopimuksen päättymisestä korvauksen, vähenee tarve kaupungin avustukselle vastaavalla summalla.

Kuva 4. Kehityspolkujen viiden ensimmäisen vuoden kumulatiivinen toiminta- ja investointiavustus.

0.	1a	1b	1c	2a	2b
	-2 200 000 €	-2 983 000 €	-2 683 000 €	-2 218 000 €	-2 845 000 €
	-10 510 000 €			-6 516 000 €	

Suurimmat negatiiviset vaikutukset Helsingin jääurheilun harrastusmahdollisuuksiin on kehityspolulla 1c, koska korvaava jää on markkinaehtoista, joten oletettavasti jään hinta seuroille nousee ja harrastajamäärät saattavat jopa vähetä. Jääurheilun harrastusmahdollisuuksien osalta kehityspolut 2a ja 2b ovat harjoitusjäen määrän osalta parempia kuin kehityspolut 1a, 1b ja 1c. Sitä vaistoin harjoitusjäiden sijainti vaihtoehdoissa 1a, 1b ja 1c on parempi. Hankkeen laatimaan alustavaan aikatauluun perustuen, nykyinen harjoitusjäähalli joudutaan purkamaan heti rakentamisen alkuvaiheessa. Ennen kuin uudet harjoitusjäähallit ovat valmiit, niin kehityspoluissa 1a, 1b ja

1c on rakentamisaikana käytössä nykytilannetta vähemmän harjoitusjäätä. Kehityspoluissa 2a ja 2b harjoitusjäättä on jopa hieman nykytilannetta enemmän, olettaen, että uusi harjoitusjäähalli on käytössä ennen nykyisen harjoitusjäähallin purkamista.

Mikäli Garden Helsinki –hanke ei toteutuisi, niin Helsingin jäähalli jouduttaisiin lähiaikoina peruskorjaamaan. Helsingin kaupungin kiinteistövirasto on laatinut selvityksen Helsingin jäähallin uusiokäytöstä (Liite 4). Selvityksessä on tutkittu neljää vaihtoehtoa ja näiden taloudellisia vaikutuksista. Vaihtoehdossa, jossa nykyinen toiminta jatkuu, halli peruskorjataan, sisätiloissa tehdään pieniä toiminnallisia parannuksia ja harjoitushalli kunnostetaan, tarvittavien investointien kustannusarvio on 38 miljoonaa euroa. Jääkenttäsäätiö on itse arvioinut, että vähimmillään, ilman mitään toiminnallisia parannuksia, peruskorjauskustannukset ovat noin 15 milj. euroa.

### **3.7. Vaikutukset kaupungin talouteen**

#### **3.7.1. Investoinnit**

Kaupungin investointikustannukset ovat arviolta noin 3,5 miljoonaa euroa, ja ne koostuvat lähinnä johtosiirroista, Pallokenttien 6 ja 7 viereisessä sijaitsevan puiston rakentamisesta, Pallokentän 1 kunnostamisesta ja Helsinki Stadion Management Oy:n ylipainehallin vuokrasopimuksen ennenaikaiseen purkuun liittyvistä kustannuksista. Kaikki muut kustannukset, kuten katujen uudelleen rakentaminen, puistojen maise-moinnit, urheilutunnelin jatkaminen ja nykyisen harjoitusjäähallin purku, on tässä raportissa oletettu Garden Helsinki –hankkeen kustannuksiksi.

Hankkeeseen on tulossa asuntorakentamista noin 22 500 k-m<sup>2</sup>, mikä vastaa noin 500 asukasta, jonka perusteella voidaan arvioida, että alueelle muuttaa alle 30 päivä-koti-ikäistä ja noin 60 kouluikäistä lasta, joten hanke yksistään ei aiheuta tarvetta investoida uuteen kouluun tai päiväkotiin.

Tämän vaikutusarvioinnin lähtökohdaksi on otettu Deloitte Consulting Oy:n selvitykseen perustuen (Liite 3), että mikäli Jääkenttäsäätiölle rakennetaan uusi harjoitusjäähalli, niin kaupunki avustaa Jääkenttäsäätiötä kertaluonteisesti investointia vastaavalla summalla. Jos Jääkenttäsäätiö hankkii uuden harjoitushallin Garden Helsinki -hankkeelta, on investointikustannukseksi arvioitu noin 10,5 miljoonaa euroa. Jos Jääkenttäsäätiö rakennuttaa uuden hallin, niin arvioitu investointitarve on noin 6,5 miljoonaa euroa.

#### **3.7.2. Käyttötalousmenot**

Jos Helsingin jäähalli siirtyy Jääkenttäsäätiöltä Garden Helsinki -hankkeelle, Jääkenttäsäätiöllä olisi jatkossa tarve, valittavasta kehityspolusta riippuen, noin 400 000 - 1 200 000 euron suuruiselle vuosittaiselle kaupungin toiminta-avustukselle. Asiaa on käsitelty tarkemmin kohdassa 3.6.

Kaavan mahdollistama asuntokerrosala mahdollistaa asunnot noin 500 asukkaalle. Uusista asukkaista aiheutuisi kaupungille palvelutuotannon kustannuksia vuosittain

noin kolme miljoonaa euroa. Asuntoihin sijoittuvaan lopulliseen asukasmäärään vaikuttaa toteutuneen asuntorakentamisen määrän lisäksi mm. toteutettavien asuntojen mitoitus ja konsepti.

Tapahtuma- ja kokoustilojen kasvu voi tuoda haasteita Olympiastadionin käyttötaloussuunnitelmille ja voi johtaa kaupungin avustustarpeen lisääntymiseen Stadion-säätiölle.

### **3.7.3. Tonttitulot**

Helsingin kaupunki saa tuloja tonttien myynnistä ja vuokraamisesta. Rakennusoikeuden pääoma-arvo on noin 85 miljoonaa euroa.

### **3.7.4. Verotulot**

Tuotanto- ja työllisyysvaikutusten lisäksi Garden Helsinki -hankkeen rakentamisella ja siihen sijoittuvalla toiminnalla on vaikutuksia verotuloihin. Arviossa keskitytään Helsinkiin kohdistuviin suoriin ja epäsuoriin vaikutuksiin.

Verotulovaikutusten arviointi perustuu Garden Helsinki -hankkeelta saatuihin tietoihin hankkeen investointikustannuksista, hankkeen alustavaan tilaohjelmaan, hankkeelta saatuihin arvioihin toimintavaiheen liiketoiminnasta ja kiinteistöverokertymästä, Jääkenttäsäätiöltä saatuihin tietoihin Helsingin jäähallin nykyisestä toiminnasta sekä panos-tuotos-laskentaan.

#### ***Rakentamisvaihe***

Suuntaa-antavan arvion mukaan Garden Helsinki -hanke lisää Helsingin kunnallisverotuloja rakentamisvaiheessa yhteensä noin 11 miljoonaa euroa ja yhteisöverotuloja noin kolme miljoonaa euroa.

Arviossa on huomioitu Helsingin jäähallin toimintakatkosta aiheutuvat negatiiviset verotulovaikutukset. Verotulovaikutusten lopullinen määrä riippuu mm. siitä, missä laajuudessa ja millaisin investointikustannuksin Garden Helsinki -hanke lopulta toteutuu ja kuinka pitkään Helsingin jäähalli on poissa käytöstä. Verotulovaikutukset ovat nettolisäystä siltä osin, kun rakennusinvestoinnit lisäävät rakentamista Helsingissä ja Helsingin seudulla eivätkä syrjäytä muita hankkeita.

#### ***Toimintavaihe***

Suuntaa-antavan arvion mukaan toimintavaiheessa hanke lisää Helsingin kaupungin kunnallisverotuloja noin kuusi miljoonaa euroa ja yhteisöverotuloja noin miljoona euroa.

Arvio perustuu Garden Helsinki -hankkeen ilmoittamiin alustaviin liikevaihtoarvioihin ja tilaohjelmaan sekä panos-tuotos-laskelmaan. Arviosta on vähennetty Helsingin jäähallin nykyisen toiminnan vaikutukset arenaoperaattorin ja ravintolatoiminnan osalta.

Arvio ei sisällä toimistotiloihin sijoittuvan liiketoiminnan vaikutuksia, joita on tarkasteltu erikseen jäljempänä. Toimintavaiheen verotulovaikutusten arvioimiseen liittyy rakentamisvaihetta enemmän epävarmuustekijöitä.

Verotulovaikutukset ovat nettolisäystä siltä osin kuin niihin liittyvä toiminta on uutta kasvua, eikä niihin liity mahdollisia muita syrjäytymisvaikutuksia tai maankäyttötarpeita. Esimerkiksi areenoihin liittyvän urheilu- ja tapahtumatoiminnan osalta toiminnasta saattaa kiristyvässä kilpailutilanteessa syrjäyttää toimintaa muualla Helsingissä, jos tapahtumia siirtyy muualta Garden Helsinkiin.

Toimistotyöpaikkojen vuotuinen lisäys Helsingin kunnallisverotuloihin on noin neljä miljoonaa euroa ja yhteisöverotuloihin vajaan miljoona euroa, mikäli toimistotiloihin sijoittuu suunniteltu määrä työpaikkoja. Toimistotyöpaikkojen toteutumiseen liittyy monia epävarmuustekijöitä, ja todennäköiset nettoverotulovaikutukset ovat arviota pienemmät.

Garden Helsinki -hankkeen synnyttämä uusi asuntotuotanto mahdollistaa uusien asukkaiden muuttamisen alueelle. Uudet asukkaat lisäävät kaupungin kunnallisverokertymää arviolta kolme miljoonaa euroa. Kaupungin vakiintuneen arviointikäytännön mukaisesti uusien asukkaiden arvioidaan synnyttävän likimain kunnallisverotulojen suuruisen lisäyksen kaupungin menoihin. Uusien asukkaiden maksamien kunnallisverojen ei tästä syystä arvioida aiheuttavan nettovaikutuksia kaupungin talouteen.

Kunnallis- ja yhteisöverokertymän lisäksi Garden Helsinki -hankkeen toteutuminen kasvattaa kaupungin vuotuisia kiinteistöverotuloja noin kaksi miljoonaa euroa. Arvio on laadittu oletuksella, että tontit myydään hankkeelle, jolloin kiinteistövero kertyy sekä yksityisessä omistuksessa olevista rakennuksista että tonteista. Jos tontit tai osa niistä vuokrataan, vuotuinen kiinteistöverokertymä on edellä esitettyä arviota pienempi. Kiinteistöverokertymän määrä riippuu myös mm. hankkeen toteutuvasta laajuudesta.

### **3.7.5. Kokonaistarkastelu investointien ja tulojen osalta**

Kuvassa 5 on esitetty Garden Helsinki -hankkeen vaikutukset kaupungin talouteen. Kuvassa on esitetty myös Jääkentäsäätiön harjoitusjäiden eri vaihtoehtojen vaikutus kaupungin käyttötalouteen Jääkentäsäätiölle maksettavien avustusten lisäysten osalta. Tulojen osalta on käytetty otaksumaa, että kaupunki myy tontit hankkeelle. Verotuloissa on huomioitu investointivaiheen osalta kunnallisverot ja yhteisöverot (varovaisuusperiaatteen mukaan puolet yhteisöverokertymästä, koska kaikki toiminta ei ole välttämättä nettolisäystä). Käyttövaiheen osalta on huomioitu kiinteistöverot ja yhteisöverot. Käyttövaiheen osalta kunnallisverotuloja ei ole huomioitu, koska niiden lisäys asukasmäärän kasvun mukaan on arvioitu samansuuruiseksi kuin palvelumenojen kasvu.

Investointeihin ja tuloihin liittyvät arviot perustuvat asemakaavoitusvaiheessa käytössä oleviin tietoihin ja sisältävät siten epävarmuustekijöitä, mutta ovat suuruusluokaltaan oikeita. Helsingin jäähallin myymistä Garden Helsinki -hankkeelle ei ole tässä vaikutusarvioinnissa voitu huomioida, koska jäähallin kaikki kuntotutkimukset eivät ole valmistuneet tämän raportin valmistumiseen mennessä. Hankkeen vaikutukset kaupungin talouteen ovat joka tapauksessa myönteiset.

Kuva 5. Helsinki Garden -hankkeen vaikutukset kaupungin talouteen (JK = jääkenttäsäätiö, GH Garden Helsinki)

	JK harjoitus- hallien omis- tajana GH:ssä	JK:n omistuk- seen harjoi- tushalli muu- alle	JK vuokraa jää GH:stä	JK vuokraa jää muualle rakennetta- vasta hallista	GH ei toteudu
<b>Investoinnit</b>					
Helsingin jää- hallin perus- korjaus					-15 000 000 – -30 000 000
Uusi harjoi- tushalli	-10 500 000	-6 500 000			
Kaupungin muut inves- toinnit	-3 500 000	-3 500 000	-3 500 000	-3 500 000	
<b>Investoinnit yhteensä</b>	<b>-14 000 000</b>	<b>-10 000 000</b>	<b>-3 500 000</b>	<b>-3 500 000</b>	<b>-15 000 000 – -30 000 000</b>
<b>Tulot</b>					
Maanmyynti- tulot	+85 000 000	+85 000 000	+85 000 000	+85 000 000	
Verotulot	+14 000 000	+14 000 000	+14 000 000	+14 000 000	
<b>Tulot yhteensä</b>	<b>+99 000 000</b>	<b>+99 000 000</b>	<b>+99 000 000</b>	<b>+99 000 000</b>	
<b>Tulot – investoinnit</b>	<b>+85 000 000</b>	<b>+89 000 000</b>	<b>+95 500 000</b>	<b>+95 500 000</b>	<b>-15 000 000 – -38 000 000</b>
<b>Käyttötalous/vuosi</b>					
Toiminta- avustus JK:lle, lisäys	-400 000	-400 000	-1 200 000	-1 100 000	
Verotulojen lisäys	+3 000 000	+3 000 000	+3 000 000	+3 000 000	
<b>Tulot – menot</b>	<b>+2 600 000</b>	<b>+2 600 000</b>	<b>+1 800 000</b>	<b>+1 900 000</b>	



## 4. Muita huomioita

Mahdolliset valitukset asemakaavasta ja luvista voivat viivästyttävää hanketta suunnittelusta. Garden Helsinki -hankkeen viivästyminen vaikuttaa Helsingin jäähallin korjausten viivästyymiseen ja jäähallissa järjestettävien tapahtumien suunnitteluun.

Hankkeen toteutuessa alueen toimijoiden hyvä yhteistyö on ensiarvoisen tärkeää, jotta alueen tapahtumia, erityisesti suur tapahtumia, on mahdollista koordinoita siten, että ne aiheuttavat mahdollisimman vähän häiriötä toisilleen ja ympäristössään muun toiminnan ja liikenteen osalta. Tulevaisuudessa mahdolliset tiukemmat turvallisuusmääräykset voivat vaikuttaa ennakoimattomasti mm. liikennejärjestelyihin ja muihin tapahtumiin liittyviin järjestelyihin.

Kaava-alueen maankäyttöratkaisu on suunniteltu huomioiden ympäröivän alueen nykyinen toiminta ja Olympiastadionin tavoitteet useammille suur tapahtumille. Mikäli alueen toimijoilla on tulevaisuudessa tarve kehittää tai muuttaa toimintaansa tai esimerkiksi turvallisuuteen tai melukysymyksiin liittyvät tekijät muuttuvat, voivat Garden Helsinki -hankkeen monet käyttötarkoitukset asettaa reunaehdoja muun alueen kehittymismahdollisuuksiin.

Hankkeen laajuus ja erityislaatuisuus mm. mittavan maanalaisen rakentamisen teknisten haasteiden osalta sekä normaalit talouden suhdannevaihtelut voivat tuoda yllätyksiä hankkeen toteutusvaiheessa, mitä ei ole voitu asemakaavavaiheessa huomioida.

PROJEKTI GH OY

# Garden Helsinki, kaupallisten vaikutusten arviointi

Loppuraportti





2.5.2018

**Sisällysluettelo**

1	SELVITYKSEN TAVOITTEET JA YLEISET LÄHTÖKOHDAT .....	3
1.1	Tausta ja tavoitteet .....	3
1.2	Suunnittelutilanne ja Helsingin kaupungin tavoitteet .....	4
2	GARDEN HELSINKI HANKKEEN KUVAUS JA VAIKUTUSALUE .....	6
2.1	Liike- ja ravintolatilojen mitoitus .....	6
2.2	Garden Helsingin tapahtumien kävijämäärä, asukkaat ja työntekijät .....	7
2.3	Kaupallisen vaikutusalueen määrittäminen .....	7
3	VÄHITTÄISKAUPAN NYKYTILANNE .....	9
3.1	Päivittäistavara-kauppa .....	9
3.2	Erikoiskauppa .....	12
3.3	Garden Helsingin asema Helsingin kaupallisessa palveluverkossa .....	12
4	ARVIO OSTOVOIMAN JA LIIKETILATARPEEN KEHITYKSESTÄ .....	13
4.1	Väestömäärän kehitys .....	13
4.2	Arvio ostovoiman kehityksestä .....	14
4.3	Arvio liiketilatarpeen kehityksestä .....	15
4.4	Kaupankäynnin hankkeet Helsingissä .....	17
4.5	Garden Helsingin palveluihin kohdistuva kysyntä ja liiketilatarve .....	18
5	VAIKUTUSTEN ARVIOINTI .....	19
5.1	Hankkeen sopivuus kaupungin tavoitteisiin .....	19
5.2	Vaikutukset yhdyskuntarakenteen kehitykseen .....	20
5.2.1	Hankkeen sijainti yhdyskuntarakenteessa .....	20
5.2.2	Palvelutarjonnan ja palveluverkon alueellisesti tasapainoinen kehitys .....	21
5.2.3	Keskustojen kaupallinen kehitys .....	22
5.3	Vaikutukset kaupallisten palvelujen saavutettavuuteen .....	22
5.3.1	Garden Helsingin palvelujen koettu saavutettavuus .....	22
5.3.2	Saavutettavuus eri kulkumuodoilla .....	23
5.4	Vaikutukset kaupallisten palvelujen toiminta- ja kehitysedellytyksiin .....	25
5.4.1	Kilpailuasetelman muutos ja ostovoiman suuntautuminen .....	25
5.4.2	Kaupallisten palvelujen toiminta- ja kehitysedellytykset .....	26
6	JOHTOPÄÄTÖKSET JA SUOSITUKSET .....	27
7	LÄHTEITÄ .....	30



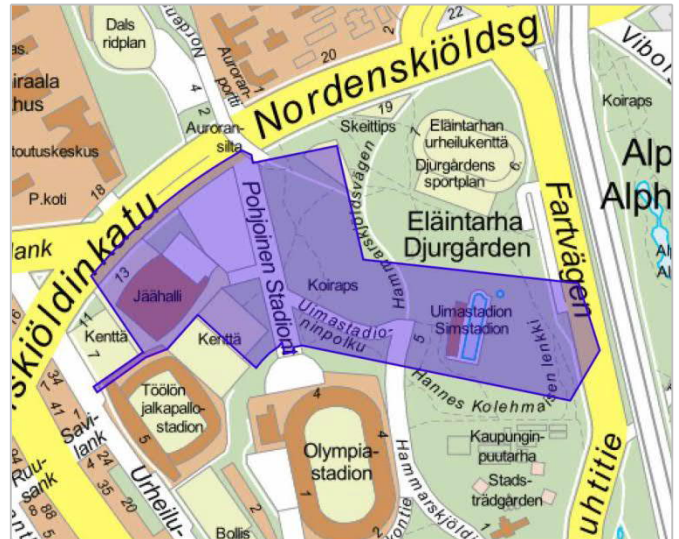
2.5.2018

## Garden Helsinki, kaupallisten vaikutusten arviointi

### 1 SELVITYKSEN TAVOITTEET JA YLEISET LÄHTÖKOHDAT

#### 1.1 Tausta ja tavoitteet

Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelut on käynnistänyt Projekti GH Oy:n aloitteesta asemakaavan muutoksen laatimisen Nordenskiöldinkadun eteläpuoliselle alueelle. Kaavamuutos mahdollistaa Garden Helsinki -hankkeen toteuttamisen. Hanke sisältää yksityisen monitoimiareenan ja muiden tapahtuma-, liikunta- ja vapaa-ajan palvelujen sekä toimistojen, asuntojen ja majoitustilojen rakentamisen. Kaavamuutoksen tavoitteena on lisäksi kaupunkistrategian mukaisesti yritystoiminnan ja toteuttamiskelpoisten suurhankkeiden edistäminen. (Helsingin kaupunki 2018: Helsinki Garden asemakaavan muutos, osallistumis- ja arviointisuunnitelma 17.1.2018)



Kuva 1. Asemakaava-alueen rajaus (<https://kartta.hel.fi>)

Tässä selvityksessä on arvioitu Garden Helsinki -hankkeen kaupalliset vaikutukset. Vaikutusten arvioinnissa on otettu huomioon myös vireillä oleva Laakson uuden yhteissairaalan asemakaavan muutos. Kaupungin tavoitteena on mahdollistaa Laakson sairaala-alueelle vähäisessä määrin liiketilaa (mm. apteekki, kukkakauppa, kioski ym.).

Selvityksessä on esitetty Garden Helsinki -hankkeen sijainti yhdyskuntarakenteessa, saavutettavuus ja asema Helsingin kaupallisessa palvelurakenteessa, määritelty Garden Helsinki -hankkeen kaupallinen vaikutusalue, arvioitu vaikutusalueen väestön kysynnän ja liiketilatarpeen kehitys sekä arvioitu Garden Helsinki -hankkeen yhteyteen suunniteltujen liike- ja ravintolatilojen kaupalliset vaikutukset. Lisäksi on arvioitu, miten hanke vastaa kaupungin asettamia kaupan palvelujen sijoittamista koskevia tavoitteita (mm. yleiskaavan tavoitteet, keskustat, kantakaupunki). Paikallisen kysynnän, vaikutusten arvioinnin tulosten ja kaupungin tavoitteiden perusteella on esitetty suositukset hankkeen liiketilan mitoituksesta ja palvelujen luonteesta.

Vaikutusten arviointi on tehty asiantuntija-arviona olemassa oleviin selvityksiin, paikkatietoanalyysiin sekä uusimpiin tilasto- ja rekisteriaineistoihin perustuen. Vaikutusten arvioinnissa on tarkasteltu Garden Helsinki -hankkeen yhteyteen suunniteltujen liike- ja ravintolatilojen vaikutuksia nykytilanteeseen verrattuna. Yleisinä lähtökohtina vaikutusten arvioinnissa ovat olleet valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskauppaa koskevat erityiset säännökset ja kilpailun toimivuuden edistämisestä koskevat tavoitteet sekä asemakaavan sisältövaatimukset. Asemakaavan sisältövaatimuksissa korostuvat palvelujen alueellinen saataavuus, elinympäristön laatu ja liikenteen järjestämistä koskevat määräykset ja tavoitteet.

Kaupallisten vaikutusten arviointi toimii Garden Helsingin asemakaavan muutoksen taustaselvityksenä. Selvitystyö on tehty Projekti GH Oy:n toimeksiannosta FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy:ssä. Työn ohjausryhmässä ovat toimineet Projekti GH Oy:n ja Helsingin kaupungin Kaupunkiympäristön toimialan edustajat. FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy:ssä työn ovat laatineet Taina Ollikainen, Mari Pohjola ja Jan Tvrdý.

2.5.2018

## 1.2 Suunnittelutilanne ja Helsingin kaupungin tavoitteet

### ***Helsingin yleiskaava 2002***

Helsingin yleiskaavassa 2002 Garden Helsinki - hanke sijaitsee kaupunkipuistoksi merkityllä alueella. Suunnittelumääräyksen mukaan keskustan kulttuuripuistoa ja alueellisia kaupunkipuistoja kehitetään monipuolisina toiminta-, kohtamis-, kulttuuri- ja luontoympäristöinä. Alueelle saa rakentaa tarpeellisia yhdyskuntateknisen huollon tiloja ja liikenneväyliä.

*Kuva 2. Ote Helsingin yleiskaavasta 2002, asemakaava-alueen likimääräinen sijainti on esitetty valkoisella ympyrällä (Helsingin kaupunki 2003)*



### ***Helsingin uusi yleiskaava, kaupunkikaava***

Helsingin uudessa yleiskaavassa (Helsingin kaupunki 2016: Helsingin yleiskaava, kaupunkikaava) kauppa ohjataan keskustoihin. Kaupan kannalta keskeisiä yleiskaavan määräyksiä ovat keskusta-alueita koskevat merkinnät ja määräykset, joita on osoitettu yleiskaavassa kolme: liike- ja palvelukeskusta (C1), kantakaupunki (C2) ja lähikeskusta (C3).

Yleiskaavan mukaan vähittäiskaupan suuryksikköjä on mahdollista rakentaa kaikkiin keskustoihin, mutta tarkemmassa suunnittelussa on arvioitava, mikä kokoluokka mahdollistaa sekä useita yksiköitä (myymälä/ kauppakeskus) että houkuttelevan tarjonnan alueella. Keskustoissa myös saavutettavuus joukkoliikenteellä ja hyvä jalankulkuverkko ovat ensisijaisia. Vähittäiskaupan suuryksiköt on integroitava asumiseen, palveluihin tai sen luonteisiin muihin toimintoihin ja rakennusten maantasokerrosten tulee avautua katutilaan. Päivittäistavarakaupan suuryksikköjen mitoituksen lähtökohtana tulee olla paikallinen kysyntä.

Yleiskaavan mukaan palvelujen tulisi olla mahdollista muodostua ryppäiksi tai nauhoiksi kaupunkirakenteessa, etenkin jalankulun ja eri liikennemuotojen solmuissa sekä toimintojen tihentymisessä. Keskeisiä sijainteja palveluille ovat toimintojen tihentymät ja asemanseudut. Näitä sijainteja tulee suosia palvelujen sijoittumisessa ja niitä tulee mahdollistaa näille sijainneille yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa. Yksipuolisia hankkeita tulee välttää, niiden sijaan tulisi suosia monipuolisuutta lisääviä hankkeita.

Uusien kauppapaikkojen osalta on keskeistä, että lähivaikutusalueelta löytyy riittävä määrä asiakkaita ja ostovoimaa. Hankkeita ei voida perustella vain tulevilla väkiluvun kasvulla. Kaupan yksiköt eivät saa olla liian suuria suhteessa asukasmäärään, jotta alueelle on mahdollista sijoittaa useampia yksiköitä ja jotta tavoite tiheästä kaupan verkosta on mahdollista toteuttaa. Tämä sallii myös useampien toimijoiden sijoittumisen alueelle, mikä edistää toimivan kilpailun toteutumista.

Garden Helsinki - hanke sijaitsee yleiskaavan kantakaupunkimerkinnällä (C2) osoitetulla alueella. Kantakaupunkimerkinnällä osoitettua aluetta kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palveluiden, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalveluiden sekä kaupunkikulttuurin alueena. Kantakaupunkimerkinnällä osoitetulla alueella rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava ensisijaisesti liike- tai muuksi toimitilaksi. Lisäksi aluetta kehitetään kestävien kulkumuotojen, erityisesti kävelyn ja pyöräilyn ehdoilla. Alueen läpi on merkitty kulkeväksi pohjois-eteläsuuntainen baana, joka on osa pyöräliikenteen nopeaa runkoverkkoa. Alueen pohjoispuolelle on merkitty joukkoliikenteen nopea runkoyhteys, joka voidaan toteuttaa pikaraitiotienä tai bussirunkoyhteytenä. (Helsingin kaupunki 2018: Helsinki Garden asemakaavan muutos, osallistumis- ja arviointisuunnitelma 17.1.2018)

2.5.2018

Helsinki Garden asemakaavan muutosalueetta koskee myös virkistys- ja viheraluemerkintä. Virkistys- ja viheraluetta kehitetään suunnittelumääräyksen mukaan merkittävänä virkistys-, ulkoilu-, liikunta-, luonto- ja kulttuurialueena, joka kytkeytyy seudulliseen viherverkostoon ja merelliseen virkistysvyöhykkeeseen. (Helsingin kaupunki 2018: Helsinki Garden asemakaavan muutos, osallistumis- ja arviointisuunnitelma 17.1.2018)

Suunnittelualuetta ja sen lähiympäristöä koskevat yleiskaavamerkinnot (Helsingin kaupunki 2016: Helsingin yleiskaava, kaupunkikaava):



### **Kantakaupunki C2**

Keskusta, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalveluiden sekä kaupunkikulttuurin alueena. Rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava ensisijaisesti liike- tai muuksi toimitilaksi. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muutoksissa on varmistettava kantakaupungille ominaisen, toiminnallisesti monipuolisen ja sekoittuneen rakenteen säilyminen sekä liike- ja toimitilojen riittävä määrä. Käyttötarkoituksen muutosten yhteydessä tulee tehdä alueellinen tarkastelu. Aluetta kehitetään kestävien kulkumuotojen, erityisesti kävelyn ja pyöräilyn ehdoilla.



### **Virkistys- ja viheralue**

Aluetta kehitetään merkittävänä virkistys-, ulkoilu-, liikunta-, luonto- ja kulttuurialueena, joka kytkeytyy seudulliseen viherverkostoon ja merelliseen virkistysvyöhykkeeseen. Virkistys- ja viheralueiden kehittämisessä huomioidaan yleiskaavan teemakartalla esitetty metsäverkosto. Lähtökohdaksi on säilyttää verkoston metsäinen luonne.



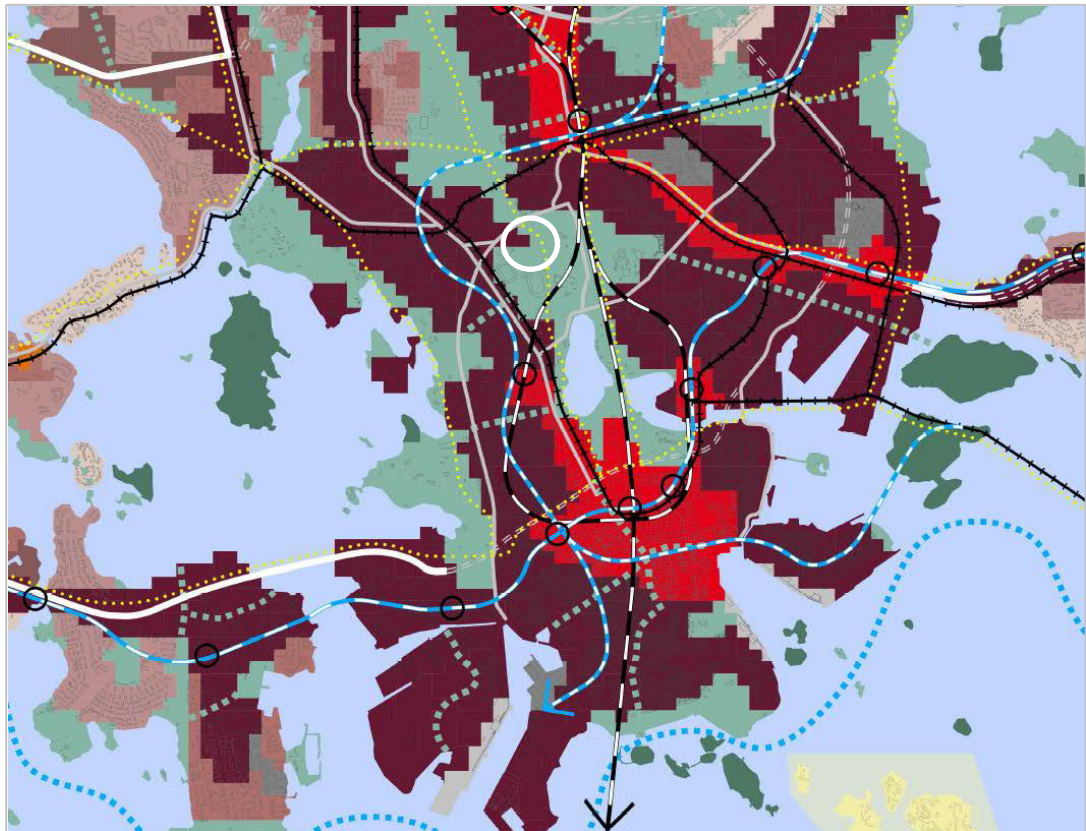
### **Pikaraitiotie**

Joukkoliikenteen nopea runkoyhteys, joka voidaan toteuttaa bussiratkaisuna. Sijainti on ohjeellinen.



### **Baanaverkko**

Pyöräiliikenteen nopea runkoverkko. Sijainti on ohjeellinen



Kuva 3. Ote Helsingin uudesta yleiskaavasta, asemakaava-alueen likimääräinen sijainti on esitetty valkoisella ympyrällä (Helsingin kaupunki 2016)



2.5.2018

### Voimassa olevat asemakaavat

Asemakaavalla toteutetaan kaupallisten palvelujen kehittämistä koskevia yleiskaavan tavoitteita ja ohjataan palvelujen toteutusta. Asemakaavassa määritellään kaupallisten palvelujen mitoitus ja sijainti. Asemakaavan sisältövaatimuksissa korostuvat palvelujen alueellinen saatavuus, elinympäristön laatu ja liikenteen järjestämistä koskevat määräykset ja tavoitteet.

Garden Helsingin maanpäällisen rakentamisen asemakaavan muutosalueetta koskee asemakaava vuodelta 1942, jonka mukaan alue on urheilualuetta, lukuun ottamatta nykyistä pysäköintialuetta, joka on merkitty puistoksi (Helsingin kaupunki 2018: Helsinki Garden asemakaavan muutos, osallistumis- ja arviointisuunnitelma 17.1.2018).

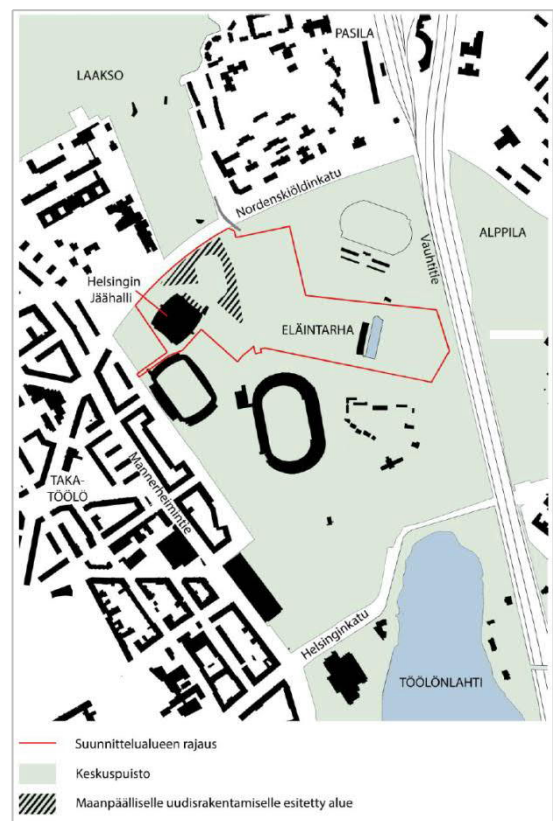
Laakson uuden yhteissairaalan asemakaavan muutosalueella on voimassa kaksi asemakaavaa. Sairaala-alueetta koskevassa asemakaavassa (1986) alue on merkitty pääosin sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi sekä lounaiskulmalta asuinrakennusten korttelialueeksi. (Helsingin kaupunki 2017: Laakson uusi yhteissairaala, asemakaavan muutos, osallistumis- ja arviointisuunnitelma 11.4.2017).

## 2 GARDEN HELSINKI HANKKEEN KUVAUS JA VAIKUTUSALUE

Garden Helsinki - hankkeen toiminnot suunnitellaan siten, että ne muodostavat yhtenäisen toiminnallisen kokonaisuuden, joka palvelee käyttäjiään sekä arki- että tapahtumakäytössä. Toimintojen välillä on monipuoliset yhteydet sekä sisä- että ulkotiloissa. (Helsinki Garden, viitesuunnitelma 23.1.2018)

Garden Helsinki - hankkeen maanpäälliset toiminnot sijoittuvat pääosin Nordenskiöldinkadun varteen nykyisen pysäköintialueen kohdalle rakennettavaan uudisrakennukseen. Maanpäällisiin toimintoihin sisältyy hotelli, toimistot, osa palveluista ja ravintoloista sekä asunnot. Vanha jäähalli säilyy yleisötapahtumien ja liikunnan käytössä. Garden Helsinki - hankkeen keskeisin palvelu on maan alle rakennettava tapahtuma-areena ja siihen integroitava vanha jäähalli. (Helsinki Garden, viitesuunnitelma 23.1.2018)

*Kuva 4. Suunnittelualan raja ja suunnitellun uudisrakennuksen sijainti (Helsingin kaupunki 2018: Helsinki Garden asemakaavan muutos, osallistumis- ja arviointisuunnitelma 17.1.2018)*



### 2.1 Liike- ja ravintolatilojen mitoitus

Garden Helsingin palvelut sijoittuvat pääasiassa katutason liiketiloihin ja aukioiden alapuoliseen galleriatasoon, josta on yhteydet sekä palveluihin että sisäyhteys areenaan. Garden Helsingin ravintolamaailma palvelee paitsi areenan ja hotellin asiakkaita, myös naapuruston yleisötilaisuuksia ja lähiympäristön asukkaita. Gardeniin on suunnitteilla monipuolisia liikunnan, kuntoilun ja vapaa-ajan toimintoja, supermarket-kokoluokan ruokakauppa ja muita vähittäiskaupan liiketiloja. Garden Helsingin palvelut palvelevat tapahtumissa kävijöitä, palvelujen käyttäjiä ja lähiympäristön asukkaita. (Helsinki Garden, viitesuunnitelma 23.1.2018)

2.5.2018

Garden Helsinkiin sisältyy liike- ja ravintolatiloja yhteensä noin **22 000 k-m<sup>2</sup>** (Garden Helsinki, pinta-alalaskelma 27.4.2018).

*Taulukko 1. Garden Helsingin kokonaisuuteen sisältyvät liike- ja ravintolatilat (Garden Helsinki, pinta-alalaskelma 27.4.2018).*

	<b>k-m<sup>2</sup></b>
Päivittäistavaramyymälä	3 000
Muut liiketilat	9 000
Ravintolatilat	10 000
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>22 000</b>

Garden Helsinkiin sisältyy lisäksi noin **16 000 k-m<sup>2</sup>** liikuntakeskuksen, seikkailupuiston, päiväkodin ja muiden palvelujen käytössä olevia tiloja (Garden Helsinki, pinta-alalaskelma 27.4.2018), jotka soveltuvat myös liiketiloiksi. Koska tilojen käyttötarkoitus voi myöhemmässä vaiheessa muuttua, ne on vaikutusten arvioinnissa otettu huomioon potentiaalisina liiketiloina.

Garden Helsingin liike- ja ravintolatilojen lisäksi vaikutusten arvioinnissa on otettu huomioon kaupungin tavoitteena oleva liiketila Laakson uuden yhteissairaalan asemakaava-alueella (mm. apteekki, kukkakauppa, kioski ym.). Asemakaava-alueen liiketilan pinta-ala on alustavan suunnitelman mukaan noin **1 000 hy-m<sup>2</sup>**, joka on kerrosalana noin **1 300 k-m<sup>2</sup>** (hy-m<sup>2</sup>\*1,3).

## 2.2 Garden Helsingin tapahtumien kävijämäärä, asukkaat ja työntekijät

Garden Helsingissä on maan alle rakennettava kulttuuri- ja tapahtuma-areena (monitoimiareena) ja siihen integroitava vanha jäähalli (MID-areena). Monitoimiareena mahdollistaa urheilutapahtumissa noin 12 000 katsomopaikkaa. Konserttitapahtumissa kävijöitä voi olla noin 16 000. Monitoimiareenan lisäksi MID-areenaksi muutettavaan vanhaan jäähalliin suunnitellaan noin 5 000 kävijän tila. Peruskorjattu ja modernisoitu vanha jäähalli ja uusi monitoimiareena mahdollistavat yhteensä noin 21 000 katsojan tapahtumien järjestämisen. Tapahtumien määräksi on arvioitu noin **180 tapahtumaa** ja tapahtumien kävijämääräksi yhteensä **noin 1 miljoona kävijää vuosittain** (GSP Group Oy 2018).

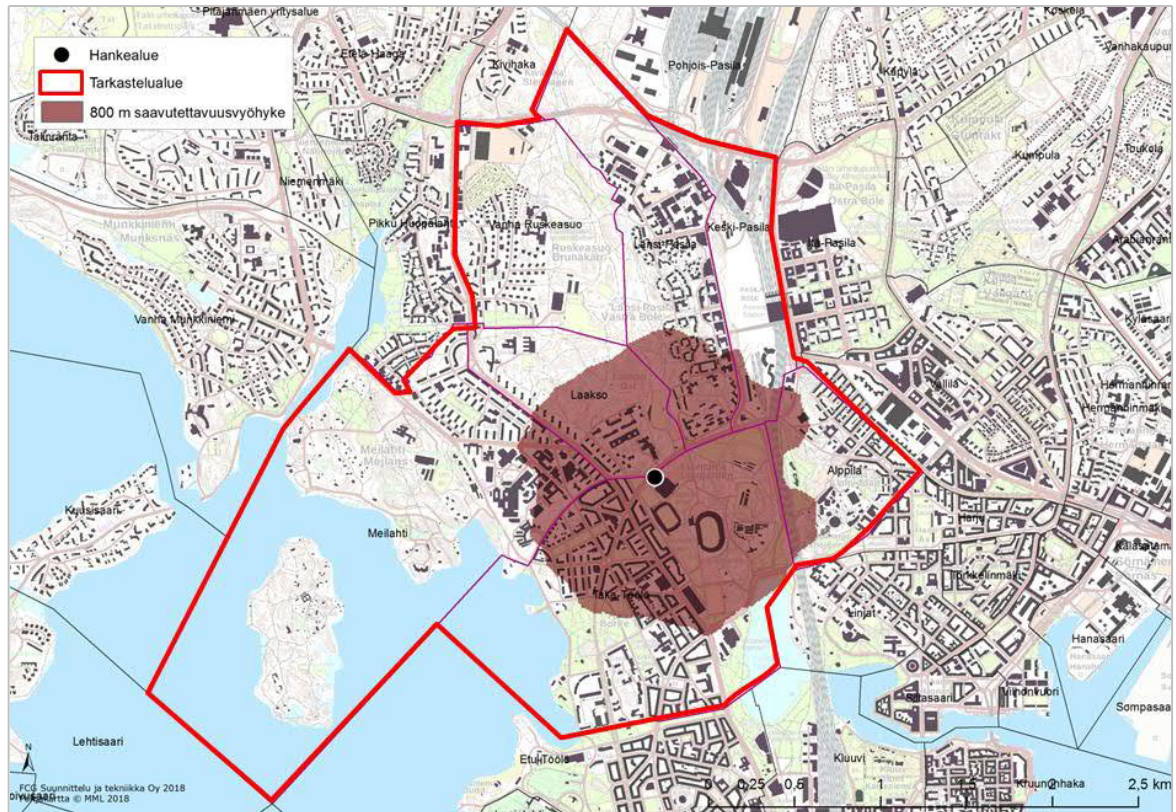
Arvion mukaan Garden Helsingissä tulee työskentelemään kokopäiväisesti **noin 2 200 työntekijää vuosittain**. Garden Helsinki hankkeeseen suunniteltujen asuntojen määrä on 300 asuntoa, joka Helsingin keskimääräisellä asuntokunnan koolla tarkoittaa **noin 500 - 600 asukasta**. (GSP Group Oy 2018)

## 2.3 Kaupallisen vaikutusalueen määrittäminen

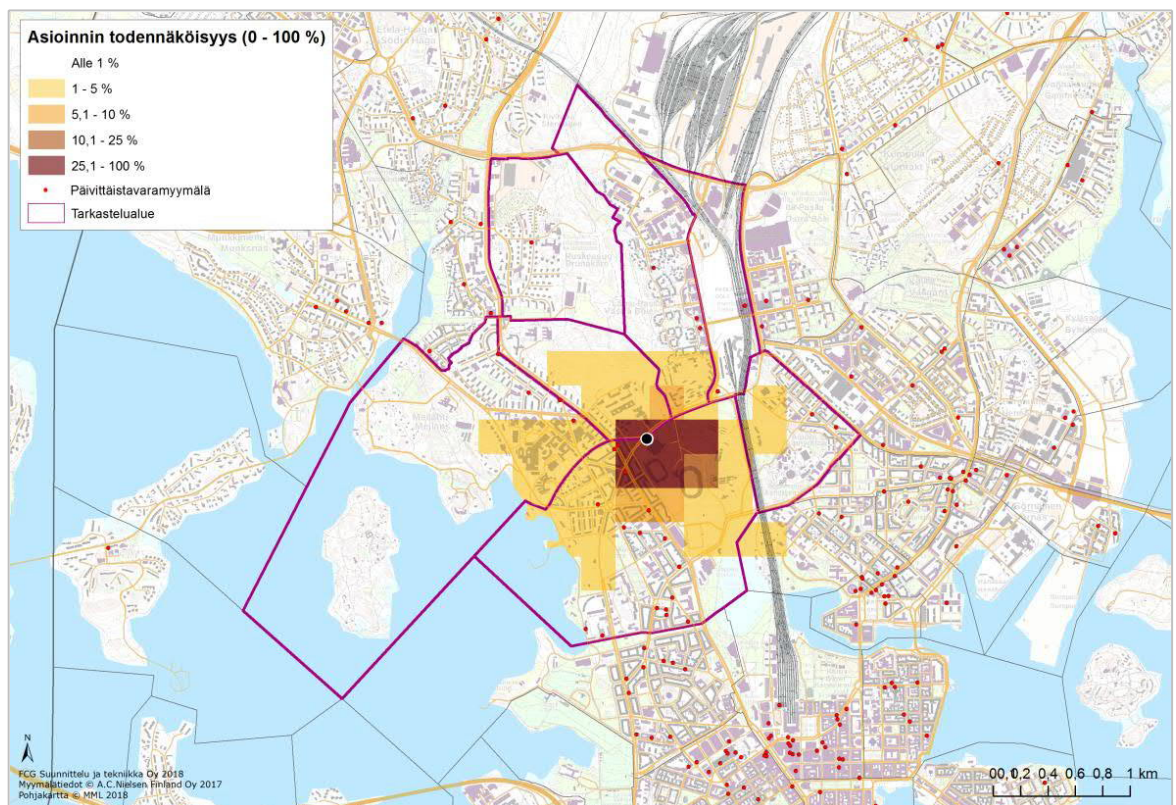
Vaikutusten arvioinnin tarkastelualueena on Alppilan, Keski-Pasilan, Laakson, Länsi-Pasilan, Meilahden, Taka-Töölön ja Vanhan Ruskeasuon osa-alueiden muodostama alue. Selvityksessä on tarkasteltu kaupan nykytilaa ja kehitysnäkymiä myös koko kaupungin tasolla ja toisaalta vaikutusten laajuuden ja kohdentumisen mukaan tarkastelua on kohdennettu Garden Helsingin lähivaikutusalueelle. Lähivaikutusalueena on tarkasteltu kävelyn ja pyöräilyn verkostoa pitkin laske-  
tun 800 metrin saavutettavuusvyöhykkeen sisään jäävää aluetta. Lähivaikutusalue ja tarkastelu-  
alue on esitetty kuvassa 5.

Garden Helsingin lähivaikutusalueella ja Garden Helsingin päivittäistavaramyymälään suuntautu-  
vaa asiointia on mallinnettu Huffin vetovoimamallin avulla. Malli arvioi todennäköisyyden (%),  
jolla tietystä ruudusta asioidaan Garden Helsingin päivittäistavaramyymälässä, kun valittavana  
on useita erikokoisia myymälöitä. Vetovoimamalli arvioi asiointin todennäköisyyden kaikille sel-  
laisille ruuduille, joissa on asukkaita ja/tai työpaikkoja. Vetovoimamallissa on otettu huomioon  
Helsingin nykyinen päivittäistavarakaupan myymäläverkko sekä uuden myymälän ja nykyisten  
myymälöiden vetovoima myyntipinta-alan perusteella. Lisäksi mallissa on otettu huomioon uuden  
myymälän ja nykyisten myymälöiden saavutettavuus (matka myymälään tieverkkoa pitkin). Ve-  
tovoimamallin avulla määritelty Garden Helsingin päivittäistavaramyymälän vaikutusalue on esi-  
tetty kuvassa 6.

2.5.2018



Kuva 5. Garden Helsingin lähivaikutusalue (ruskea) ja tarkastelualue (punainen rajaus). Garden Helsingin sijainti on esitetty mustalla pisteellä.



Kuva 6. Garden Helsingin päivittäistavaramyymälän vaikutusalue asiointin todennäköisyyden perusteella (keltainen). Garden Helsingin sijainti on esitetty mustalla pisteellä.

2.5.2018

### 3 VÄHITTÄISKAUPAN NYKYTILANNE

#### 3.1 Päivittäistavarakauppa

##### **Myymäläverkko**

A.C. Nielsen Finland Oy:n myymälärekisterin mukaan Helsingissä toimi vuoden 2016 lopussa 374 päivittäistavaramyymälää, joista 253 oli koko päivittäistavaravalikoimaa myyviä myymälöitä. Myymälätyypeittäin tarkasteltuna Helsingissä oli vuoden 2016 lopussa eniten isoja valintamyymälöitä (93 myymälää). Seuraavaksi eniten oli isoja supermarketteja (48 kpl) ja pienmyymälöitä (37 kpl). Hypermarketteja oli 7 kpl ja päivittäistavaroiden erikoismyymälöitä ja kauppahalleja 121 kpl.

Garden Helsingin tarkastelualueella (Alppilan, Keski-Pasilan, Laakson, Länsi-Pasilan, Meilahden, Taka-Töölön ja Vanhan Ruskeasuon osa-alueet) toimi vuoden 2016 lopussa 30 päivittäistavaramyymälää, joista 23 oli koko päivittäistavaravalikoimaa myyviä myymälöitä. Myymälätyypeittäin tarkasteltuna eniten oli isoja valintamyymälöitä (10 kpl) ja pieniä valintamyymälöitä (7 kpl). Päivittäistavaroiden erikoismyymälöitä oli yhteensä 7 kpl.

Garden Helsingin lähivaikutusalueella (800 metrin saavutettavuusvyöhyke) oli vuoden 2016 lopussa 11 päivittäistavaramyymälää. Koko päivittäistavaravalikoimaa myyviä myymälöitä oli 9 ja päivittäistavaroiden erikoismyymälöitä 2. Myymälätyypeittäin tarkasteltuna eniten oli isoja valintamyymälöitä (5 kpl).

Sekä lähivaikutusalueen että tarkastelualueen päivittäistavarakaupan palveluverkko koostuu pienistä myymälöistä. Lähivaikutusalueella toimii vain yksi ja tarkastelualueella kaksi supermarket-kokoluokan myymälää.

*Taulukko 2. Päivittäistavaramyymälöiden lukumäärä vuoden 2016 lopussa (A.C.Nielsen Finland Oy:n myymälärekisteri 2016)*

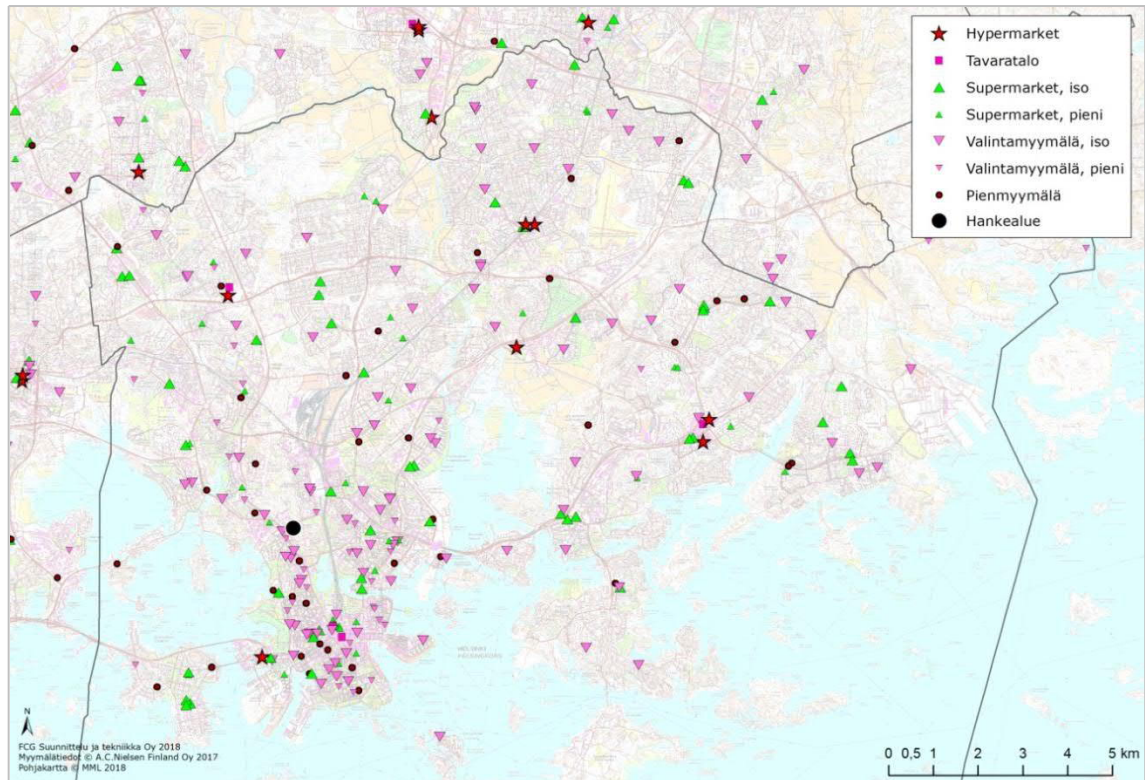
	Lähivaikutus- alue <sup>1)</sup>	Tarkastelu- alue <sup>2)</sup>	HELSINKI
Hypermarket (>2500 m <sup>2</sup> )			7
Tavaratalo (>1000 m <sup>2</sup> )			4
Supermarket, iso (>1000 m <sup>2</sup> )		1	48
Supermarket, pieni (400-999 m <sup>2</sup> )	1	1	31
Valintamyymälä, iso (200-399 m <sup>2</sup> )	5	10	93
Valintamyymälä, pieni (100-199 m <sup>2</sup> )	2	7	33
Pienmyymälä	1	4	37
Erikoismyymälä ja kauppahallit	2	7	121
<b>Pt-myymälät YHTEENSÄ</b>	<b>11</b>	<b>30</b>	<b>374</b>

<sup>1)</sup> 800 metrin saavutettavuusvyöhyke

<sup>2)</sup> Alppilan, Keski-Pasilan, Laakson, Länsi-Pasilan, Meilahden, Taka-Töölön ja Vanhan Ruskeasuon osa-alueet

Asukasmäärään suhteutettuna Helsingissä oli vuoden 2016 lopussa 2 511 asukasta yhtä päivittäistavaramyymälää kohti, kun tarkastellaan koko päivittäistavaroiden valikoimaa myyviä päivittäistavaramyymälöitä (ei päivittäistavaroita myyviä erikoismyymälöitä ja kauppahalleja). Asukaita yhtä päivittäistavaramyymälää kohti oli Helsingissä selvästi enemmän kuin koko maassa keskimäärin (1 822 asukasta yhtä päivittäistavaramyymälää kohti). Garden Helsingin tarkastelualueella oli 1 535 asukasta ja lähivaikutusalueella 1 400 asukasta yhtä päivittäistavaramyymälää kohti.

2.5.2018



Kuva 7. Päivittäistavaramyymälöiden sijainti Helsingissä 2016 (A.C.Nielsen Finland Oy, myymälärekisteri 2016). Garden Helsinki hankkeen sijainti on esitetty mustalla pisteellä.

### **Päivittäistavarakaupan myynti, myyntiala ja myyntitehokkuus**

Helsingissä oli vuoden 2016 lopussa päivittäistavarakaupan myyntialaa asukasta kohti huomattavasti vähemmän kuin koko maassa keskimäärin (Helsingin indeksi 61, koko maa 100). Päivittäistavarakaupan myynti asukasta kohti oli Helsingissä yhtä suuri kuin koko maassa keskimäärin (indeksi 100). Päivittäistavarakaupan myyntitehokkuus (€/my-m<sup>2</sup>/vuosi) oli Helsingissä selvästi korkeampi kuin koko maassa keskimäärin (Helsingin indeksi 164, koko maa 100).

Garden Helsingin tarkastelualueella (Alppilan, Keski-Pasilan, Laakson, Länsi-Pasilan, Meilahden, Taka-Töölön ja Vanhan Ruskeasuon osa-alueet) päivittäistavarakaupan myyntiala (indeksi 44) ja myynti (indeksi 73) asukasta kohti olivat alhaisemmat kuin Helsingissä ja koko maassa keskimäärin. Päivittäistavarakaupan myyntitehokkuus oli tarkastelualueella jonkin verran korkeampi (indeksi 166) kuin Helsingissä (indeksi 164) ja selvästi korkeampi kuin koko maassa keskimäärin.

Garden Helsingin lähivaikutusalueella (800 metrin saavutettavuusvyöhyke) päivittäistavarakaupan myyntiala asukasta kohti (indeksi 46) oli alhaisempi kuin Helsingissä keskimäärin, mutta myynti asukasta kohti (indeksi 84) oli korkeampi kuin Helsingissä keskimäärin. Päivittäistavarakaupan myyntitehokkuus oli lähivaikutusalueella selvästi korkeampi (indeksi 180) kuin Helsingissä (indeksi 164) ja koko maassa (indeksi 100) keskimäärin.

**Taulukko 3. Päivittäistavarakaupan myyntiala/asukas, myynti/asukas ja myyntitehokkuus 2016 indeksillä esitettynä, koko maa=100 (A.C.Nielsen Finland Oy).**

	PT-myyntiala/ asukas	PT-myynti/ asukas	Myyntiteho, €/m <sup>2</sup>
Lähivaikutusalue <sup>1)</sup>	46	84	180
Tarkastelualue <sup>2)</sup>	44	73	166
HELSINKI	61	100	164
Koko maa	100	100	100

<sup>1)</sup> 800 metrin saavutettavuusvyöhyke

<sup>2)</sup> Alppilan, Keski-Pasilan, Laakson, Länsi-Pasilan, Meilahden, Taka-Töölön ja Vanhan Ruskeasuon osa-alueet

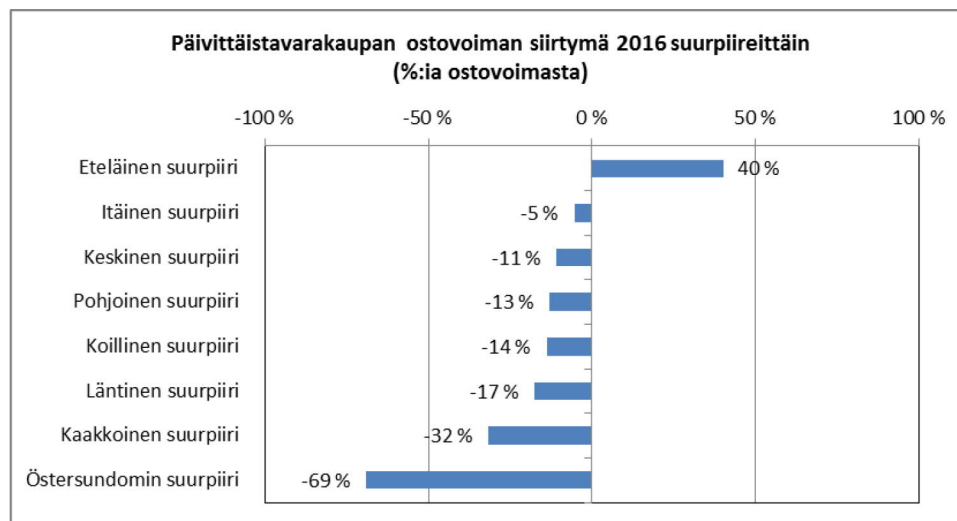
2.5.2018

Korkea myyntitehokkuus kertoo muun muassa siitä, että päivittäistavarakaupan pinta-ala on alimitoitettu, ja että kilpailua on vain vähän tai ei ollenkaan. Alhainen myyntitehokkuus puolestaan on yleensä merkki päivittäistavarakaupan ylimitoituksesta ja kireästä kilpailutilanteesta.

### **Päivittäistavarakaupan ostovoiman siirtymä**

Ostovoiman siirtymä on kunkin alueen vähittäiskaupan myynnin ja ostovoiman erotus. Kuluttajat eivät tee kaikkia ostoksia omalta asuinalueelta tai paikkakunnalta, vaan osa ostoksista hankitaan oman alueen ulkopuolelta. Vastaavasti muualla asuvat voivat tuoda asianomaiselle alueelle ulkopuolista ostovoimaa. Kun ostovoiman siirtymä on positiivinen eli myynti on suurempi kuin ostovoima, kaupan palvelut ovat vetovoimaisia ja saavat ostovoimaa muualta. Kun ostovoiman siirtymä on negatiivinen eli myynti on pienempi kuin ostovoima, ostovoimaa siirtyy alueen ulkopuolelle.

Suurpiireittäin tarkasteltuna päivittäistavarakaupan ostovoiman nettosiirtymä oli vuonna 2016 positiivinen Eteläisen suurpiirin alueella (+40 %). Muiden suurpiirien alueilla ostovoiman nettosiirtymä oli negatiivinen. Garden Helsinki sijaitsee Eteläisen suurpiirin alueella Keskeisen suurpiirin ja Läntisen suurpiirin rajalla. Seuraavassa kuvassa on esitetty päivittäistavarakaupan ostovoiman nettosiirtymä suurpiireittäin (siirtymän osuus suurpiirin väestön päivittäistavarakaupan ostovoimasta).



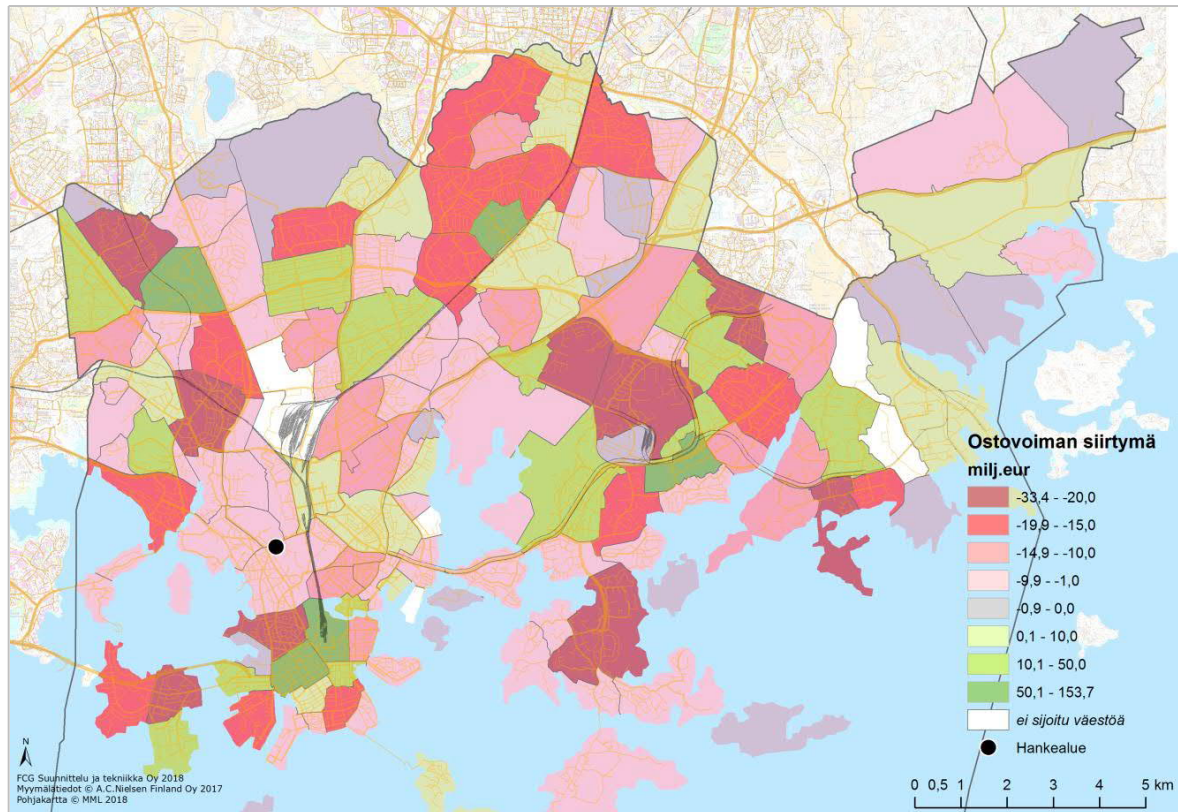
*Kuva 8. Päivittäistavarakaupan ostovoiman nettosiirtymä Helsingissä suurpiireittäin 2016, %:ia alueen ostovoimasta (A.C.Nielsen Finland Oy ja Tilastokeskus)*

Garden Helsingin tarkastelualueella (Alppilan, Keski-Pasilan, Laakson, Länsi-Pasilan, Meilahden, Taka-Töölön ja Vanhan Ruskeasuon osa-alueet) päivittäistavarakaupan ostovoiman nettosiirtymä oli vuonna 2016 negatiivinen. Ostovoiman siirtymä oli noin kolmannes tarkastelualueen väestön ostovoimasta. Myös Garden Helsingin lähivaikutusalueella (800 metrin saavutettavuusvyöhyke) päivittäistavarakaupan ostovoiman nettosiirtymä oli negatiivinen ja noin neljännes lähivaikutusalueen ostovoimasta valui alueen ulkopuolelle. Lähivaikutusalueen ja tarkastelualueen päivittäistavarakaupan tarjonta ei näin ollen vastaa alueen asukkaiden kysyntää.

Kuvassa 9 on esitetty päivittäistavarakaupan euromääräinen ostovoiman nettosiirtymä osa-alueittain. Euromääräisesti suurimmat positiiviset ostovoiman siirtymät on Itäkeskuksen, Kannelmäen, Kampin, Kluuvin ja Ylä-Malmin osa-alueilla ja suurimmat negatiiviset ostovoiman siirtymät Etelä-Haagan, Etu-Töölön, Kallahden, Kotkavuoren, Latokartanon, Malminkartanon, Myllypuron, Vesalan ja Yliskylän osa-alueilla.

Garden Helsingin tarkastelualueella euromääräisesti suurimmat päivittäistavarakaupan negatiiviset ostovoiman siirtymät on Vanhan Ruskeasuon ja Länsi-Pasilan osa-alueilla. Laakson osa-alueella ei ole tällä hetkellä päivittäistavarakaupan tarjontaa, joten kaikki alueen ostovoima siirtyy alueen ulkopuolelle.

2.5.2018



Kuva 9. Päivittäistavarakaupan euromääräinen ostovoiman nettosiirtymä Helsingissä osaluueittain 2016 (A.C.Nielsen Finland Oy ja Tilastokeskus)

### 3.2 Erikoiskauppa

Erikoiskauppa on Helsingissä keskittynyt suurimpiin keskuksiin. Helsingin ja koko pääkaupunkiseudun suurin kaupallinen keskittymä on Helsingin kantakaupungin alue. Kantakaupungin ulkopuolella merkittävimmät erikoiskaupan keskittymät ovat suurten kauppakeskusten (Itis ja Kaari) yhteydessä. Pienempiä erikoiskaupan keskittymiä kantakaupungin ulkopuolella on Herttoniemessä, Konalassa, Malmilla, Myllypurossa, Oulunkylässä ja Vuosaarissa. Helsingissä on 19 kauppakeskusta ja 19 ostoskeskusta (Finnish Shopping Centers 2017). Kalasataman ja Pasilan kauppakeskukset ovat rakenteilla. Kuvassa 10 on esitetty erikoiskaupan sijainti Helsingissä vuonna 2013.

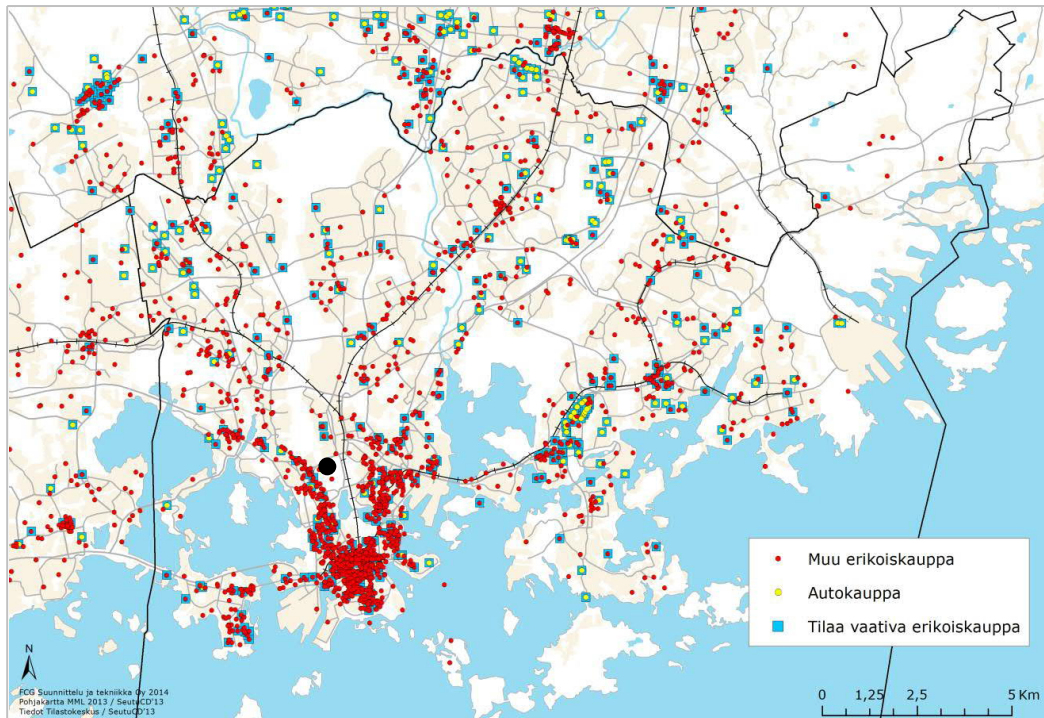
### 3.3 Garden Helsingin asema Helsingin kaupallisessa palveluverkossa

Helsingin uudessa yleiskaavassa kauppa ohjataan liike- ja palvelukeskustojen, kantakaupungin ja lähikeskustojen alueille. Garden Helsinki sijaitsee osittain Helsingin yleiskaavassa osoitetulla kantakaupungin alueella. Garden Helsingin koillis-itäpuolella on Pasila-Vallila-Kalasataman liike- ja palvelukeskusta sekä eteläpuolella Ydinkeskustan liike- ja palvelukeskusta (kts. kuva 3).

Kantakaupungin alueella on monipuolinen kaupallisten palvelujen tarjonta. Garden Helsinkiä lähimmät olemassa olevat päivittäistavaramyymälät ovat Mannerheimintien varressa toimivat K-market Mansku ja Alepa 133 noin 350 metrin etäisyydellä. Tullinpuomin S-market ja M-market sekä Alepa Kisahalli ovat noin 700-800 metrin etäisyydellä. Garden Helsingistä idän suuntaan lähin olemassa oleva päivittäistavaramyymälä on Neste Eläintarha noin 600 metrin etäisyydellä.

Garden Helsinkiä lähin suuri erikoiskaupan keskittymä on Helsingin ydinkeskusta, 2-3 kilometrin etäisyydellä. Erikoiskauppaa on keskittynyt Helsingin ydinkeskustasta Meilahteen ulottuvalle pääosin Mannerheimintien länsipuolelle sijoittuvalle vyöhykkeelle. Garden Helsinki sijaitsee vyöhykkeen itäpuolella. Rakenteilla olevista kauppakeskuksista Pasilan Tripla on noin 1,5 kilometrin etäisyydellä Garden Helsingistä.

2.5.2018



Kuva 10. Erikoiskaupan sijainti Helsingissä 2013 (Helsingin kaupunki 2014).  
Garden Helsinki hankkeen likimääräinen sijainti on esitetty mustalla pisteellä.

## 4 ARVIO OSTOVOIMAN JA LIIKETILATARPEEN KEHITYKSESTÄ

### 4.1 Väestömäärän kehitys

Helsingissä asui vuoden 2016 lopussa **635 181 asukasta**. Helsingin kaupungin väestöennusteen mukaan väestömäärä lisääntyy tulevina vuosina ja on vuonna 2020 noin 666 000 asukasta ja vuonna 2026 noin 703 000 asukasta. Väestömäärä lisääntyy vuosina 2016-2026 yhteensä noin 67 800 asukasta (+10,7 %).

Garden Helsingin tarkastelualueella (Alppilan, Keski-Pasilan, Laakson, Länsi-Pasilan, Meilahden, Taka-Töölön ja Vanhan Ruskeasuon osa-alueet) asui vuoden 2016 lopussa **35 315 asukasta**. Helsingin kaupungin väestöennusteen mukaan väestömäärä on vuonna 2020 noin 36 800 asukasta ja vuonna 2026 noin 38 400 asukasta. Tarkastelualueen väestömäärä lisääntyy vuosina 2016-2026 noin 3 000 asukasta (+8,7 %). Ennusteen mukaan väestömäärä kasvaa erityisesti Keski-Pasilan, Länsi-Pasilan ja Laakson osa-alueilla.

Garden Helsingin lähivaikutusalueella (800 metrin saavutettavuusvyöhyke) asui vuoden 2016 lopussa noin **12 600 asukasta**. Mikäli oletetaan, että väestömäärä kehittyy tarkastelualueen väestökehitystä vastaavasti (0,8 %/vuosi), on lähivaikutusalueen väestömäärä vuonna 2020 noin 13 000 asukasta ja vuonna 2026 noin 13 700 asukasta.

Garden Helsingin asemakaava-alueella ei ole tällä hetkellä asukkaita. Hankkeeseen suunniteltujen asuntojen määrä on 300 asuntoa, joka Helsingin keskimääräisellä asutokunnan koolla tarkoittaa **noin 500 - 600 asukasta** (ostovoiman kehitys on arvioitu 560 asukkaan mukaan).

Taulukko 4. Lähivaikutusalueen, tarkastelualueen ja Helsingin kaupungin väestömäärä 2016 ja väestöennuste 2020 ja 2026 (Helsingin kaupunki 2017).

Väestö 31.12.	2016	2020	2026	Muutos 2016-2026		
				lkm	%	%/v
Lähivaikutusalue <sup>1)</sup>	12 600	13 026	13 693	1 093	8,7 %	0,8 %
Tarkastelualue <sup>2)</sup>	35 315	36 846	38 379	3 064	8,7 %	0,8 %
HELSINKI	635 181	666 073	702 984	67 803	10,7 %	1,0 %

<sup>1)</sup> 800 metrin saavutettavuusvyöhyke

<sup>2)</sup> Alppilan, Keski-Pasilan, Laakson, Länsi-Pasilan, Meilahden, Taka-Töölön ja Vanhan Ruskeasuon osa-alueet



2.5.2018

## 4.2 Arvio ostovoiman kehityksestä

Ostovoima ja sen kehitys ovat perusta kaupan palveluverkon kehittymiselle ja kaupan investoinneille. Ostovoima on arvioitu vuoden 2016 väestömäärän ja asukaskohtaisten kulutuslukujen (€/asukas/vuosi) perusteella. Ostovoiman kehitykseen vaikuttavat väestömäärän kehitys ja yksityisen kulutuksen kehitys. Väestömäärän kehitys perustuu Helsingin kaupungin osa-alueittaiseen väestöennusteeseen vuosille 2017-2027. Muilta osin arvio Garden Helsingin lähivaikutusalueen ja tarkastelualueen ostovoiman kehityksestä perustuu Helsingissä viime vuosina tehtyjen kaupallisten selvitysten laskentaperusteisiin. Yksityisen kulutuksen kehitystä on arvioitu kahden vaihtoehdon, normaalin ja hitaan kasvun, mukaisesti. Normaalin kasvun vaihtoehdossa kulutuksen arvioidaan kasvavan päivittäistavarakaupassa 1 % erikoiskaupassa 2 % vuodessa. Hitaan kasvun vaihtoehdossa kulutus kasvaa päivittäistavarakaupassa 0,5 % ja erikoiskaupassa 1 % vuodessa.

### Tarkastelualueen väestön ostovoiman kehitys

Garden Helsingin tarkastelualueella (Alppilan, Keski-Pasilan, Laakson, Länsi-Pasilan, Meilahden, Taka-Töölön ja Vanhan Ruskeasuon osa-alueet) kauppaan kohdistuva ostovoima oli vuonna 2016 noin 452 milj.€, josta päivittäistavarakaupan ostovoima oli noin 117 milj.€, muun erikoiskaupan ostovoima noin 118 milj.€ sekä tilaa vaativan erikoiskaupan, autokaupan ja huoltamoiden ostovoima noin 217 milj.€. Ravintolapalveluihin kohdistuva ostovoima oli noin 67 milj.€.

Normaalin kasvun vaihtoehdossa tarkastelualueen kauppaan kohdistuva ostovoima kasvaa vuosina 2016-2026 yhteensä noin 142 milj.€, josta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 25 milj.€, muuhun erikoiskauppaan noin 42 milj.€ sekä tilaa vaativaan erikoiskauppaan, autokauppaan ja huoltamotoimintaan noin 76 milj.€. Ravintolapalveluihin kohdistuva ostovoima kasvaa noin 24 milj.€. Hitaan kasvun vaihtoehdossa kauppaan kohdistuva ostovoima kasvaa yhteensä noin 88 milj.€ ja ravintolapalveluihin kohdistuva ostovoima noin 14 milj.€.

*Taulukko 5. Arvio kauppaan ja ravintolapalveluihin kohdistuvasta ostovoimasta ja ostovoiman kehityksestä Garden Helsingin tarkastelualueella (vuoden 2016 rahassa).*

Tarkastelualueen ostovoima, milj.€	Normaali kasvu				Hidas kasvu			
	2016	2020	2026	Muutos 2016-26	2016	2020	2026	Muutos 2016-26
Päivittäistavarakauppa	117	127	141	25	117	124	134	17
Muu erikoiskauppa	118	134	160	42	118	128	143	25
Tiva, autokauppa ja huoltamot	217	245	293	76	217	235	263	46
<b>KAUPPA YHTEENSÄ</b>	<b>452</b>	<b>505</b>	<b>594</b>	<b>142</b>	<b>452</b>	<b>488</b>	<b>540</b>	<b>88</b>
Ravintolat	67	76	91	24	67	73	82	14

### Lähivaikutusalueen väestön ostovoiman kehitys

Garden Helsingin lähivaikutusalueella (800 metrin saavutettavuusvyöhyke) kauppaan kohdistuva ostovoima oli vuonna 2016 noin 161 milj.€, josta päivittäistavarakaupan ostovoima oli noin 42 milj.€, muun erikoiskaupan ostovoima noin 42 milj.€ sekä tilaa vaativan erikoiskaupan, autokaupan ja huoltamoiden ostovoima noin 77 milj.€. Ravintolapalveluihin kohdistuva ostovoima oli noin 24 milj.€.

Normaalin kasvun vaihtoehdossa lähivaikutusalueen kauppaan kohdistuva ostovoima kasvaa vuosina 2016-2026 yhteensä noin 51 milj.€, josta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 9 milj.€, muuhun erikoiskauppaan noin 15 milj.€ sekä tilaa vaativaan erikoiskauppaan noin 27 milj.€. Ravintolapalveluihin kohdistuva ostovoima kasvaa noin 8 milj.€. Hitaan kasvun vaihtoehdossa kauppaan kohdistuva ostovoima kasvaa yhteensä noin 32 milj.€ ja ravintolapalveluihin kohdistuva ostovoima noin 5 milj.€.

*Taulukko 6. Arvio kauppaan ja ravintolapalveluihin kohdistuvasta ostovoimasta ja ostovoiman kehityksestä Garden Helsingin lähivaikutusalueella (vuoden 2016 rahassa).*

Lähivaikutusalueen ostovoima, milj.€	Normaali kasvu				Hidas kasvu			
	2016	2020	2026	Muutos 2016-26	2016	2020	2026	Muutos 2016-26
Päivittäistavarakauppa	42	45	50	9	42	44	48	6
Muu erikoiskauppa	42	47	57	15	42	45	51	9
Tiva, autokauppa ja huoltamot	77	87	105	27	77	83	94	16
<b>KAUPPA YHTEENSÄ</b>	<b>161</b>	<b>179</b>	<b>212</b>	<b>51</b>	<b>161</b>	<b>172</b>	<b>193</b>	<b>32</b>
Ravintolat	24	27	32	8	24	26	29	5

2.5.2018

### **Garden Helsingin asukkaiden kysyntä**

Garden Helsingin asukasmäärän arvioidaan olevan noin 560 asukasta. Asukkaiden kauppaan kohdistuva ostovoima on vuonna 2026 normaalin kasvun vaihtoehdossa noin 8,7 milj.€ ja hitaan kasvun vaihtoehdossa noin 7,9 milj.€. Ostovoimasta kohdistuu päivittäistavarakauppaan ja muuhun erikoiskauppaan yksityisen kulutuksen kasvuvaihtoehdosta riippuen 4,1 - 4,4 milj.€. Ravintolapalveluihin kohdistuva ostovoima on kasvuvaihtoehdosta riippuen 1,2 - 1,3 milj.€.

*Taulukko 7. Arvio Garden Helsingin asukkaiden kauppaan ja ravintolapalveluihin kohdistuvasta ostovoimasta vuonna 2026 (vuoden 2016 rahassa).*

<b>Garden Helsingin asukkaiden ostovoima, milj.€</b>	<b>Normaali kasvu</b>	<b>Hidas kasvu</b>
Päivittäistavarakauppa	2,1	2,0
Muu erikoiskauppa	2,3	2,1
Tiva, autokauppa ja huoltamot	4,3	3,8
<b>KAUPPA YHTEENSÄ</b>	<b>8,7</b>	<b>7,9</b>
Ravintolat	1,3	1,2

Ostovoiman kehitysarvio kuvaa tietyn alueen väestömäärään perustuvaa ostovoimapotentiaalia, mutta ei sitä, missä ostovoima toteutuu myyntinä. Edellä esitetyissä ostovoimalaskelmissa ei ole otettu huomioon ostovoiman siirtymiä. Garden Helsingin palveluihin kohdistuvaa kysyntää on arvioitu kohdassa 4.5. Garden Helsinkiin kohdistuvan kysynnän arvioinnissa on otettu huomioon myös tapahtumien tuottamien kävijävirtojen vaikutus palvelujen kysyntään.

### **4.3 Arvio liiketilatarpeen kehityksestä**

Laskennallinen liiketilatarve on arvioitu ostovoiman ja sen kehityksen perusteella muuttamalla ostovoima liiketilatarpeeksi kaupan keskimääräisten myyntitehokkuuksien (€/myynti-m<sup>2</sup>/vuosi) avulla. Laskelma kuvaa liiketilatarvetta tilanteessa, jossa kaikki ostovoiman kasvu toteutuu uutena liiketilana. Käytännössä kuitenkin osa ostovoiman kasvusta kohdistuu olemassa olevien liikkeiden myynnin kasvuun ja vain osa vaatii uutta liiketilaa, mikä vähentää liiketilatarvetta laskelmaan verrattuna. Toisaalta laskelmassa ei ole otettu huomioon myymälöiden uudistumisen ja maankäytön muutosten seurauksena tapahtuvaa myymäläkannan poistumaa, joka lisää liiketilantarvetta.

Keskeinen liiketilatarpeeseen vaikuttava tekijä on myyntitehokkuus. Myyntitehokkuus vaihtelee myymälätyypeittäin ja toimialoittain. Garden Helsingin vaikutusalueen liiketilatarpeen arvioinnissa on käytetty samoja laskentaperusteita kuin Helsingissä viime vuosina tehdyissä kaupallisissa selvityksissä. Arvio liiketilatarpeesta perustuu seuraaviin keskimääräisiin myyntitehokkuuslukuihin:

- päivittäistavarakauppa 9 100 €/k-m<sup>2</sup>
- muu erikoiskauppa 4 000 €/k-m<sup>2</sup>
- tilaa vaativa kauppa ja autokauppa 5 800 €/k-m<sup>2</sup>
- ravintolapalvelut 4 300 €/k-m<sup>2</sup>

#### **Tarkastelualueen laskennallinen liiketilatarve**

Garden Helsingin tarkastelualueen laskennallinen liiketilatarve oli vuonna 2016 noin 79 800 k-m<sup>2</sup>, josta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 12 800 k-m<sup>2</sup>, muuhun erikoiskauppaan noin 29 600 k-m<sup>2</sup> sekä tilaa vaativaan erikoiskauppaan, autokauppaan ja huoltamoihin noin 37 400 k-m<sup>2</sup>. Ravintolapalveluiden liiketilatarve oli noin 15 600 k-m<sup>2</sup>.

Normaalin kasvun vaihtoehdossa tarkastelualueen liiketilantarve vuosina 2016-2026 on yhteensä noin 26 100 k-m<sup>2</sup>, josta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 2 700 k-m<sup>2</sup>, muuhun erikoiskauppaan noin 10 300 k-m<sup>2</sup> sekä tilaa vaativaan erikoiskauppaan, autokauppaan ja huoltamotoimintaan noin 13 100 k-m<sup>2</sup>. Ravintolapalveluiden liiketilantarve on noin 5 500 k-m<sup>2</sup>. Hitaan kasvun vaihtoehdossa kaupan liiketilantarve on yhteensä noin 16 000 k-m<sup>2</sup> ja ravintolapalveluiden liiketilantarve noin 3 400 k-m<sup>2</sup>.

2.5.2018

Taulukko 8. Arvio Garden Helsingin tarkastelualueen laskennallisesta liiketilatarpeesta

Tarkastelualueen laskennallinen liiketilatarve, k-m <sup>2</sup>	Normaali kasvu				Hidas kasvu			
	2016	2020	2026	Muutos 2016-26	2016	2020	2026	Muutos 2016-26
Päivittäistavarakauppa	12 800	13 900	15 500	2 700	12 800	13 600	14 700	1 900
Muu erikoiskauppa	29 600	33 400	39 900	10 300	29 600	32 100	35 800	6 200
Tiva, autokauppa ja huoltamot	37 400	42 200	50 500	13 100	37 400	40 600	45 300	7 900
<b>KAUPPA YHTEENSÄ</b>	<b>79 800</b>	<b>89 500</b>	<b>105 900</b>	<b>26 100</b>	<b>79 800</b>	<b>86 300</b>	<b>95 800</b>	<b>16 000</b>
Ravintolat	15 600	17 700	21 100	5 500	15 600	17 000	19 000	3 400

**Lähivaikutusalueen laskennallinen liiketilatarve**

Edellä esitetyillä ostovoiman määrillä ja myyntihokkuuksilla arvioituna Garden Helsingin lähivaikutusalueen laskennallinen liiketilatarve oli vuonna 2016 noin 28 400 k-m<sup>2</sup>, josta kohdistui päivittäistavarakauppaan noin 4 600 k-m<sup>2</sup>, muuhun erikoiskauppaan noin 10 500 k-m<sup>2</sup> sekä tilaa vaativaan erikoiskauppaan, autokauppaan ja huoltamoihin noin 13 300 k-m<sup>2</sup>. Ravintolapalveluiden liiketilatarve oli noin 5 600 k-m<sup>2</sup>.

Normaalin kasvun vaihtoehdossa lähivaikutusalueen liiketilan lisätarve vuosina 2016-2026 on yhteensä noin 9 400 k-m<sup>2</sup>, josta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 900 k-m<sup>2</sup>, muuhun erikoiskauppaan noin 3 800 k-m<sup>2</sup> sekä tilaa vaativaan erikoiskauppaan, autokauppaan ja huoltamotoimintaan noin 4 700 k-m<sup>2</sup>. Ravintolapalveluiden liiketilan lisätarve on noin 1 900 k-m<sup>2</sup>. Hitaan kasvun vaihtoehdossa kaupan liiketilan lisätarve on yhteensä noin 5 800 k-m<sup>2</sup> ja ravintolapalveluiden liiketilan lisätarve noin 1 200 k-m<sup>2</sup>.

Taulukko 9. Arvio Garden Helsingin lähivaikutusalueen laskennallisesta liiketilatarpeesta

Lähivaikutusalueen laskennallinen liiketilatarve, k-m <sup>2</sup>	Normaali kasvu				Hidas kasvu			
	2016	2020	2026	Muutos 2016-26	2016	2020	2026	Muutos 2016-26
Päivittäistavarakauppa	4 600	4 900	5 500	900	4 600	4 800	5 200	600
Muu erikoiskauppa	10 500	11 800	14 300	3 800	10 500	11 300	12 800	2 300
Tiva, autokauppa ja huoltamot	13 300	14 900	18 000	4 700	13 300	14 300	16 200	2 900
<b>KAUPPA YHTEENSÄ</b>	<b>28 400</b>	<b>31 600</b>	<b>37 800</b>	<b>9 400</b>	<b>28 400</b>	<b>30 400</b>	<b>34 200</b>	<b>5 800</b>
Ravintolat	5 600	6 200	7 500	1 900	5 600	6 000	6 800	1 200

**Garden Helsingin asukkaiden kysyntään perustuva liiketilatarve**

Garden Helsingin asukkaiden kysyntään perustuva laskennallinen liiketilatarve on vuonna 2026 normaalin kasvun vaihtoehdossa noin 1 500 k-m<sup>2</sup> ja hitaan kasvun vaihtoehdossa noin 1 400 k-m<sup>2</sup>. Päivittäistavarakauppaan ja muuhun erikoiskauppaan kohdistuva liiketilatarve on kasvuvaihtoehdosta riippuen 700 - 800 k-m<sup>2</sup>. Ravintolapalveluihin kohdistuva ostovoima on noin 300 k-m<sup>2</sup>.

Taulukko 10. Arvio Garden Helsingin asukkaiden kysyntään perustuvasta liiketilatarpeesta

Liiketilatarve, k-m <sup>2</sup>	Normaali kasvu	Hidas kasvu
Päivittäistavarakauppa	200	200
Muu erikoiskauppa	600	500
Tiva, autokauppa ja huoltamot	700	700
<b>KAUPPA YHTEENSÄ</b>	<b>1 500</b>	<b>1 400</b>
Ravintolat	300	300

**Yhteenveto laskennallisesta liiketilatarpeesta**

Yksityisen kulutuksen kehitystä on edellä arvioitu kahden vaihtoehdoisen kehitysennusteen pohjalta. Kulutuksen on arvioitu kasvavan normaalin kasvun vaihtoehdossa päivittäistavarakaupassa prosentin ja erikoiskaupassa kahden prosentin vuosivauhdilla ja hitaan kasvun vaihtoehdossa päivittäistavarakaupassa puolen prosentin ja erikoiskaupassa prosentin vuosivauhdilla. Kaavoituksen mitoituksen lähtökohtana on kuitenkin tarkoituksenmukaista käyttää suurempaa kasvuennustetta, koska tavoitteena on kasvun mahdollistaminen.

2.5.2018

Garden Helsinkiin ei tämän hetkisten suunnitelmien mukaan sijoitu tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa eikä autokauppaa, joten seuraavassa on tarkasteltu ainoastaan päivittäistavarakaupan, muun erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen mitoitus. Garden Helsingin, lähivaikutusalueen ja muun tarkastelualueen väestön kysynnän normaalin kasvuennusteen pohjalta arvioitu laskennallinen liiketilatarve on vuonna 2026 päivittäistavarakaupassa 15 700 k-m<sup>2</sup>, muussa erikoiskaupassa 40 500 k-m<sup>2</sup> ja ravintolapalveluissa 21 400 k-m<sup>2</sup>.

Vähittäiskaupan ja ravintolapalvelujen lisäksi myös muut kaupalliset palvelut tarvitsevat liiketilaa. Muiden kaupallisten palvelujen liiketilatarpeen on arvioitu olevan yhtä suuri kuin ravitsemispalvelujen, joten laskennallinen liiketilatarve on yhteensä 99 000 k-m<sup>2</sup>.

*Taulukko 11. Laskennallinen liiketilatarve (k-m<sup>2</sup>) Garden Helsingin vaikutusalueella vuonna 2026*

Liiketilatarve 2026, k-m <sup>2</sup>	Garden Helsingin väestön kysyntä	Lähi-vaikutus-alueen kysyntä	Muun tarkastelu-alueen kysyntä	Liiketilatarve YHTEENSÄ
Päivittäistavarakauppa	200	5 500	10 000	<b>15 700</b>
Muu erikoiskauppa	600	14 300	25 600	<b>40 500</b>
<b>KAUPPA YHTEENSÄ</b>	<b>800</b>	<b>19 800</b>	<b>35 600</b>	<b>56 200</b>
Ravintolat	300	7 500	13 600	<b>21 400</b>
Muut kaupalliset palvelut	300	7 500	13 600	<b>21 400</b>
<b>KAUPPA JA PALVELUT YHTEENSÄ</b>	<b>1 400</b>	<b>34 800</b>	<b>62 800</b>	<b>99 000</b>

Päivittäistavarakaupan osalta voidaan arvioida liiketilan lisätarvetta vuoteen 2026 mennessä nykyisen päivittäistavarakaupan pinta-alan, ostovoiman siirtymän ja ostovoiman kasvun pohjalta. Garden Helsingin lähivaikutusalueen väestön ostovoimasta 24 % ja muun tarkastelualueen väestön ostovoimasta 38 % siirtyi alueen ulkopuolelle vuonna 2016. Tämä tarkoittaa noin 4 200 k-m<sup>2</sup>:n liiketilan lisätarvetta jo nykytilanteessa Garden Helsingin tarkastelualueella, mikäli tavoitteena on kysynnän ja tarjonnan tasapaino.

*Taulukko 12. PT-kaupan liiketilan lisätarve Garden Helsingin vaikutusalueella vuoteen 2026*

Päivittäistavarakaupan liiketilan lisätarve 2016-2026, k-m <sup>2</sup>	Garden Helsingin väestön kysyntä	Lähi-vaikutus-alueen kysyntä	Muun tarkastelu-alueen kysyntä	Liiketilan lisätarve YHTEENSÄ
Laskennallinen liiketilatarve 2026	200	5 500	10 000	15 700
Arvio nykyisestä pinta-alasta	0	3 100	5 300	8 400
<b>LIIKETILAN LISÄTARVE 2016-26</b>	<b>200</b>	<b>2 400</b>	<b>4 700</b>	<b>7 300</b>

Taulukon 11 laskennallinen liiketilatarve ja taulukon 12 päivittäistavarakaupan liiketilan lisätarve kuvaavat tilannetta, jossa alueen väestön kysyntä ja kysynnän kasvu kohdistuu kokonaan omalle alueelle ja toteutuu liiketilana omalla alueella. Käytännössä ostovoimaa kuitenkin siirtyy lähialueen ulkopuolelle erityisesti erikoiskaupassa ja kaupallisissa palveluissa. Garden Helsingin palveluihin kohdistuvaa kysyntää ja liiketilatarvetta on arvioitu kohdassa 4.5.

#### 4.4 Kaupan hankkeet Helsingissä

Helsingissä viime vuosina valmistuneiden ja rakenteilla olevien kaupan hankkeiden pinta-ala on yhteensä noin 257 500 k-m<sup>2</sup>, josta noin 30 500 k-m<sup>2</sup> on päivittäistavarakaupan kerrosalaa. Kaa-voitettuja ja rakentamattomia kaupan hankkeita on noin 400 000 k-m<sup>2</sup>, josta päivittäistavara-kaupan kerrosalaa noin 29 500 k-m<sup>2</sup>. (Helsingin kaupunki 28.3.2018).

Rakenteilla olevista kaupan hankkeista Garden Helsingin tarkastelualueella sijaitsee Keski-Pasilan Tripla-kauppakeskus, jonka pinta-ala on yhteensä noin 85 000 k-m<sup>2</sup>. Päivittäistavarakaupan pinta-ala on noin 10 000 k-m<sup>2</sup> ja erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen pinta-ala noin 75 000 k-m<sup>2</sup>. Ravintolatilaja kauppakeskukseen tulee noin 10 000 k-m<sup>2</sup>. Kaavoitetuista ja rakentamattomista kaupan hankkeista sijaitsee Garden Helsingin tarkastelualueella Manskun rasti (n. 1 600 k-m<sup>2</sup>), joka on kokonaan päivittäistavarakaupan liiketilaa. (Helsingin kaupunki 28.3.2018).

2.5.2018

#### 4.5 Garden Helsingin palveluihin kohdistuva kysyntä ja liiketilatarve

Garden Helsingin kaupallisiin palveluihin kohdistuva kysyntä muodostuu vaikutusalueen väestön, Garden Helsingin tapahtumissa kävijöiden ja Garden Helsingin työntekijöiden kysynnästä.

##### **Vaikutusalueen väestön kysyntä**

Garden Helsingin vaikutusalueen väestön kysynnästä vain osa kohdistuu Garden Helsingin palveluihin. Garden Helsingin palveluihin kohdistuvan kysynnän määrään vaikuttaa Garden Helsingin palvelutarjonnan monipuolisuus ja vetovoima sekä lähialueen nykyisten ja uusien palvelujen tarjonta ja vetovoima. Lähtökohtana on, että lähivaikutusalueelta Garden Helsinkiin kohdistuu enemmän asiointeja kuin kauempaa tarkastelualueelta. Garden Helsingin palveluihin kohdistuva kysyntä on arvioitu taulukossa 13 esitetyllä asioinnin suuntautumisella.

Päivittäistavarakaupassa voidaan tavoitteena pitää kysynnän ja tarjonnan tasapainoa. Käytännössä kuitenkin osa Garden Helsingin vaikutusalueen päivittäistavarakaupan kysynnästä tulee kohdistumaan suurissa kaupan keskittymissä sijaitseviin päivittäistavaramyymälöihin ja siten Garden Helsingin vaikutusalueen ulkopuolelle. Muussa erikoiskaupassa valtaosa Garden Helsingin vaikutusalueen ostovoimasta tulee kohdistumaan alueen ulkopuolelle Helsingin ydinkeskustaan ja muihin erikoiskaupan keskittymiin. Garden Helsingin palvelutarjonnan kehittämisessä voidaan tavoitteena kuitenkin pitää mahdollisimman monipuolista erikoiskaupan palvelutarjontaa.

*Taulukko 13. Garden Helsinkiin suuntautuva vaikutusalueen väestön kysyntä*

Garden Helsinkiin suuntautuva kysyntä	Lähi-vaikutus-alueelta	Muulta tarkastelu-alueelta
Päivittäistavarakauppa	40 %	5 %
Muu erikoiskauppa	10 %	5 %
Ravintolat	20 %	5 %
Muut kaupalliset palvelut	30 %	5 %

Edellä esitetty vaikutusalueen väestön asioinnin suuntautuminen mahdollistaa Garden Helsinkiin liiketilaa kaupallisille palveluille yhteensä noin **11 000 k-m<sup>2</sup>**.

*Taulukko 14. Vaikutusalueen väestön kysyntään perustuva Garden Helsingin liiketilatarve 2026*

Garden Helsinkiin kohdistuva liiketilatarve, k-m <sup>2</sup>	Lähi-vaikutus-alueen kysyntä	Muun tarkastelu-alueen kysyntä	Liiketilatarve YHTEENSÄ
Päivittäistavarakauppa	2 300	500	2 800
Muu erikoiskauppa	1 500	1 300	2 800
<b>Kauppa yhteensä</b>	<b>3 800</b>	<b>1 800</b>	<b>5 600</b>
Ravintolat	1 600	700	2 300
Muut kaupalliset palvelut	2 300	700	3 000
<b>KAUPPA JA PALVELUT YHTEENSÄ</b>	<b>7 700</b>	<b>3 200</b>	<b>10 900</b>

##### **Garden Helsingin tapahtumissa kävijöiden kysyntä**

Tavoitteena on järjestää Garden Helsingissä noin **180 tapahtumaa vuosittain** (mm. konsertteja, musikaaleja, urheilutapahtumia, messuja, perhetapahtumia ja yritystapahtumia). Garden Helsingissä järjestettävien tapahtumien kävijämääräksi on arvioitu noin **1 miljoona kävijää vuosittain** (GSP Group Oy 2018). Tapahtumissa kävijöiden rahankulutusta on arvioitu Helsingissä ja muissa suurissa kaupungeissa (Tampere, Oulu, Lahti) tehtyjen tapahtumien vaikuttavuusselvitysten tulosten pohjalta. Helsingissä tehtyjen selvitysten (Sponsor Insight 2016 ja 2017) mukaan kulutus tapahtuma-alueella ilman lippu- ja osallistumismaksuja on ollut keskimäärin 45 - 68 €/kävijä.

Tapahtumakävijöiden kulutuksesta suurin osa kohdistuu ravitsemispalveluihin. Ruoka- ja juoma-ostosten lisäksi kulutus tapahtuma-alueella sisältää tapahtuma-alueella myytävien tuotteiden, kuten matkamajoitusten, fanituotteiden ym. ostot. Tehtyjen selvitysten mukaan tapahtuma-alueella tapahtuvasta kulutuksesta keskimäärin 57 % kohdistuu ravitsemispalveluihin ja keskimäärin 43 % muihin ostoksiin. Tällöin tapahtumissa kävijöiden kulutus on ravitsemispalveluissa 26 - 39 €/kävijä ja muissa ostoksissa 19 - 29 €/kävijä.

2.5.2018

Keskimääräisellä kävijäkohtaisella kulutuksella arvioituna Garden Helsingin tapahtumissa kävijöiden kulutus ravitsemispalveluihin on yhteensä noin 26,8 - 40,1 milj.€/vuosi ja muihin ostoksiin noin 19,6 - 29,8 milj.€/vuosi. Tapahtumakävijöiden kysynnän aikaansaama liiketilatarve on keskimääräisillä myyntitehokkuuksilla arvioituna yhteensä noin 11 000 - 17 000 k-m<sup>2</sup> eli keskimäärin noin **14 000 k-m<sup>2</sup>**, josta kohdistuu ravitsemispalveluihin noin 7 800 k-m<sup>2</sup> ja muihin ostoksiin, pääosin erikoiskauppaan noin 6 200 k-m<sup>2</sup>.

### **Garden Helsingin työntekijöiden kysyntä**

Garden Helsingin arvioidaan työllistävän toimintavaiheessa noin **2 200 työntekijää vuosittain** (GSP Group Oy 2018). Työntekijät käyttävät Garden Helsingissä esim. päivittäistavarakaupan palveluja, lounaspalveluita ja muita kaupallisia palveluita. Mikäli oletetaan, että puolet työntekijöistä käyttää 130 päivänä vuodessa (puolet vuoden työpäivistä) Garden Helsingin ravitsemispalveluihin keskimäärin 10 €/päivä, päivittäistavaraostoksiin keskimäärin 10 €/päivä sekä erikoiskaupan ostoksiin ja muihin kaupallisiin palveluihin keskimäärin 10 €/päivä, on työntekijöiden kulutus yhteensä noin 4,9 milj.€/vuosi. Keskimääräisillä myyntitehokkuuksilla arvioituna työntekijöiden kysynnän aikaansaama liiketilatarve on yhteensä noin **1 000 k-m<sup>2</sup>**, josta kohdistuu 400 k-m<sup>2</sup> ravintolapalveluihin, 200 k-m<sup>2</sup> päivittäistavaraoppaan ja 400 k-m<sup>2</sup> erikoiskauppaan ja muihin kaupallisiin palveluihin.

### **Yhteenvedo liiketilatarpeesta**

Edellä esitetyillä arviointiperusteilla Garden Helsingin palveluihin kohdistuvan kysynnän mahdollistama liiketilan mitoitus on vuonna 2026 yhteensä noin **26 000 k-m<sup>2</sup>**. Mitoituksesta kohdistuu päivittäistavaraoppaan noin 3 000 k-m<sup>2</sup>, ravitsemispalveluihin noin 10 500 k-m<sup>2</sup> sekä erikoiskauppaan ja muihin kaupallisiin palveluihin noin 12 400 k-m<sup>2</sup>.

*Taulukko 15. Garden Helsingin vaikutusalueen väestön, tapahtumissa kävijöiden ja työntekijöiden kysynnän mahdollistama liiketilan mitoitus vuonna 2026*

Garden Helsinkiin kohdistuva liiketilatarve, k-m <sup>2</sup>	Vaikutusalueen väestön kysyntä	Tapahtumakävijöiden kysyntä	Työntekijöiden kysyntä	Liiketilarve YHTEENSÄ
Päivittäistavaraoppaan	2 800	0	200	3 000
Ravitsemispalvelut	2 300	7 800	400	10 500
Erikoiskauppa ja kaupalliset palvelut	5 800	6 200	400	12 400
<b>KAUPPA JA PALVELUT YHTEENSÄ</b>	<b>10 900</b>	<b>14 000</b>	<b>1 000</b>	<b>25 900</b>

Garden Helsingin päivittäistavaraoppaan palveluihin kohdistuva kysyntä muodostuu pääosin lähivaikutusalueen väestön kysynnästä ja ravitsemispalveluihin kohdistuva kysyntä pääosin tapahtumakävijöiden kysynnästä. Erikoiskaupan ja muiden kaupallisten palvelujen kysyntä muodostuu lähivaikutusalueen väestön ja tapahtumakävijöiden kysynnästä.

Lisäksi on syytä huomata, että Garden Helsingin välittömässä läheisyydessä sijaitsevien yritysten (esim. Laakson sairaala) työntekijät sekä lähialueen urheilutapahtumissa kävijät tuovat lisäpotentiaalia Garden Helsingin palvelukysyntään.

## **5 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI**

### **5.1 Hankkeen sopivuus kaupungin tavoitteisiin**

Garden Helsingin asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa Garden Helsinki -hankkeen toteuttaminen. Hanke sisältää yksityisen monitoimiareenan ja muiden tapahtuma-, liikunta- ja vapaa-ajan palvelujen sekä toimistojen, asuntojen ja majoitustilojen rakentamisen. Kaavamuutoksen tavoitteena on lisäksi yritystoiminnan ja toteuttamiskelpoisten suurhankkeiden edistäminen, jotka on asetettu tavoitteeksi kaupunkistrategiassa.

2.5.2018

Garden Helsingin asemakaava-alue sijaitsee Helsingin yleiskaavassa 2002 kaupunkipuistoksi osoitetulla alueella ja Helsingin uudessa yleiskaavassa (kaupunkikaava) kantakaupunkimerkinnällä ja virkistys- ja viheraluemerkinnällä osoitetulla alueella. Nykyinen jäähalli ja Garden Helsingin uusi maanpäällinen rakentaminen sijoittuu kantakaupunkimerkinnällä osoitetulle alueelle.

Helsingin yleiskaava 2002:n mukaan kaupunkipuistoksi merkittyjä alueita kehitetään monipuolisina toiminta-, kohtaamis-, kulttuuri- ja luontoympäristöinä. Helsingin uuden yleiskaavan mukaan virkistys- ja viheralueina osoitettuja alueita kehitetään merkittävinä virkistys-, ulkoilu-, liikunta-, luonto- ja kulttuurialueina, jotka kytkeytyvät seudulliseen viherverkostoon ja merelliseen virkistysvyöhykkeeseen. Kantakaupunkimerkinnällä osoitettua aluetta kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palveluiden, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalveluiden sekä kaupunkikulttuurin alueena. Lisäksi kantakaupungin aluetta kehitetään kestävien kulkumuotojen ja erityisesti kävelyn ja pyöräilyn ehdoilla.

Garden Helsinki on toiminnoiltaan monipuolinen kokonaisuus ja hyvin saavutettavissa joukkoliikenteellä sekä kävelen ja pyöräillen, joten Garden Helsingin toteuttaminen on Helsingin uudessa yleiskaavassa kantakaupungin alueelle asetettujen kehittämistavoitteiden mukainen. Sen sijaan suhteessa Helsingin yleiskaava 2002:n kaupunkipuistoa sekä Helsingin uuden yleiskaavan virkistys- ja viheralueita koskeviin tavoitteisiin Garden Helsingin toteuttaminen on osittain ristiriidassa. Garden Helsinki kuitenkin monipuolistaa alueen liikunta- ja kulttuuripalvelujen tarjontaa ja tukee tältä osin myös kaupunkipuiston ja virkistys- ja viheralueiden kehittämistavoitteita.

Helsingin uuden yleiskaavan tavoitteiden mukaan palvelujen tulisi voida muodostua ryppäiksi ja yksipuolisten hankkeiden sijaan tulisi suosia monipuolisuutta lisääviä hankkeita. Garden Helsinkiin sijoittuu monipuolisesti kaupallisia palveluja, virkistys- ja liikuntapalveluja, toimitiloja sekä asumista, joten Garden Helsingin toteuttaminen monipuolistaa nykyisin liikuntapalveluihin painotuvan alueen palveluja ja toimintoja yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti.

Uusien kauppapaikkojen osalta Helsingin uuden yleiskaavan mukaan on keskeistä, että lähivaikeusalueelta löytyy riittävä määrä asiakkaita ja ostovoimaa. Päivittäistavarakaupan yksiköiden mitoituksen lähtökohtana tulee yleiskaavan mukaan olla paikallinen kysyntä. Garden Helsingin kaupallisten palvelujen mitoitus perustuu vaikutusalueen väestön kysyntään, johon Garden Helsingissä järjestettävien tapahtumien kävijät ja Garden Helsingin työntekijät tuovat lisäpotentiaalia. Selvityksen mitoituslaskelman mukaan Garden Helsinkiin voidaan sijoittaa liiketilaa jonkin verran alustavia suunnitelmia enemmänkin.

## 5.2 Vaikutukset yhdyskuntarakenteen kehitykseen

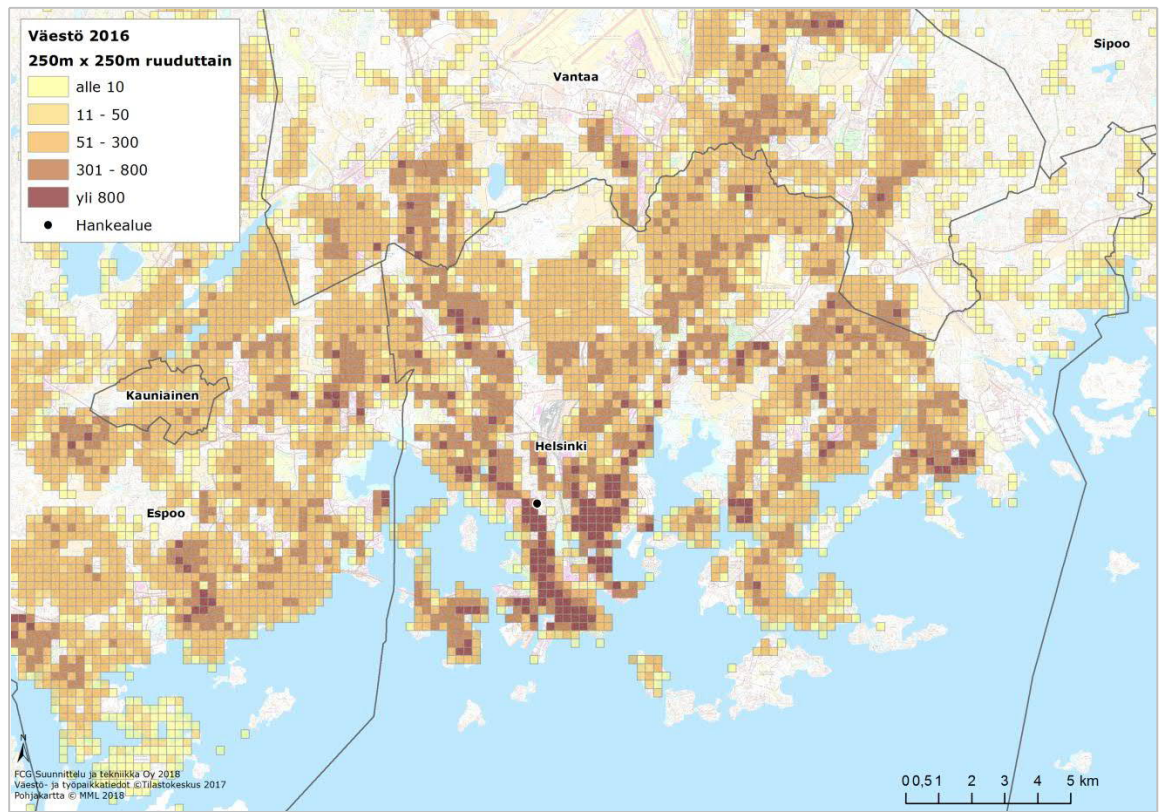
### 5.2.1 Hankkeen sijainti yhdyskuntarakenteessa

Garden Helsingin sijaintia suhteessa lähialueen väestöön on tarkasteltu kävely- ja pyöräilyverkkoa sekä tieverkkoa pitkin laskettujen etäisyysvyöhykkeiden avulla (kuvat 12 ja 14) sekä joukkoliikennesaavutettavuuden avulla (kuva 13). Kävely- ja pyöräilyverkkoa pitkin laskettuna alle 600 metrin etäisyydellä Garden Helsingistä asuu noin 9 870 asukasta ja alle 800 metrin etäisyydellä noin 12 590 asukasta, joka on noin 2 % Helsingin väestöstä. Tieverkkoa pitkin laskettuna alle 1 kilometrin etäisyydellä Garden Helsingistä asuu noin 18 440 asukasta (noin 3 % Helsingin väestöstä), alle 3 kilometrin etäisyydellä noin 134 960 asukasta (noin 21 %) ja alle 5 kilometrin etäisyydellä noin 239 810 asukasta (noin 38 %). Joukkoliikenteellä Garden Helsinki on alle 10 minuutissa saavutettavissa noin 31 720 asukkaalle, joka on noin 5 % Helsingin väestöstä.

Garden Helsinki sijaitsee keskeisesti suhteessa olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja väestökeskittymiin. Garden Helsingin lähiasutuksen suuri määrä ja sijainti hyvien kulkuyhteyksien varressa mahdollistavat Garden Helsingin hyvän saavutettavuuden kaikilla kulkumuodoilla. Lähiasutuksen määrän ennustetaan lisääntyvän tulevina vuosina erityisesti Keski-Pasilan asuntorakentamisen myötä. Myös kävelyn ja pyöräilyn sekä joukkoliikenteen yhteydet paranevat Helsingin uuden yleiskaavan mukaisten yhteyksien toteutuessa, joten Garden Helsingin keskeinen sijainti vahvistuu tulevaisuudessa.

Seuraavassa kuvassa on esitetty väestön määrä 250 metrin ruuduittain vuonna 2016. Tummat värit kuvastavat tiheintä asutusta ja vaaleat värit harvemmin asuttuja alueita. Garden Helsinki sijaitsee Helsingin kantakaupungin alueella, jolla väestötiheys on suuri.

2.5.2018



Kuva 11. Väestön sijoittuminen vuonna 2016 (Tilastokeskus 2017). Garden Helsingin sijainti on esitetty mustalla pisteellä.

Helsingin kaupungin osa-alueittaisen väestöennusteen mukaan seuraavien kymmenen vuoden aikana väestömäärältään eniten kasvavia osa-alueita ovat Jätkäsaari (+10 871 as.), Kruunuvuorenranta (+8 890 as.), Kalasatama (+7 971 as.), Maunulanpuisto (+5 750 as.) ja Kuninkaantammi (+5 244 as.), joiden väestömäärän kasvu yhtensä on yli puolet koko kaupungin vuosien 2017-2027 väestömäärän kasvusta. Muita kasvavia alueita ovat mm. Keski-Pasila, Sompasaari ja Malmin lentokenttä. (Helsingin kaupunki: Helsingin ja Helsingin seudun väestöennuste 2017-2050, ennuste alueittain 2017-2027)

### 5.2.2 Palvelutarjonnan ja palveluverkon alueellisesti tasapainoinen kehitys

Kaupallisten palvelujen toteutuminen Garden Helsinkiin lisää Helsingin kantakaupungin pohjoisosien palvelutarjontaa ja vahvistaa alueen kaupallista vetovoimaa ja asemaa Helsingin palveluverkossa. Garden Helsingin lähivaikutusalueen palvelutarjonta ei tällä hetkellä vastaa kysyntää, joten palvelutarjonnan lisääntyminen edistää alueellisesti tasapainoisen kaupan palveluverkon kehitystä ja vähentää ostovoiman siirtymää alueelta erityisesti päivittäistavarakaupassa.

Garden Helsingin lähivaikutusalueella asuvien sekä Garden Helsingin tapahtumissa kävijöiden ja työntekijöiden kysyntä mahdollistaa suunniteltujen päivittäistavaramyymälän, ravintolatilojen ja muiden liiketilojen toteuttamisen, joten uudella liikerakentamisella ei ole haitallisia vaikutuksia nykyiseen palveluverkkoon.

Garden Helsinkiin suunniteltu päivittäistavarakaupan mitoitus mahdollistaa "iso supermarket" -kokoluokan päivittäistavaramyymälän. Lähivaikutusalueen ja tarkasteltualueen nykyinen päivittäistavarakaupan palveluverkko koostuu pääosin pienistä myymälöistä, joten Garden Helsingin päivittäistavaramyymälä on toteutuessaan vaikutusalueensa suurin päivittäistavaramyymälä. Ison supermarketin sijoittuminen Garden Helsinkiin monipuolistaa vaikutusalueen päivittäistavarakaupan palvelutarjontaa ja palvelurakennetta ja lisää valintamahdollisuuksia Garden Helsingin vaikutusalueella asuvien näkökulmasta.



2.5.2018

---

Garden Helsingin päivittäistavaramyymälä sekä erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen liiketilat muodostavat uuden monipuolisen kaupallisen keskittymän Helsingin palveluverkkoon ja täydentävät Helsingin kantakaupungin palvelutarjontaa.

### 5.2.3 Keskustojen kaupallinen kehitys

Garden Helsinki sijoittuu pääosin Helsingin kantakaupungin alueelle, joten Garden Helsinkiin sijoittuvat palvelut edistävät kantakaupungin kehittymistä palvelutarjonnaltaan ja toiminnoiltaan monipuolisena alueena yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti.

Garden Helsinkiin ja Laakson sairaalan alueelle suunniteltu kaupallisten palvelujen pinta-ala (noin 20 000 k-m<sup>2</sup>) on pieni suhteessa Helsingin ydinkeskustan ja rakenteilla olevan Pasilan kauppakeskuksen kaupallisten palvelujen pinta-alaan, joten Garden Helsingin kaupallisten palvelujen toteutuksella ei ole odotettavissa haitallisia vaikutuksia Helsingin ydinkeskustan kaupallisten palvelujen ja rakenteilla olevan Pasilan kauppakeskuksen palvelujen toiminta- ja kehitysedellytyksiin.

Lisäksi on syytä muistaa, että Helsingin ydinkeskustan palvelujen ja Pasilan uuden kauppakeskuksen toiminta perustuu seudulliseen kysyntään, mikä luo edellytykset myös uusien kaupan palvelujen kehitykselle näillä alueilla.

## 5.3 Vaikutukset kaupallisten palvelujen saavutettavuuteen

Kaupan palveluiden saavutettavuutta voidaan tarkastella sekä etäisyyksinä (fyysinen saavutettavuus) myymälään että koettuna saavutettavuutena, joka kuvaa asiaa etäisyyttä moniulotteisemmin. Koettu saavutettavuus voidaan määritellä vaivaksi, jonka kotitalous kokee kaupassa asiointina. Jos tavaroiden hankkiminen aiheuttaa paljon vaivaa, on saavutettavuus huono ja jos tavaroiden hankkiminen aiheuttaa vähän vaivaa, on saavutettavuus hyvä (Spåre ja Pulkkinen 1997).

Saavutettavuuden tarkastelu painottuu yleensä päivittäistavarakauppaan ja fyysisen saavutettavuuden tarkasteluun. Erikoiskaupassa ja kaupallisissa palveluissa fyysinen saavutettavuus ei ole samalla tavalla keskeinen kuin päivittäistavarakaupassa, koska niissä asioidaan päivittäistavaramyymälää harvemmin. Erikoiskaupan ja kaupallisten palveluiden näkökulmasta fyysistä saavutettavuutta tärkeämpää on koettu saavutettavuus, johon vaikuttavat muun muassa tarjonnan monipuolisuus, valintamahdollisuudet, myymälöiden tuotevalikoima, laatu ja hintataso, asiointin helppous sekä koko asiointimatkan sujuvuus.

### 5.3.1 Garden Helsingin palvelujen koettu saavutettavuus

Päivittäistavaramyymälän sijoittuminen Garden Helsinkiin lisää ja monipuolistaa tällä hetkellä kysyntään nähden heikkoa päivittäistavarakaupan palvelutarjontaa ja lisää asiointin valintamahdollisuuksia Garden Helsingin lähialueella asuville. Näin ollen uusi päivittäistavaramyymälä parantaa päivittäistavarakaupan koettua saavutettavuutta. Lähialueen asukkaille myös fyysinen saavutettavuus paranee, kun kauempana sijaitsevien supermarket-kokoluokan myymälöiden sijasta ja rinnalla voidaan asioida lähellä asuinpaikkaa sijaitsevassa myymälässä.

Garden Helsingin lähivaikutusalueen nykyiset myymälät ovat pääosin pieniä valintamyymälöitä ja pienmyymälöitä, joten Garden Helsinkiin sijoittuva "iso supermarket" -kokoluokan myymälä on pinta-alaltaan suurempi ja tuotevalikoimaltaan monipuolisempi kuin vaikutusalueen nykyiset myymälät. Myös tuotevalikoiman monipuolistuminen parantaa päivittäistavarakaupan koettua saavutettavuutta.

Ravintola- ja kaupallisten palvelujen sijoittuminen Garden Helsinkiin lisää ja monipuolistaa palvelutarjontaa lähialueen asukkaille ja Garden Helsingissä asuiville, joten uudet kaupalliset palvelut parantavat erikoiskaupan koettua saavutettavuutta.

Palvelutarjonnan lisäksi koettuun saavutettavuuteen vaikuttaa myös esimerkiksi asiointin helppous. Helppoutta voi olla asiakkaasta ja tilanteesta riippuen palvelun saavutettavuus eri kulku-  
muodoilla, ostostenteon nopeus ja sujuvuus tai pysäköinnin helppous. Helppoutta voi olla myös lyhyt asiointimatka tai kaikkien palveluiden saaminen samasta paikasta.

2.5.2018

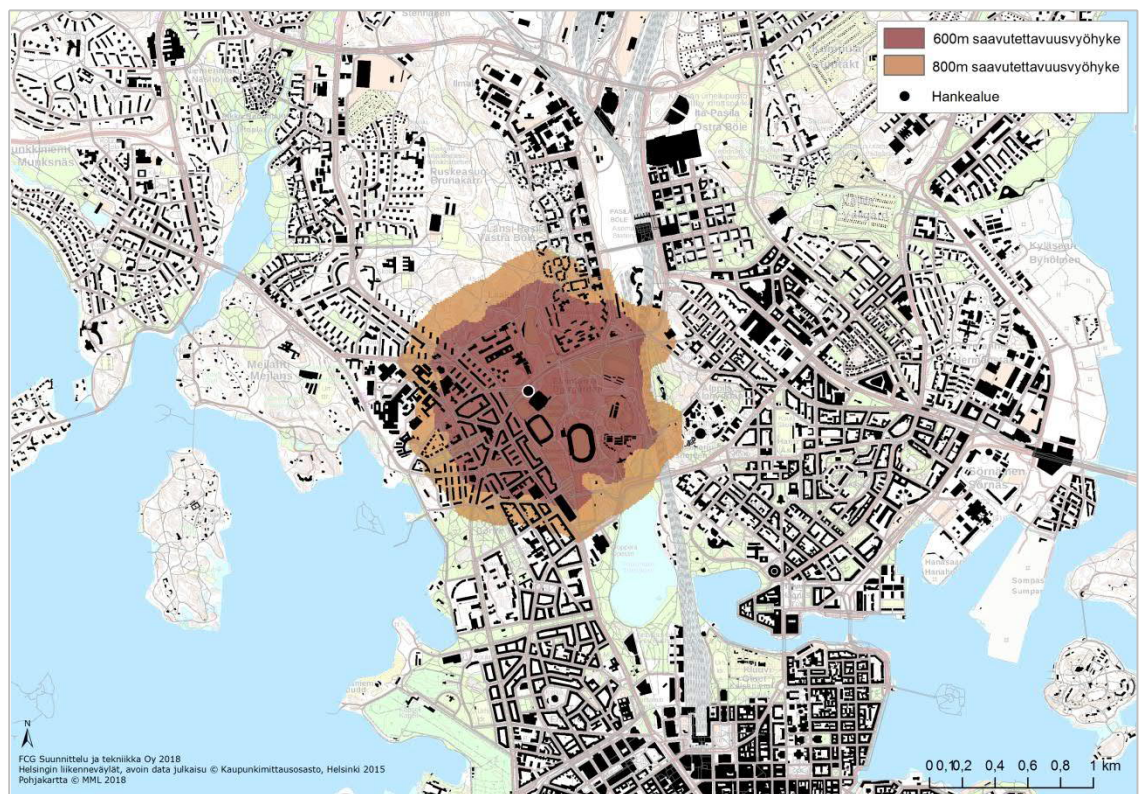
### 5.3.2 Saavutettavuus eri kulkumuodoilla

#### **Saavutettavuus kävelen ja pyöräillen**

Garden Helsinkiin sijoittuvat kaupalliset palvelut ovat hyvin saavutettavissa kaikilla liikennemuodoilla. Lähiasutuksen suuri määrä sekä hyvät jalankulun ja pyöräilyn yhteydet mahdollistavat hyvän saavutettavuuden kävelen ja pyöräillen. Alle 600 metrin etäisyydellä Garden Helsingistä asuu noin **9 870 asukasta** ja alle 800 metrin etäisyydellä noin **12 590 asukasta** (noin 2 % Helsingin väestöstä).

Garden Helsinki sijoittuu kantakaupungin alueelle, jota yleiskaavan mukaan kehitetään kestävien kulkumuotojen ja erityisesti kävelyn ja pyöräilyn ehdoilla. Yleiskaavassa Garden Helsingin asema-alueen läpi on merkitty kulkeväksi pohjois-eteläsuuntainen baana, joka on osa pyöräilijöiden nopeaa runkoverkkoa. Yleiskaavan toteutuessa Garden Helsingin lähialueen jo nykyiselläänkin kattava kävely- ja pyöräilyverkko tulee entisestään paranemaan.

Garden Helsingin viitesuunnitelman mukaan kävelen ja pyöräillen saapuminen on tarkoitus tehdä houkuttelevaksi niin, että näkymät ja reitit johtavat suoraan sisäänkäynneille. Nykyisiä polkupyöräreittejä ja jalankulkuyhteyksiä parannetaan ja niiden määrää lisätään. Jalankulun ja pyöräilyn reitistöä kehitetään tavoitteena kävelykaupunkimaisen ympäristön muodostaminen.

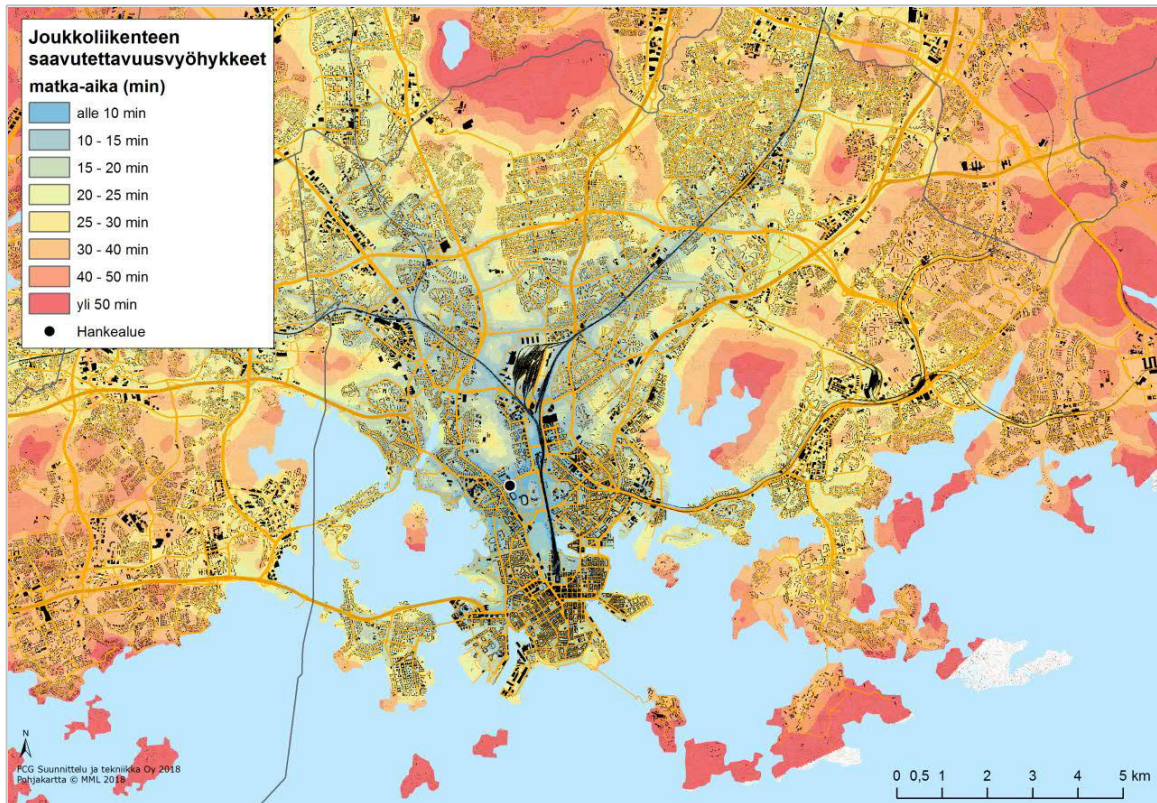


Kuva 12. Garden Helsingin saavutettavuus kävelen ja pyöräillen (600 ja 800 metriä kävely- ja pyöräilyverkkoa pitkin)

### **Saavutettavuus joukkoliikenteellä**

Kauempana asuville ja tapahtumissa kävijöille Garden Helsinki on hyvin saavutettavissa joukkoliikenteellä. Sijainti keskusta-alueella mahdollistaa korkean joukkoliikenteen käyttöasteen. Nordenskiöldinkadulla kulkee mm. raitiotien ja bussien runkolinjoja. Joukkoliikenteen pysäkit sijaitsevat heti Garden Helsingin rakennuksen vieressä ja suojatiet johtavat sisäänkäynneille. Garden Helsingin pohjoispuolelle on Helsingin yleiskaavassa merkitty joukkoliikenteen nopea runkoyhteys, joka voidaan toteuttaa pikaraitiotienä tai bussirunkoyhteytenä.

Garden Helsingin palvelut ovat joukkoliikenteellä saavutettavissa alle 10 minuutissa noin 31 720 asukkaalle (5 % Helsingin väestöstä) ja alle 15 minuutissa noin 183 260 asukkaalle (29 % Helsingin väestöstä). Alle 20 minuutissa Garden Helsingin palvelut ovat saavutettavissa noin 347 970 asukkaalle. Kahdenkymmen minuutin saavutettavuusvyöhyke ulottuu Espooseen ja Vantaalle. Joukkoliikenteen saavutettavuuden arvioinnissa on hyödynnetty HSL:n joukkoliikenneverkosto sekä HSL:n mukainen matkaketju, joka huomioi kokonaismatkaketjut joukkoliikenteellä lähtöpisteestä kohteeseen.



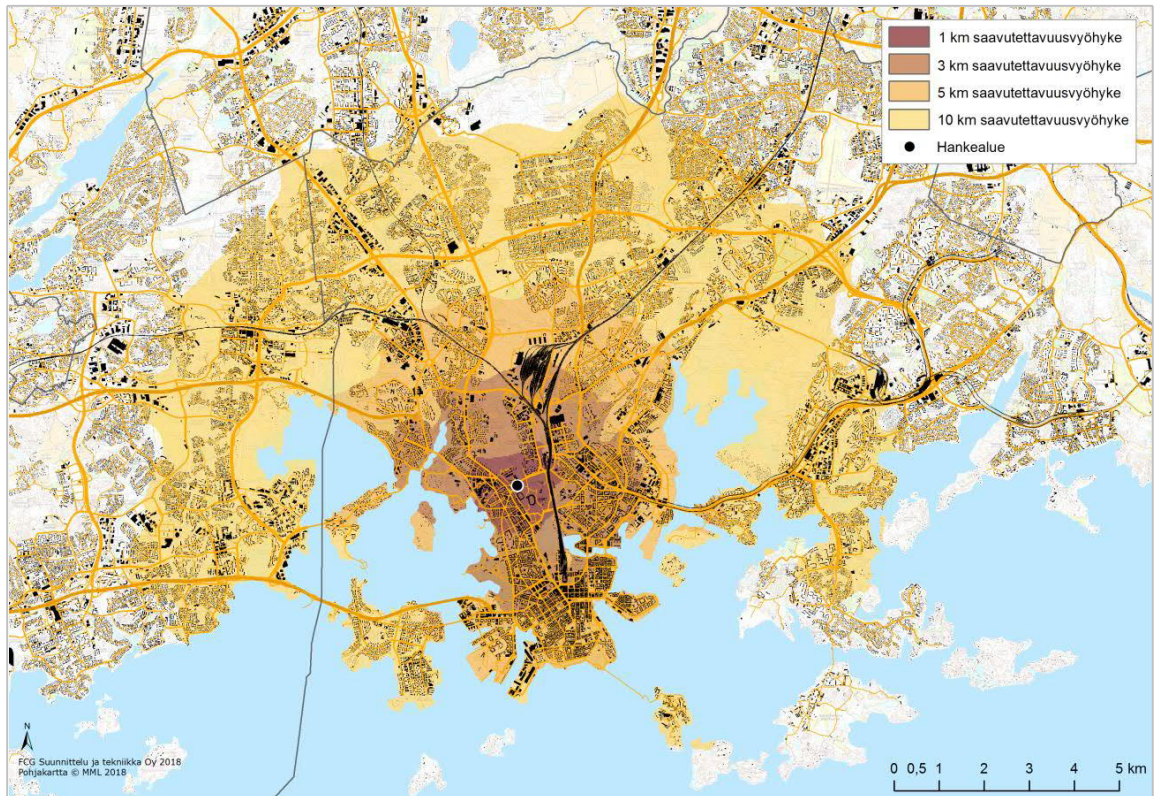
*Kuva 13. Garden Helsingin saavutettavuus joukkoliikenteellä*

### **Saavutettavuus henkilöautolla**

Garden Helsingin kaupallisten palvelujen saavutettavuutta henkilöautolla on tarkasteltu tie- ja katuverkkoa pitkin laskettujen saavutettavuusvyöhykkeiden avulla. Alle 1 kilometrin etäisyydellä Garden Helsingistä asuu noin 18 440 asukasta (noin 3 % Helsingin väestöstä), alle 3 kilometrin etäisyydellä noin 134 960 asukasta (noin 21 %) ja alle 5 kilometrin etäisyydellä noin 239 810 asukasta (noin 38 %). Kymmenen kilometrin saavutettavuusvyöhyke ulottuu Espoon itäosiin, mutta Helsingin itä- ja koillisosat jäävät vyöhykkeen ulkopuolelle. Alle 10 kilometrin etäisyydellä Garden Helsingistä asuu noin 506 140 asukasta, joista noin 447 660 asukasta Helsingin kaupungin alueella.

Saavutettavuuteen henkilöautolla vaikuttaa myös Garden Helsingin liikenne- ja pysäköintiratkaisut. Garden Helsingin viitesuunnitelman mukaan maanalaisista pysäköintitilaa rakennetaan noin 1 000 autolle. Maanalaiseen pysäköintilaitokseen ajo tapahtuu sekä Pohjoiselta Stadiontieltä että Vauhtitieltä.

2.5.2018



Kuva 14. Garden Helsingin saavutettavuus autolla (1, 3, 5 ja 10 kilometriä tie- ja katuverkkoa pitkin)

Garden Helsingin lähiasutuksen suuri määrä ja hyvät kävely- ja pyöräily-yhteydet edistävät kävelen ja pyöräillen tehtäviä asiointimatkoja. Sijainti keskusta-alueella mahdollistaa myös korkean joukkoliikenteen käyttöasteen.

## 5.4 Vaikutukset kaupallisten palvelujen toiminta- ja kehitysedellytyksiin

### 5.4.1 Kilpailuasetelman muutos ja ostovoiman suuntautuminen

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kilpailun toimivuuden edistämisen näkökulman tulee olla mukana alueidenkäytön suunnittelun tavoitteissa ja vaikutusten arvioinnissa kaikilla kaavatasoilla. Käytännössä kilpailun toimivuuden edistäminen merkitsee sitä, että kaupalle osoitetaan riittävästi sijaintipaikkoja olemassa olevaan tai suunniteltuun yhdyskuntarakenteeseen ja että myös uusilla toimijoilla on riittävät edellytykset sijoittua kilpailukykyisille liikepaikoille. Päivittäistavara-kaupan, ravitsemispalvelujen ja muiden liikeilojen rakentaminen mahdollistaa uusien toimijoiden sijoittumisen Garden Helsinkiin ja edistää sitä kautta toimivan kilpailun toteutumista.

Kilpailuvaikutusten tarkka arviointi on haasteellista, koska vaikutukset syntyvät osittain myös kuluttajien ostokäyttäytymisen kautta, miten vetovoimaisia uudet palvelut ovat kuluttajien näkökulmasta ja miten uskollisia kuluttajat ovat nykyisille palveluille. Tärkeintä kilpailun toimivuuden varmistamiseksi on luoda kaavoituksella edellytykset uusien toimijoiden alalle tulolle ja uusien myymäläkonseptien kehittämiselle.

Garden Helsingin lähivaikutusalueen kaupallisten palvelujen tarjonta on tällä hetkellä puutteellinen kysyntään nähden, joten palvelutarjonnan lisääntyminen ja monipuolistuminen vähentää ostovoiman suuntautumista alueen ulkopuolelle. Garden Helsingin vaikutusalueen väestön lisääntymisen ja Garden Helsingissä kävijöiden kautta tuleva kysynnän kasvu mahdollistaa suunnitellun liiketilamitoituksen. Uuden liikerakentamisen myötä ei ole odotettavissa merkittäviä haitallisia vaikutuksia kilpailuasetelmaan. Suunniteltu liiketilan mitoitus mahdollistaa myös muiden tarkastelualueella vireillä olevien hankkeiden toteuttamisen.

## 5.4.2 Kaupallisten palvelujen toiminta- ja kehitysedellytykset

### **Uusi liiketila suhteessa liiketilatarpeeseen**

Garden Helsingin lähiasutuksen ja kävijämäärän lisääntyminen luo edellytykset kaupallisten palvelujen toiminnalle ja kehittymiselle. Garden Helsinki tarjoaa Helsingissä toimiville ja/tai uusille kaupan ja kaupallisten palvelujen toimijoille mahdollisuuden sijoittua uusiin liiketiloihin. Kaupallisen palvelutarjonnan lisääntyminen ja suuret kävijävirrät vahvistavat Garden Helsingin lähialueen kaupallista vetovoimaa ja sitä kautta välillisesti myös lähialueella toimivien muiden kaupallisten palvelujen toiminta- ja kehitysedellytyksiä.

Garden Helsingin lähiasutuksen ja kävijämäärän lisääntymisen aikaansaamaa kysynnän kasvua ja sen pohjalta arvioitua liiketilantoimitusta tarkastelemalla voidaan arvioida, vaikuttaako Garden Helsinkiin suunniteltu liikerakentaminen vaikutusalueen nykyisten myymälöiden toiminta- ja kehitysedellytyksiin. Garden Helsingin toteutuessa päivittäistavarakaupan pinta-ala lisääntyy n. 3 000 k-m<sup>2</sup>, ravintolapalvelujen pinta-ala n. 10 000 k-m<sup>2</sup> ja muiden liiketiltojen (erikoiskauppaa ja kaupallisia palveluja) pinta-ala n. 9 000 k-m<sup>2</sup>. Garden Helsingin pinta-alan lisäys on yhteensä noin **22 000 k-m<sup>2</sup>**.

Garden Helsingin lähiasutuksen, tapahtumakävijöiden ja työntekijöiden kysynnän pohjalta arvioitu liiketilantoimitus on päivittäistavarakaupassa n. 3 000 k-m<sup>2</sup>, ravitsemispalveluissa n. 10 500 k-m<sup>2</sup> ja erikoiskaupassa ja muissa kaupallisissa palveluissa n. 12 400 k-m<sup>2</sup> eli yhteensä n. **26 000 k-m<sup>2</sup>**. Lähiasukkaiden, tapahtumakävijöiden ja työntekijöiden kysyntä riittää näin ollen kattamaan Garden Helsinkiin suunnitellun uuden liiketilantoimituksen ilman merkittäviä haitallisia vaikutuksia olemassa olevien myymälöiden toiminta- ja kehitysedellytyksiin. Garden Helsingin päivittäistavarakaupan, ravitsemispalveluiden sekä erikoiskaupan ja muiden kaupallisten palvelujen tuleva myynti ei ole suoraan pois muilta lähialueen toimijoilta. Kysyntä riittää sekä uusille että nykyisille toimijoille.

Seuraavassa taulukossa on verrattu Garden Helsinkiin kohdistuvan kysynnän pohjalta arvioitua liiketilantoimitusta Garden Helsingin suunniteltuun liiketilaan.

*Taulukko 16. Garden Helsingin vaikutusalueen väestön, tapahtumissa kävijöiden ja työntekijöiden kysynnän mahdollistama liiketilantoimitus vuonna 2026 ja Garden Helsingin suunniteltu liiketila*

	<b>Garden Helsinkiin kohdistuva liiketilatarve, k-m<sup>2</sup></b>	<b>Garden Helsingin suunniteltu liiketila, k-m<sup>2</sup></b>
Päivittäistavarakauppa	3 000	3 000
Ravitsemispalvelut	10 500	10 000
Erikoiskauppa ja kaupalliset palvelut	12 400	9 000
<b>KAUPPA JA PALVELUT YHTEENSÄ</b>	<b>25 900</b>	<b>22 000</b>

### **Vaikutukset lähivaikutusalueen päivittäistavarakaupaan**

Garden Helsingistä muodostuu uusi monipuolinen kaupallinen keskittymä. Uusi päivittäistavaramyymälä tulee olemaan pinta-alaltaan vaikutusalueen suurin ja tuotevalikoimaltaan monipuolisin. Uuden päivittäistavaramyymälän mahdolliset vaikutukset kohdistuvat lähimpänä oleviin myymälöihin, joiden kanssa Garden Helsinki kilpailee osittain samoista asiakkaista. Garden Helsingin uuden päivittäistavaramyymälän vaikutuksia lähivaikutusalueen nykyisten myymälöiden toimintaan on arvioitu Huffin vetovoimamallin avulla. Vetovoimamallitarkastelun pohjalta lähivaikutusalueen myymälöissä asioivien määrä vähenee keskimäärin **10 %** nykytilanteeseen verrattuna. Mikäli myymälöiden myynti vähenisi samassa suhteessa, olisi myymälöiden myyntitehokkuus (€/myymälöiden toimintaedellytykset olisivat asiakasmäärän ja myynnin vähenemisestä huolimatta edelleen hyvät. Lisäksi lähivaikutusalueen väestön päivittäistavarakaupan ostovoima kasvaa vuosina 2016-2026 noin 21 %, mikä osaltaan kompensoi asiakasmäärien ja myynnin vähenemistä. Erikoiskaupassa ja kaupallisissa palveluissa Garden Helsingin vaikutusten määrä ja kohdistuminen ovat riippuvaisia siitä, minkä toimialan palveluja Garden Helsinkiin sijoituu.

2.5.2018

### **Laakson uuden yhteissairaalan kaupalliset palvelut**

Garden Helsingin kaupallisten palvelujen lisäksi liiketilaa on suunnitteilla Laakson uuden yhteissairaalan alueelle, Nordenskiöldinkadun pohjoispuolelle. Alustavien suunnitelmien mukaan liiketila on pääosin erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen liiketilaa ja liiketilan mitoitus noin **1 300 k-m<sup>2</sup>**. Arvio Garden Helsinkiin kohdistuvasta liiketilatarpeesta riittää kattamaan myös Laakson sairaalan alueelle suunnitellun liiketilan, joten sen toteutuksella ei ole odotettavissa haitallisia vaikutuksia lähivaikutusalueen kaupallisten palvelujen toiminta- ja kehitysedellytyksiin. Laakson sairaalan alueen palvelujen käyttäjiä tulevat olemaan lähivaikutusalueen väestön lisäksi sairaalan asiakkaat, vierailijat ja henkilökunta.

### **Garden Helsingin liikunta- ym. palvelut**

Garden Helsinkiin sisältyy päivittäistavarakaupan, ravitsemispalvelujen ja muun liiketilan lisäksi noin **16 000 k-m<sup>2</sup>** tiloja, jotka tämän hetkisten suunnitelmien mukaan ovat liikuntakeskuksen, seikkailupuiston ja päiväkodin käytössä. Tilat soveltuvat myös liiketiloiksi, joten niiden käyttötarkoitus voi myöhemmässä vaiheessa muuttua.

Garden Helsingin lähiasutuksen, tapahtumakävijöiden ja työntekijöiden kysynnän pohjalta arvioidaan Garden Helsinkiin kohdistuva liiketilatarve on yhteensä noin 25 900 k-m<sup>2</sup>. Garden Helsingin suunnitellun liiketilan (noin 22 000 k-m<sup>2</sup>) ja Laakson uuden yhteissairaalan liiketilan (noin 1 300 k-m<sup>2</sup>) toteuduttua liiketilatarpeesta jää käyttämättä noin 2 600 k-m<sup>2</sup>. Liiketilarave ei näin ollen mahdollista kaikkien liikuntapalvelujen ja seikkailupuiston käytössä olevien tilojen käyttötarkoituksen muutosta liiketilaksi.

Käyttötarkoituksen muutos edellyttäisi Garden Helsingin vaikutusalueen väestön, tapahtumakävijöiden ja työntekijöiden kysynnän arvioitua suurempaa kohdistumista Garden Helsingin palveluihin.

## **6 JOHTOPÄÄTÖKSET JA SUOSITUKSET**

### **Vaikutusten arvioinnin lähtökohdat**

Garden Helsinkiin suunniteltujen liike- ja ravintolatilojen pinta-ala on yhteensä noin **22 000 k-m<sup>2</sup>**. Pinta-alasta on päivittäistavarakauppaa noin 3 000 k-m<sup>2</sup>, muita liiketiloja noin 9 000 k-m<sup>2</sup> ja ravintolatiloja noin 10 000 k-m<sup>2</sup>. (Garden Helsinki, pinta-alalaskelma 27.4.2018). Garden Helsingin liike- ja ravintolatilojen lisäksi vaikutusten arvioinnissa on otettu huomioon kaupungin tavoitteena oleva noin **1 300 k-m<sup>2</sup>:n** liiketila Laakson uuden yhteissairaalan asemakaava-alueella.

Garden Helsingissä tulee arvion mukaan työskentelemään kokopäiväisesti noin **2 200 työntekijää** vuosittain. Garden Helsinkiin suunniteltujen asuntojen määrä on 300 asuntoa, joka Helsingin keskimääräisellä asutokunnan koolla tarkoittaa **500 - 600 asukasta**. Garden Helsingissä järjestettävien tapahtumien määräksi on arvioitu noin 180 tapahtumaa ja tapahtumien kävijämääräksi **noin 1 miljoona kävijää vuosittain** (GSP Group Oy 2018).

Garden Helsingin lähivaikutusalueena on tarkasteltu Garden Helsingistä kävelyn ja pyöräilyn verkostoa pitkin lasketun 800 metrin saavutettavuusvyöhykkeen sisään jäävää aluetta. Kaupallisten vaikutusten arvioinnin tarkastelualueena on Alppilan, Keski-Pasilan, Laakson, Länsi-Pasilan, Meilahden, Taka-Töölön ja Vanhan Ruskeasuon osa-alueiden muodostama alue. Lähivaikutusalueella asuu noin **12 600 asukasta** ja tarkastelualueella noin **35 300 asukasta**.

Garden Helsingin vähittäiskaupan, ravintolapalvelujen ja muiden kaupallisten palvelujen kysyntä muodostuu Garden Helsingin vaikutusalueen väestön, Garden Helsingin tapahtumissa kävijöiden ja Garden Helsingin työntekijöiden kysynnästä. Vaikutusalueen väestön kysynnästä keskimäärin 11 % arvioidaan kohdistuvan Garden Helsingin palveluihin. Lähtökohdana on, että lähivaikutusalueelta Garden Helsinkiin kohdistuu enemmän asiointeja kuin muualta tarkastelualueelta. Garden Helsinkiin kohdistuvan kysynnän pohjalta arvioitu liiketilatarve on yhteensä noin **25 900 k-m<sup>2</sup>**. Liiketilarapeesta on päivittäistavarakauppaa noin 3 000 k-m<sup>2</sup>, ravitsemispalvelujen liiketilaa noin 10 500 k-m<sup>2</sup> ja erikoiskaupan ja muiden kaupallisten palvelujen liiketilaa noin 12 400 k-m<sup>2</sup>.

2.5.2018

Garden Helsingin päivittäistavarakaupan palveluihin kohdistuva kysyntä muodostuu pääosin lähi-vaikutusalueen väestön kysynnästä ja ravitsemispalveluihin kohdistuva kysyntä pääosin tapahtumakävijöiden kysynnästä. Erikoiskaupan ja muiden kaupallisten palvelujen kysyntä muodostuu sekä lähivaikutusalueen väestön että tapahtumakävijöiden kysynnästä.

### ***Vaikutusten arvioinnin keskeiset tulokset***

- Garden Helsingin asemakaava-alue sijaitsee Helsingin yleiskaavassa 2002 kaupunkipuistoksi osoitetulla alueella ja Helsingin uudessa yleiskaavassa (kaupunkikaava) kantakaupunkimerkinnällä ja virkistys- ja viheraluemerkinnällä osoitetulla alueella. Garden Helsinki on toimintoiltaan monipuolinen kokonaisuus ja hyvin saavutettavissa kestävillä kulkumuodoilla, joten Garden Helsinki on Helsingin uudessa yleiskaavassa kantakaupungin alueelle asetettujen kehittämistavoitteiden mukainen. Sen sijaan Helsingin yleiskaava 2002:n kaupunkipuistoa sekä Helsingin uuden yleiskaavan virkistys- ja viheralueita koskeviin tavoitteisiin nähden Garden Helsingin toteuttaminen on osittain ristiriidassa. Garden Helsinki kuitenkin monipuolistaa alueen liikunta- ja kulttuuripalvelujen tarjontaa ja tukee tältä osin myös kaupunkipuiston ja virkistys- ja viheralueiden kehittämistavoitteita.
- Garden Helsingin kaupalliset palvelut lisäävät Helsingin kantakaupungin pohjoisosien palvelutarjontaa ja vahvistavat alueen kaupallista vetovoimaa ja asemaa Helsingin palveluverkossa. Garden Helsingin vaikutusalueen palvelutarjonta ei tällä hetkellä vastaa kysyntää, joten palvelutarjonnan lisääntyminen edistää alueellisesti tasapainoisen kaupan palveluverkon kehitystä ja vähentää erityisesti päivittäistavarakaupassa ostovoiman siirtymää vaikutusalueen ulkopuolelle.
- Garden Helsingin vaikutusalueen tällä hetkellä pienistä myymälöistä koostuva palveluverkko täydentyy "iso supermarket" kokoluokan myymälällä. Garden Helsinkiin suunniteltu päivittäistavaramyymälä tulee olemaan vaikutusalueen suurin myymälä. Ison supermarketin sijoittuminen Garden Helsinkiin monipuolistaa vaikutusalueen päivittäistavarakaupan palvelutarjontaa ja palvelurakennetta.
- Garden Helsingin lähiasutuksen, tapahtumissa kävijöiden ja työntekijöiden kysyntä mahdollistaa suunnitellun liiketilän lisäyksen, joten Garden Helsingin kaupallisten palvelujen toteuttamisella ei ole odotettavissa haitallisia vaikutuksia olemassa olevien palveluiden toiminta- ja kehitysedellytyksiin. Kasvava kysyntä mahdollistaa kaupallisten palvelujen toiminnan ja kehityksen myös muualla vaikutusalueella ja muualla Helsingissä.
- Garden Helsinkiin suunnitellun päivittäistavarakaupan mitoitus (3 000 k-m<sup>2</sup>) vastaa hyvin vaikutusalueen väestön nykyistä ja tulevaa kysyntää. Vetovoimamallitarkastelun pohjalta Garden Helsingin lähivaikutusalueen nykyisissä myymälöissä asioivien määrä vähenee uuden päivittäistavaramyymälän toteutuessa keskimäärin 10 %. Ottaen huomioon nykyisten myymälöiden huomattavan korkean myyntitehokkuuden ja lähivaikutusalueen väestön vuosien 2016-26 ostovoiman 21 % kasvun säilyvät nykyisten myymälöiden toimintaedellytykset asiakasmäärän vähenemisestä huolimatta hyvinä.
- Garden Helsingin ravitsemispalvelujen kysyntä muodostuu pääosin Garden Helsingin tapahtumissa kävijöiden kysynnästä. Ravitsemispalvelujen suunniteltu mitoitus (10 000 k-m<sup>2</sup>) vastaa hyvin Garden Helsingin tapahtumissa kävijöiden kysyntään, mutta palvelee myös lähiympäristön asukkaita ja lähiympäristössä järjestettävien muiden tapahtumien kävijöitä
- Erikoiskaupan ja muiden kaupallisten palvelujen tarjonta lisääntyy ja palveluverkko täydentyy. Vaikutukset erikois kauppaan ja muihin kaupallisiin palveluihin ovat riippuvaisia Garden Helsinkiin sijoitettujen palvelujen toimialasta. Erikoiskaupan ja muiden kaupallisten palvelujen kysyntä muodostuu vaikutusalueen lähiväestön ja tapahtumissa kävijöiden kysynnästä.
- Garden Helsingin lähivaikutusalueen väestön kysynnän kasvu mahdollistaa myös Laakson uuden yhteissairaalan alueelle suunnitellun liiketilän 1 300 k-m<sup>2</sup> toteuttamisen. Sen sijaan Garden Helsingin liikuntapalvelujen ja seikkailupuiston käyttöön suunniteltujen tilojen käyttötarkoituksen muutos liiketilaksi edellyttäisi Garden Helsingin vaikutusalueen väestön, tapahtumakävijöiden ja työntekijöiden kysynnän arvioitua suurempaa kohdistumista Garden Helsingin palveluihin.
- Kaupan liiketilän rakentaminen Garden Helsinkiin luo uusia ja vetovoimaisia liikepaikkoja, jotka mahdollistavat uusien kaupan toimijoiden sijoittumisen alueelle ja parantavat siten omalta osaltaan toimivan kilpailun edellytyksiä.

2.5.2018

---

- Garden Helsinkiin suunniteltu liiketila (22 000 k-m<sup>2</sup>) on pieni suhteessa Helsingin ydinkeskustan ja muiden kaupan keskittymien liiketilaan. Garden Helsingin lähiasutuksen ja tapahtumissa kävijöiden kysyntä mahdollistaa Garden Helsinkiin suunnitellun liikerakentamisen, joten Garden Helsingin kaupallisten palvelujen toteutuksella ei ole haitallisia vaikutuksia Helsingin ydinkeskustan eikä muiden keskusta-alueiden kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin.
- Garden Helsingin kaupalliset palvelut sijoittuvat olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen ja ovat hyvin saavutettavissa kaikilla kulkumuodoilla, joten niiden toteuttamisella suunnitellun mitoituksen mukaisina ei ole yhdyskuntarakennetta hajauttavaa vaikutusta. Lähiasutuksen suuri määrä ja hyvät kävelyn ja pyöräilyn yhteydet edistävät kävellen ja pyöräillen tehtäviä asiointimatkoja. Sijainti keskusta-alueella mahdollistaa myös korkean joukkoliikenteen käytöasteen.

### **Suosituksia jatkosuunnittelun pohjaksi**

- Garden Helsingin lähivaikutusalueen päivittäistavarakaupan tarjonta ei tällä hetkellä vastaa kysyntää ja ostovoimaa siirtyy alueen ulkopuolelle. Uusi iso supermarket - kokoluokan myymälä vastaa Garden Helsingin lähiasutuksen ja tapahtumissa kävijöiden nykyiseen ja kasvaan kysyntää. Päivittäistavarakaupan mitoitus voi olla suunnitellun mukainen, 3 000 k-m<sup>2</sup>.
- Garden Helsinkiin sijoittuvan erikoiskaupan sekä ravitsemis- ja muiden kaupallisten palvelujen toiminta- ja kehitysedellytysten ja vetovoiman kannalta olisi tarkoituksenmukaista toteuttaa mahdollisimman monipuolinen palvelutarjonta ja sijoittaa palvelut lähelle toisiaan. Garden Helsingin lähiasutuksen ja tapahtumissa kävijöiden kysynnän kasvu mahdollistaa alustavia suunnitelmia jonkin verran suuremmankin erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen mitoituksen.
- Garden Helsingin palvelutarjonnan monipuolisuus ja vetovoima vaikuttavat siihen, kuinka suuri osa vaikutusalueen väestön kysynnästä tulee kohdistumaan Garden Helsingin palveluihin. Tavoitteena tulisi olla riittävän vahva kaupallinen kokonaisuus. Tämä edellyttää yritysten näkökulmasta toimivia ja yritysten tarpeisiin soveltuvia liiketiloja ja asiakkaiden näkökulmasta mahdollisimman monipuolista palvelutarjontaa ja palvelujen helppoa saavutettavuutta.
- Kaupallisten palvelujen toimintaedellytysten näkökulmasta ja riittävän asiakasmäärän turvaamiseksi tulisi varmistaa liiketilojen näkyvyys ja hyvä saavutettavuus niin Garden Helsingin ulkopuolelta kuin Garden Helsingin sisälläkin. Palvelujen sijoittaminen lähelle toisiaan parantaa saavutettavuutta ja tuo yrityksille synergiaetuja.
- Vaikutusten arvioinnin pohjalta Garden Helsingin kaupallisten palvelujen kokonaismitoitus voi olla 26 000 k-m<sup>2</sup>, josta päivittäistavarakauppaa voi olla 3 000 k-m<sup>2</sup>. Kyseinen mitoitus mahdollistaa suunniteltujen liiketilojen toteuttamisen joustavasti eikä mitoituksella ole odotettavissa merkittäviä haitallisia vaikutuksia lähialueen nykyisten palvelujen toiminta- ja kehitysedellytyksiin. Mitoitus turvaa nykyisten palvelujen toimintaedellytykset ja mahdollistaa kaupallisten palvelujen kehityksen myös muualla lähivaikutusalueella ja muualla Helsingissä.
- Garden Helsingin kaltaisissa hybridi-hankkeissa, joissa esim. varasto- ja sosiaalitalat jakautuvat useamman toimijan kesken, olisi yksiselitteisempää käyttää vähittäiskaupan mitoituksessa kerrosalan sijasta myyntialaa. Tämä helpottaisi asemakaavan määräysten toteutumisen seurantaan myös jatkossa toimijoiden vaihtuessa.



2.5.2018

---

## 7 LÄHTEITÄ

Garden Helsinki, pinta-alalaskelma 27.4.2018.

GSP Group Oy (2018). Garden Helsinki, arvio taloudellisista hyödyistä julkiselle sektorille, 2.5.2018.

Helsinki Garden, viitesuunnitelma 23.1.2018.

Helsingin kaupunki (2018). Helsinki Garden asemakaavamuutos, osallistumis- ja arviointisuunnitelma 17.1.2018.

Helsingin kaupunki (2017). Helsingin ja Helsingin seudun väestöennuste 2017-2050, ennuste alueittain 2017-2027. Tilastoja 2017/12.

Helsingin kaupunki (2016). Helsingin yleiskaava, kaupunkikaava. Kaavakartta ja kaavaselostus.

Helsingin kaupunki (2014). Helsingin yleiskaava, kaupallisten vaikutusten arviointi. Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston yleissuunnitteluosaston selvityksiä 2014:23.

Helsingin kaupunki (2014). Helsingin yleiskaava - Kantakaupungin ja ydinkeskustan kehittäminen. Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston yleissuunnitteluosaston selvityksiä 2014:18.

Kauppakeskusyhdistys ry (2017). Finnish Shopping Centers 2017. [www.kauppakeskusyhdistys.fi](http://www.kauppakeskusyhdistys.fi)

Maankäyttö- ja rakennuslaki.

Santasalo, Tuomas ja Katja Koskela (2015). Vähittäiskauppa Suomessa 2015. Tuomas Santasalo Ky. Helsinki.

Spåre Harri ja Pulkkinen Matti (1997). Päivittäistavaroiden kauppapalvelujen koettu saavutettavuus. Liiketaloustieteellinen tutkimuslaitos. Sarja B 139. Helsinki 1997.

Sponsor Insight 2016 ja 2017. Tapahtumat Helsingissä - selvitys kävijöiden rahankulutuksesta.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Valtionneuvoston päätös valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkistamisesta 13.11.2008.

Ympäristöministeriö (2013). Vähittäiskaupan suuryksiköiden kaavoitus. Ympäristöhallinnon ohjeita 3/2013.



**GARDEN HELSINKI**

**ALUSTAVA ARVIO TALOUDELLISISTA BRUTTOHYÖDYISTÄ JULKISELLE SEKTORILLE**

**GSP Group Oy**

**2.5.2018**



## TIIVISTELMÄ TALOUDELLISISTA VAIKUTUKSISTA

Garden Helsinki on suunnitelma kiinteistöstä, jossa yhdistyy kulttuuri- ja liikuntatiloja, liiketiloja, palvelutiloja, ravintoloita, hotelleja, toimistotiloja sekä asuntoja. Hankkeen sijaintipaikaksi on suunnitteluvarauksella määritelty Helsingin Taka-Töölössä sijaitsevan nykyisen Helsingin Jäähallin (Nordenskiöldinkatu 11-13) lähialue, jossa suurin osa uudesta rakennusmassasta sijoittuu nykyisen jäähallin itäpuolella sijaitsevalle pysäköintialueelle. Hanke on suunniteltu osittain rakennettavaksi maan alle.

Tässä raportissa on arvioitu Garden Helsingin suoria taloudellisia vaikutuksia asemakaavamuutosta varten, jonka johdosta tarkastelu on rajattu koskemaan kaavan vaikutusaluetta. Raportti on laadittu arvioinnin aikaisella käsityksellä hankkeen laajuudesta, toiminnoista ja muista lähtökohdista. Vaikutusten arvioinnin numeerisena pohjatietona on käytetty GSP Group Oy:n laatimia laskelmia, julkisia tilastoja, asiantuntija-arvioita ja vastaavien suurhankkeiden vaikutusten arviointeja. Hankkeen laskennassa on käytetty kaupungilta tai projektiyhtiöltä saatuja lähtötietoja sekä markkinadataa koskien laskennassa käytettyjä lähtöarvoja. Lopulliset toteutuvat arvot, koskien esimerkiksi rakennusoikeuden yksikköhintoja, tarkentuvat hankkeen ja kaupungin välisissä neuvotteluissa.

Arviointi perustuu laskentaan, jonka vuoksi lopputulos on herkkä käytetyille laskentatavoille ja lähtöarvoille. Yksittäisten arvojen sijaan laskelman tuloksia tulisi tarkastella kokonaisuutena ja suuntaa-antavina arvioina. Lopullinen toteuma voi poiketa tämän laskennan tuloksista. Kaikki laskennassa arvioidut hyödyt eivät ole nettolisäystä.

Arviointi on jaettu kahteen vaiheeseen, joissa arvioidaan erikseen rakennusvaiheen vaikutuksia sekä yhden keskimääräisen toimintavuoden vaikutuksia. Rakennusvaiheen aikana syntyy kunnalle hyötyjä lisääntyneestä työllisyydestä, kunnallisverotuloista, yritysten yhteisöveroista, rakennuslupamaksuista ja rakennusoikeuden arvosta. Valtiolle syntyy hyötyjä työllisyydestä, ansiotuloveroista, yritysten yhteisöveroista, varainsiirtoveroista ja arvonlisäveroista.

### Rakennusvaihe kokonaisuudessaan, suorat vaikutukset

- Rakennusvaiheen arvioidaan työllistävän yhteensä noin 3 900 henkilötyövuotta koko rakennusvaiheen aikana
- Kuntasektorille suoria hyötyjä arvioidaan kertyvän noin 19 M€ ja lisäksi rakennusoikeuksien arvo on noin 85 M€
- Valtiolle suoria hyötyjä arvioidaan kertyvän noin 70 M€ ja tämän lisäksi varainsiirtoveroa noin 3 M€, jos kaikki maat myydään



Toimintavaiheessa syntyviä hyötyjä kunnalle ovat työllisyys, kunnallisverotulot, yhteisöverot ja kiinteistöverot. Valtio hyöttyy työllisyyden, ansiotuloverojen, yhteisöverojen, arvonlisäverojen ja varainsiirtoverojen kautta.

Toimintavaihe (normaali keskimääräinen toimintavuosi), suorat vaikutukset

- Toimintavaiheen arvioidaan työllistävän keskimäärin noin 2 200 henkilötyövuotta vuosittain
- Kuntasektorille suoria hyötyjä arvioidaan kertyvän noin 14 M€ vuosittain
- Valtiolle suoria hyötyjä arvioidaan kertyvän noin 39 M€ vuosittain ja tämän lisäksi kertaluontoisena hyötynä noin 4 M€



## SISÄLLYSLUETTELO

Tiivistelmä taloudellisista vaikutuksista .....	2
1 Johdanto .....	6
1.1 Arvioinnin rajaukset, pääoletukset ja rajoitukset .....	6
2 Garden Helsinki .....	8
3 Garden Helsingin taloudelliset hyödyt kuntasektorille ja valtiolle.....	10
3.1 Rakennusvaihe .....	10
3.1.1 Yleistä .....	10
3.1.2 Työllistämisaikutukset ja verotulot .....	11
3.1.3 Lupa- ja liittymismaksut kaupungille .....	11
3.1.4 Rakennusoikeuksien arvot .....	12
3.1.5 Yhteenveto tuotoista.....	12
3.2 Toimintavaihe.....	13
3.2.1 Monitoimiareena ja MID-areena.....	15
3.2.2 Päivittäistavarakauppa, liiketilat, ravintolat ja toimistot .....	16
3.2.3 Asunnot .....	17
3.2.4 Pysäköintilaitos.....	17
3.2.5 Hotelli ja budjettihotelli.....	17
3.2.6 Liikuntakeskus .....	22
3.2.7 Tilojen vuokraus .....	22
3.2.8 Yhteenveto toiminnan aikaisista tuotoista .....	22



GSP Group Oy  
Kaivokatu 10 A, 8. krs  
00100 HELSINKI  
www.gsp.fi

---

4	Tapahtumatoiminta.....	23
5	Johtopäätökset.....	27
6	Keskeiset lähteet .....	28



## 1 JOHDANTO

Tämä taloudellisten vaikutusten arviointi on laadittu osana Garden Helsinki -hankkeen edellyttämää asemakaavamuutosta. Maankäyttö- ja rakennuslain 1 luvun 9 §:n mukaan kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Taloudellisten vaikutusten arviointi tulee osaksi asemakaavan julkisia liitemateriaaleja.

Arvioinnin toteutuksesta on vastannut GSP Group Oy:n puolelta Lassi Väälälä ja Eppu Pesonen. Helsingin kaupungin puolesta arvioinnin ohjausryhmään osallistuivat Anne Karlsson, Sirpa Kallio, Elina Luukkonen, Mikko Jääskeläinen, Kirsti Rantanen, Hanna Pikkarainen, Noora Reittu, Petteri Huurre, Päivi Munther, Tom Qvisén ja Minna Maartola. Projektin puolesta arvioinnin tuottamiseen on osallistunut Ilkka Kilpimaa.

### 1.1 Arvioinnin rajaukset, pääoletukset ja rajoitukset

Tässä raportissa keskitytään arvioimaan hankkeen taloudellisia vaikutuksia kunnan ja valtion näkökulmasta huomioiden hankkeen aiheuttamat tulot ja hyödyt. Kunnalle tai valtiolle aiheutuvia kustannuksia ei käsitellä, sillä on tarkoituksenmukaisempaa, että kunta tai valtio arvioi itse hankkeesta aiheutuvia kustannuksia ja peilaa niitä tässä raportissa esitettyihin tuloihin ja hyötyihin. Asiakirja keskittyy pelkästään taloudellisiin vaikutuksiin, eikä esimerkiksi liikenteellisiä tai kaupunkivallisia vaikutuksia ole sisällytetty tämän raportin laajuuteen.

Raportti on laadittu arvioinnin aikaisella käsityksellä hankkeen laajuudesta, toiminnoista ja muista lähtökohdista. Hankkeen laskennalliset arviot perustuvat käytettyihin oletuksiin ja toimialakohtaisiin korjattuihin keskiarvolukuihin. Luvut perustuvat arvioihin, sillä tilojen vuokrasopimuksia ei ole vielä allekirjoitettu. Hankkeen laskennassa on käytetty kaupungilta tai projektiyhtiöltä saatuja lähtötietoja sekä markkinadataa koskien laskennassa käytettyjä lähtöarvoja. Lopulliset toteutuvat arvot, koskien esimerkiksi rakennusoikeuden yksikköhintoja, tarkentuvat hankkeen ja kaupungin välisissä neuvotteluissa.

Arviointi perustuu laskentaan, jonka vuoksi lopputulos on herkkä käytetyille laskentatavoille ja lähtöarvoille. Yksittäisten arvojen sijaan laskelman tuloksia tulisi tarkastella kokonaisuutena ja suuntaa-antavina arvioina. Lopullinen toteuma voi poiketa tämän laskennan tuloksista.

Kaikki laskennassa arvioidut hyödyt eivät ole nettolisäystä. Suunnittelualueella toimii nykyisen Helsingin Jäähalli (ns. Nordis), jossa sijaitsee nykyisin urheilu- ja tapahtumasektorin toimintaa sekä näihin liittyviä palveluita ja pysäköintiä. Nykyisen jäähallin korvaavat toiminnot ovat siten lisäystä siltä osin, kuin ne ylittävät nykyisin alueella sijaitsevien toimintojen laajuudet ja lukumäärät. Lisäksi hankkeessa toimivat yritykset ja toiminnot saattavat syrjäyttää toimintaa muualla kaupungissa siltä osin, kuin toiminnot ovat substituutteja olemassa oleville toiminnoille. Sama pätee myös esimerkiksi tapahtumiin, sillä Gardenissa



järjestettävät tapahtumat saattavat syrjäyttää tapahtumatuotantoa muissa kohteissa. Syrjäyttämisaikutusten mekanismien ja voimakkuuden arviointi on kuitenkin haastavaa ja se on siten päätetty rajata taloudellisten vaikutusten arvioinnin ulkopuolelle. Lisäksi periaatteessa rakentaminen voi syrjäyttää muuta rakentamista tuotannontekijöiden allokaation ja rakentamisen kustannustason nousun myötä. Toisaalta tämä vaikutus koskee kaikkia rakennushankkeita eikä rakentamisen syrjäyttämisaikutuksia pidetä lähtökohtaisesti kovin merkittävinä.

Työllisyysvaikutukset on arvioitu tilastokeskuksen julkaisemien yritysten tilinpäätöstietojen avulla. Toimistojen osalta työllisyys on johdettu työpistetehokkuuden kautta. Liikevaihto on laskettu toimialakohtaisten liikevaihto- ja työntekijätilastojen kautta käänteisesti. Ansiotuloverotus on johdettu työllisten lukumäärän ja Tilastokeskuksen palkkatilastojen avulla ja yhteisöverokertymä tilastokeskuksen yritysten tilinpäätöstilastojen avulla. Yhteisöveron osalta on huomioitava, että kuntasektorin osuus yhteisöverosta kertyy sille kunnalle, johon yrityksen toimipaikka on rekisteröity. Usean toimipaikan yrityksen tapauksessa yhteisövero jakautuu eri toimipaikkojen kunnille työpaikkojen suhteessa. Tätä jakaumaa ei ole kuitenkaan lähdetty arvioimaan tässä työssä, vaan hyötyjä käsitellään pelkästään kuntasektorin ja valtion välillä.





## 2 GARDEN HELSINKI

Garden Helsinki –hanke sijoittuu Helsingin Töölöön, Olympiastadionin pohjoispuolelle. Hankkeen maanpäälliset toiminnot sijoittuvat pääasiassa Nordenskiöldinkadun varteen nykyisen parkkipaikan kohdalle rakennettavaan uudisrakennukseen ja vanhaan jäähalliin. Maan alle sijoitettavia toimintoja sijoittuu lisäksi Olympiastadionin ja uudisrakennuksen välisellä alueella sijaitsevan jalkapallokenttä 7:n sekä Eläintarhan kallioalueen alapuolelle.

Garden Helsinkiin suunnitellaan monenlaisia palveluja, kuten maan alle rakennettava kulttuuri- ja tapahtuma-areena (monitoimiareena) ja siihen integroitava vanha jäähalli (MID-areena). Monitoimiareena mahdollistaa urheilutapahtumissa noin 14 000 katsomopaikkaa. Konserttitapahtumissa kävijöitä voi olla kaikkiaan noin 16 500. Monitoimiareenan lisäksi MID-areenaksi muutettavaan vanhaan jäähalliin suunnitellaan 5 000 katsojan tilaa. Peruskorjatun ja modernisoidun vanhan jäähallin ja uuden monitoimiareenan kanssa Garden mahdollistaa yhdessä noin 21 500 katsojan tapahtumien järjestämisen. Tapahtumien aikana suurin osa maanalaisista ravintola- ja liikuntatiloista ja muista palveluista on kenen tahansa saavutettavissa. Garden Helsingin toiminnot suunnitellaan siten, että ne muodostavat yhtenäisen toiminnallisen kokonaisuuden, joka palvelee käyttäjiään sekä arki- että tapahtumakäytössä. Toimintojen välillä on monipuoliset yhteydet sekä sisä- että ulkotiloissa.

Kulttuuri- ja tapahtumapalveluiden lisäksi muita suunniteltuja palveluita ovat hotellit, ravintolat, liikuntakeskus, liiketilat, pysäköinti ja päivittäistavarakauppa. Toiminnallisesti sekoittunutta kaupunkimaista kokonaisuutta vahvistavat kokonaisuuteen kytkeytyvät toimistot ja asunnot.

Garden Helsingin maanpäällisten toimintojen tavoitteellinen laajuus on noin 100 000 bruttoneliometriä. Niihin sisältyy hotellit, toimistot, osa palveluista ja ravintoloista sekä asunnot. Vanha jäähalli sijaitsee myös maan päällä ja se säilyy yleisötapahtumien ja liikunnan käytössä. Maan alle sijoittuu monitoimiareena, kulttuuri- ja liikuntatoimintoja, osa palveluista ja ravintoloista, pysäköinti sekä huolto- ja tunnelitilaa noin 190 000 bruttoneliometrin tavoitteellisessa laajuudessa.



Tavoitteelliset laajuudet toiminnoittain arviointihetkellä (27.4.2018)

TILATYYPPI	LAAJUUS
TOIMISTOT	25 000 k-m <sup>2</sup>
LIIKETILAT & PALVELUT SEKÄ RAVINTOLAT	30 000 k-m <sup>2</sup>
LIIKUNTA- JA TAPAHTUMATILAT	92 500 k-m <sup>2</sup>
ASUNNOT	22 500 k-m <sup>2</sup>
PYSÄKÖINTI	35 000 k-m <sup>2</sup>
MAJOITUSPALVELUT	20 000 k-m <sup>2</sup>
YHTEENSÄ	225 000 k-m <sup>2</sup>

Garden Helsinki toteutetaan yksityisellä rahalla ilman julkista rahoitusta. Hankkeen kehittäjänä toimii hanketta varten perustettu projektiyhtiö.

### 3 GARDEN HELSINGIN TALOUDELLISET HYÖDYT KUNTASEKTORILLE JA VALTIOLLE

Tässä raportissa keskitytään Garden Helsingin suorien taloudellisten vaikutusten arvioimiseen. Selvityksen kohteena on hankkeen kuntasektorille ja valtiolle synnyttämät taloudelliset hyödyt ja tulot. Taloudellista vaikuttavuutta arvioidaan sekä kiinteistökokonaisuuden rakennusvaiheen että toimintavaiheen osalta. Kuntasektorille generoituvia hyötyjä tarkastellaan yleisellä tasolla, eikä raportissa oteta kantaa siihen, mihin kuntaan vaikutukset tosiasiaassa kohdistuvat. Esimerkiksi työllisyyden ja verotulojen osalta on todennäköistä, että hankkeen aiheuttamat positiiviset vaikutukset levittäytyvät rakennuspaikan suhteen laajalle, sillä työssäkäyntialueet ulottuvat yhden kunnan aluetta laajemmalle.

Hyötyjä ja tuottoja on laskettu vain Garden Helsingin osalta eikä arvioinnissa oteta kantaa siihen, vaikuttaako hankkeen liikevaihto ja investoinnit jonkun muun toimijan liikevaihtoon ja investointeihin negatiivisesti.

Suorien vaikutusten ohella syntyy merkittävästi epäsuoria vaikutuksia. Siinä missä esimerkiksi rakentamisen investointien suorat vaikutukset kohdistuvat pääosin rakennusosalalle, välilliset vaikutukset kohdistuvat myös muille toimialoille yritysten alihankinta- ja palveluketjuissa. Vaikutuksia aiheutuu palkkatulo-, ja pääomaverotulojen kautta julkiselle taloudelle ja kotitalouksille. Kokonaisuudessaan hankkeen vaikuttavuus on suorien ja kerrannaisvaikutusten summa.

MID-areenan (vanha jäähalli) osalta tässä raportissa kiinteistölle ei ole määritetty hankintahintaa, koska areenan tarkempi perusparannustarve ja laajuus ovat vielä määrittelemättä. Kiinteistön hankintahinta selviää hankkeen ja kaupungin välisissä neuvotteluissa. Täten MID-areenaa ei ole huomioitu kaikilta osin tämän raportin laskennassa.

#### 3.1 Rakennusvaihe

##### 3.1.1 Yleistä

Hankkeen rakennusvaiheen vaikutuksia on arvioitu rakentamisen kustannusarvion kautta investointipohjaisesti. Rakentamisen kokonaiskustannukseksi on arvioitu noin 700 M€. Kustannusarvio perustuu rakennusliikkeiden kanssa käytyihin alustaviin neuvotteluihin sekä asiantuntija-arvioihin. Tilat on laskettu rakentamisen osalta tiettyyn perustasoon, kun ei ole varmaa tietoa, mitä toimijoita tiloihin lopulta sijoittuu. Myöskään tilojen loppuun saattamisen urakkarajoja ei ole toistaiseksi määritetty. Tämän johdosta on huomioitava, että hankkeen lopullisen kokonaisinvestointivaikutuksen osalta tästä laskelmasta puuttuu joidenkin tilojen osalta lopulliseen toimintakuntoon saattamisen kustannus. Rakentamiskustannuksessa on arvioitu talonrakentamisen kustannuksien lisäksi infra- ja ympäristörakentamisen kustannuksia.



### 3.1.2 Työllistämisaikutukset ja verotulot

Garden Helsinki -hankkeen rakennusvaiheen työllisyys on laskettu perustuen Tilastokeskuksen yritysten tilinpäätöstilastosta johdettuihin liikevaihdon ja työllisyyden suhteisiin. Työntekijämäärästä Tilastokeskuksen palkkatilastojen perusteella on johdettu ansiotuloverotuksesta syntyvät verotuotot, jotka jakautuvat valtiolle (laskettu valtion tuloveroasteikon mukaan) ja kunnalle (laskettu Helsingin kunnallisveroasteella). Ansiotuloverolaskennassa (valtion tuloveron ja kunnallisveron osalta) on tehty Verohallinnon ohjeiden mukaiset vähennykset.

Kaikki työntekijät eivät välttämättä asu pysyvästi Suomessa. Rakennusteollisuus ry:n tekemän kyselyn mukaan Uudenmaan alueella järjestäytyneiden pääurakoitsijoiden talonrakennustyömaiden työntekijöistä noin joka neljäs on ulkomaalainen, mutta suurin osa heistäkin asuu Suomessa. Täten työvoiman on oletettu maksavansa veronsa Suomeen. Lisäksi kunnallisverotuksen määrää työntekijän asuinkunta ja on hyvin todennäköistä, että osa rakennushankkeen työntekijöistä saattaa asua Helsingin ulkopuolella. Työntekijöiden asuinkuntia ei ole kuitenkaan lähdetty arvioimaan tässä raportissa.

Rakennusvaiheen liikevaihdosta kertyy yrityksille liikevoittoa, josta maksetaan yhteisöveroa. Rakennusyritysten tuloksen ja liikevaihdon kehitys on vahvasti riippuvaista suhdanteista. Rakentamisalan yritysten liikevoitto on johdettu Tilastokeskuksen yritysten tilinpäätöstilastoista. Kunnan osuuden yhteisöveroista saa se kunta, jossa yrityksen toimipaikka sijaitsee.

Rakentamisen kustannuksista kertyy valtiolle arvonlisäveroa. Kaikki rakentaminen on oletettu arvonlisäverovelvolliseksi. Arvonlisävero on laskettu tuotoksen tuottamasta arvonlisästä toimialoittain hyödyntäen Tilastokeskuksen yritysten rakenne- ja tilinpäätöstilastoa. Valtiolle syntyy myös varainsiirtoveroa tonteista, jos kaupunki myy maat hankkeelle. Kiinteistöjen varainsiirtoverokertymä on arvioitu rakennusoikeuden arvon kautta ja se on esitetty kohdassa 3.1.4.

### 3.1.3 Lupa- ja liittymismaksut kaupungille

Hanke tuottaa kaupungille suoria tuloja rakennuslupamaksuista. Rakennuslupamaksut on laskettu Helsingin kaupungin voimassa olevan hinnaston mukaisesti. Kaikki muut paitsi MID-areena on huomioitu uudisrakentamisena. MID-areenalle toteutetaan laajamittainen saneeraus ja laskelmassa sen korjausasteeksi on oletettu 90 %.

Liittymismaksuja (vesi, sähkö, lämpöenergia, jäähdytys) ei ole käsitelty tuloina kunnalle, koska niillä rahoitetaan erillisten liikelaitosten ja yritysten hoitamien yhdyskuntateknisen huollon verkostojen investointeja.



### 3.1.4 Rakennusoikeuksien arvot

Rakennusoikeuksien karkeat arvot ovat arvioitu yhdessä Helsingin kaupungin kanssa. Ne perustuvat karkeisiin arvioihin hankkeen nykytilanteessa ja ne tarkentuvat hankkeen edetessä. Laskennassa on huomioitu, että rakennusoikeuksien arvo on eri maan alla ja päällä. Rakennusoikeuksien arvoksi ilman MID-areenaa on saatu noin 85 M€ kokonaisrakennusoikeuden ollessa noin 205 000 k-m<sup>2</sup>. MID-areenan osalta arvonmäärittäystä ei ole mahdollista tehdä vielä tässä vaiheessa johtuen keskeneräisistä selvityksistä rakennuksen kuntoon ja perusparannustarpeen laajuuteen liittyen.

Tämä raportti ei ota kantaa siihen vuokrataanko kaikki maat, myydäänkö kaikki vai toteutetaanko edellä mainittujen tapojen yhdistelmä, koska toteutustavasta ei ole vielä päätöstä. Jos kaikki maat myydään, voidaan myyntihintaa käsitellä edellä kuvatun arvon suuruisena (tarkempi arvo määräytyy kaupungin ja hankkeen välisissä neuvotteluissa) edellä mainituin ehdoin ja se suoritetaan kertaluontoisena todennäköisesti hankkeen rakennusvaiheessa. Myytävien maiden osalta maksetaan valtiolle myös varainsiirtovero, joka on 4 % kauppahinnasta. Jos kaikki maat myydään hankkeelle, on maista generoituva laskennallinen varainsiirtovero noin 3 M€.

Jos taas puolestaan kaikki maat vuokrataan, lasketaan maanvuokra rakennusoikeuden arvosta Helsingin kaupungin yleisesti hyväksymillä tuottovaatimuksilla (asunnot 4 %, muut 5 %). Maanvuokraa maksetaan vuosittain hankkeen toimintavaiheessa. Maanvuokra edellä esitetyllä arvolla ja tuottovaatimuksilla on vuositasolla noin 4 M€. Maanvuokrassa ei ole huomioitu MID-areenaa.

### 3.1.5 Yhteenveto tuotoista

Taulukossa on esitetty yhteenveto rakennusvaiheen suorista bruttovaikutuksista. Suorien vaikutuksien lisäksi hankkeesta aiheutuu merkittäviä epäsuoria vaikutuksia. Tilastokeskuksen panos-tuotos-taulukoiden perusteella rakennusalan investoinnit aikaansaavat investointiin nähden noin 0,8-kertaiset epäsuorat vaikutukset kaikkien toimialan tuotoksen lisäyksenä. Luvuissa ei ole huomioitu syrjäytymisvaikutuksia, vaan kyse on bruttolisäyksestä. Tuotoksen lisäys johtaa eri toimialoilla eri laajuuksilla myös työllisyyden sekä verotulojen lisäykseen.



SUORAT HYÖDYT, YHTEENSÄ	BRUTTOVAIKUTUS
TYÖLLISYYS	3 900 htv
ANSIOTULOVERO	20 M€
YHTEISÖVERO	8 M€
ARVONLISÄVERO	59 M€
LUPAMAKSUT	2 M€
RAKENNUSOIKEUDEN ARVO	85 M€
VARAINSIIRTOVERO (JOS RAKENNUSOIKEUS MYYDÄÄN)	3 M€

YHTEENVETO*	
Kuntasektorille	19 M€
Valtiolle	70 M€
Suora työllisyys, htv	3 900

\*Luvut eivät sisällä rakennusoikeuksien arvoa eikä varainsiirtoveroa

### 3.2 Toimintavaihe

Vaikka rakentaminen aiheuttaakin merkittävästi taloudellisia hyötyjä, on hankkeen tarkoitus olla kuluttajille, valtiolle ja kaupungille hyödyksi nimenomaan toiminta-aikana. Tässä osiossa keskitytään tuottamaan laskennallinen arvio hankkeen suorista taloudellisista vaikutuksista sekä toimintojen tuottamasta työllisyydestä. Suorien taloudellisten vaikutusten lisäksi hankkeella on muitakin laadullisia vaikutuksia, kuten Helsingin laajempi ja laadukkaampi tapahtumatarjonta, matkailun vetovoiman kehittyminen, Töölön palvelutarjonnan laajentuminen, liikunnan ja kuntoilun mahdollisuuksien parantuminen sekä asumisen mahdollisuuksien parantuminen. Muita laadullisia vaikutuksia ei ole arvioitu tässä raportissa.

Toimintavaiheessa on kuvattu yhtä keskimääräistä ja normaalia toimintavuotta. Pidemmän aikavälin tarkastelua ei ole tehty, koska sen ei nähdä tuovan merkittävää lisäarvoa arviointiin.

Toiminnan aikana maksetaan kunnalle kiinteistövero, tulovero ja yhteisövero (sekä maanvuokra, jos kaupunki vuokraa maat).

- Maanvuokra ei ole huomioitu tässä raportissa. Jos esimerkiksi kaikki maat vuokrataan, muodostuu vuokra kohdassa 3.1.4 esitetyn mukaisesti.

- Kiinteistövero on laskettu maapohjalle ja rakennuksille.
  - Maapohjan verotusarvo on saatu laskemalla maapohjan arvo karkeiden rakennusoikeuden hintojen avulla, mistä on tehty 25 % vähennys. Maapohjan veroprosenttina on käytetty Helsingin yleistä kiinteistöveroprosenttia 0,93 %. Vaikka tämä raportti ei ota kantaa siihen, myydäänkö maat, vuokrataanko ne vai käytetäänkö niiden yhdistelmää, maapohjan verotus on laskettu tässä raportissa täysimääräisenä, koska maanvuokraa ei ole huomioitu. Täten myös maapohja tulee huomioiduksi verotusarviossa.
  - Rakennuksen verotusarvo on laskettu jälleenhankinta-arvon perusteella Valtiovarainministeriön asetusten mukaisesti. Osa jälleenhankinta-arvoista on laskettu hyödyntäen Verohallinnon yhtenäistämisohejeita. Asuntojen osalta veroprosenttina on käytetty 0,41 % ja muiden osalta Helsingin yleistä kiinteistöveroprosenttia 0,93 %. Jälleenhankinta-arvoon ei ole tehty mitään oikaisuja tai vähennyksiä, vaan kohteissa on käytetty perusarvoja.
- Tuloverojen osalta on käytetty samoja periaatteita kuin rakennusvaiheen tuloverolaskennassa.
  - Valtion tulovero on laskettu valtion tuloveroasteikon mukaan. Ansiotuloista on tehty valtion tuloverotuksessa tehtävät vähennykset ja laskennassa on hyödynnetty Verohallinnon veroprosenttilaskuria.
  - Kunnallisvero on laskettu Helsingin 18,5 % mukaan. Ansiotuloista on tehty kunnallisverotuksessa tehtävät vähennykset ja laskennassa on hyödynnetty Verohallinnon veroprosenttilaskuria.
  - Alakohtaiset keskiarvopalkat ovat johdettu Tilastokeskuksen palkkatilastosta.
  - Toiminnan aikainen työllisyys on arvioitu Tilastokeskuksen yritysten tilinpäätöstietojen avulla.
- Yhteisövero on 20 % liikevoitosta. Yhteisöverosta 30,34 % kanavoituu kunnalle ja 69,66 % valtiolle. Toimintojen liikevoitot ovat arvioitu Tilastokeskuksen yritysten tilinpäätöstietojen avulla käyttäen toimialojen keskimääräisiä liiketulosprosentteja ennen veroja.

Valtiolle maksetaan tuloveroa, arvonlisäveroa ja yhteisöveroa sekä kiinteistöjä tai asunto-osakkeita myytäessä varainsiirtoveroa. Yleisradioveroa ei ole huomioitu.

- Tulovero ja yhteisövero ovat määritelty samoilla periaatteilla kuin kunnankin kohdalla.
- Arvonlisäveroprosentti kohteille on määritelty pääasiallisen arvonlisäveroprosentin mukaan. Arvonlisävero on laskettu tuotoksen tuottamasta arvonlisästä toimialoittain hyödyntäen Tilastokeskuksen yritysten rakenne- ja tilinpäätöstilastoa. Kaikki toiminta on oletettu arvonlisäverovelvolliseksi.
- Varainsiirtovero maksetaan asunto-osakkeiden kaupoista ja se on 2 % osakkeiden velattomasta kauppahinnasta.

Kaikissa toimintavaiheiden laskelmissa tuloverojen jakautumisessa kuntasektorin ja valtion välillä on tehty samat oletukset kuin rakennusvaiheen taloudellisten vaikutusten arvioinnissa. Veroprosentit perustuvat vuoden 2017 voimassaolevaan verolainsäädäntöön.



Toimintojen synnyttämäksi kokonaisliikevaihdoksi on arvioitu noin 350 M€ vuosittain. Tarkennusta liikevaihtoperusteisiin löytyy toimintojen alta.

### 3.2.1 Monitoimiareena ja MID-areena

Garden Helsinki on suunniteltu uudisrakennuksen osalta Helsingin Jäähallin nykyisen pysäköintikentän tilalle ja suunnitelmassa Helsingin Jäähalli muunnetaan mm. sisäpalloilulajien käyttöön. Näin ollen uuden monitoimiareenan tapahtumien osalta nettolisäystä ovat nykyisin Helsingin Jäähallilla järjestettävien tapahtumien osallistujamäärien laajentuminen sekä täysin uudet tapahtumat. Yritystoiminnan osalta on huomioitava, että saneerattavassa jäähallissa on nykyisellään tapahtumien tukipalveluita, kuten ravintoloita, joilla on jo nykyisellään työllisyys- ja verovaikutuksia. Lisäksi parkkipaikkojen osalta osa nykyisistä paikoista korvataan, jolloin nettolisäystä parkkipaikkojen osalta on vain parkkipaikkojen todellisen määrän kasvu noin 500 pysäköintipaikalla.

Monitoimiareena sisältää pääkentän, jota käytetään enimmäkseen kulttuuri- ja urheilutapahtumiin sekä harjoitushallin, jonka kaksi kenttää ovat pääosin jääurheilun käytössä. Monitoimiareenan täydentää suuri ravintolatoimijoiden kirjo ja laajat yleisötilat, jotka muuntuvat esimerkiksi näyttelytiloiksi. Monitoimiareena mahdollistaa urheilutapahtumissa noin 14 000 katsomopaikkaa. Kulttuuri- ja konserttitapahtumissa kävijöitä voi olla kaikkiaan noin 16 500.

Vanha jäähalli (MID-areena) saneerataan modernimpaan käyttöön verrattuna nykytilanteeseen. MID-areena sisältää kaksi kenttää, joista päänäyttämö toimii tilana kulttuuri- ja urheilutapahtumille sekä pienempi kenttä mahdollistaa urheilun harjoitus- ja ottelukäytön. Kenttien tukitoiminnoiksi sanerataan nykyaikaiset palvelutilat. Päänäyttämöön mahtuu 5 000 henkeä kulttuuritapahtumissa.

Peruskorjatun ja modernisoidun vanhan jäähallin ja uuden monitoimiareenan kanssa Garden mahdollistaa yhdessä jopa noin 21 500 katsojan tapahtumien järjestämisen.

Areenan liikevaihto on laskettu perustuen tapahtumien liikevaihtoon huomioiden normaalin lippumyynnin ja aitiomyynnin sekä markkinointitulot ja urheilutilojen käyttömaksut. Monitoimiareenakokonaisuus sisältää varsinaisen areenan, katsomot, aitiot ja harjoitusareenan. Aitiomyynnit perustuvat pitkäaikaisiin vuokrauksiin, tapahtumakohtaisiin vuokrauksiin sekä toimistojen ja hotellien kokoustarpeisiin. Areenan ja harjoitusjäiden (2 kpl) jääkäyttö perustuu tuntihintoihin ja käyttöasteisiin. Lisäksi on huomioitu MID-areenan sisäpalloilukäyttö perustuen arvioituihin toteutuviin tuntihintoihin ja käyttöasteisiin. Luvut perustuvat tapahtumaliiketoimintaa harjoittavien suomalaisten ja kansainvälisten yritysten kanssa käytyihin neuvotteluihin ja operaattoreiden näkemyksiin tapahtumien kysynnästä niin katsojamäärien kuin hinnoittelun osalta.





TAPAHTUMATYYPPI	LIPPUJA	TAPAHTUMAMÄÄRÄ
ISOT TAPAHTUMAT	>10 000	40
KESKISUURET TAPAHTUMAT	3 000-10 000	40
PIENET TAPAHTUMAT	<3 000	100

Vaikuttavuusarvioinnissa on tutkittu vain areenaoperaattorin liikevaihtoa ja siitä generoituvia hyötyjä. Tapahtumanjärjestäjistä osa voi olla esim. ulkomaalaisia, joten kuntasektorille generoituvia tuloja ei niistä voi huomioida samalla tavalla. Sen sijaan lisääntynyt tapahtumatuotanto aiheuttaa etenkin positiivisia työllisyysvaikutuksia tapahtuman järjestämiseen tarvittavan henkilöstön kysynnän lisääntymisen kautta. Lisääntynyt tapahtumatuotanto aiheuttaa myös positiivisia epäsuoria vaikutuksia työllisyyteen sekä kunnille ja valtiolle generoituviin verotuloihin toimitusketjuvaikutuksien ja tapahtumakävijöiden lisääntyneen kulutuksen kautta.

### 3.2.2 Päivittäistavarakauppa, liiketilat, ravintolat ja toimistot

Garden Helsinkiin on suunniteltu suuri päivittäistavarakauppa sekä runsaasti liiketiloja ja ravintoloita. Suurin osa ravintoloista on jatkuvassa käytössä ja loput ovat ainoastaan tapahtumakäytössä. Ravintolatoimintojen ja palveluiden osalta on huomioitava, että nykyisessä saneerattavassa Helsingin Jäähallissa on tapahtumien tukipalveluita, kuten ravintoloita. Olemassa olevilla toiminnoilla on jo nykyisellään työllisyys- ja verovaikutuksia, eivätkä kaikki esitetyt vaikutukset ole siten nettolisäystä.

Päivittäistavarakaupan, liiketilojen ja ravintoloiden liikevaihtoja arvioitaessa on hyödynnetty FCG:n (Garden Helsinki, kaupallisten vaikutusten arviointi) raportissa esitettyjä keskimääräisiä myyntitehokkuuksia.

TILA	MYYNTITEHOKKUUS, €/K-M2	MYYNTITEHOKKUUS, €/MYYNTI-M2
PÄIVITTÄISTAVARAKAUPPA JA ALKO	9 100	11 400
ERIKOISKAUPPA	4 000	5 000
RAVINTOLAT	4 300	5 400

Toimistojen työntekijämäärät ovat johdettu työpistemäärien avulla ja liikevaihto Tilastokeskuksen yritystilaston kautta (alana tieteellinen, ammatillinen ja tekninen toiminta).

Yleisesti kaikissa yllä olevissakin luvuissa on tehty oletuksia ja käytetty alakohtaisia keskiarvoja.



### 3.2.3 Asunnot

Garden Helsinki -kiinteistöön tullaan toteuttamaan noin 300 kappaletta asuntoja.

Asuntojen myyntihinta-arvioissa on huomioitu alueellinen markkinatilanne. Viimeisen vuoden aikana Töölössä myytyjen kerrostalohuoneistojen osalta ylin hintakvartaali on 8400 €/m<sup>2</sup> tai enemmän. Koska Gardeniin on suunniteltu laadukasta uudistuotantoa, voidaan perustellusti olettaa näiden myyntihintojen olevan samaa tasoa tai hieman korkeampia.

Varainsiirtoveroa ei makseta ensiasunnon ostajien asuntokaupoista. Näiden osuus on kuitenkin arvioitu hankkeessa hyvin vähäiseksi, johtuen ensiasunnon ostajien pienehköstä kokonaismäärästä (4 509 kpl vuonna 2016, Tilastokeskus) sekä hankkeen asuntojen ominaisuuksista, kuten sijainnista, keskikoosta ja markkinahinnasta. Tämän johdosta kaikista asuntokaupoista on oletettu maksettavan varainsiirtoveroa.

### 3.2.4 Pysäköintilaitos

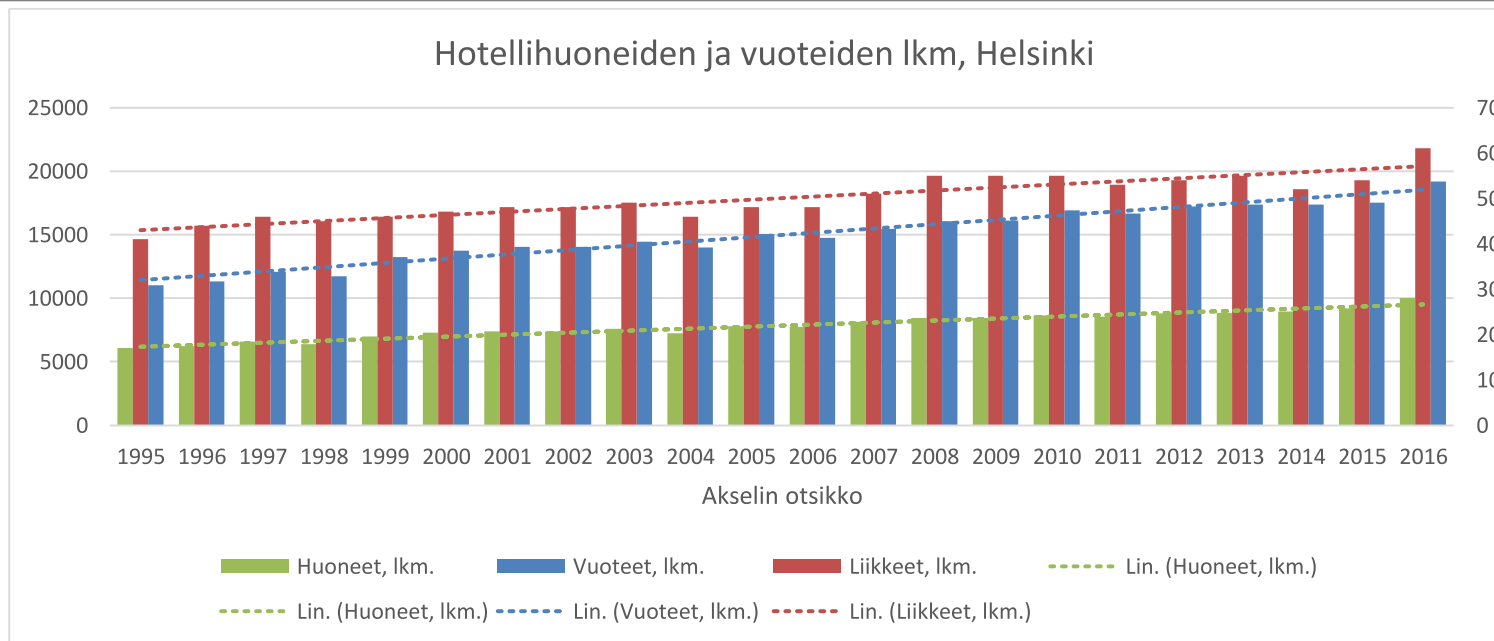
Hankkeen yhteyteen on suunniteltu noin 1 000 paikkainen pysäköintitila. Nykytilanteeseen verrattuna tämä tarkoittaa 500 autopaikan lisäystä.

Garden Helsingin yhteyteen rakennettava pysäköintihalli auttaa hankkeen lähialueen pysäköintipaikkatilannetta. Pysäköintihallista hyötyvät esimerkiksi jalkapallokenttien, Olympiastadionin ja Linnanmäen asiakkaat. Lähialueen pysäköintikysyntä on otettu huomioon hankkeen pysäköintilaitoksen käyttöasteiden arvioinnissa.

Pysäköinnin liikevaihto perustuu kuukausi- ja tuntikäyttöiseen pysäköintiin sekä tapahtuma-aikaiseen pysäköintiin.

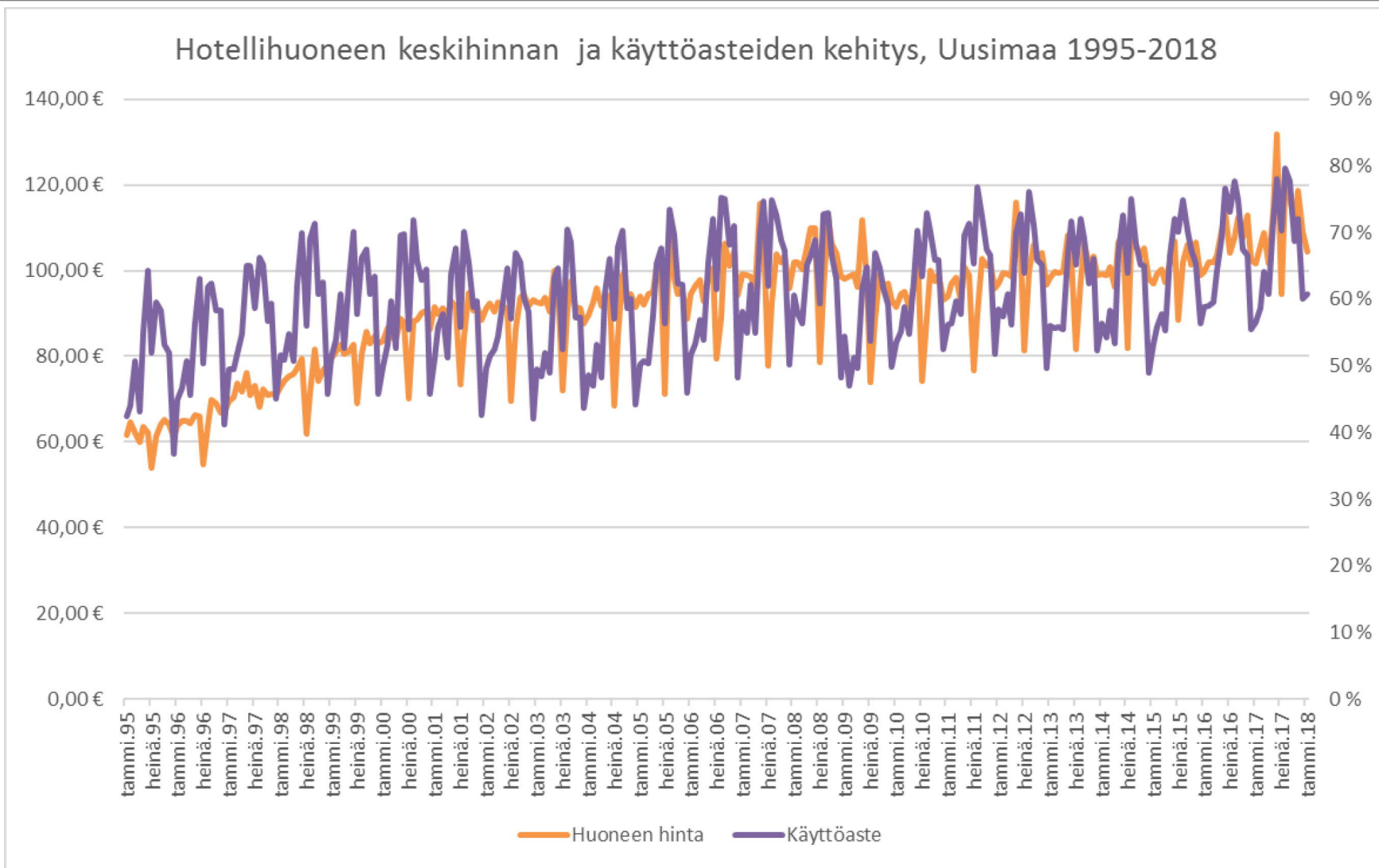
### 3.2.5 Hotelli ja budjettihotelli

Hotellimarkkinasta voidaan tehdä johtopäätöksiä perustuen tilastoihin, tiedossa oleviin investointeihin sekä matkailu- ja majoitusalan trendeihin. Tilastokeskus julkaisee neljännesvuosittain tiedot hotellihuoneiden käyttöasteista, hinnoista sekä huoneiden ja sänkypaikkojen lukumääristä. Tilastokeskuksen mukaan Helsingissä oli vuonna 2016 61 hotellia ja 10 026 huonetta. Vuoteiden lukumäärä oli 19 196 kpl. Kapasiteetin muutos vaihtelee paljon vuosittain, mutta vuodesta 1995 vuoteen 2016 kapasiteetin keskimääräinen lisäys oli vuosittain 3 % (Kuva 1). Helsingin osuus koko pääkaupunkiseudun kapasiteetista on vaihdellut viimeisen 20 vuoden aikana tasaisesti 71 % ja 75 % välillä ollen keskimäärin 73 %.

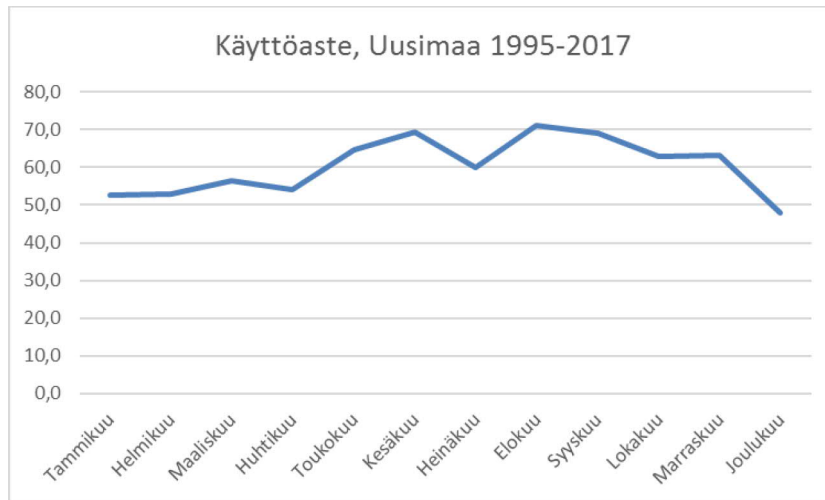


Kuva 1: Majoituskapasiteetti Helsingissä 1995-2016

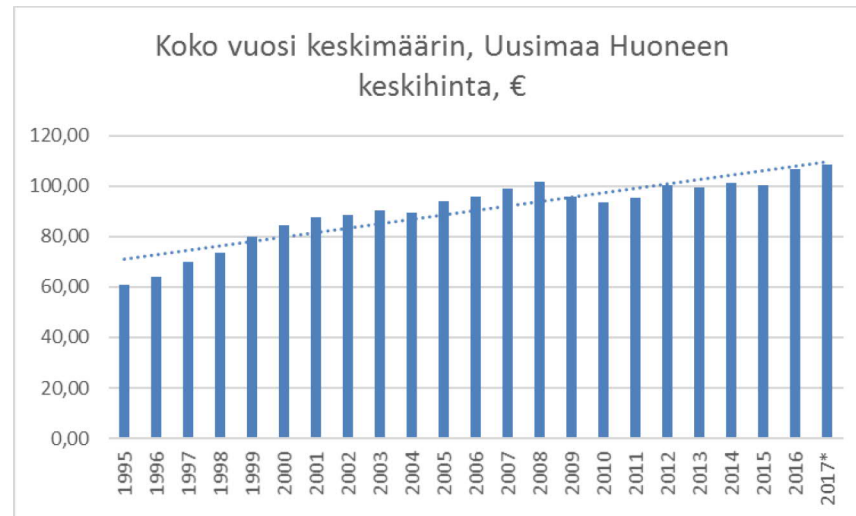
Tilastokeskuksen mukaan Helsingin hotellihuoneiden keskimääräinen käyttöaste oli tammi-heinäkuussa 2017 70,1 % ja huoneiden arvonlisäverollinen keskihinta 115,18 €. Alla olevista kuvaajista (Kuva 2, Kuva 3, Kuva 4) näkyy hotellihuoneiden käyttöaste ja keskihinta Uudellamaalla kuukausittain vuosina 1995-2017 ja kuukausien keskiarvo käyttöasteen suhteen. Käyttöaste vaihtelee kausittain keskimäärin noin 50-70 % välillä, joskin kuukausitason keskihajonta on noin 4,5 %. Majoitustoiminnan kannalta parhaat kuukaudet ovat touko-marraskuussa ja hiljaisinta joulukuusta huhtikuuhun. Tämä kattaa kaikki hotellit sijaintien ja laatutasojen vaihdellessa. Voidaan perustellusti olettaa, että käyttöasteiden ja etenkin huonehintojen välillä on suurta varianssia keskustan viiden tähden hotellien ja kantakaupungin ulkopuolisten hotellien välillä. Huoneiden keskihinnan trendi on myös nouseva, keskimäärin 2,7 % vuosittain. Samalla aikajaksolla tarkasteltuna vuosittainen inflaatio on ollut keskimäärin noin 1,5 %, joten inflaatiokorjattu hintojen nousu on ollut noin 1,2 % vuosittain. Tosin on huomioitava, että esitetyt tilastot koskevat Uudenmaan maakuntaa ja Helsingissä hyvällä sijainnilla olevat käyttöasteet ovat todennäköisesti Uudenmaan keskiarvoa paremmat. Lisäksi kongressi- ja tapahtumatoiminta tukee hotellitoimintaa lisäten etenkin 100 % käyttöasteen myyntejä. Huoneen keskihintaa tarkastellessa tilastoissa on mukana myös ns. budjettihotellit.



Kuva 2: Hotellihuoneiden keskihinnan ja käyttöasteiden kehitys (Tilastokeskus, 2018)



Kuva 3: Hotellihuoneiden keskimääräinen käyttöaste, Uusimaa 1995-2017



Kuva 4: Hotellihuoneiden keskihinta keskimäärin, Uusimaa, 1995-2017

Helsingin kaupungilta saatujen tietojen mukaan Helsingissä on vireillä useita hotellihankkeita. Tiedossa olevia hankkeita on 30 kappaletta, joista osa on hyvin alkuvaiheessa ja osa jo rakennusvaiheessa tai avautumassa. Yhteenlaskettu majoituskapasiteetti tiedossa olevissa hankkeissa on noin 6 500. Prosessina pisimmällä olevien hankkeiden osalta majoituskapasiteetin lisäys on noin 2 500 huonetta. Hotellimarkkinan osalta investointeja on siis suunnitteilla merkittävästi. Kaikkien hankkeiden osalta lopullinen toteutuminen ei ole varmaa ja mikäli lähihistorian keskimääräinen kapasiteetin kasvu jatkuisi, niin kapasiteetin tulisi kasvaa vajaalla 600 huoneella vuosittain. Tähän suhteutettuna hotellimarkkina ei vaikuta yli-investoidulta, ellei matkailun trendi käänny merkittävästi heikompaan suuntaan.

Gardenin hotellien huonehintojen suhteen markkinoiden hintatasoa on selvitetty tutkimalla toiminnassa olevien verrokkihotellien hinta- ja laatutasoa huomioiden vertailukelpoisen sijainnin esimerkiksi ydinkeskustan ulkopuolella. Clarion Jätkäsaari on myös sisällytetty uudiskohteena vertailuun. Budjettihotellin osalta etsittiin halvimpien hotellien hintakategoriasta sijaintinsa puolesta vertailukelpoiset kohteet. Vertailuhinta on poimittu käyttämällä viikon keskihintaa toukokuussa 14.-21.5.2018, jotta eri viikonpäivien hintavaihtelu saatiin tasattua. Toukokuun huonehinnat olivat vuonna 2017 hyvin lähellä koko vuoden keskiarvoa.



Hotelli	Alv 10 %		Alv 0 %	
	2hlö Standard	2hlö Superior	2hlö Standard	2hlö Superior
Clarion Jätkäsaari	227 €	280 €	207 €	255 €
Sokos Hotel Presidentti	303 €	341 €	275 €	310 €
Crowne Plaza Helsinki	217 €	257 €	197 €	233 €
Scandic Meilahti	111 €	139 €	101 €	126 €
Scandic Simonkenttä	156 €	169 €	142 €	154 €
Hotel Scandic Park	125 €	130 €	114 €	118 €
Hotelli Cumulus Kallio	114 €	139 €	104 €	126 €
Original Sokos Hotel Pasila	193 €	209 €	176 €	190 €
<b>Keskiarvo</b>	181 €	208 €	164 €	189 €

Yllä olevassa taulukossa on esitetty arvonlisäverolliset ja arvonlisäverottomat vertailuhinnat.

Gardeniin suunnitellut majoituspalvelut koostuvat sekä laadukkaasta hotellista että edullisemmasta budjettihotellista. Tapahtumatoiminnan arvioidaan tukevan hotellin toimintaa ja budjettihotellin kysyntä on perusteltua esimerkiksi urheilukilpailuihin liittyen joukkueiden majoituspalveluiden tarjoajana. Hotellin laskennallinen liikevaihto perustuu huoneiden lukumäärästä, hinnasta ja käyttöasteesta johdettuihin arvioihin. Gardenin hotellin osalta huoneiden kokonaislukumääräksi on arvioitu noin 500 huonetta. Gardenin tapauksessa huoneiden keskihinnaksi on arvioitu 160 euroa ja keskimääräiseksi käyttöasteeksi 70 %.

Alla olevassa taulukossa on vastaavasti esitetty budjettihotellien viikon keskiarvohinta vastaavasti.

HOTELLI	HINTA PER YÖ, KESKIARVO (SIS. ALV)	ALV 0 % HINTA
OMENAHOTELLI YRJÖNKATU	96 €	75 €
OMENAHOTELLI LÖNNROTINKATU	91 €	70 €
HOTEL ANNA	122 €*	90 €
FINLANDIA PARK HOTEL HELSINKI	116 €*	96 €
HOTEL ARTHUR	110 €	100 €

\*yhden hengen huone



Gardenin budjettihotellin huoneiden lukumääräksi on arvioitu noin 150 huonetta, huoneen keskihinnaksi 75 euroa ja käyttöasteeksi 80 %. Budjettihotelli perustuu samoihin laskentaperiaatteisiin kuin hotellikin, mutta liikevaihtoon perustuvan työntekijämäärän on arvioitu olevan matalampi johtuen toiminnan luonteesta.

### 3.2.6 Liikuntakeskus

Garden Helsinkiin on suunniteltu liikuntakeskus, joka sisältää laajan kirjon eri lajeja. Sisäpalloilulajeille on suunniteltu kolme kenttää sekä useita kenttiä mm. sulkapallon, padelin ja squashin käyttöön. Kampailulajiharrastajia palvelevat lukuisat tatamit ja molskit. Liikuntakeskukseen on suunniteltu myös kattava kuntosali ryhmäliikuntatiloineen. Näiden lisäksi keilailulle ja kiipeilylle on varattu tilaa. Helsingin keskusta-alueella on suurta kysyntää varsinkin erilaisille sisäpalloilulajien tiloille ja liikuntakeskuksen kattava tarjonta on suunniteltu vastaamaan tähänkin kysyntään.

Liikevaihto on laskettu pääosin kerta- ja kuukausimaksujen pohjalta, mutta osa kentistä on määritelty tuntihinnan ja käyttöasteen mukaan.

### 3.2.7 Tilojen vuokraus

Tilojen vuokraustoiminnan liikevoitosta maksetaan yhteisöveroa. Yhteisöveron laskenta pohjautuu vuokraustoimintaa harjoittavien yritysten tilinpäätöstilastojen liiketuloksen keskiarvoihin (Tilastokeskus).

### 3.2.8 Yhteenveto toiminnan aikaisista tuotoista

Oheinen taulukko kokoaa yhteen arvioidut suorat hyödyt kuntasektorille ja valtiolle. Suorien vaikutuksien lisäksi hankkeesta aiheutuu merkittäviä epäsuoria vaikutuksia. Tilastokeskuksen panos-tuotos-tilukoiden perusteella kaikkien toimialojen keskiarvo tuotoksen lisäyksen aiheuttamasta epäsuorasta lisäyksestä on noin 0,7-kertaa suoran tuotoksen lisäys. Luvuissa ei ole huomioitu syrjäyttämisaikutuksia, vaan kyse on bruttolisäyksestä. Tuotoksen lisäys johtaa eri toimialoilla eri laajuuksilla myös työllisyyden, sekä verotulojen lisäykseen.

YHTEENVETO	KERTALUONTOISET	VUOSITTAISET
Kuntasektorille	-	14 M€
Valtiolle	4 M€	39 M€

SUORAT HYÖDYT, VUOSITTAIN	BRUTTOVAIKUTUS
TYÖLLISYYS	2 200 htv
ANSIOTULOVERO	13 M€
YHTEISÖVERO	3 M€
ARVONLISÄVERO	35 M€
KIIINTEISTÖVERO	2 M€
VARAINSIIRTOVERO (KERTAHYÖTY)	4 M€



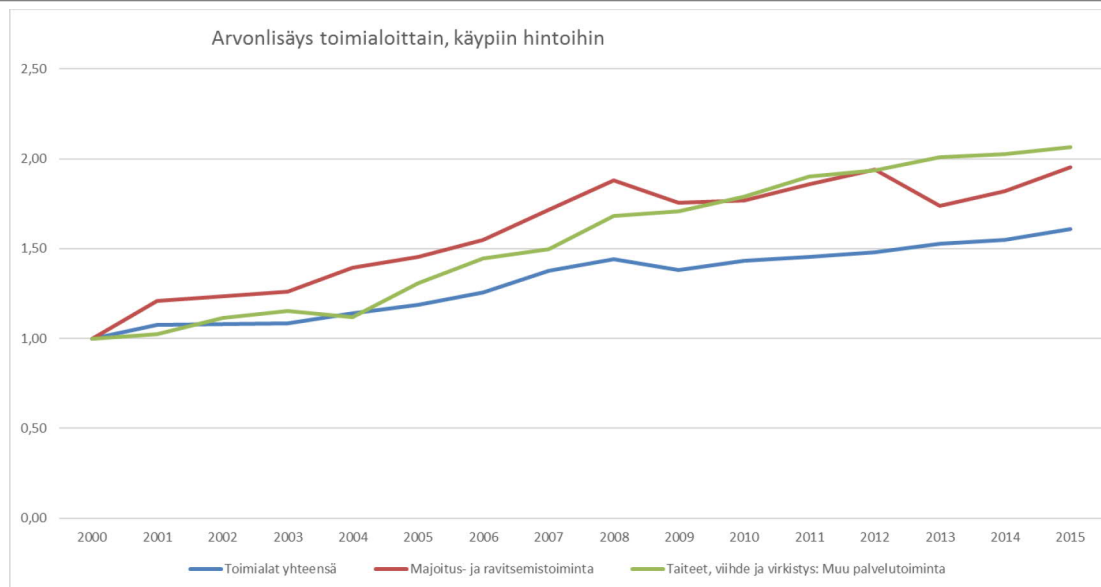
#### 4 TAPAHTUMATOIMINTA

*”Tapahtumat ovat osa kaupunkikulttuuria, joka on asukkaiden viihtymisen ja hyvinvoinnin tärkeä osatekijä. Tapahtumat tuovat kaupunkiin elinvoimaa ja kiinnostavuutta, joka lisää alueen vetovoimaa paitsi matkailukohteena myös asuinpaikkana ja yritysten sijaintipaikkana.” (Kilpeläinen, Kostiainen & Laakso, 2012)*

Tapahtumaliiketoiminta ja -sektori ovat Garden-hankkeen suunnitelmien keskeinen osa-alue. Tässä luvussa käsitellään lyhyesti tapahtumasektorin merkitys ja tapahtumien järjestämisen taloudelliset vaikutukset pääpiirteissään.

Tapahtumaklusterin osuus Helsingin koko yritystoiminnasta oli vuonna 2009 11 % henkilöstöstä ja 7 % liikevaihdosta. Henkilöstömääränä tämä tarkoittaa 27 200 henkeä ja liikevaihtona 4,1 miljardia euroa. Tapahtumaklusteri on keskittynyt voimakkaasti Helsinkiin; klusterin henkilöstöstä 17 % ja liikevaihdosta jopa 31 % on Helsingissä. Näistä varsinaisen tapahtumajärjestäjien osuus on pienempi, noin 2 700 työpaikkaa ja 340 M€ liikevaihtoa (Kilpeläinen, Kostiainen & Laakso, 2012). Tapahtumatoimiala on kasvanut Suomessa toimialojen keskiarvoa nopeammin 2000-luvun aikana (Kuva 5). Viihdealan toimijat kilpailevat kuluttajien rajallisista vapaa-ajan resursseista. Helsingin seudun asukkaat ovatkin Suomen tasolla tapahtumien suurkuluttajia käyttäen varoja urheiluun, virkistykseen, kulttuuriin ja ravintoloihin enemmän kuin muualla maassa. Esimerkiksi urheilu- ja vapaa-ajan palveluihin käytetään 51 % enemmän ja kulttuuripalveluihin 34 % enemmän kuin maassa keskimäärin. Helsingin seudulla on siten vahva kysyntäpohja lähes kaikille tapahtumille. Erikoistunut, kasvanut ja monipuolinen tapahtumatarjonta vetää kävijöitä myös muilta paikkakunnilta ja ulkomailta. Tapahtumien kasvu mahdollistaa paremmin yrityssektorin yhteistyökumppaneiden ja sponsoreiden hankkimisen. Suuri paikallinen kysyntä on edellytys vaikutuksiltaan merkittävien tapahtumien järjestämiselle.





Kuva 5: Arvonlisäys toimialoittain Suomessa, indeksi 2000=100. Lähde: Tilastokeskus, tuotanto ja työllisyys seutukunnittain 2000-2015

Garden on suunniteltu vastaamaan eri kokoisten sisätapahtumatilojen tarpeeseen. Vastaavan kokoluokan tapahtumatiloja ei Helsingissä juurikaan ole. Isoimpien, yksittäisten isojen tapahtumien järjestämisen mahdollistavien tilojen joukossa ovat esimerkiksi Messukeskus ja Hartwall Arena. Osiin jaettujen, joidenkin tuhansien henkilöiden tapahtumien, kuten messujen, järjestämiseen soveltuvat esimerkiksi Finlandia-talo ja Kaapelitehdas, sekä lukuisat muut tilat. Garden Helsinki on suunnitelmien mukaan eri tapahtumatarpeisiin muuntojoustavaksi, jotta eri kokoisten tapahtumien järjestäminen onnistuu samaan aikaan. Lisäksi Gardenin kapasiteetti on suunniteltu riittävän isoksi suurien tapahtumien järjestämiseen. Vastaavalle tapahtumatilalle on hankeyhtiön selvityksen mukaan paljon kysyntää ja Garden täydentää Helsingin tapahtumasektorin tilatarpeita hyvin.

Uuden monitoimiareenan mahdollistamien tapahtumien vaikutukset eivät rajaudu vain areenan liiketoiminnan vero- ja työllisyshyötyihin. Siinä missä tapahtumat lisäävät koti- ja ulkomaan vapaa-ajan matkailijoiden määrää valuvat lisääntyneen matkailijoiden hyödyt myös muille kaupungin toimijoille ja yrityksille. Se, millaisia hyötyjä tapahtumien kuten konserttien järjestäminen Garden Helsingille tuo, riippuu osallistujamäärästä, osallistujien kulutuksesta sekä siitä, missä suhteessa tapahtumaan osallistuu paikkakuntalaisia ja ulkopaikkakuntalaisia. Vastaavasti kuin muissakin toiminnoissa, tapahtumien osalta

osa tapahtumista saattaa syrjäyttää tapahtumia muualla (tapahtuma siirtyy jostain muualta Gardeniin tai kilpaileva tapahtuma jätetään järjestämättä jossain muualla), eikä kaikki tapahtumien tuoma hyöty ole välttämättä nettolisäystä.

Paikallisten asukkaiden kulutuksen ei lähtökohtaisesti katsota olevan lisäkulutusta, koska kulutus tapahtuisi todennäköisesti muutenkin, joten lisäkulutusta tuovat alueen ulkopuolelta tulevat osallistujat. Tutkimusten mukaan pääkaupunkiseutulaiset ovat ahkeria tapahtumakävijöitä myös muualla maassa, jolloin kulutus oman paikkakunnan tapahtumissa voidaan nähdä ”tuonnin korvaamisena”, eli raha saatettaisiin kuluttaa jossain toisessa tapahtumassa toisella paikkakunnalla, jos vastaavaa tapahtumaa ei järjestettäisi omalla paikkakunnalla. Näin ollen paikallisten tapahtumavieraiden rahankäyttö saa aikaan positiivisen nettovaikutuksen aluetalouteen vain siltä osin kuin se on luonteeltaan ”tuontia korvaavaa” (alueelle jäävä kulutus suhteessa vaihtoehtoiseen ulkopuolelle vuotavaan kulutukseen). (Kilpeläinen, Kostiainen & Laakso, 2012)

Yleensä ulkomaalaiset ja ulkopaikkakuntalaiset kuluttavat paikallisia tapahtumavieraita enemmän, osaksi ero johtuu maksullisesta majoituksesta ja ravintoloissa syömisestä. Alueen ulkopuolelta tulevien kävijöiden osuus korostuu suur tapahtumissa. (Kilpeläinen, Kostiainen & Laakso, 2012)

Suurten tapahtumien vaikutuksia talouteen on arvioitu useammassa selvityksessä. Tällaisia ovat esimerkiksi Kilpeläinen, Kostiainen & Laakso (2012) tuottama raportti, Sponsort Insightin selvitys Helsingin tapahtumista (2016) ja Deloitteen selvitys Tampereen kansi ja arena -hankkeen tapahtumien arvioidusta vaikutuksista (2015).

Kilpeläinen, Kostiainen & Laakso, (2012) laskelmien mukaan 10 M€ suuruinen alueen ulkopuolelta tulevaan rahoitukseen (muista lähteistä kuin alueen asukkaiden maksamista pääsymaksuista, kaupungin avustuksista tai sellaisesta yhteistyöorganisaation rahoituksesta, jonka vaihtoehtoinen kohde on tuki jollekin muulle paikalliselle toiminnalle) perustuva tapahtumatoiminnan lisäys saa aikaan kerrannaisvaikutuksineen noin 24 M€ kasvun Helsingin seudun yritysten kokonaistuotokseen (yritysten liikevaihtoon), 11 M€ tuotannon arvonlisäykseen ja 200 henkilötyövuoden lisäyksen työllisyyteen. Kerrannaisvaikutukset ovat suunnilleen yhtä suuret kuin välittömät kysyntävaikutukset. Kokonaistuotoksesta ja arvonlisäyksestä noin 80 % tulee tapahtumajärjestämisestä ja noin 20 % tapahtumavieraiden rahankäytöstä hotelli-, ravintola- ja matkailupalveluihin. Työllisyysvaikutuksesta 90 % tulee tapahtumajärjestämisestä ja vain 10 % tapahtumavieraiden palvelukäytöstä. Seudun kuntien verotulojen arvioidaan kasvavan 0,8 M€. Laskelmassa oletetaan, että tapahtumavieraista 55 % tulee Helsingin seudulta, 40 % muualta maasta ja 5 % ulkomailta. (Kilpeläinen, Kostiainen & Laakso, 2012)

Kilpeläinen, Kostiainen & Laakso (2012) laskelman mukaan esimerkiksi 15 000 hengen konsertin (lipun keskihinta 80 €) saa aikaan 1,2 M€ myyntitulon, josta 40 % tullessa Helsingin seudun ulkopuolelta syntyy Helsingin seudun yrityksille noin 1 152 000 euron kasvun Helsingin seudun yritysten kokonaistuotokseen (yritysten liikevaihtoon), 0,5 M€ tuotannon arvonlisäykseen ja noin 10 henkilötyövuoden lisäyksen työllisyyteen. Kerrannaisvaikutusten kanssa hyödyt ovat



arviolta kaksinkertaiset. Vastaavasti Kilpeläinen, Kostianen & Laakso (2012) laskelman mukaan budjetiltaan 2,5 M€ olevan tapahtuman työllisyysvaikutus on 20 henkilötyövuotta ja se lisää Helsingin verokertymää noin 0,1 M€ edestä.

Helsingin kaupungin tapahtumatutkimuksen mukaan kansainvälisen yhtyeen/artistin konsertin esimerkkitapauksena toimineen One Directionin kotimaisista tapahtumäkävijöistä 72 % oli pääkaupunkiseudun ulkopuolelta. Kyseisen tapahtuman osalta tutkimuksessa arvioitiin rahan kulutuksen Helsingissä olleen 4-5 M€ tapahtuman aikana. Summassa ei ole mukana tapahtumassa toteutunut kulutus, jonka arvioitiin olevan toiset 4-5 M€. Tapahtuman kävijämäärä oli 34 000 henkeä. (Sponsor Insight, 2016)

Tutkiessaan Tampereelle sijoittuvan Kansi-keskuksen taloudellisia vaikutuksia, Deloitte teki arvion suuren tilaisuuden vaikutuksista. Deloitteen tutkimuksen mukaan alueen ulkopuolelta tulevat kävijät kuluttavat 3-4,75 kertaisesti rahaa verrattuna paikallisten tyypilliseen kulutukseen. Kuitenkin suurta vaihtelua saattaa esiintyä riippuen tilaisuuden luonteesta ja ulkomaisten kävijöiden osuudesta. Deloitteen arvion mukaan 10 000 osallistujan tapahtumassa 38 % on paikallisia (tamperelaisia) ja 62 % saapuu muualta Suomesta tai ulkomailta. Osallistujien kulutus riippuu pitkälti siitä, kuluttavatko he samalla rahaa yöpymiseen, matkustamiseen ja ravintoloihin. Paikallisten keskekulutukseksi arvioitiin raportissa 50 € ja ulkopaikkakuntalaisten osalta n. 150 €. Näin ollen Deloitte arvioi, että Tampereella suur tapahtuman suora lisäkulutus olisi noin 950 000 € ja toimitusketjuvaikutusten kautta syntyisi yhteensä 1 200 000 € lisäkulutus. Deloitteen laskelmien mukaan tilaisuus tuottaisi 495 000 € arvonlisää ja ylläpitäisi kahdeksaa työpaikkaa vuoden ajan.

Johtopäätöksenä voidaan todeta, että tapahtumatoimialan merkitys on vuosien saatossa kasvanut ja tapahtumat ovat vetovoimatekijä sekä asukkaiden että matkailijoiden näkökulmasta. Asukkaille rikas tapahtumatarjonta voi olla osa kaupunkikulttuuria ja syrjäyttävät paikallisten tarvetta matkustaa muualle tapahtumien ja elämyksien vuoksi. Matkailijoiden houkuttelun näkökulmasta tapahtumat tuottavat hyötyjä tapahtumasektorin lisäksi etenkin matkailu- ja ravintolatoimialalle. Etenkin suur tapahtumat, jotka kykenevät houkuttelemaan osallistujia myös ulkopaikkakunnilta tai ulkomailta asti, voivat olla taloudellisesti merkittäviä Helsingin kaupungin näkökulmasta.



## 5 JOHTOPÄÄTÖKSET

Hankkeen taloudelliset vaikutukset julkiselle sektorille jakautuvat kahteen vaiheeseen, jotka ovat rakennusvaihe ja toimintavaihe. Rakennusvaiheen vaikutusten perustana on päätös investoida hankkeeseen ja toiminnan aikaiset hyödyt perustuvat hankkeen tuottamaan vetovoimaan ja lisäarvoon niin yrityksille kuin kuluttajille.

Rakennusvaiheen arvioidaan työllistävän kokonaisuudessaan suorina vaikutuksina noin 3 900 henkilötyövuotta koko rakennusvaiheen aikana. Työllisyys jakaantuu rakennushankkeen keston mukaan useammalle vuodelle. Rakennusvaiheen aikana kuntasektorille suoria hyötyjä arvioidaan kertyvän noin 19 M€ ja lisäksi rakennusoikeuksien arvo on noin 85 M€, joka kohdistuu kunnalle joko kiinteistön kauppahintana tai vuosittaisina tonttivuokrana. Valtiolle suoria hyötyjä arvioidaan kertyvän noin 70 M€ ja tämän lisäksi varainsiirtoveroa noin 3 M€, jos kaikki tontit myydään.

Toimintavaihe on arvioinnissa kuvattu yhden, normaalin toimintavuoden kautta keskittyen pelkkiin suoriin vaikutuksiin. Toimintavaiheen arvioidaan työllistävän keskimäärin noin 2 200 henkilötyövuotta vuosittain perustuen Gardenin liiketoimintojen ja tilojen vaatimiin ja mahdollistamiin työpaikkamääriin. Toimintavaiheen aikana kuntasektorille arvioitiin kertyvän suoria hyötyjä noin 14 M€ ja valtiolle noin 39 M€ edestä vuosittain. Tämän lisäksi valtiolle arvioidaan kertyvän kertaluontoisena hyötynä noin 4 M€.

Edellä mainittujen suorien vaikutusten lisäksi rakennus- ja toimintavaiheiden aikana syntyy myös epäsuoria ja välillisiä vaikutuksia. Näiden kokonaissummaa ei ole kuitenkaan lähdetty arvioimaan. Epäsuorat vaikutukset voivat aikaansaada esimerkiksi 0,7-kertaisen epäsuoran lisäyksen kokonaistuotokseen, jonka kautta aiheutuu myös lisää työllisyys- ja verovaikutuksia.

Raportissa esitetty arviointi perustuu laskentaan, jonka vuoksi lopputulos on herkkä käytetyille laskentatavoille ja lähtöarvoille. Yksittäisten arvojen sijaan laskelman tuloksia tulisi tarkastella kokonaisuutena ja suuntaa-antavina arvioina. Lopullinen toteuma voi poiketa tämän laskennan tuloksista. Kaikki laskennassa arvioidut hyödyt eivät ole nettolisäystä.

## 6 KESKEISET LÄHTEET

FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy: Garden Helsinki, kaupallisten vaikutusten arviointi.

Deloitte: Arvio Kansi-hankkeen taloudellisista vaikutuksista (ppt-kooste loppuraportista).

Kauppakeskusyhdistys: Kauppakeskusjulkaisu 2017; <http://www.kauppakeskusyhdistys.fi/>

Kaupunkitutkimus TA Oy: Kaupungissa tapahtuu – Tapahtumaklusterit ja tapahtumien vaikutukset Helsingissä. Kilpeläinen, Päivi; Kostiainen, Eeva; Laakso, Seppo, 2012.

Matkailu- ja Ravintolapalvelut MaRa ry: Tilastoja; <https://www.mara.fi/toimiala/tilastoja-ja-tutkimuksia/>

Päivittäistavarakauppa ry: vähittäismyyntilastot; <https://www.ptv.fi/julkaisut/tilastot/>

Rakennusteollisuus ry, työvoimakysely. 2016.

Sponsor Insight: Tapahtumat Helsingissä – selvitys kävijöiden rahankulutuksesta. 2016.

Tilastokeskus: Asunnot ja asuinolot

Tilastokeskus: Majoitustilasto

Tilastokeskus: Panos-tuotos

Tilastokeskus: Yksityisen sektorin kuukausipalkat

Tilastokeskus: Yritysten rakenne- ja tilinpäätöstilasto

Valtiovarainministeriö: Valtiovarainministeriön asetus rakennusten jälleenhankinta-arvon perusteista. 2017.

Verohallinto: Verohallinnon yhtenäistämishjeet vuodelta 2017 toimitettavaa verotusta varten.



GSP Group Oy  
Kaivokatu 10 A, 8. krs  
00100 HELSINKI  
www.gsp.fi

---

Verohallinto: Kiinteistöjen arvostaminen kiinteistöverotuksessa. 2017.



## **Garden Helsinki – vaikutusanalyysi**

Garden Helsinki –hankkeen vaikutukset Jääkenttäsäätiön taloudelliseen asemaan ja jääurheilun harrastusmahdollisuuksiin

# Johdon yhteenveto

Helsingin Jäähallin luovutuksen myötä Jääkenttäsäätiön toiminta muuttuu pelkästä investointiavustettavasta myös toiminta-avustettavaksi.

## Tilanne

- Helsingin Jäähallin käyttötarkoitus on linkitetty osaksi Garden Helsinki -hanketta (tästä eteenpäin GH). Osana hanketta varsinaisen hallin vuokrasopimussuhde Jääkenttäsäätiön (tästä eteenpäin JKS) ja Helsingin kaupungin välillä päättyy ja jäähallin yhteydessä olevan harjoitusjäähallin omistus siirtyy Jääkenttäsäätiöltä GH-hankkeelle.
- Helsingin kaupunginhallitus on pyytänyt Jääkenttäsäätiötä laatimaan selvityksen siitä, minkälaisia muutoksia Helsingin Jäähallin luovuttamisesta seuraa säätiön taloudelliselle asemalle. Samalla Helsingin liikuntapalveluiden tulisi selvittää, kuinka jääurheilun harrastusmahdollisuudet muuttuvat GH-hankkeen myötä.

## Työn tavoitteet ja avainkysymykset

- Helsingin kaupunginhallitus tarvitsee päätöksenteon tueksi selvityksen siitä, kuinka Helsingin Jäähallin siirto GH -hankkeelle vaikuttaa Jääkenttäsäätiön taloudelliseen asemaan ja alueen jääurheilun harrastusmahdollisuuksiin.
- Selvitys toteutettiin maalis-huhtikuun aikana 2018. Selvitystä varten toteutettiin tilinpäätöstietoihin pohjautuva taloudellinen vaikutusanalyysi ja laadullinen, haastatteluihin pohjautuva, analyysi.
- Selvityksen tavoitteena oli:
  - Tunnistaa 2-3 mahdollista kehityspolkuja Garden Helsinki -areenalle ja Jääkenttäsäätiölle.
  - Analysoida, miten kehityspolut vaikuttavat säätiön taloudelliseen asemaan ja sen seurauksena tunnistaa vaikutukset Helsingin kaupungin käyttötalouteen.
  - Tutkia, miten eri kehityspolut vaikuttavat jääurheilun harrastusmahdollisuuksiin Helsingissä.

## Lopputulokset

- Työn lopputuloksena tunnistettiin 3 kehityspolkuja ja niiden alavaihtoehtoja sekä vaihtoehtojen vaikutukset JKS:n taloudelliseen asemaan ja Helsingin jääurheilun harrastusmahdollisuuksiin. Kehityspolut ja yhteenveto kokonaisvaikutuksista:

Kehityspolut		Vaikutukset	
0.	GH-hanke ei toteudu, JKS jatkaa liiketoiminnan harjoittamista Helsingin Jäähallissa	Ei suoraa vaikutusta JKS:n taloudelliseen asemaan, Helsingin kaupungin käyttötalouteen eikä jääurheiluharrastusmahdollisuuksiin Helsingissä	
1a.	GH-hanke toteutuu, JKS siirtyy GH-areenan kahden harjoitusjään omistajaksi	JKS:n toiminta-avustustarve 2018-2022 on 2,2 MEUR, jonka jälkeen 0,4 MEUR/vuosi. Investointiavustustarve on v. 2022 10,5 MEUR. Ei suoraa vaikutusta jääurheilun harrastusmahdollisuuksiin Helsingissä	
1b.	GH-hanke toteutuu, JKS siirtyy vuokralle GH-areenan kahdelle harjoitusjälle	JKS:n toiminta-avustustarve 2018-2022 on 3,0 MEUR, jonka jälkeen 1,2 MEUR/vuosi. Ei suoraa vaikutusta jääurheilun harrastusmahdollisuuksiin Helsingissä	
1c.	GH-hanke toteutuu mutta JKS ei ole mukana GH-areenan harjoitusjässä	JKS:n toiminta-avustustarve 2018-2022 on 2,7 MEUR, jonka jälkeen 0,9 MEUR/vuosi. Kehityspolulla on negatiivinen vaikutus jääurheiluharrastusmahdollisuuksiin Helsingissä	
2a.	GH-hanke toteutuu mutta korvaava uusi jäähalli rakennetaan muualle. JKS siirtyy korvaavan kahden harjoitusjään jäähallin omistajaksi	JKS:n toiminta-avustustarve 2018-2022 on 2,2 MEUR, jonka jälkeen 0,4 MEUR/vuosi. Investointiavustustarve on v. 2022 6,5 MEUR. Osin vaikutusta harrastamiseen; hallin sijainti vaikuttaa jään saavutettavuuteen	
2b.	GH-hanke toteutuu mutta korvaava uusi jäähalli rakennetaan muualle, JKS siirtyy vuokralle korvaavaan kahden harjoitusjään jäähalliin	JKS:n toiminta-avustustarve 2018-2022 on 2,8 MEUR, jonka jälkeen 1,1 MEUR/vuosi. Osin vaikutusta jääurheiluharrastusmahdollisuuksiin; jäähallin sijainti vaikuttaa jään saavutettavuuteen seuroille	

- Analyysin mukaan kokonaisvaikutusten näkökulmasta pahin mahdollinen kehityspolku on jos JKS ei pääse mukaan GH -areenan harjoitusjäätoimintaan eikä muualle rakennu korvaavaa harjoitusjäähallia (1c).



# Sisältö

<b>Selvitykset tarkoitus ja tavoitteet</b>	<b>4</b>
Vaikutusanalyysin tulosten yhteenveto	6
Tarkemmat kuvaukset kehityspoluista	14
Sanasto, oletukset ja rajaukset	24
Vaikutusanalyysin toteutustapa ja lähteet	28
Liitteet	30

# Selvitykset tarkoitus ja tavoitteet

## Helsingin Jäähallin tilanne

- Helsingin Jäähallin käyttötarkoitus on linkitetty osaksi Garden Helsinki –hanketta (tästä eteenpäin GH). Osana hanketta varsinaisen hallin vuokrasopimussuhde Jääkenttäsäätiön (tästä eteenpäin JKS) ja Helsingin kaupungin välillä päättyy ja jäähallin yhteydessä olevan harjoitusjäähallin omistus siirtyy Jääkenttäsäätiöltä GH-hankkeelle.
- Helsingin kaupunginhallitus on pyytänyt Jääkenttäsäätiötä laatimaan selvityksen siitä, minkälaisia muutoksia Helsingin Jäähallin luovuttamisesta seuraa säätiön taloudelliselle asemalle. Samalla Helsingin liikuntapalveluiden tulisi selvittää kuinka jääurheilun harrastusmahdollisuudet muuttuvat GH-hankkeen myötä.
- Garden Helsinki –hanke ei etene ennen selvitysten valmistumista. Tällä hetkellä hankkeella on suunnitteluvaraus tontille.

## Selvityksen tarkoitus ja tavoitteet

- Helsingin kaupunginhallitus tarvitsee päätöksenteon tueksi selvityksen, kuinka Helsingin Jäähallin siirto GH –hankkeelle vaikuttaa Jääkenttäsäätiön taloudelliseen asemaan ja alueen jääurheilun harrastusmahdollisuuksiin.
- Selvityksen tavoitteena on:
  1. Tunnistaa 2-3 mahdollista kehityspolkua Garden Helsinki-areenalle ja Jääkenttäsäätiölle.
  2. Analysoida, miten kehityspolut vaikuttavat säätiön taloudelliseen asemaan ja sen seurauksena tunnistaa vaikutukset Helsingin kaupungin käyttötalouteen.
  3. Tutkia, miten eri kehityspolut vaikuttavat jääurheilun harrastusmahdollisuuksiin Helsingissä.

# Sisältö

Selvitykset tarkoitus ja tavoitteet	4
<b>Vaikutusanalyysin tulosten yhteenveto</b>	<b>6</b>
Tarkemmat kuvaukset kehityspoluista	14
Sanasto, oletukset ja rajaukset	24
Vaikutusanalyysin toteutustapa ja lähteet	28
Liitteet	30

# Kehityspolut ja vaikutusanalyysin ulottuvuudet

Vaikutusanalyysissä tarkasteltiin kolmea kehityspolkua ja niiden alavaihtoehtoja. Analyysi huomioi kunkin vaihtoehdon vaikutukset Jääkenttäsäätiön taloudelliseen asemaan ja Helsingin kaupungin käyttötalouteen sekä vaikutukset jääurheilun harrastusmahdollisuuksiin Helsingissä.


## Kehityspolut ja vaikutusanalyysin ulottuvuudet

- Analyysissä tarkasteltiin kolmea kehityspolkua ja yhteensä viittä alavaihtoehtoa.

GH-hanke ei toteudu	GH-hanke toteutuu				
0. Nykytila	1. Korvaavaa uutta jäähallia ei rakennu		2. Korvaava uusi jäähalli rakennetaan muualle		
Jääkenttäsäätiö jatkaa liiketoiminnan harjoittamista Helsingin Jäähallissa	a) JKS siirtyy GH-areenan kahden harjoitusjään omistajaksi	b) JKS siirtyy vuokralle GH-areenan kahdelle harjoitusjälle	c) JKS ei ole mukana GH-areenan harjoitusjäissä	a) JKS siirtyy korvaavan kahden harjoitusjään jäähallin omistajaksi	b) JKS siirtyy vuokralle korvaavaan kahden harjoitusjään jäähalliin

- Vaihtoehtoja vertailtiin taloudellisen ja sosiaalisen vaikutusulottuvuuden osalta.

Taloudelliset vaikutukset 	
Jääkenttäsäätiön taloudellinen asema	Helsingin kaupungin käyttötalous
Tuotot	JKS:n toiminta-avustus <sup>1</sup>
Käyttökate	JKS:n investointiavustus <sup>2</sup>
Investoinnit	

Sosiaaliset vaikutukset 	
Jääurheilun harrastusmahdollisuudet Helsingissä	
	Jään tarjonta
	Jään sijainti
	Jään hinta seuroille
	Harrastajien määrä
	Seurojen toiminta

<sup>1</sup> Jääkenttäsäätiön toiminta-avustus määritetään Jääkenttäsäätiön käyttökateen mukaan.

<sup>2</sup> Jääkenttäsäätiön investointiavustus määritetään Jääkenttäsäätiön investointien mukaan.

## Yhteenveto tuloksista (1/2)

Pahin mahdollinen kehityspolku on jos Jääkenttäsäätiö ei pääse mukaan GH -areenan harjoitusjäätöimintaan eikä muualle rakennu korvaavaa harjoitusjäähallia (1c). Kehityspolulla on suurin negatiivinen kokonaisvaikutus ottaen huomioon vaikutukset Jääkenttäsäätiön taloudelliseen asemaan ja Helsingin jääurheilun harrastusmahdollisuuksiin.

### Kehityspolkujen ja vaikutusten kuvaus

0.	1a	1b	1c	2a	2b
<p><b>Jos...</b></p> <p>Garden Helsinki -hanke ei toteudu, Jääkenttäsäätiö jatkaa liiketoiminnan harjoittamista Helsingin Jäähallissa.</p>	<p><b>Jos...</b></p> <p>GH-hanke toteutuu ja Helsingin Jäähallin toiminta siirtyy GH-hankkeelle mukaan lukien harjoitushalli. GH-areenalle rakentuu 2 harjoitusjäätä ja korvaavaa harjoitushallia ei rakennu. JKS siirtyy GH-areenan kahden harjoitusjäen omistajaksi.</p>	<p><b>Jos...</b></p> <p>GH-hanke toteutuu ja Helsingin Jäähallin toiminta siirtyy GH-hankkeelle mukaan lukien harjoitushalli. GH-areenalle rakentuu 2 harjoitusjäätä ja korvaavaa harjoitushallia ei rakennu. JKS siirtyy vuokralle GH-areenan kahdelle harjoitusjälle.</p>	<p><b>Jos...</b></p> <p>GH-hanke toteutuu ja Helsingin Jäähallin toiminta siirtyy GH-hankkeelle mukaan lukien harjoitushalli. GH-areenalle rakentuu 2 harjoitusjäätä ja korvaavaa harjoitushallia ei rakennu. JKS ei ole mukana GH-areenan harjoitusjäissä.</p>	<p><b>Jos...</b></p> <p>GH-hanke toteutuu ja Helsingin Jäähallin toiminta siirtyy GH-hankkeelle mukaan lukien harjoitushalli. GH-areenalle rakentuu 1 harjoitusjää. Korvaava harjoitushalli rakennetaan muualle. JKS siirtyy korvaavan kahden harjoitusjäen jäähallin omistajaksi.</p>	<p><b>Jos...</b></p> <p>GH-hanke toteutuu ja Helsingin Jäähallin toiminta siirtyy GH-hankkeelle mukaan lukien harjoitushalli. GH-areenalle rakentuu 1 harjoitusjää. Korvaava harjoitushalli rakennetaan muualle. JKS siirtyy vuokralle korvaavaan kahden harjoitusjäen jäähalliin.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Jääkenttäsäätiö pystyy liiketoiminnallaan rahoittamaan toimintansa sekä keräämään tarvittavan omarahoitus-osuuden investointien rahoittamiseksi<sup>1</sup></li> <li>Ei suoraa vaikutusta jääurheilun harrastusmahdollisuuksiin Helsingissä.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>JKS:n toiminta muuttuu toiminta-avustettavaksi eikä säätiö pysty vastaisuudessa rahoittamaan investointien omarahoitusosuutta.</li> <li>Ei suoraa vaikutusta jääurheilun harrastusmahdollisuuksiin; Jään tarjottu määrä säilyy entisellään ja jään saavutettavuus seurojen näkökulmasta on hyvä clearing-hinnan ja jään sijainnin puolesta.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>JKS:n toiminta muuttuu toiminta-avustettavaksi eikä säätiö pysty vastaisuudessa rahoittamaan investointien omarahoitusosuutta.</li> <li>Ei suoraa vaikutusta jääurheilun harrastusmahdollisuuksiin; Jään tarjottu määrä säilyy entisellään ja jään saavutettavuus seurojen näkökulmasta on hyvä clearing-hinnan ja jään sijainnin puolesta.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>JKS:n toiminta muuttuu toiminta-avustettavaksi eikä säätiö pysty vastaisuudessa rahoittamaan investointien omarahoitusosuutta.</li> <li>Negatiivinen vaikutus jääurheilun harrastusmahdollisuuksiin; markkinahintainen jää kasvattaa jään hintaa seuroille, harrastajamäärät voivat vähentyä hinnan kasvun myötä ja sen seurauksen seurojen toiminta voi kutistua.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>JKS:n toiminta muuttuu toiminta-avustettavaksi eikä säätiö pysty vastaisuudessa rahoittamaan investointien omarahoitusosuutta.</li> <li>Osin vaikutusta jääurheilun harrastusmahdollisuuksiin; kokonaisjäen määrä kasvaa GH-areenan 1 harjoitusjäen ja korvaavan hallin vuoksi. Korvaavan hallin sijainti saattaa vaikuttaa jään saavutettavuuteen seuroille.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>JKS:n toiminta muuttuu toiminta-avustettavaksi eikä säätiö pysty vastaisuudessa rahoittamaan investointien omarahoitusosuutta.</li> <li>Osin vaikutusta jääurheilun harrastusmahdollisuuksiin; kokonaisjäen määrä kasvaa GH-areenan 1 harjoitusjäen ja korvaavan hallin vuoksi. Korvaavan hallin sijainti saattaa vaikuttaa jään saavutettavuuteen seuroille.</li> </ul>

<sup>1</sup>Kehityskulun 0. mahdolliset JKS:n tulevaisuuden investoinnit eivät ole selvityksen laajuudessa eikä mallinnettu. Todellisuudessa jos GH-hanke ei toteudu, JKS palaa normaaliin investointisykliin.



# Yhteenveto tuloksista (2/2)

Pahin mahdollinen kehityspolku on jos Jääkenttäsäätiö ei pääse mukaan GH -areenan harjoitusjäätöimintaan eikä muualle rakennu korvaavaa harjoitusjäähallia (1c). Kehityspolulla on suurin negatiivinen kokonaisvaikutus ottaen huomioon vaikutukset Jääkenttäsäätiön taloudelliseen asemaan ja Helsingin jääurheilun harrastusmahdollisuuksiin.


Ulottuvuudet		Kehityspolut					
		0.	1a	1b	1c	2a	2b
		GH ei toteudu	GH toteutuu JKS siirtyy GH-areenan kahden harjoitusjään omistajaksi	GH toteutuu JKS siirtyy vuokralle GH-areenan kahdelle harjoitusjälle	GH toteutuu JKS ei ole mukana GH-areenan harjoitusjäissä	GH toteutuu JKS siirtyy korvaavan kahden harjoitusjään jäähallin omistajaksi	GH toteutuu JKS siirtyy vuokralle korvaavaan kahden harjoitusjään jäähalliin
<b>Taloudelliset vaikutukset</b>  <i>JKS:n taloudellinen asema<sup>x</sup> Kaupungin käyttötalous<sup>y</sup></i>	Tuotot <sup>x</sup>		++	++	---	++	++
	Käyttökate <sup>x,y</sup>		++	---	++	++	---
	Investoinnit <sup>x,y</sup>	Investointi GH:n harjoitushalliin on suuri panostus JKS:lle, eikä säätiöllä ole tarvittavaa varallisuutta investointiin	---		Markkinahintaan vuokrattuna GH:n harjoitushalli vaatii suurinta vuosittaista toiminta-avustusta		Tarjottu harjoitusjään kokonaismäärä Helsingissä hieman kasvaa; GH-areenaan rakentuu 1 harjoitusjää ja korvaavaan halliin 2 harjoitusjää
<b>Sosiaaliset vaikutukset</b>  <i>Jääurheilun harrastusmahdollisuudet Helsingissä</i>	Jään tarjonta			Tarjottu harjoitusjään kokonaismäärä pysyy ennallaan, GH-areenalle rakentuu 2 harjoitusjää			
	Jään sijainti						
	Jään hinta seuroille				---	GH-areenan harjoitusjaiden saavutettavuutta seuroille heikentää markkinahintainen jää, joka koetaan liian kalliiksi seuroille	Korvaavan harjoitushallin sijainti voi heikentää jään saavutettavuutta seuroille. Töölön alueelta on vaikea löytää Helsingin Jäähallia vastaavaa sijaintia
	Harrastajien määrä				++	Jään korkea hinta kasvattaa harrastamisen kustannuksia. Korkeammat harrastamisen kustannukset voi karsia harrastajien määrää	
	Seurojen toiminta			Uhka on, että seurat joutuvat supistamaan toimintaansa pienenevän harrastajamäärän vuoksi	++		

++ Merkittävä positiivinen vaikutus  
 + Positiivinen vaikutus  
 0 Ei vaikutusta nykytilaan nähden  
 - Negatiivinen vaikutus  
 --- Merkittävä negatiivinen vaikutus

Huomiot: Kehityspolkuja verrataan toisiinsa suhteessa nykytilaan.  
© 2018 Deloitte Oy, Group of Companies.

# Vaikutukset Jääkenttäsäätiön taloudelliseen asemaan


Säätiön vahva tase edesauttaa toiminnan muutoksessa, mutta alijäämäinen tulos kuluttaa lopulta kassan loppuun. Samalla säätiön mahdollisuus uusiin investointeihin heikentyy olennaisesti.

Taloudelliset vaikutukset – Yhteenveto							
Ulottuudet	Tärkeimmät havainnot	0.	1a	1b	1c	2a	2b
 <p><b>Vaikutukset Jääkenttäsäätiön taloudelliseen asemaan</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Kaikissa kehityspoluissa, paitsi nykytilassa (0.), Jääkenttäsäätiön toiminta on Helsingin Jäähallin luovuttamisen jälkeen tappiollista.</li> <li>Säätiön vahva tase edesauttaa toiminnan muutoksessa, mutta alijäämäinen tulos kuluttaa lopulta kassan loppuun.</li> </ul>	<p><b>Tuotot</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Nykytilassa (0.) Jääkenttäsäätiö pystyy Helsingin Jäähallin liiketoiminnan tuotoilla rahoittamaan toimintansa ja keräämään vaaditun omarahoitusosuuden investointeihin.</li> <li>Kehityspoluissa 1a ja b sekä 2a ja b korvaavan hallin tuotot eivät riitä kompensoimaan menetetyn liiketoiminnan tuottoja.</li> <li>Kehityspolussa 1c Jääkenttäsäätiölle ei siirry korvaavaa harjoitusjätoimintaa, mikä johtaa määrällisesti suurimpaan tuottojen menetykseen vuodesta 2022 eteenpäin.</li> </ul>						
	<p><b>Käyttökate</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Kehityspoluissa 1 ja 2 Helsingin Jäähallin luovutuksen myötä JKS:n tuotoista katoaa n. 3,4 miljoonaa euroa, mutta kuluista vain 2,4 miljoonaa euroa, mikä johtaa negatiiviseen käyttökatteeseen.</li> <li>Kehityspoluissa 1a ja 2a investointi omistushalliin vaikuttaa positiivisesti säätiön käyttökatteeseen, mutta on vuoden 2022 jälkeenkin negatiivinen.</li> <li>Kehityspoluissa 1b ja 2b JKS vuokraa korvaavat harjoitusjäät. Tästä johtuen vuodesta 2022 eteenpäin säätiön käyttökate on yli miljoona euroa tappiollinen.</li> </ul>						
	<p><b>Investoinnit</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Tulevaisuuden investoinnit vaihtelevat suuresti kehityspoluittain.</li> <li>Kehityspolussa 1a JKS ostaa 10,5 miljoonalla eurolla GH-areenan harjoitushalliin.</li> <li>Kehityspolussa 2a JKS ostaa 6,5 miljoonalla eurolla korvaavan harjoitushallin.</li> <li>Kehityspolkujen 1b ja 2b investoinnit korvataan vuokrahallilla, joka vastaavasti vaikuttaa negatiivisesti säätiön käyttökatteeseen.</li> </ul>						

# Vaikutukset Helsingin kaupungin käyttötalouteen

Helsingin Jäähallin luovutuksen myötä Jääkenttäsäätiön talouteen jää vuosittainen alijäämä, jonka myötä toiminta muuttuu pelkästä investointiavustettavasta myös toiminta-avustettavaksi.

## Taloudelliset vaikutukset – Yhteenveto

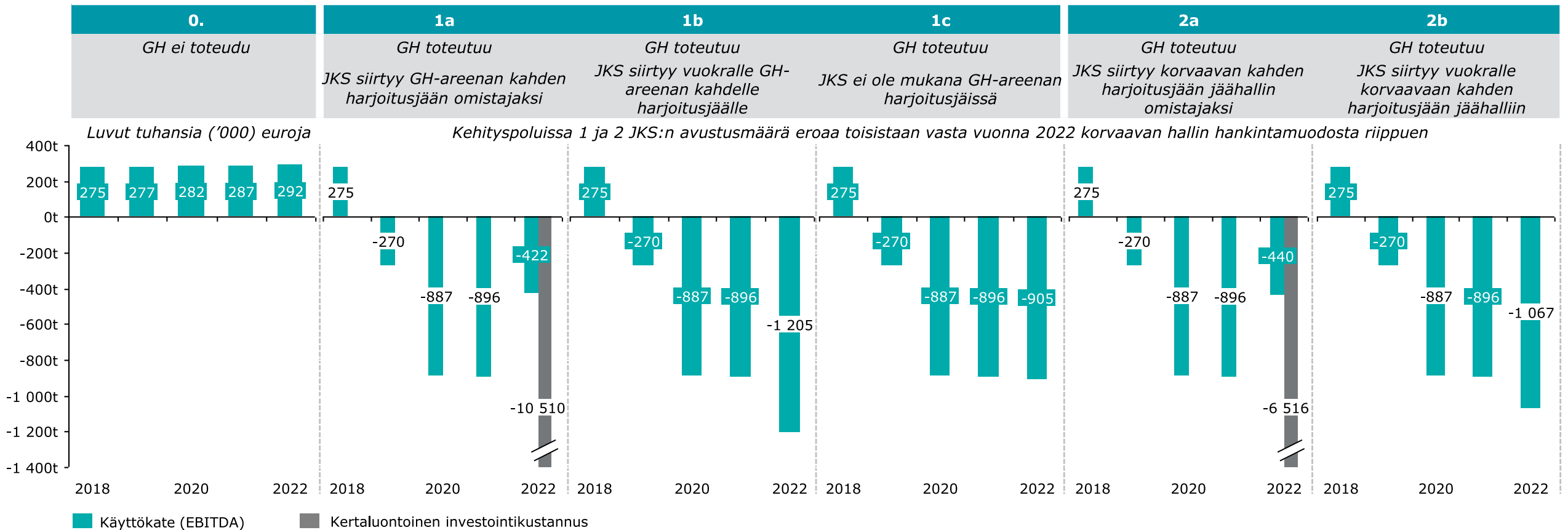
		Ulottuudet	Tärkeimmät havainnot	0.	1a	1b	1c	2a	2b
 <p><b>Vaikutukset Helsingin kaupungin käyttötalouteen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Helsingin Jäähallin poistuva liiketoiminta jättää noin miljoonan euron vuosittaisen alijäämän Jääkenttäsäätiön toimintaan.</li> <li>Alijäämä muuttaa säätiön toiminnan pelkästä investointiavustettavasta myös toiminta-avustettavaksi.</li> <li>Tulevaisuudessa JKS:llä ei ole mahdollisuutta kerätä nykyisen rahoitusmallin mukaista omarahoitusosuutta hallien investoimiseen.</li> </ul>	<b>Toiminta-avustus</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nykytilassa (0.) Jääkenttäsäätiö pystyy Helsingin Jäähallin liiketoiminnan tuotoilla rahoittamaan toimintansa, eikä säätiöllä ole tarvetta toiminta-avustukselle.</li> <li>Kehityskulkujen 1b ja 2b vuosittainen toiminta-avustus on suurin, johtuen korvaavan jäähallin vuokrasuhteesta. Molemmissa kehityspoluissa vuodesta 2022 eteenpäin JKS tarvitsee reilun miljoonan euron vuosittaisen toiminta-avustuksen kattaakseen negatiivisen käyttökatteen.</li> <li>Kehityskuluissa 1a ja 2a JKS:n vuosittainen toiminta-avustuksen tarve vuoden 2022 jälkeen on reilut 400 tuhatta euroa. Kehityspolkuja 1b ja 2b pienempi toiminta-avustus johtuu vuokrasuhteen korvautumisesta kertainvestoinnilla.</li> </ul>		-2 200 000 €	-2 983 000 €	-2 683 000 €	-2 218 000 €	-2 845 000 €	
	<b>Investointi-avustus</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nykytilassa (0.) Jääkenttäsäätiö pystyy Helsingin Jäähallin liiketoiminnan tuotoilla keräämään investointeihin tarvittavan omarahoitusosuuden. Helsingin Jäähallin kenttien säilyminen JKS:llä ei synnytä tarvetta korvaavalle halli-investoinnille.</li> <li>Kehityspoluissa 1a ja 2a JKS investoi korvaavaan jäähallikapasiteettiin, jonka seurauksena säätiö tarvitsee ylimääräisen investointiavustuksen vuonna 2022. Korvaavan jäähallin hankintamuodosta johtuen kehityspolkujen vuosittainen toiminta-avustus on vastaavasti pienempi kuin kehityspoluissa 1b ja 2b, joissa korvaava jäähalli hankitaan vuokrasuhteella.</li> <li>Kehityspolussa 1c JKS ei hanki korvaavaa jäähallia poistuvan Helsingin Jäähallin tilalle. Tämän seurauksena säätiön hallinnassa on yksi kaksiratainen jäähalli vähemmän kuin muissa kehityspoluissa.</li> </ul>		-10 510 000 €			-6 516 000 €		

Viiden ensimmäisen vuoden kumulatiivinen toiminta- ja investointiavustus



# JKS:n tarvitseman toiminta- ja investointiavustuksen arvioitu määrä 2018-2022

Helsingin Jäähallin luovutuksen myötä Jääkenttäsaatiön talouteen jää vuosittainen alijäämä, jonka myötä toiminta muuttuu pelkästä investointiavustettavasta myös toiminta-avustettavaksi.




Kehityskulkujen arvioituihin tuottoihin ja kuluihin liittyy epävarmuutta ja kehityslaskelman ensisijaisena tavoitteena on vertailla keskenään eri vaihtoehtojen taloudellisia vaikutuksia. Huomiot: Käyttötaloudelliset vaikutukset Helsingin kaupungin talouteen on havainnollistettu Jääkenttäsaatiön käyttökateella ja kertaluontoisella investointikustannuksella. Negatiivinen käyttökate havainnollistaa Jääkenttäsaatiön tulevan toiminta-avustuksen tarpeen. Kertaluontoinen investointikustannus havainnollistaa Jääkenttäsaatiön investointiavustuksen tarpeen. Vuoden 2022 jälkeistä vuosittaista toiminta-avustustarvetta havainnollistetaan vuoden 2022 käyttökateella. Tarkemmat selvitykset kehityskulkujen tapahtumista seuraavassa ja sanasto, oletukset ja rajaukset kappaleessa.



# Vaikutukset jääturheilun harrastusmahdollisuuksiin Helsingissä

Suurimmat negatiiviset vaikutukset jääturheilun harrastusmahdollisuuksiin Helsingissä on jos Garden Helsinki –hanke toteutuu mutta Jäähallin Jäähallin Jäähallin ei pääse mukaan areenan harjoitusjäätötoimintaan eikä korvaavaa hallia rakennu.

## Sosiaaliset vaikutukset – Yhteenveto

	Ulottuudet	Tärkeimmät havainnot	0.	1a	1b	1c	2a	2b	
 <p><b>Vaikutukset jääturheilun harrastusmahdollisuuksiin Helsingissä</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Suurimmat negatiiviset vaikutukset Helsingin jääturheilun harrastusmahdollisuuksiin on jos Garden Helsinki –hanke toteutuu mutta Jäähallin Jäähallin Jäähallin ei pääse mukaan Garden Helsinki –areenan harjoitusjäätötoimintaan (1c) eikä korvaavaa hallia rakennu</li> <li>Jos JKS ei ole mukana Garden Helsinki –areena harjoitusjäissä, vaan korvaava halli rakennetaan (2a ja b), sopivan sijainnin löytäminen hallille on kriittistä jään saavutettavuuden näkökulmasta</li> </ul>	<b>Jään tarjonta</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nykytilassa (0.) harjoitusjäätarjontaa on liian vähän kasvavaan kysyntään nähden ja vuorojen rajallinen määrä rajoittaa jo nyt uusien harrastusryhmien syntymistä. Nykytilaa varjostaa uhka siitä, että jään määrä vähenee harjoitushallien sulkemisen (esim. Pirkkola) tai remontin vuoksi</li> <li>Kehityspoluissa 1a, b ja c GH –areenalle rakentuu 2 harjoitusjäätä ja Helsingin Jäähallin jää pois, joten tarjotun jään määrä Helsingissä pysyy samana.</li> <li>Jos kehityspoluissa 2a ja b korvaava kahden jään harjoitushalli rakentuu GH-areenan yhden harjoitusjään lisäksi, harjoitusjään kokonaismäärä hieman kasvaa</li> </ul>							
	<b>Jään sijainti</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Harjoitusjäiden saavutettavuuteen seuroille vaikuttaa jään sijainti.</li> <li>GH –areenan jäät koetaan sijainnin puolesta houkutteleviksi seuroille</li> <li>Korvaavan harjoitushallin (2a ja 2b) saavutettavuutta saattaa heikentää hankala sijainti. Töölön alueelta on vaikea löytää Helsingin Jäähallia vastaavaa sijaintia</li> </ul>							
	<b>Jään hinta seuroille</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kehityspoluissa 1a ja b sekä 2a ja b JKS pystyy tarjoamaan avustettavaa jäätä joko GH –areenassa tai korvaavassa jäähallissa vastaavan määrän nykytilaan nähden, joten on oletettavaa, että jään hinta seuroille pysyy samalla tasolla nykytilaan nähden.</li> <li>Kehityspolussa 1c GH-areenalle rakentuu markkinahintaista jäätä, jossa JKS ei ole mukana. Markkinahintainen jää nostaa jään hintaa seuroille, jonka vuoksi markkinahintaiset jäät eivät ole houkuttelevia seuroille</li> </ul>							
	<b>Harrastajien määrä</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kehityspolussa 1c GH-areenalle ei rakennu tuettua jäätä ja Helsingin Jäähallin harjoitusjäät jäävät pois. Harrastajien kuukausihinta kasvaa jäähinnan kasvun vuoksi ja harrastajamäärät, etenkin hintaherkässä harrastajasegmentissä, saattavat vähentyä</li> </ul>							
	<b>Seurojen toiminta</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kehityspolussa 1c GH – areenalle ei rakennu tuettua jäätä ja Helsingin Jäähallin harjoitusjäät jäävät pois. Seurat joutuvat pahimmassa tapauksessa supistamaan toimintaansa vähenevän harrastajamäärän vuoksi</li> </ul>							

Lähteet: Haastattelut

Huomiot: Kehityspolkuja verrataan toisiinsa suhteessa nykytilaan

© 2018 Deloitte Oy, Group of Companies.

# Sisältö

Selvitykset tarkoitus ja tavoitteet	4
Vaikutusanalyysin tulosten yhteenveto	6
<b>Tarkemmat kuvaukset kehityspoluista</b>	<b>14</b>
Sanasto, oletukset ja rajaukset	24
Vaikutusanalyysin toteutustapa ja lähteet	28
Liitteet	30

# Kehityspolku 0 – JKS jatkaa liiketoiminnan harjoittamista Helsingin Jäähallissa

## Kehityspolun kuvaus

Garden Helsinki –hanke ei toteudu. Helsingin Jäähallin nykyinen toiminta jatkuu (ml. HIFK:n pelit, harjoitusjätoiminta, tapahtumat). Harjoitusjäähalli säilyy ennallaan. Jääkenttäsäätiö jatkaa liiketoiminnan harjoittamista Helsingin Jäähallissa, joka osittain rahoittaa säätiön jääurheilutoimintaa.

## Lähtötiedot ja oletukset<sup>1</sup>

### Yleiset

Jääkenttäsäätiö jatkaa liiketoiminnan harjoittamista koko tarkastelujakson ajan. Vuosina 2018 – 2022 JKS ei suorita korvaavia investointeja, joita aktivoitaisiin taseeseen. Pienimuotoisia korjausinvestointeja suoritetaan historiallisen kehityskulun mukaan ja ne vähennetään vuosittain kuluna tuloslaskelmassa.

### Laskennalliset harjoitushallin taloustiedot

- Ei investointia/vuokrasuhdetta korvaavaan harjoitushalliin.

## Vaikutukset Jääkenttäsäätiön taloudelliseen asemaan<sup>2</sup>

Vuosi	2018	2019	2020	2021	2022
<b>Tuotot</b>	3 541 000 €	3 576 000 €	3 612 000 €	3 648 000 €	3 684 000 €
<b>Kulut</b>	3 563 000 €	3 592 000 €	3 615 000 €	3 641 000 €	3 668 000 €
<b>Käyttökate<sup>4</sup></b>	275 000 €	277 000 €	282 000 €	287 000 €	292 000 €
<b>Liiketulos</b>	-23 000 €	-16 000 €	-3 000 €	7 000 €	17 000 €
<b>Tilikauden tulos</b>	783 000 €	794 000 €	808 000 €	819 000 €	830 000 €
<b>Operatiivinen kassavirta</b>	241 000 €	246 000 €	251 000 €	256 000 €	261 000 €
<b>Kassan muutos</b>	987 000 €	996 000 €	1 002 000 €	1 009 000 €	1 015 000 €
<b>Loppukassa</b>	5 839 000 €	6 835 000 €	7 837 000 €	8 846 000 €	9 861 000 €

- Jääkenttäsäätiön tuotot ja kulut ovat keskimäärin tasapainossa koko tarkastelujakson. Tämän seurauksena säätiö pystyy kerryttämään tarvittavan omarahoitusosuuden tulevaisuuden investointeja varten.
- Investointien puuttuminen johtaa kassan kasvuun. Todellisuudessa jos GH-hanke ei toteudu, JKS palaa normaaliin investointisykliin.

## Vaikutukset Helsingin jääurheiluharrastusmahdollisuuksiin<sup>3</sup>

- Ei vaikutusta Helsingin jääurheiluharrastusmahdollisuuksiin. (kts. seuraava sivu nykytilan tarkemmasta kuvauksesta)

<sup>1</sup> Kaikkiin kehityspolkuihin vaikuttavat oletukset ja lähtötiedot on kuvattu tarkemmin raportin lopussa kappaleessa sanasto, oletukset ja rajaukset.

<sup>2</sup> Taloudellisten tunnuslukujen laskentakaavat löytyvät raportin lopusta kappaleesta sanasto, oletukset ja rajaukset.

<sup>3</sup> Yhteenveto haastatteluista.

<sup>4</sup> Käyttötalousvaikutusta Helsingin kaupungin talouteen on havainnollistettu Jääkenttäsäätiön käyttökateella ja kertaluontoisella investointikustannuksella. Negatiivinen käyttökate havainnollistaa Jääkenttäsäätiön tulevan toiminta-avustuksen tarpeen.

# Kehityspolku 0 – Nykytilan jääurheiluharrastusmahdollisuudet ja Helsingin Jäähallin rooli harjoitushalliverkostossa

## Tärkeimmät havainnot haastatteluista

<p><b>Nykytilan harjoitusjäsen tarjonta</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nykytilassa harjoitusjäsen tarjonta taitoluistelu- ja jääkiekkoseuroille koetaan liian vähäiseksi kasvavaan kysyntään nähden ja vuorojen rajallinen määrä rajoittaa nykytilassa uusien harrastusryhmien syntymistä</li> <li>Nykytilaa varjostaa uhka siitä, että jäsen määrä vähenee harjoitushallien sulkemisen (esim. Pirkkola) tai remontin vuoksi</li> </ul>
<p><b>Nykytilan harjoitusjäsen hinta</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kaupungin clearing-tuki taitoluistelulle ja jääkiekolle koetaan tärkeänä jääurheiluharrastamisen kasvun mahdollistajana</li> <li>Harjoitushallien käyttäjistä löytyy hintaherkkyiden näkökulmasta kaksi erilaista käyttäjätyyppiä;             <ol style="list-style-type: none"> <li>Käyttäjät, jotka ovat hintasensitiivisiä. Käyttäjryhmän kriteerit ja vaatimukset halleille ovat vaatimattomat</li> <li>Käyttäjät, jotka ovat valmiita maksamaan hieman nykyistä enemmän paremmista palveluista</li> </ol> </li> <li>Taitoluistelijat ja varsinkin ei-liigassa pelaavat juniorisarjan kiekkoilijat ovat hintaherkkiä harrastajia, joiden kuukasimaksusta suurin osa on jääkustannusta. Liigassa harrastavien maksuvalmius koetaan hieman vahvemmaksi (esim. HIFK, Jokerit)</li> <li>Hintaherkässä käyttäjäsegmentissä koetaan, että varaa jäsen hinnan kasvattamiselle nykyisestä hintatasosta ei juurikaan ole. Seurojen kyky reagoida hinnan muutoksiin on varsin heikko, ja käytännössä jäsen hinnan kasvu näkyy korotuksena pelaajien kuukausihinnoissa. Jäsen hinnan nosto seuroille vähentäisi pelaajien määrää rajusti hintaherkissä harrastelijoissa</li> </ul>
<p><b>Helsingin Jäähallin rooli harjoitushalliverkostossa</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Helsingin Jäähalli ja sen kaksi kaukaloa koetaan kriittiseksi harjoitushalliverkostossa: Jäähallilla on suuri rooli etenkin IFK:lle ja taitoluistelulle, jolla on suuri määrä jäätä Töölössä. Töölön kaukalon koko koetaan ideaaliksi taitoluistelulle</li> <li>Helsingin Jäähallin vetovoimatekijöitä seuroille ovat hyvä sijainti, kulkuyhteydet, parkkipaikat, oheisliikuntapalvelut, jäsen koko, kilpahallin olemassaolo ja perinteet</li> </ul>

# Kehityspolku 0 – Nykytilan tapahtumapaikkatarjonta Helsingissä ja Helsingin Jäähallin rooli

## Tärkeimmät havainnot haastatteluista

### Nykytilan tapahtumapaikkatarjonta Helsingissä

- Live-tapahtumat, festivaalit ja konsertit ovat vetovoimaisia Suomessa. Suomalaiset ovat valmiita käyttämään rahaa tapahtumiin ja konsertteihin
- Tapahtumapaikkatarjontaa ei ole riittävästi kysyntään nähden Helsingissä. Koetaan, että tapahtumapaikkoja on niin vähän Helsingissä, että artisteja jää tulematta Helsinkiin
- Helsingistä puuttuu lähtökohtaisesti isompi ulkotapahtumapaikka ja keskikokoinen, noin 3 000 henkilöä palveleva, klubitila

### Helsingin Jäähallin rooli tapahtumapaikkana

- Helsingin Jäähalli koetaan hyväksi paikaksi järjestää keskikoon festivaaleja, jotka ulottuvat sekä ulko- ja sisätiloihin (esimerkiksi Sideways) ja koetaan, että Helsingistä on vaikeaa löytää vastaavia tiloja
- Helsingin jäähallin vetovoimatekijöitä tapahtumajärjestäjän näkökulmasta ovat 1) sijainti ja julkiset yhteydet, 2) kustannustehokkuus, 3) valmis Black box -konsepti, 3) hallin koko, 4) perinteikkyyys, 5) Helsingin Jäähallin kokemus tapahtumien järjestämisestä, 6) lippudiilien sitoutumattomuus, 7) järjestämisen helppous Helsingin Jäähallin kanssa, sekä 8) oheispalvelut, kuten ravintolat
- Jos Helsingin Jäähalli jää pois tapahtumapaikkana, markkinaan jäisi rako, etenkin 3000-5000 henkilöä palvelevana tapahtumapaikkana, nyt jo tiukassa markkinatilanteessa

# Kehityspolku 1a – JKS siirtyy GH-areenan kahden harjoitusjäsen omistajaksi

## Kehityspolun kuvaus

Garden Helsinki –hanke toteutuu ja Helsingin Jäähallin toiminta siirtyy GH-hankkeelle. GH-areenalle rakentuu 2 harjoitusjäsentä. GH-hanke haluaa Jäähallin mukaan operoimaan GH-areenan harjoitusjäseniä, jotta toiminta on kaupungin avustuksen piirissä ja harjoitushalli siirtyy kaupan seurauksena Jäähallin omistukseen.

## Lähtötiedot ja oletukset<sup>1</sup>

<b>Yleiset</b>	Jäähallin myy H2/2019 Helsingin Jäähallin kyseisen ajankohdan tase-arvolla (2 116 240 €). H1/2022 Jäähallin ostaa GH-areenan harjoitusjäsenhallin markkinahintaan 10,5 MEUR. Investointikustannuksen viitearvona on käytetty Kaarelan hallin investointikustannusta, muokattuna vastaamaan GH-areenan vaikeusastetta. Hallin käyttötuloina ja –kustannuksina on käytetty viitearvoja Paloheinän, Vuosaaren ja Salmisaaren harjoitushalleista. Korvaavan jäähallin kuluista on poistettu henkilöstökustannukset. <sup>2</sup>
<b>Laskennalliset harjoitushallin taloustiedot</b>	
<b>Liikevaihto</b>	1 016 000 €
<b>Kulut</b>	556 000 €
<b>Poisto hallista</b>	350 000 €
<b>Liiketulos</b>	109 000 €
<b>GH:n harjoitushallin investointikustannus</b>	10 510 000 €

## Vaikutukset Jäähallin taloudelliseen asemaan<sup>3</sup>

Vuosi	2018	2019	2020	2021	2022
<b>Tuotot</b>	3 541 000 €	1 876 000 €	141 000 €	143 000 €	1 160 000 €
<b>Kulut</b>	3 563 000 €	2 279 000 €	1 071 000 €	1 081 000 €	1 975 000 €
<b>Käyttökate<sup>4</sup></b>	275 000 €	-270 000 €	-887 000 €	-896 000 €	-422 000 €
<b>Liiketulos</b>	-23 000 €	-403 000 €	-929 000 €	-938 000 €	-815 000 €
<b>Tilikauden tulos</b>	783 000 €	309 000 €	-311 000 €	-318 000 €	-194 000 €
<b>Operatiivinen kassavirta</b>	241 000 €	-232 000 €	-887 000 €	-896 000 €	-422 000 €
<b>Kassan muutos</b>	987 000 €	2 520 000 € <sup>5</sup>	-363 000 €	-371 000 €	-10 453 000 €
<b>Loppukassa</b>	5 839 000 €	8 359 000 €	7 996 000 €	7 625 000 €	-2 829 000 €

- Helsingin Jäähallin luovutuksen jälkeen Jäähallin toiminta on tappiollista ja säätien toiminta muuttuu pelkämästä investointiavusteisesta myös toiminta-avustettavaksi.
- Vuodesta 2022 eteenpäin säätien toiminta-avustustarve on noin 420 tuhatta euroa vuodessa.
- Vuonna 2022 JKS tarvitsee suurimman osan 10,5 miljoonaa euroa maksavasta jäähallin investoinnista. Vuoden 2022 negatiivinen kassa ei todellisuudessa ole mahdollinen.

## Vaikutukset Helsingin jääurheiluharrastusmahdollisuuksiin<sup>6</sup>

- Ei tunnistettua suoraa vaikutusta jääurheilun harrastusmahdollisuuksiin Helsingissä: Jään tarjottu määrä säilyy entisellään nykytilaan nähden ja jäsen saavutettavuus seurojen näkökulmasta on hyvä clearing-hinnan ja jäsen sijainnin puolesta<sup>7</sup>

<sup>1</sup> Kaikkiin kehityspolkuihin vaikuttavat oletukset ja lähtötiedot on kuvattu tarkemmin raportin lopussa kappaleessa sanasto, oletukset ja rajaukset.

<sup>2</sup> Katso tarkempi selitys raportin lopussa kuvatuista oletuksista ja lähtötiedoista

<sup>3</sup> Taloudellisten tunnuslukujen laskentakaavat löytyvät raportin lopusta kappaleesta sanasto, oletukset ja rajaukset.

<sup>4</sup> Käyttötaloudella Helsingin kaupungin talouteen on havainnollistettu Jäähallin käyttökateella ja kertaluontoisella investointikustannuksella. Negatiivinen käyttökate havainnollistaa Jäähallin tulevan toiminta-avustuksen tarpeen.

<sup>5</sup> Vuoden 2019 kassan muutos pitää sisällään Helsingin jäähallin myynnin tase-arvolla (2 116 240 €).

<sup>6</sup> Yhteenveto haastatteluista.

<sup>7</sup> Muutokset harjoitushalliverkostossa muiden harjoitushallien osalta on tarkastelun ulkopuolella.

# Kehityspolku 1b – JKS siirtyy vuokralle GH-areenan kahdelle harjoitusjälle

## Kehityspolun kuvaus

Garden Helsinki –hanke toteutuu ja Helsingin Jäähallin toiminta siirtyy GH-hankkeelle. GH-areenalle rakentuu 2 harjoitusjäättä. GH-hanke haluaa Jääkenttäsäätiön mukaan operoimaan GH-areenan harjoitusjäättä, jotta toiminta on kaupungin avustuksen piirissä ja harjoitushalli siirtyy vuokrasopimuksella Jääkenttäsäätiön hallinnoitavaksi.

## Lähtötiedot ja oletukset<sup>1</sup>

<b>Yleiset</b>	Jääkenttäsäätiö myy H2/2019 Helsingin Jäähallin kyseisen ajankohdan tase-arvolla (2 116 240 €). H1/2022 Jääkenttäsäätiö vuokraa GH-areenan harjoitusjäähallin markkinahintaan 1,05 MEUR vuodessa. Vuokran viitearvona on käytetty Salmisaaren hallin vuosittaista vuokratilakustannusta, muokattuna vastaamaan GH-areenan investointikustannusta. Hallin käyttötuloina ja –kustannuksina on käytetty viitearvoja Paloheinän, Vuosaaren ja Salmisaaren harjoitushalleista. Korvaavan jäähallin kuluista on poistettu henkilöstökustannukset. <sup>2</sup>	
<b>Laskennalliset harjoitushallin taloustiedot</b>	<b>Liikevaihto</b>	1 016 000 €
	<b>Kulut</b>	265 000 €
	<b>Vuokra</b>	1 051 000 €
	<b>Liiketulos</b>	-301 000 €
	<b>GH:n harjoitushallin investointikustannus</b>	- €

## Vaikutukset Jääkenttäsäätiön taloudelliseen asemaan<sup>3</sup>

Vuosi	2018	2019	2020	2021	2022
<b>Tuotot</b>	3 541 000 €	1 876 000 €	141 000 €	143 000 €	1 160 000 €
<b>Kulut</b>	3 563 000 €	2 279 000 €	1 071 000 €	1 081 000 €	2 408 000 €
<b>Käyttökate<sup>4</sup></b>	275 000 €	-270 000 €	-887 000 €	-896 000 €	-1 205 000 €
<b>Liiketulos</b>	-23 000 €	-403 000 €	-929 000 €	-938 000 €	-1 248 000 €
<b>Tilikauden tulos</b>	783 000 €	309 000 €	-311 000 €	-318 000 €	-627 000 €
<b>Operatiivinen kassavirta</b>	241 000 €	-232 000 €	-887 000 €	-896 000 €	-1 205 000 €
<b>Kassan muutos</b>	987 000 €	2 520 000 € <sup>5</sup>	-363 000 €	-371 000 €	-727 000 €
<b>Loppukassa</b>	5 839 000 €	8 359 000 €	7 996 000 €	7 625 000 €	6 898 000 €

- Helsingin Jäähallin luovutuksen jälkeen Jääkenttäsäätiön toiminta on tappiollista ja säätiön toiminta muuttuu pelkästä investointiavusteisesta myös toiminta-avustettavaksi.
- GH:n harjoitushallin vuokralle on suuri negatiivinen vaikutus Jääkenttäsäätiön käyttökatteeseen. Vuodesta 2022 eteenpäin säätiön toiminta-avustustarve on noin 1,2 miljoonaa euroa vuodessa.
- Investointien puuttuminen pitää säätiön kassan positiivisena koko tarkastelujakson ajan.

## Vaikutukset Helsingin jääurheiluharrastusmahdollisuuksiin<sup>6</sup>

- Ei tunnistettua suoraa vaikutusta jääurheilun harrastusmahdollisuuksiin Helsingissä: Jään tarjottu määrä säilyy entisellään nykytilaan nähden ja jään saavutettavuus seurojen näkökulmasta on hyvä clearing-hinnan ja jään sijainnin puolesta<sup>7</sup>

<sup>1</sup> Kaikkiin kehityspolkuihin vaikuttavat oletukset ja lähtötiedot on kuvattu tarkemmin raportin lopussa kappaleessa sanasto, oletukset ja rajaukset.

<sup>2</sup> Katso tarkempi selitys raportin lopussa kuvatuista oletuksista ja lähtötiedoista

<sup>3</sup> Taloudellisten tunnuslukujen laskentakaavat löytyvät raportin lopusta kappaleesta sanasto, oletukset ja rajaukset.

<sup>4</sup> Käyttötaloudsvaikutusta Helsingin kaupungin talouteen on havainnollistettu Jääkenttäsäätiön käyttökatteella ja kertaluontoisella investointikustannuksella. Negatiivinen käyttökate havainnollistaa Jääkenttäsäätiön tulevan toiminta-avustuksen tarpeen.

<sup>5</sup> Vuoden 2019 kassan muutos pitää sisällään Helsingin jäähallin myynnin tase-arvolla (2 116 240 €).

<sup>6</sup> Yhteenveto haastatteluista.

<sup>7</sup> Muutokset harjoitushalliverkostossa muiden harjoitushallien osalta on tarkastelun ulkopuolella.

© 2018 Deloitte Oy, Group of Companies.



# Kehityspolku 1c – JKS ei ole mukana GH-areenan harjoitusjäissä

## Kehityspolun kuvaus

Garden Helsinki –hanke toteutuu ja Helsingin Jäähallin toiminta siirtyy GH-hankkeelle. GH-areenalle rakentuu 2 harjoitusjäättä. JKS ei operoi GH-areenan harjoitusjäitä ja areenan jäät vuokrataan markkinahintaan käyttäjille. Menetetty kiinteistö korvataan Jäähallin tasearvon mukaisella kauppasummalla. Jäähallin toiminta jatkuu nykyisellään, mutta ilman Helsingin jäähallin kokonaisuutta.

## Lähtötiedot ja oletukset<sup>1</sup>

Yleiset	Jäähallin myy H2/2019 Helsingin Jäähallin kyseisen ajankohdan tase-arvolla (2 116 240 €). Tämän jälkeen Jäähallin jatkaa nykyisistä toimintaansa. Tarkastelu ajanjaksolla ei suoriteta korvaavia investointeja.
Laskennalliset harjoitushallin taloustiedot	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ei investointia/vuokrasuhdetta korvaavaan harjoitushalliin.</li> </ul>

## Vaikutukset Jäähallin taloudelliseen asemaan<sup>2</sup>

Vuosi	2018	2019	2020	2021	2022
<b>Tuotot</b>	3 541 000 €	1 876 000 €	141 000 €	143 000 €	144 000 €
<b>Kulut</b>	3 563 000 €	2 279 000 €	1 071 000 €	1 081 000 €	1 091 000 €
<b>Käyttökate<sup>3</sup></b>	275 000 €	-270 000 €	-887 000 €	-896 000 €	-905 000 €
<b>Liiketulos</b>	-23 000 €	-403 000 €	-929 000 €	-938 000 €	-947 000 €
<b>Tilikauden tulos</b>	783 000 €	309 000 €	-311 000 €	-318 000 €	-326 000 €
<b>Operatiivinen kassavirta</b>	241 000 €	-232 000 €	-887 000 €	-896 000 €	-905 000 €
<b>Kassan muutos</b>	987 000 €	2 520 000 € <sup>4</sup>	-363 000 €	-371 000 €	-379 000 €
<b>Loppukassa</b>	5 839 000 €	8 359 000 €	7 996 000 €	7 625 000 €	7 246 000 €

- Helsingin Jäähallin luovutuksen jälkeen Jäähallin toiminta on tappiollista ja säätien toiminta muuttuu pelkästä investointiavusteisesta myös toiminta-avustettavaksi.
- Vuodesta 2020 eteenpäin Jäähallin toiminta-avustus tarve on noin miljoona euroa vuodessa.
- Helsingin Jäähallin luovuttamisen jälkeen JKS:llä ei ole realistista mahdollisuutta kerryttää toiminnallaan investointien omavastuurahoitusta.

## Vaikutukset Helsingin jääurheiluharrastusmahdollisuuksiin<sup>5</sup>

- Suora vaikutus jääurheilun harrastusmahdollisuuksiin Helsingissä (kts. Seuraava sivu vaikutuksista).

<sup>1</sup> Kaikkiin kehityspoluihin vaikuttavat oletukset ja lähtötiedot on kuvattu tarkemmin raportin lopussa kappaleessa sanasto, oletukset ja rajaukset.

<sup>2</sup> Taloudellisten tunnuslukujen laskentakaavat löytyvät raportin lopusta kappaleesta sanasto, oletukset ja rajaukset.

<sup>3</sup> Käyttötalousvaikutusta Helsingin kaupungin talouteen on havainnollistettu Jäähallin käyttökateella ja kertaluontoisella investointikustannuksella. Negatiivinen käyttökate havainnollistaa Jäähallin tulevan toiminta-avustuksen tarpeen.

<sup>4</sup> Vuoden 2019 kassan muutos pitää sisällään Helsingin jäähallin myynnin tase-arvolla (2 116 240 €).

<sup>5</sup> Yhteenveto haastatteluista.

## Kehityspolku 1c – JKS ei ole mukana GH-areenan harjoitusjäissä

Jos JKS ei ole mukana GH-areenan harjoitusjäissä, areenan harjoitusjäät ovat seuroille markkinahintaisia, mikä heikentää harjoitusjäiden saavutettavuutta seuroille. Uhka on, että kehityspolun seurauksena harrastajamäärät voivat vähentyä ja seurojen toiminta supistua.

### Tärkeimmät havainnot haastatteluista

<b>Jään tarjonta</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Seurat kokevat GH –areenan harjoitusjäätarjonnan erittäin kriittisenä jääurheiluharrastamiselle, sekä taitoluistelulle että jääkiekolle, koska jo nykytilassa harjoitusjäen tarjonta koetaan niukaksi. Koetaan uhkana harrastamiselle, jos GH –areenaan ei rakennu harjoitusjäättä ja Helsingin Jäähallista loppuu harjoitusjäätarjonta kokonaan.</li> <li>GH –areenan rakennusvaihe koetaan uhkana seuroille jos tilapäisiä tiloja ei löydy korvaamaan Helsingin Jäähallia GH-areenan rakennusvaiheen ajalle. Jos harjoitusjäen tarjonta loppuu Helsingin Jäähallista ja korvaava ratkaisua ei tule, seurat arvioivat, että taitoluistelulla loppuu 1/6 nykyisen jään määrästä</li> <li>Seurat kokevat, että GH –areenan harjoitusjäiden tarjonta vaikuttaisi suoraan Töölön alueella harjoitteleviin seuroihin ja välillisesti muualla harjoitteleviin kun jäättä vapautuu muista Helsingin alueen halleista kauempana harjoitteleville</li> <li>Seurat kokevat, että jos Töölön alueella ja yleensä Helsingissä ei pysytä tarjoamaan harjoitusjäättä, harjoittelun painopiste siirtyy muualle, joka on seuroille logistisesti hankalaa ja kustannustehotonta</li> </ul>
<b>Jään sijainti</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>GH –areenan jäät koetaan sijainnin puolesta houkuttelevaksi seuroille</li> <li>Jos Töölössä ei tarjota harjoitusjäättä, koetaan, että harrastamisen etäisyydet kasvaa turhan suuriksi. Koetaan, että Töölön alueelta on kuitenkin vaikea löytää Helsingin Jäähallia vastaavaa sijaintia</li> </ul>
<b>Jään hinta seuroille</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Seurat näkevät clearing-hinnoittelun kriittisenä toiminnalle. Koetaan uhkana harrastamiselle, jos GH –areenan jäät eivät tule tuetun jään piiriin ja Helsingin Jäähalli ei jatkossa tarjoa harjoitusjäättä</li> <li>Koetaan, että markkinahintaisena GH –areenan harjoitusjääät eivät ole taitoluistelseuroille ja juniorisarjan jääkiekkoharrastajille houkuttelevia</li> <li>Seurat kokevat, että etenkin hintaherkät käyttäjäryhmät eivät ole valmiita maksamaan GH –areenan jäistä enemmän koska harrastelijoiden ja junioreiden vaatimukset puitteille ovat vaatimattomat. Esimerkiksi 300 euron tuntimaksu koetaan mahdottomana hintaherkille käyttäjille. Liigassa pelaavilla puitteilla on isompi merkitys ja GH –areenan markkinahintaiset jäät tulisivat mahdollisesti käytettäväksi</li> </ul>
<b>Harrastajien määrä</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Markkinahintainen jää on kalliimpaa seuroille. Seurat joutuvat korottamaan hintaa harrastelijoille, mikä voi karsia hintaherkkiä harrastelijoita pois seuroista</li> <li>Jos seuroille ei ole tarpeeksi saatavilla sopivan hintaista jäättä, seurat voivat joutua jopa priorisoimaan ryhmiä, jotka pääsevät harjoittelemaan tuetuilla jäillä, mikä saattaa karsia harrastajia pois lajista</li> </ul>
<b>Seurojen toiminta</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Seurojen toiminta voi supistua jos sopivan hintaista harjoitusjäättä ei ole riittävästi tarjolla ja jos harrastajamäärät pienenevät, mikä voi näkyä jääurheiluharrastamisessa ja lajien menestymisessä kansainvälisesti</li> </ul>
<b>Johtopäätökset</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Jos GH –areenan harjoitusjäättä ei saada clearing-hinnoittelun piiriin, harrastajien kuukausihintaa voi kasvaa ja harrastajamäärät vähenevät vaikuttaen jääurheilun harrastamiseen Helsingissä ja lasten terveyteen.</li> <li>Jääurheilun harrastamisen olosuhteiden rakentamista tulee tukea jatkossa. Jotta jääurheilumahdollisuudet Helsingissä voi kasvaa, nähdään, että tarvitaan lisää clearing-hintaista harjoitusjäättä. Tämä vaatii enemmän rahaa Helsingin kaupungilta seuroille avustuksiin</li> </ul>

# Kehityspolku 2a – JKS siirtyy korvaavan kahden harjoitusjäen jäähallin omistajaksi

## Kehityspolun kuvaus

Garden Helsinki –hanke toteutuu ja Helsingin jäähallin toiminta siirtyy GH-hankkeelle. GH-areenalle rakentuu korkeintaan yksi harjoitusjää, jossa Jääkenttäsäätiö ei ole mukana. Uusi korvaava kahden harjoitusjäen harjoitushalli rakennetaan, joka siirtyy kaupan seurauksena Jääkenttäsäätiön omistukseen.

## Lähtötiedot ja oletukset<sup>1</sup>

Yleiset	Jääkenttäsäätiö myy H2/2019 Helsingin Jäähallin kyseisen ajankohdan tase-arvolla (2 116 240 €). H1/2022 Jääkenttäsäätiö ostaa korvaavan harjoitushallin markkinahintaan 6,5 MEUR. Hallin investoinnin viitearvona on käytetty 2018 valmistuvaa Kaarelan jäähallin investointikustannusta. Hallin käyttötuloina ja –kustannuksina on käytetty viitearvoja Paloheinän, Vuosaaren ja Salmisaaren harjoitushalleista. Korvaavan jäähallin kuluista on poistettu henkilöstökustannukset. <sup>2</sup>	
<b>Liikevaihto</b>	951 000 €	
<b>Kulut</b>	507 000 €	
<b>Poisto hallista</b>	217 000 €	
<b>Liiketulos</b>	226 000 €	
<b>GH:n harjoitushallin investointikustannus</b>	6 516 000 €	

## Vaikutukset Jääkenttäsäätiön taloudelliseen asemaan<sup>3</sup>

Vuosi	2018	2019	2020	2021	2022
<b>Tuotot</b>	3 541 000 €	1 876 000 €	141 000 €	143 000 €	1 095 000 €
<b>Kulut</b>	3 563 000 €	2 279 000 €	1 071 000 €	1 081 000 €	1 794 000 €
<b>Käyttökate<sup>4</sup></b>	275 000 €	-270 000 €	-887 000 €	-896 000 €	-440 000 €
<b>Liiketulos</b>	-23 000 €	-403 000 €	-929 000 €	-938 000 €	-700 000 €
<b>Tilikauden tulos</b>	783 000 €	309 000 €	-311 000 €	-318 000 €	-79 000 €
<b>Operatiivinen kassavirta</b>	241 000 €	-232 000 €	-887 000 €	-896 000 €	-440 000 €
<b>Kassan muutos</b>	987 000 €	2 520 000 € <sup>5</sup>	-363 000 €	-371 000 €	-6 478 000 €
<b>Loppukassa</b>	5 839 000 €	8 359 000 €	7 996 000 €	7 625 000 €	1 147 000 €

- Helsingin Jäähallin luovutuksen jälkeen Jääkenttäsäätiön toiminta on tappiollista ja säätiön toiminta muuttuu pelkästä investointiavusteisesta myös toiminta-avustettavaksi.
- Vuodesta 2022 eteenpäin säätiön toiminta-avustustarve on noin 440 tuhatta euroa/vuosi.
- Vuonna 2022 JKS tarvitsee osan 6,5 miljoonaa euroa maksavasta jäähalli investoinnista.

## Vaikutukset Helsingin jääturheiluharrastusmahdollisuuksiin<sup>6</sup>

- Jään tarjottu määrä kasvaa hieman nykytilaan nähden kun GH-areenalle rakentuu 1 harjoitusjää ja muualle rakentuu korvaava 2 harjoitusjään halli<sup>7</sup>. Korvaavan hallin jään saavutettavuus seurojen näkökulmasta on hyvä clearing-hinnan takia. Jään saavutettavuutta voi heikentää se, että harjoitushallille ei löydy logistisesti sopivia sijaintia. Koetaan, että Töölön alueelta on vaikea löytää Helsingin Jäähallia vastaavaa sijaintia. Koetaan, että korvaavan harjoitushallin tulisi olla pääväylien varrella. Nykyisestä verkostosta Helsingin Jäähallin, Paloheinän ja Kaarelan sijainnit koetaan hyväksi. Helsingin tekojaiden, kuten Kaisaniemen tekojaiden kattamista tulisi tutkia korvavana vaihtoehtona.

<sup>1</sup> Kaikkiin kehityspolkuihin vaikuttavat oletukset ja lähtötiedot on kuvattu tarkemmin raportin lopussa kappaleessa sanasto, oletukset ja rajaukset.

<sup>2</sup> Katso tarkempi selitys raportin lopussa kuvatuista oletuksista ja lähtötiedoista

<sup>3</sup> Taloudellisten tunnuslukujen laskentakaavat löytyvät raportin lopusta kappaleesta sanasto, oletukset ja rajaukset.

<sup>4</sup> Käyttötaloudsvaikutusta Helsingin kaupungin talouteen on havainnollistettu Jääkenttäsäätiön käyttökateella ja kertaluontoisella investointikustannuksella. Negatiivinen käyttökate havainnollistaa Jääkenttäsäätiön tulevan toiminta-avustuksen tarpeen.

<sup>5</sup> Vuoden 2019 kassan muutos pitää sisällään Helsingin jäähallin myynnin tase-arvolla (2 116 240 €).

<sup>6</sup> Yhteenveto haastatteluista.

<sup>7</sup> Muutokset harjoitushalliverkostossa muiden harjoitushallien osalta on tarkastelun ulkopuolella.

# Kehityspolku 2b – JKS siirtyy vuokralle korvaavaan kahden harjoitusjäen jäähalliin

## Kehityspolun kuvaus

Garden Helsinki –hanke toteutuu ja Helsingin jäähallin toiminta siirtyy GH-hankkeelle. GH-areenalle rakentuu korkeintaan yksi harjoitusjää, jossa Jääkenttäsaatiö ei ole mukana. GH-hanke rakennuttaa uuden korvaavan kahden harjoitusjäen harjoitushallin, jota Helsingin kaupunki vuokraa. Helsingin kaupungin vuokraamaa hallia hallinnoi Jääkenttäsaatiö.

## Lähtötiedot ja oletukset<sup>1</sup>

Yleiset	Lähtötiedot ja oletukset <sup>1</sup>	
	Jääkenttäsaatiö myy H2/2019 Helsingin Jäähallin kyseisen ajankohdan tase-arvolla (2 116 240 €). H1/2022 Jääkenttäsaatiö vuokraa korvaavan harjoitusjäähallin markkinahintaan 0,81 MEUR vuodessa. Vuokran viitearvona on käytetty Salmisaaren hallin vuosittaista vuokratilakustannusta. Hallin käyttötuloina ja –kustannuksina on käytetty viitearvoja Paloheinän, Vuosaaren ja Salmisaaren harjoitushalleista. Korvaavan jäähallin kuluista on poistettu henkilöstökustannukset. <sup>2</sup>	
Laskennalliset harjoitushallin taloustiedot	<b>Liikevaihto</b>	951 000 €
	<b>Kulut</b>	308 000 €
	<b>Vuokra</b>	805 000 €
	<b>Liiketulos</b>	-162 000 €
	<b>Korvaavan harjoitushallin investointikustannus</b>	- €

## Vaikutukset Jääkenttäsaatiön taloudelliseen asemaan<sup>3</sup>

Vuosi	2018	2019	2020	2021	2022
<b>Tuotot</b>	3 541 000 €	1 876 000 €	141 000 €	143 000 €	1 095 000 €
<b>Kulut</b>	3 563 000 €	2 279 000 €	1 071 000 €	1 081 000 €	2 204 000 €
<b>Käyttökate<sup>4</sup></b>	275 000 €	-270 000 €	-887 000 €	-896 000 €	-1 067 000 €
<b>Liiketulos</b>	-23 000 €	-403 000 €	-929 000 €	-938 000 €	-1 110 000 €
<b>Tilikauden tulos</b>	783 000 €	309 000 €	-311 000 €	-318 000 €	-489 000 €
<b>Operatiivinen kassavirta</b>	241 000 €	-232 000 €	-887 000 €	-896 000 €	-1 067 000 €
<b>Kassan muutos</b>	987 000 €	2 520 000 € <sup>5</sup>	-363 000 €	-371 000 €	-588 000 €
<b>Loppukassa</b>	5 839 000 €	8 359 000 €	7 996 000 €	7 625 000 €	7 036 000 €

- Helsingin Jäähallin luovutuksen jälkeen Jääkenttäsaatiön toiminta on tappiollista ja saatiön toiminta muuttuu pelkästä investointiavusteisesta myös toiminta-avustettavaksi.
- Vuodesta 2022 eteenpäin saatiön toiminta-avustustarve on noin miljoona euroa vuodessa.
- Investointien puuttuminen pitää saatiön kassan positiivisena koko tarkastelujakson ajan.

## Vaikutukset Helsingin jääturheiluharrastusmahdollisuuksiin<sup>6</sup>

- Jään tarjottu määrä kasvaa hieman nykytilaan nähden kun GH-areenalle rakentuu 1 harjoitusjää ja muualle rakentuu korvaava 2 harjoitusjäen halli<sup>7</sup>. Korvaavan hallin jään saavutettavuus seurojen näkökulmasta on hyvä clearing-hinnan takia. Jään saavutettavuutta voi heikentää se, että harjoitushallille ei löydy logistisesti sopivia sijaintia. Koetaan, että Töölön alueelta on vaikea löytää Helsingin Jäähallia vastaavaa sijaintia. Koetaan, että korvaavan harjoitushallin tulisi olla pääväylien varrella. Nykyisestä verkostosta Helsingin Jäähallin, Paloheinän ja Kaarelan sijainnit koetaan hyväksi. Helsingin tekojaiden, kuten Kaisaniemen tekojaiden kattamista tulisi tutkia korvavana vaihtoehtona.

<sup>1</sup> Kaikkiin kehityspolkuihin vaikuttavat oletukset ja lähtötiedot on kuvattu tarkemmin raportin lopussa kappaleessa sanasto, oletukset ja rajaukset.

<sup>2</sup> Katso tarkempi selitys raportin lopussa kuvatuista oletuksista ja lähtötiedoista

<sup>3</sup> Taloudellisten tunnuslukujen laskentakaavat löytyvät raportin lopusta kappaleesta sanasto, oletukset ja rajaukset.

<sup>4</sup> Käyttötalousvaikutusta Helsingin kaupungin talouteen on havainnollistettu Jääkenttäsaatiön käyttökateella ja kertaluontoisella investointikustannuksella. Negatiivinen käyttökate havainnollistaa Jääkenttäsaatiön tulevan toiminta-avustuksen tarpeen.

<sup>5</sup> Vuoden 2019 kassan muutos pitää sisällään Helsingin jäähallin myynnin tase-arvolla (2 116 240 €).

<sup>6</sup> Yhteenveto haastatteluista.

<sup>7</sup> Muutokset harjoitushalliverkostossa muiden harjoitushallien osalta on tarkastelun ulkopuolella.

# Sisältö

Selvitykset tarkoitus ja tavoitteet	4
Vaikutusanalyysin tulosten yhteenveto	6
Tarkemmat kuvaukset kehityspoluista	14
<b>Sanasto, oletukset ja rajaukset</b>	<b>24</b>
Vaikutusanalyysin toteutustapa ja lähteet	28
Liitteet	30

# Sanasto ja tunnuslukujen selitykset

<b>Käyttökate</b>	EBITDA = Liiketulos + poistot ja arvonalentumiset
<b>Liiketulos</b>	EBIT = Tulos ennen rahoitus-, satunnais- ja veroeriä
<b>Tilikauden tulos</b>	Tilikauden tulos = liikevaihto – muuttuvat kustannukset – kiinteät kustannukset – poistot – arvonalennukset – korot – verot. <i>[Viimeinen rivi]</i>
<b>Operatiivinen kassavirta</b>	EBITDA + verotilin muutos + käyttöpääoman muutos
<b>Kassan muutos</b>	Operatiivinen kassavirta + kassavirta ennen rahoitusta + rahoituksen kassavirta <i>[Todellinen muutos kassassa]</i>
<b>Loppukassa</b>	Edellisvuoden loppukassa + kassan muutos
<b>Toiminta-avustus</b>	Vuosittainen euromääräinen summa, jonka Jääkenttäsäätiö tarvitsee toimiakseen. Havainnollistetaan säätiön käyttökatteella
<b>Investointiavustus</b>	Investointeihin sidottu euromääräinen summa, jonka Jääkenttäsäätiö tarvitsee investoidakseen
<b>Käyttötalousvaikutus</b>	Toiminta-avustus + investointiavustus. Euromääräinen vaikutus kaupungin budjetoituun rahoitustarpeeseen
<b>Clearing-hinta</b>	Helsingin kaupungin avustaman harjoitusjään hinta
<b>JKS</b>	Jääkenttäsäätiö Sr
<b>HLH</b>	Helsingin liikuntahallit Oy (100% Jääkenttäsäätiön omistama osakeyhtiö)
<b>GH</b>	Garden Helsinki –hanke. Töölöön suunniteltu monitoimiareena

# Taloudellisen vaikutusanalyysin perustiedot ja oletukset

Oletukset ja rajaukset	
<b>Yleiset</b>	<p>Taloudellisella laskelmalla havainnollistetaan Jääkenttäsäätiön tulevaa taloudellista asemaa, jos GH-hanke toteutuu ja Helsingin jäähalli luovutetaan hankkeelle. Kehityskulku 0. toimii muutoksen vertailuarvona.</p> <p>Kehityskulkujen arvioituihin tuottoihin ja kuluihin liittyy epävarmuutta ja vaikutusanalyysin ensisijaisena tavoitteena on vertailla keskenään eri vaihtoehtojen vaikutuksia ja verrata niitä kehityskulku 0:aan.</p> <p>Laskelmassa huomioidaan investoinnin, toiminnan ja avustusten rahavirrat.</p> <p>Vaikutuslaskelma on laskettu ilman arvonlisäveroja.</p> <p>Helsingin Jäähallin peruskorjaukseen otettu laina jäähallin luovutuksen jälkeen Jääkenttäsäätiölle.</p> <p>Omaisuudesta tehdään poistoja Jääkenttäsäätiön nykyisten poisto-ohjeiden mukaisesti.</p> <p>Helsingin Jäähallin luovutuksen yhteydessä Jääkenttäsäätiö menettää toimistotilansa. Uudet toimistotilat vuokrataan markkinahintaan Helsingistä. Vuokra-arvona on käytetty 7 000 €/kk (sis. kaikki käyttökustannukset) ja summa on sisällytetty kehityskulkujen 1 ja 2 laskelmiin.</p> <p>Helsingin Jäähallin luovutuksen yhteydessä taseesta puretaan vapaaehtoiset investointivaraukset <i>Peruskorjausvaraus</i> (1,13 MEUR) ja <i>Rakennusvaraus</i> (2,08 MEUR). Varausten purkaminen ei realisoi verotettavaa tuloa säätiölle. Kirjanpidollisesta luonteesta johtuen käyttötalousvaikutuksen havainnollistamiseksi kyseiset erät poistetaan tulosvaikutukseltaan vuoden 2019 tuloslaskelmasta.</p> <p>Helsingin Jäähalli myydään GH -hankkeelle tase-arvolla (2 116 240 €). Tasearvo pitää sisällään harjoitushallin ja päähallin aktivoidut investointimenot, jäänpeittolevyt, pää- ja harjoitushallin kylmälaitteet sekä hallin muuntamon. Tase-arvomyyntin johdosta liiketoimi ei synnytä tulosvaikutusta. Kaupasta kirjataan tase-arvon suuruinen positiivinen kassavirta vuodelle 2019.</p> <p>Helsingin Jäähallin luovuttamisen yhteydessä halliin liittyvät myyntisaatavat peritään kassaan ja ostovelat maksetaan kassasta. Helsingin Jäähallin luovuttamisen jälkeen Jääkenttäsäätiölle ei mallinneta myyntisaatavia eikä ostovelkoja.</p> <p>Jääkenttäsäätiön omistuksessa olevat pää- ja harjoitusareenan kaukalot siirretään HLH:n omistuksessa oleviin halleihin ja kaukalot jäävät Jääkenttäsäätiön taseeseen. Kaukaloista tehdään poistoja poistosuunnitelman mukaisesti.</p> <p>Laskelman pohjana käytettiin Jääkenttäsäätiön vuosien 2015, 2016 ja 2017 tilinpäätöstietoja. Historian, budjetoidun, jo tapahtuneen ja Jääkenttäsäätiön näkemyksen pohjalta mallinnettiin vuoden 2018 tuloslaskelma. Vuosille 2019, 2020, 2021 ja 2022 tuloslaskelman lukuja tarkistettiin 1% vuosittaisella indeksikorotuksella (2017=100), pois lukien tuloslaskelman erät joiden kehitys poikkeaa merkittävästi vuosittain.</p> <p>Helsingin seudun väestönkasvu todettiin haastatteluissa kasvattavan jääurheilun kysyntää. Helsingin seudun väestönkasvua ja siitä seuraavaa urheilutoiminnan kasvua ei kuitenkaan mallinneta muuttujana laskelmissa.</p>

# Taloudellisen vaikutusanalyysin perustiedot ja oletukset

Oletukset ja rajaukset	
<b>Kaupungin avustukset</b>	<p>Kaupungin myöntämien laina-avustuksen oletetaan jatkuvan normaalisti olemassa olevien lainojen kanssa. Vuonna 2017 JKS sai 623 804 € laina-avustusta. Vuodelle 2018 käytettiin jo myönnettyä 822 000 € laina-avustusta. Vuodelle 2019 käytettiin Jääkenttäsäätiön hakemaa 1 000 000 € laina-avustusta. Vuosien 2020 (966 000 €), 2021 (935 000 €) ja 2022 (935 000 €) laina-avustukset arvioitiin olemassa olevan lainakannan mukaan. Koska kasvava laina-avustus johtuu HLH:n kasvavasta lainakannasta, on vuoden 2017 tason ylittävä laina-avustus siirretty laskelmassa HLH:lle.</p> <p>Kehityskulujen 1a ja 2a investointien mahdollista laina-avustusta ei ole huomioitu laskelmassa.</p> <p>Helsingin Jäähallin laina-avustus (94 737 € vuodessa) ei poistu Helsingin Jäähallin luovutuksen yhteydessä, sillä avustuksen kohteena oleva laina jää laskelmassa Jääkenttäsäätiölle.</p> <p>Helsingin kaupungin vuokra-avustus poistuu Helsingin Jäähallin kiinteistön luovutuksen yhteydessä.</p> <p>HLH:n avustukset kulkevat jatkossakin Jääkenttäsäätiön kautta.</p>
<b>Investointi</b>	<p>Korvaava halli-investointi suoritetaan kertaluonteisena käteiskauppana 1.1.2022. Kauppasumma suoritetaan Jääkenttäsäätiön kassasta. Rakentamisaikaa ei ole huomioitu laskelmissa.</p> <p>Korvaavan hallin poistosuunnitelmana käytetään 30 vuotta tasapoistoin kaupungin investointiohjeen mukaan (ei liiketaloudellista voittoa tuottava hanke).</p> <p>Kehityskulussa 0. tarkastelujakson aikana Helsingin Jäähalliin ei tehdä korvaavia investointeja.</p>
<b>Tarkastelujakso</b>	<p>Vaikutusanalyysin tarkastelujakso on 5 vuotta, 2018 - 2022.</p> <p>2018: Liiketoiminta jatkuu kaikissa kehityskuluissa.</p> <p>2019: Helsingin Jäähallin luovuttaminen tapahtuu 1.7.2019, jonka jälkeiset hallin vaikutukset poistetaan Jääkenttäsäätiön taseesta ja tuloslaskelmasta. Tapahtumaliiketoiminnan oletetaan tapahtuvan viime vuosien tahtiin aina Helsingin jäähallin luovuttamiseen asti.</p> <p>2020: Jääkenttäsäätiön toiminta jatkuu ilman Helsingin Jäähallia (paitsi kehityskulku 0:ssa).</p> <p>2021: Jääkenttäsäätiön toiminta jatkuu ilman Helsingin Jäähallia (paitsi kehityskulku 0:ssa).</p> <p>2022: 1.1.2022 Jääkenttäsäätiö ostaa tai siirtyy vuokralle korvaavaan jäähalliin. Vuodesta 2023 eteenpäin voidaan käyttää vuoden 2022 arvioita (pl. kertaluontoinen investointikustannus).</p>
<b>Henkilöstö</b>	<p>Tapahtumaliiketoimintaan liitetty henkilöstö (järjestyksenalvojat, keikkahenkilökunta, tuntityöllä vuokrattavat henkilöstöresurssi) poistuvat Helsingin Jäähallin luovuttamisen yhteydessä. Helsingin Jäähallin operatiivinen henkilökunta ei poistu hallin myötä. Kyseiset henkilöt siirtyvät henkilöstöksi olemassa oleviin halleihin ja mahdollista henkilöstön vähennystä ei huomioida laskelmassa.</p> <p>Korvaavien hallien kulut eivät sisällä henkilöstökuluja. Korvaavien hallien henkilöstötarve hoidetaan Jääkenttäsäätiön olemassa olevalla henkilöstöllä.</p>



# Sisältö

Selvitykset tarkoitus ja tavoitteet	4
Vaikutusanalyysin tulosten yhteenveto	6
Tarkemmat kuvaukset kehityspoluista	14
Sanasto, oletukset ja rajaukset	24
<b>Vaikutusanalyysin toteutustapa ja lähteet</b>	<b>28</b>
Liitteet	30

# Taloudellisen ja laadullisen analyysin toteutustapa ja lähteet

## Taloudellisen analyysin toteutustapa

- Kehityskululaskelmat toteutettiin viikkojen 11/2018 – 18/2018 aikana. Deloitte toteutti laskelmat työryhmän toimittamien lähtötietojen pohjalta.
- Laskelman pohjana käytettiin Jääkenttäsäätiön vuosien 2015, 2016 ja 2017 tilinpäätöstietoja. Historian, budjetoidun, jo tapahtuneen ja Jääkenttäsäätiön näkemyksen pohjalta mallinnettiin vuoden 2018 tuloslaskelma.

## Työryhmä

Tom Kivimäki	Jääkenttäsäätiö (projektipäällikkö)
Petteri Huurre	Kulttuuri ja vapaa-aika / Liikunta, Helsingin kaupunki
Marja Helojärvi	Jääkenttäsäätiö
Jussi Vähäkylä	Toimeksiannosta vastaava partneri (Deloitte)
Jenna Hakkarainen	Toimeksiannon projektipäällikkö (Deloitte)
Olli Toivonen	Projektikonsultti (Deloitte)
Outi Rentola	Projektikonsultti (Deloitte)

## Lähteet

- Tilinpäätöstiedot: Jääkenttäsäätiö Sr (2015, 2016, 2017), Helsingin liikuntahallit Oy (2017)
- Jääkenttäsäätiön ja Helsingin liikuntahallit Oy:n lainasopimukset

## Laadullisen analyysin toteutustapa

- Viisi haastattelua (à 1 tunti) toteutettiin viikon 13/2018 aikana
- Haastattelut nauhoitettiin ja kirjoitettiin puhtaaksi analyysiä varten
- Haastatteluiden löydökset on käyty läpi työryhmän kokouksessa
- Raportti tarjoaa yhteenvedon keskeisistä haastatteluiden löydöksistä
- Haastattelulöydösten yleistämistä rajoittaa pieni haastatteluiden määrä (5 haastattelua)

## Haastateltavat

1. Kirsi Nurmi-Haikonen | Toiminnanjohtaja, Helsingin Taitoluisteluklubi ry
2. Jari Riihinen | Junioripäällikkö, HIFK Jr Hockey rf. Helsingin Jäähalli
3. Matti Pirnes | Toimistopäällikkö, Karhu-Kissat ry
4. Johannes Kinnunen | COO & Publicist, Fullsteam management oy
5. Taina Korell | Kumppanuusyksikön päällikkö, Kulttuuri- ja vapaa-aika / Liikunta, Helsingin kaupunki

## Lähteet

- Haastattelut

# Sisältö

Selvitykset tarkoitus ja tavoitteet	4
Vaikutusanalyysin tulosten yhteenveto	6
Tarkemmat kuvaukset kehityspoluista	14
Sanasto, oletukset ja rajaukset	24
Vaikutusanalyysin toteutustapa ja lähteet	28
<b>Liitteet</b>	<b>30</b>

# Vaikutukset Jääkenttäsäätiön taloudelliseen asemaan

Säätiön vahva tase edesauttaa toiminnan muutoksessa, mutta alijäämäinen tulos kuluttaa lopulta kassan loppuun. Samalla säätiön mahdollisuus uusiin investointeihin heikentyy olennaisesti.

Vaihtoehto	Kehityskulku 0		Kehityskulku 1						Kehityskulku 2			
	GH ei toteudu		a) GH toteutuu		b) GH toteutuu		c) GH toteutuu		a) GH toteutuu		b) GH toteutuu	
Muunnelma	GH ei toteudu		GH toteutuu		GH toteutuu		GH toteutuu		GH toteutuu		GH toteutuu	
Garden Helsinki	GH ei toteudu		GH toteutuu		GH toteutuu		GH toteutuu		GH toteutuu		GH toteutuu	
Hallintamuoto	GH ei toteudu		JKS siirtyy GH-areenan kahden harjoitusjään omistajaksi		JKS siirtyy vuokralle GH-areenan kahdelle harjoitusjälle		JKS ei ole mukana GH-areenan harjoitusjäissä		JKS siirtyy korvaavan kahden harjoitusjään jäähallin omistajaksi		JKS siirtyy vuokralle korvaavaan kahden harjoitusjään jäähalliin	
Vuosi	2018	2022	2018	2022	2018	2022	2018	2022	2018	2022	2018	2022
	Luvut tuhansia ('000) euroja											
<b>Tuotot</b>	<b>3 541</b>	<b>3 684</b>	<b>3 541</b>	<b>1 160</b>	<b>3 541</b>	<b>1 160</b>	<b>3 541</b>	<b>144</b>	<b>3 541</b>	<b>1 095</b>	<b>3 541</b>	<b>1 095</b>
<b>Kulut</b>	<b>3 265</b>	<b>3 392</b>	<b>3 265</b>	<b>1 582</b>	<b>3 265</b>	<b>2 365</b>	<b>3 265</b>	<b>1 049</b>	<b>3 265</b>	<b>1 535</b>	<b>3 265</b>	<b>2 162</b>
Henkilöstökulut	1 044	1 086	1 044	731	1 044	731	1 044	731	1 044	731	1 044	731
Muut kulut	204	212	204	186	204	186	204	186	204	186	204	186
Käyttökulut	2 018	2 094	2 018	665	2 018	1 448	2 018	132	2 018	618	2 018	1 245
<b>Käyttökate</b>	<b>275</b>	<b>292</b>	<b>275</b>	<b>-422</b>	<b>275</b>	<b>-1 205</b>	<b>275</b>	<b>-905</b>	<b>275</b>	<b>-440</b>	<b>275</b>	<b>-1 067</b>
<b>Liiketulos</b>	<b>-23</b>	<b>17</b>	<b>-23</b>	<b>-815</b>	<b>-23</b>	<b>-1 248</b>	<b>-23</b>	<b>-947</b>	<b>-23</b>	<b>-700</b>	<b>-23</b>	<b>-1 110</b>
Vuokra-avustus	223	223	223	-	223	-	223	-	223	-	223	-
Laina-avustukset <sup>1</sup>	624	624	624	624	624	624	624	624	624	624	624	624
<b>Tilikauden tulos</b>	<b>783</b>	<b>830</b>	<b>783</b>	<b>-194</b>	<b>783</b>	<b>-627</b>	<b>783</b>	<b>-326</b>	<b>783</b>	<b>-79</b>	<b>783</b>	<b>-489</b>
<b>Investointi meno</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-10 510</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-6 516</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Operatiivinen kassavirta</b>	<b>241</b>	<b>261</b>	<b>241</b>	<b>-422</b>	<b>241</b>	<b>-1 205</b>	<b>241</b>	<b>-905</b>	<b>241</b>	<b>-440</b>	<b>241</b>	<b>-1 067</b>
<b>Loppukassa</b>	<b>5 839</b>	<b>9 861</b>	<b>5 839</b>	<b>-2 829</b>	<b>5 839</b>	<b>6 898</b>	<b>5 839</b>	<b>7 246</b>	<b>5 839</b>	<b>1 147</b>	<b>5 839</b>	<b>7 036</b>

Huomiot: Kehityskulkujen arvioituihin tuottoihin ja kuluihin liittyy epävarmuutta ja kehityslaskelman ensisijaisena tavoitteena on vertailla keskenään eri vaihtoehtojen taloudellisia vaikutuksia.

Tunnuslukujen laskentakaavat on kuvattu raportin lopussa.

<sup>1</sup> Laina-avustuksista 94 736 € on Jääkenttäsäätiön laina-avustusta. Loput laina-avustuksesta kuuluu HLH Oy:lle.



Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee (“DTTL”), its network of member firms, and their related entities. DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL (also referred to as “Deloitte Global”) does not provide services to clients. Please see [www.deloitte.com/about](http://www.deloitte.com/about) for a more detailed description of DTTL and its member firms.

In Finland, Deloitte Oy is the Finnish affiliate of Deloitte NWE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited (“DTTL”), and services are provided by Deloitte Oy and its subsidiaries. In Finland Deloitte is among the nation’s leading professional services firms, providing audit, tax, risk advisory, legal, consulting, and financial advisory services through 500 people in 3 cities. Known as an employer of choice for innovative human resources programs, Deloitte is dedicated to helping its clients and its people excel. For more information, please visit our website at [www.deloitte.fi](http://www.deloitte.fi).

This communication contains general information only, and none of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, its member firms, or their related entities (collectively, the “Deloitte Network”) is, by means of this communication, rendering professional advice or services. No entity in the Deloitte network shall be responsible for any loss whatsoever sustained by any person who relies on this communication.

# Helsingin jäähalli

## Nordenskiöldinkatu 11-13



**Selvitys uusiokäyttövaihtoehtoista**

Hankenumero 8049064





## **Sisällysluettelo**

- 1 Yhteenveto ja johtopäätökset**
- 2 Hankkeen perustiedot**
- 3 Selvitys rakennuspaikasta ja kuvaus rakennuksesta**
- 4 Toimenpiteiden tarpeellisuus**
- 5 Selvitetyt vaihtoehdot käyttötarkoitukset**
- 6 Vaihtoehtojen arvioidut rakentamiskustannukset**
- 7 Investointilaskelma (vaihtoehtojen nettonykyarvo 30 v ajalta)**
- 8 Vaihtoehtojen alustavat vuokratkustannukset**
- 9 Jäähallin ja harjoitushallin purkaminen**

### **Selvityksen liitteet**

- Liite 1 Työryhmä
- Liite 2 Eläintarhan alueen urheilu- ja monitoimikiinteistöt
- Liite 3 Jäähallin rakennustekninen tutkimusraportti korjaustarpeen määrittämiseksi 13.12.2015 (erillisenä liitteenä)
- Liite 4 Viitesuunnitelmat eri vaihtoehdoista
- Liite 5 Kustannus selvitys (yhteenveto)
- Liite 6 Investointilaskelmat





# 1 Yhteenvedo ja johtopäätökset

## Selvityksen tavoitteet

Tämän selvitystyön tavoite on kaupunginhallituksen tontin suunnitteluvarauspäätöksen 11.5.2015 mukaisesti selvittää vaihtoehtoiset ratkaisut vanhan jäähallin tulevaisuudeksi kustannusvaikutuksineen Garden Helsinki-hankkeeseen liittyvän päätöksenteon pohjaksi. Selvityksessä tarkasteltiin viittä eri vaihtoehtoa ja niiden muunnelmia. Jäähallin rakennus- ja kulttuurihistoriallisiin arvoihin ei selvityksessä ole otettu kantaa, vaan lähtökohtana on, että mahdolliset suojelukysymykset tulee ratkaista alueen kaavamuutoksen yhteydessä.

## Selvitetyt käyttötarkoituksenvaihtoehdot

### **Vaihtoehto 1 ”Nordis +”**

a) Garden Helsinki ei toteudu, b) Garden Helsinki toteutuu  
Nykyinen toiminta jatkuu. Halli peruskorjataan, sisätiloissa tehdään lisäksi pieniä toiminnallisia parannuksia.

### **Vaihtoehto 2 ”Nordis Premium”, Garden Helsinki ei toteudu**

Nykyinen toiminta jatkuu ja monipuolistuu. Peruskorjauksen lisäksi halliin tehdään uusi korotettu kattorakenne, jolloin hallin kapasiteetti kasvaa 2000 katsomopaikalla ja uusilla aitoilla. Hallin käytettävyyttä parannetaan toiminnallisilla muutoksilla. Kaupallisia oheispalvelutiloja lisätään. Sisätilojen laatutasoa parannetaan. Harjoitushalli muutetaan pysäköintihalliksi ja Nordenskiöldinkadun puoleisen aukion alle tehdään uusi harjoitteluhalli.

### **Vaihtoehto 3 ”Palloiluareena”, Garden Helsinki toteutuu**

Peruskorjaustoimien lisäksi päähalliin rakennetaan uusi välipohja, jolloin 2. tasolle saadaan kolmen sisäpelikentän palloiluareena. Tämä mahdollistaa sisäharjoittelun, mutta ei viihdetapahtumia tai kansainvälisiä palloilukilpailuja. Suurin osa aula- ja ravintolatiloista muutetaan liikunta- ja liikunnan oheistiloiksi. Alin (nykyinen) areenataso sekä harjoitusjäähalli säilyvät harjoitusjäähallikäytössä (a) tai muutetaan sisäliikuntatiloiksi (b, c).

### **Vaihtoehto 4 ”Monitoimiareena”, Garden Helsinki toteutuu**

Peruskorjaustoimien lisäksi päähalliin rakennetaan uusi välipohja, jolloin 2. tasolle saadaan kolmen sisäpelikentän palloiluareena. Lisäksi kattoa korotetaan kattorakennetta ja –muotoa muuttamalla. Tämä mahdollistaa palloilun mukaan lukien kansainväliset kilpailut, yleisen sisäharjoittelun sekä tapahtumatoiminnan. Sisätilojen laatutasoa parannetaan. Alin (nykyinen) areenataso sekä harjoitusjäähalli säilyvät harjoitusjäähallikäytössä (a) tai muutetaan sisäliikuntatiloiksi (b, c).

## Rakentamiskustannusarvio

kustannustaso 12/2015 RI = 108,4, THI = 157,9	M €, alv 0
Vaihtoehto 1 ”Nordis +”	38,3
Vaihtoehto 2 ”Nordis Premium”	77,5
Vaihtoehto 3 ”Palloiluareena”	50,7
Vaihtoehto 4 ”Monitoimiareena”	79,1

## Investointilaskelma

Eri vaihtoehtojen taloudellisia vaikutuksia tarkasteltiin Helsingin kaupungin investointilaskelmaohjeen mukaisesti 30 v ajanjaksolla. Tarkasteltavaksi tunnusluvuksi valittiin investoinnin nettonykyarvo (NPV). Se on laskettu kaupunkikonsernin näkökulmasta, ei yksittäisen kaupungin viraston, laitoksen tai muun organisaation näkökulmasta. Näin ollen kaupunkikonsernin sisäisiä rahavirtoja kuten sisäisiä vuokria ei ole mallinnettu.

	nettonykyarvo (NVP) M €, alv 0	
Vaihtoehto 1 ”Nordis +”	alin	ylin
a) Garden Helsinki ei toteudu	-41	-32
b) Garden Helsinki toteutuu	-58	-51
Vaihtoehto 2 ”Nordis Premium”	-78	-64



Vaihtoehto 3 "Palloiluareena"

a) jäät säilytetään	-87	-79
b) jäät poistetaan	-89	-83
c) jäät poistetaan, muualle rakennetaan korvaava harjoitusjäähalli	-93	-86

Vaihtoehto 4 "Monitoimiareena"

a) jäät säilytetään	-116	-99
b) jäät poistetaan	-114	-100
c) jäät poistetaan, muualle rakennetaan korvaava harjoitusjäähalli	-118	-103

**Alustava vuokralaskelma**

Laskelma on alustava arvio tilakeskuksen vuokrasta liikuntavirastolle sisältäen jäähallin pääomavuokran ja tontin vuokran. Jääkentäsäätiö huolehtii jäähallin sekä harjoitushallin käyttö- ja ylläpitokuluista. Pääomavuokran perusteena olevista rakentamiskustannuksista on vähennetty Jääkentäsäätiön omistaman harjoitushallin arvioitu osuus oletuksella, että Jääkentäsäätiö huolehtii harjoitushallin rakentamiskustannuksista. Vaihtoehdossa 1, 3 ja 4 käytetty arvio Jääkentäsäätiön osuudeksi rakentamiskustannuksista on 7,5 M € (harjoitushallin peruskorjaus) ja vaihtoehdossa 2 se on 9,4 M € (uuden harjoitushallin rakentaminen ja toimistotilojen peruskorjaus). Em. rakentamiskustannusten jakautuminen Helsingin kaupungin ja Jääkentäsäätiön välillä on suuntaa-antava arvio, sitä ei ole kustannusarviossa erikseen laskettu.

	vuokra M €/v
Vaihtoehto 1 "Nordis +"	2,9
Vaihtoehto 2 "Nordis Premium"	5,0
Vaihtoehto 3 "Palloiluareena"	3,5
Vaihtoehto 4 "Monitoimiareena"	4,8

**Vaihtoehto 5 Jäähallin ja harjoitushallin purkaminen**

Purkamisvaihtoehtoa ei tässä selvitystyössä ole tarkemmin tutkittu. Tarvittavat juridiset ja taloudelliset järjestelyt Helsingin kaupungin ja Jääkentäsäätiön välillä on otettava huomioon. Arvioidut purkukustannukset ovat 5 M € alv 0. Korvaavan jäähallin rakentaminen muualle:

- Arvio rakentamiskustannuksista 6,3 M €, alv 0
- Arvio korvaavan jäähallin nettonykyarvosta 30 v ajanjaksolla -4 - -3 M €, alv 0

Vapautuvan maa-alueen myyntiarvo riippuu alueelle laadittavan kaavamutoksen sallimista käyttötarkoituksista, rakennusoikeuden kokonaismäärästä sekä rakennusoikeuden jakautumisesta eri käyttötarkoituksille.

**Johtopäätöksiä**

Missään vaihtoehdoista 1 – 4 ei rakentamiskustannusten aiheuttamaa investointitarvetta kyetä kattamaan toiminnan tuotoilla, vaan tähän tarvittaisiin erillistä rahoitusta. Mitkään tutkituista vaihtoehdoista eivät suoraan vähennä kaupungin investointitarvetta suunnitteilla olevaan muuhun liikuntapaikkarakentamiseen.

Vanhan jäähallin liikuntatiloille on tulevana vuosina kysyntää kaikissa tutkituissa käyttötarkoituksivaihtoehdossa. Garden Helsinki-hankkeelta saatujen tietojen mukaan sen jäätilat eivät ole yhtä laajasti harjoituskäytössä kuin vanhan jäähallin vastaavat tilat. Näin ollen sen toteutumisen vaikutus jäähallin harjoitusjäsen kysyntään ei oletettavasti muodostu kovin merkittäväksi.

Tilojen käyttöasteessa sekä käyttötaloudessa vaihtoehtojen välillä on eroavaisuuksia. Nykyisen kaltaisessa käytössä (vaihtoehdot 1 "Nordis+" ja 2 "Nordis Premium") toiminnan tuotot kattavat toiminnan kulut, mikäli Garden Helsinki ei toteudu. Vaihtoehdossa "Nordis+" Garden Helsinki hankkeen toteutumisella arvioidaan olevan heikentävä vaikutus vanhan jäähallin käyttötalouteen HIFK:n liigapeliin poissiirtymisen myötä. Vaihtoehdossa 3 "Palloiluareena" ja 4 "Monitoimiareena", joissa palloilua ja sisäharjoittelua varten on toteutettu uusi areenataso, toiminnan kannattavuus heikkenee verrattuna vaihtoehtoihin 1 ja 2 eikä toiminnan tuotoilla pystytä kattamaan toiminnan kuluja.



## 2 Hankkeen perustiedot

Hankkeen nimi	Helsingin jäähalli, käyttötarkoituusvaihtoehtojen vertailu
Osoite	Nordenskiöldinkatu 11-13, 00250 Helsinki
Kohdenumero	091-014-9904-0100
Rakennustunnus	3703
Omistaja	Maa-alan ja päähallin omistaa Helsingin kaupunki Harjoitusjäähallin omistaa Jääkenttäsäätiö
Nykyinen käyttötarkoitus	Jäähalli (jäärheilu, tapahtumat, palloilu)
Nykyinen pääkäyttäjä	Jääkenttäsäätiö
Nykyinen laajuus	Yhteensä 23 940 brm <sup>2</sup> (jäähalli 18 598 brm <sup>2</sup> ja harjoitushalli 5 342 brm <sup>2</sup> )

Tämän selvitystyön tavoite on kaupunginhallituksen tontin suunnitteluvarauspäätöksen 11.5.2015 mukaisesti selvittää vaihtoehtoiset ratkaisut vanhan jäähallin tulevaisuudeksi kustannusvaikutuksineen Garden Helsinki-hankkeeseen liittyvän päätöksenteon pohjaksi.

Kaupunginhallitus päätti 11.5.2015 varata Projektin Garden Helsinki (GH) Oy:lle alueet Töölön Eläintarhan alueelta Helsinki Garden-hankkeen suunnittelua sekä sen toiminta- ja toteutusedellytysten selvittämistä ja varmistamista varten 30.6.2016 saakka. Samalla kaupunginhallitus päätti kehottaa kiinteistöviraston tilakeskusta tekemään selvityksen vanhan jäähallin kehittämisen mahdollisuuksista kustannusvaikutuksineen.

Varaushakemukseen liitetyn Helsinki Garden-hankkeen vaikuttavuusarvioinnin evaluoinnissa (KPMG) arvioinnin merkittäväksi rajoitteeksi todetaan se, että *"Hyötyjä ja tuottoja on laskettu vain Helsinki Gardenin osalta eikä arvioinnissa oteta kantaa siihen, vaikuttaako Helsinki Garden-hankkeen liikevaihto jonkun muun toimijan liikevaihtoon negatiivisesti"* (s. 7). Evaluoinnissa nostetaan esiin, että *"Olympiapiston kehittämisessä aluetta tulisi tarkastella toiminnallisena kokonaisuutena"* sekä *"Päätös Helsinki Garden-hankkeen toteuttamisesta puoleen tai toiseen vaikuttaa olennaisesti muiden edellä mainittujen hankkeiden sisältöön sekä alueen toimijoiden rooliin tulevaisuudessa"* (s. 14).

Toteutuessaan mahdollisella Garden Helsinki -hankkeella tulee olemaan merkittäviä vaikutuksia Eläintarhan alueella sijaitsevien urheilu- ja monitoimikiinteistöjen toimintaan ja liikevaihtoon. Helsingin jäähallin tulevaisuus on syytä kytkeä osaksi Garden Helsinki -hankkeeseen liittyvää päätöksentekoa.

*Selvityksen tekemiseen osallistunut työryhmä on esitetty liitteessä 1.*

## 3 Selvitys rakennuspaikasta ja kuvaus rakennuksesta

### *Sijainti*

Helsingin jäähalli sijaitsee Taka-Töölössä 14. kaupunginosassa Eläintarhan alueella. Yhdessä Eläintarhan kentän, Olympiastadionin, Uimastadionin, Kisahallin, Sonera-stadionin sekä pallokenttien kanssa se muodostaa urheilupuiston, jolla on pitkä historia vapaa-ajanvieton ja urheilutapahtumien pitopaikkana. Eläintarha sijaitsee runsaan kahden kilometrin päässä ydinkeskustasta liittyen pohjoisessa keskuspuistoon ja etelässä Töölönlahden alueeseen.



Pasilan asemalle on matkaa 1,6 km ja päärautatieasemalle 2,7 km. Suunnitteilla olevan Pissararadan Töölön aseman pohjoinen sisäänkäynti sijoittuu Kisahallin eteläpäätyyn noin 1 km päähän jäähallista.

Alueelle suunnitteilla olevalle Helsinki Garden-hankkeelle on myönnetty suunnitteluvaraus Mäntymäen alueelle 30.6.2016 asti. Suunnitteluvarauspäätös velvoitti varauksen saajaa tutkimaan hankkeelle myös vaihtoehtoista pohjoista sijaintia Nordenskiöldin kadun varrella.

Peruskorjattavan Olympiastadionin uusi toinen pääsisäänkäynti sekä huoltoyhteydet sijoittuvat jäähallin aluetta koillisessa sivuavan Pohjoisen Stadionintien päähän. Helsingin kaupungilla on vireillä Nordenskiöldinkadun vastakkaisella puolella sijaitsevien Laakson ja Auroran sairaala-alueiden kehittäminen. Pasila kehittyy tulevina vuosina uusien liikennehankkeiden ja lisärakentamisen kautta merkittävämmäksi ja elinvoimaisemmaksi keskukseksi.

#### *Kaavatilanne*

Voimassa olevassa yleiskaava 2002:ssa jäähalli ympäristöineen on virkistysaluetta. Helsingin uudessa yleiskaavaehdotuksessa (kaupunkisuunnittelulautakunnan esitys 10.11.2015) alue on Kantakaupunkialuetta C2 ja Virkistys- ja viheraluetta.

Jäähalli ympäristöineen on merkitty kaupunkisuunnitteluviraston laatimassa ”Eläintarhan alueen maankäytön periaatteissa” KSLK 13.5.2015 kehitettäväksi alueeksi.

Jäähallin alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 1 momentin mukainen rakennuskielto kaavan laatimista varten. Helsingin jäähalli sisältyy 17.6.1942 vahvistettuun asemakaavaan nro 2261. Siinä jäähalli sijaitsee urheilustadionia ja siihen liittyviä rakennuksia varten osoitetussa korttelissa 514 alueella d, jolle saadaan rakentaa katsojaparvekkeita, pukeutumishuoneita ja muita samankaltaisia rakennuksia.

#### *Suojelutavoitteet*

Nykyisessä asemakaavassa Helsingin jäähallia ei ole suojeltu. Jäähallissa viime vuosina toteutettuja muutostöitä koskevien kaupunkisuunnitteluviraston, kaupunginmuseon ja kaupunkikuvaneuvottelukunnan lausuntojen perusteella on todettavissa, että jäähallilla nähdään huomattavaa kulttuurihistoriallista arvoa.

Tämä selvitys ei ota kantaa jäähallin rakennus- ja kulttuurihistoriallisiin arvoihin. Lähtökohtana on, että suojelukysymykset tulee ratkaista alueen kaavoituksen yhteydessä.

#### *Rakennus*

Vuonna 1966 valmistunut Arkkitehtitoimisto Kontio-Räikkeen suunnittelema Helsingin jäähalli on Suomen toiseksi vanhin. Rakennus on suunniteltu alun perin jäähalliksi. Vuonna 1981 rakennusta laajennettiin lippuhalli- sekä toimistosivillä. Vuonna 1990 rakennettiin jääkiekon MM-kisoja varten harjoitushalli päähallin koillissivulle, aukiokannen alle.

Jäähallissa on kolme kerrostasoa. Näistä alimman muodostaa areenataso, jossa sijaitsevat pukuhuoneet tukitiloineen, keittiö, varastotilat, yhteys harjoitushalliin sekä huoltoyhteydet. Sisäänkäyntitaso liittyy Nordenskiöldinkatuun ja sen katsomoa kiertävät yleisöaulat avautuvat ulkotilaan kolmelta sivustaltaan. Ylemmälle katsomotasolle sijoittuvat aitiot sekä ravintolatiloja.

Päähallin kantavat rakenteet muodostuvat jännitetyistä teräsbetonikehistä. Rakennus on perustettu pääosin kallion varaan, kaakkoisseinä kaivinpaaluille. Hallin yläpohja on



esijännitetty teräsköysikannatteinen kattorakenne, jossa vedeneristeenä on bitumikermi. Alapohjarakenteet ovat pääosin kantavia maanvastaisia tai ryömintätilaisia betonirakenteita. Julkisivut ovat teräsrakenteisia lasiseiniä (uusittu -98-99) sekä betoni-villa-tiilirakenteisia. Maanalaisen harjoitushallin kantavat rakenteet koostuvat teräsbetonipilareista ja teräspalkeista. Yläpohja on teräsbetoniliittorakenteinen käännetty katto, joka muodostaa jäähallin koillissivun sisääntuloaukion. Ulkoseinät ovat teräsbetonirakenteisia ja maanvastaisia. Alapohja on maanvarainen. Toimisto-osien ulkoseinien rakennetyyppi on betoni/tiili-villa-tiili.

Jäähallin omistaa Helsingin kaupunki. Harjoitusjäähallin omistaa Helsingin kaupunkikonserniin kuuluva Jääkenttäsäätiö. Kiinteistöviraston tilakeskus on vuokrannut jäähallin liikuntavirastolle ja liikuntavirasto edelleen Jääkenttäsäätiölle. Jääkenttäsäätiö huolehtii jäähallin ja harjoitushallin käyttö- ja ylläpitokuluista.

#### *Nykyinen toiminta*

Jäähalli toimii nykyisin monitoimiareenana (jäärheilu, tapahtumat, palloilu). Päähallin katsomokapasiteetti on 8 200 hlöä ja harjoitushallin 480 hlöä. Konserteissa on käytössä lisäksi permantopaikkoja. Päähallin keskimääräinen katsojamäärä jääkiekko-otteluissa (vv. 2014-2015) on 6 500 hlöä ja vuotuinen kävijämäärä on yhteensä 500.000 - 600.000 hlöä. Käyttöasteen kehitys viime vuosina on ollut nouseva. Molempien hallien jääkapasiteetti on nyt maksimaalisessa käytössä. Käyttöaste seitsemänä päivänä viikossa on klo 7-9 ja 15-21 80 % ja hiljaisempina tunteina 40%.

Jäähallin ulkoalueet mukaan lukien pysäköintikenttä on rekisteröity 20 000 henkilön tapahtumakäyttöön.

#### *Tontti*

Maa-alue on Helsingin kaupungin omistuksessa. Liikuntaviraston vuokraama maa-ala, jolla jäähalli sijaitsee, on 26 669 m<sup>2</sup>\*. Lisäksi liikuntavirasto on vuokrannut Jääkenttäsäätiön harjoitusjäähallille 3 749 m<sup>2</sup>\* laajuisen maanalaisen tilan. Jääkenttäsäätiö on vuokrannut pysäköintialueeksi 12 277 m<sup>2</sup>\* laajuisen alueen, jolle sijoittuu noin 600 autopaikkaa. \*laskennallinen laajuus paikkatieto Vipusen mukaan.

## **4 Toimenpiteiden tarpeellisuus**

### **Alueellinen tarkastelu**

Liikuntatiloille vanhassa jäähallissa on tulevana vuosina kysyntää niin jääkäytössä kuin palloilu- ja sisäliikuntatilana. Vähintään kohtuullisin liikenneyhteyksin saavutettavissa oleviin hyviin harjoituspaikkoihin tullaan kauempaakin.

Jos Garden Helsinki ei toteudu, vanhan jäähallin liikuntatilojen kysynnässä ei ole nähtävissä nykyiseen verrattuna muutoksia. Jos Garden Helsingin toteutumisen seurauksena jäätoiminnot päätettäisiin lopettaa vanhassa jäähallissa tai halli purettaisiin, niin harjoitusjäähallitilat vähenisivät kaupungissa. Tämä pohjautuu oletukseen, että tapahtumien suuremman määrän vuoksi Garden Helsinki-hankkeen jäätilat eivät ole todennäköisesti yhtä laajasti harjoituskäytössä kuin vanhan jäähallin vastaavat tilat. Tämä voi johtaa uuden harjoitusjäähallin rakentamisen tarpeeseen.



Harjoitusjäähallitoimintojen käyttöasteet ovat tällä hetkellä palloiluhalleja suuremmat. Kuitenkin myös palloilun ja muun sisäliikunnan prime time –harjoitusajat saadaan vuokrattua riippumatta alueen muista liikuntatilojen rakentamis- ja/tai korjaushankkeista (Olympiastadion, Garden Helsinki ja Kisahalli).

*Eläintarhan alueen liikunta- ja monitoimikiinteistöt on kuvattu liitteessä 2.*

### **Toiminnalliset lähtökohdat**

Jääkentäsäätiön mukaan rakennus soveltuu nykyiseen käyttöön hyvin. Jäähallin kaltaisten monitoimiareenoiden toiminnassa ei tulevaisuudessa ole erityisempiä muutoksenäkymiä. Merkittäviä muutostarpeita ei ole, mutta toimivuutta olisi hyvä parantaa seuraavilla toimenpiteillä:

- Järjestämällä wc-tiloja myös ylätasanteelle
- Lisäämällä kaupallisia oheispalveluja kuten ravintola- ja kioskitiloja
- Vahvistamalla kattorakenteita niin, että niihin voi ripustaa mm. esitystekniikkaa
- Pimennettävyyismahdollisuudella (nyt täytyy rakentaa tapahtumakohtaisesti)

Lisäksi toimivuutta voisi parantaa myös katon korotuksella, jolloin:

- Halliin mahtuisi lisää noin 2 000 katsomopaikkaa
- Aitioita voitaisiin lisätä (nykyisin 18 kpl, joista käytössä keskimäärin n. 12 kpl)
- Hallitilan korkeus täyttäisi kansainvälisten pallopelien uudet vaatimukset ilman, että mediakuutio täytyy purkaa.

### **Tekniset ja taloudelliset lähtökohdat**

Helsingin jäähallista on teetetty konsulttityönä Rakennustekninen tutkimusraportti korjaustarpeen määrittämiseksi 13.12.2015 (Ramboll Finland Oy). Sen mukaan jäähalli sekä harjoitushalli ovat laajan teknisen peruskorjauksen tarpeessa. Jäähalli on ikäänsä nähden tyypillisessä, rungon osalta hyvässä kunnossa. Harjoitushalli on suhteellisesti hieman heikommassa kunnossa. Raportissa suositellut korjaustoimet on jaoteltu välittömästi tehtäviin, aikavälillä 1-5 v tehtäviin ja aikavälillä 5-10 tehtäviin korjaustoimenpiteisiin.

Merkittävimmät korjaustarpeet kohdistuvat seuraaviin rakennusosiin:

- Piha-alueiden ja käännettyjen kattojen vedenpoistojärjestelyt
- Vanhan jäähallin vesikaton vedeneristeen ja yläpohjarakenteen uusiminen, välittömänä toimenpiteenä katteen uusiminen sekä yläpohjan ilmatiiviiden parantaminen
- Vanhan jäähallin alapohjarakenteen korjaaminen
- Orgaanisen jätteen poistaminen jäähallin ryömintätiloista sekä vanhan jäähallin ja harjoitushallin välisistä ontelo- ja sulkulaattatiloista, läpivientien ja liitoskohtien ilmatiiviiden parantaminen
- Tiiliverhoiltujen julkisivujen vaurioituneiden osien kunnostaminen / uusiminen
- Harjoitushallin maanvastaisten seinärakenteiden kosteusteknisen toimivuuden parantaminen
- Harjoitushallin seinä-, välipohja-, alapohja- sekä yläpohjarakenteiden kuivattaminen sekä vaurioiden korjaaminen/uusiminen
- Harjoitushallin yhteydessä toteutettujen toimisto-osien seinärakenteiden korjaaminen / uusiminen kosteusteknisesti toimiviksi
- Tukimuurien, portaikkojen ja istutusaltaiden korjaaminen / uusiminen
- Taloteknisten järjestelmien uusiminen



Rakennuksiin kohdistuu lisätutkimustarpeita, joista merkittävimmät koskevat:

- Harjoitushallin runkorakenteita (tekeillä laserkeilaus ja muita lisätutkimuksia, joiden valmistumisen jälkeen voidaan arvioida runkorakenteen mahdollisia korjaustarpeita)
- Salaojia ja niiden toimivuutta

Korjausten kustannuksiksi on raportissa arvioitu noin 32 M € (alv 0). Raportissa todetaan, että kustannusarvion laatimisessa tehdyt rajaukset ja oletukset aiheuttavat kustannusarvioon merkittävää epävarmuutta ja todennäköisesti kustannusten kasvamista, mahdollisesti jopa useilla miljoonilla.

Kustannusarvio on laadittu oletuksella, että kaikki korjaukset tehdään kerralla. Korjaustoimenpiteiden vaiheistamisen mahdollisuuksia eri vuosille ei ole tutkittu. Vaiheistus nostaisi kokonaiskustannuksia, FMC Group Oy:n kustannusasiantuntijan arvion mukaan ainakin 15 %.

*Rakennustekninen tutkimusraportti korjaustarpeen määrittämiseksi 13.12.2015 (Ramboll Finland Oy) on erillisenä liitteenä 3.*

## 5 Selvitetyt vaihtoehdot käyttötarkoitukset

Selvityksessä tutkittiin käyttövaihtoehdot 1-4. Lisäksi mukaan otettiin selvityksen aikana esille noussut purkuvaihtoehto 5, jota ei kuitenkaan tarkemmin tutkittu. Vaihtoehdoissa 1-4 potentiaalina on lisärakentamismahdollisuus Nordenskiöldinkadun sisäänkäyntiaukion tai pysäköintialueen yhteyteen, mitä ei ole otettu huomioon suunnitelmissa, kustannusarviossa tai investointilaskelmissa.

### Vaihtoehto 1 ”Nordis +”

#### a) Garden Helsinki ei toteudu

Nykyinen toiminta jatkuu ennallaan: HIFK:n pelit, harjoitusjäätöiminta, palloilu ja tapahtumat. Tehdään kuntotutkimuksen mukaiset tekniset korjaustoimet sekä pieniä toiminnallisia parannuksia, joten hallin ulkohahmo säilyy ennallaan. Aulatiloihin lisätään kaupallisia oheispalvelutiloja sekä wc-tiloja. Kattoon lisätään rakenteet esitystekniikalle. Tehdään uusi maanalainen tekniikkatila. Rakennuksen laajuus kasvaa n. 1 350 brm<sup>2</sup>.

#### *Päätilat ja niiden kapasiteetti:*

- Pääareena säilyy ennallaan. Kentän koko on 29 x 60 m. Katsomopaikkojen määrä on 8 200 katsomopaikkaa, tapahtumissa lisäksi permantopaikkoja.
- Harjoitusjäähalli säilyy ennallaan. Kentän koko on 28 x 58 m ja katsomopaikkojen määrä 480.

#### b) Garden Helsinki toteutuu

Investointilaskelmissa huomioon otettu versio vaihtoehdosta 1, jossa nykyinen toiminta jatkuu harjoitusjäätöiminnan, palloilun ja tapahtumien osalta, mutta HIFK:n liigapelit siirtyvät uudelle Garden Helsinki- areenalle.

### Vaihtoehto 2 ”Nordis Premium”

#### Garden Helsinki ei toteudu

Rakennuksen nykyiset toiminnot (HIFK:n pelit, harjoitusjäätöiminta, palloilu ja tapahtumat) jatkuvat, mutta uusi korotettu kattorakenne, sisätilojen toiminnalliset muutokset ja laatutason parantaminen mahdollistavat toimintojen monipuolistamisen.



Kuntotutkimuksen mukaisten teknisten korjausten lisäksi tehdään merkittäviä toiminnallisia ja rakenteellisia muutoksia. Päähallin kattoa korotetaan kattorakennetta ja –muotoa muuttamalla, mikä muuttaa rakennuksen ulkohahmoa. Katon korotus mahdollistaa mm. katsomopaikkojen lisäämisen, esitystekniikan vaatimat rakenteet sekä uudet aitiotilat. Uudet aitiot toteutetaan kattorakenteisiin tukeutuvana, hallin muotoa myötäilevänä nauhana. Uudet talotekniset tilat integroidaan kattorakenteeseen. Kaupallisia oheispalvelutiloja sekä wc-tiloja lisätään. Rakennuksen nurkkiin tehdään poistumistieportaat.

Uusi pysäköintihalli totutetaan muuttamalla nykyinen harjoitusjäähalli 200 auton 2-tasoiseksi pysäköintihalliksi, jolloin pysäköintipaikkojen määrä nykyinen maantasopysäköinti mukaan lukien on yhteensä n. 800 ap. Ajoyhteys pysäköintihalliin järjestyy Pohjoiselta Stadionintieltä. Nordenskiöldinkadun Nordenskiöldinkadun puoleisen piha-alueen alle tehdään uusi, nykyistä vastaava harjoitushalli.

Rakennuksen laajuus kasvaa 5 400 brm<sup>2</sup>, lisäksi uusi pysäköintihallin välipohja 2 320 brm<sup>2</sup>.

*Päätilat ja niiden kapasiteetti:*

- Katon korotuksen ansiosta pääareenan kapasiteetti kasvaa, jolloin sen katsomopaikkojen kokonaismääräksi saadaan 10 200 (nykyiset 8 200 + 2 000 uutta). Tapahtumissa on käytössä lisäksi permantopaikkoja. Pääareenalle toteutetaan uudet aitiotilat kattorakenteisiin tukeutuvana, hallin muotoa myötäilevänä nauhana. Pääareenan vapaaksi korkeudeksi saadaan n. 17 m.
- Uusi harjoitusjäähalli toteutetaan kapasiteetiltaan nykyistä vastaavana (480 katsomopaikkaa).

**Vaihtoehto 3 ”Palloiluareena”**

**Garden Helsinki toteutuu**

Kuntotutkimuksen mukaisten teknisten korjausten lisäksi päähalliin rakennetaan uusi välipohja, jolloin 2. tasolle saadaan kolmen sisäpelikentän palloiluareena. Palloilun lisäksi uusi areenataso mahdollistaa sisäharjoittelun, mutta madaltuneen huonekorkeuden vuoksi ei viihdetapahtumia eikä osaa kansainvälisistä palloilutapahtumista (mm. lento- ja koripallo). Alin (nykyinen) areenataso sekä harjoitusjäähalli säilyvät harjoitusjäkäytössä (a) tai muutetaan sisäliikuntatiloiksi (b, c).

Suurin osa aula- ja ravintolatiloista muutetaan liikunta- ja liikunnan oheistiloiksi. Rakennuksen nurkkiin lisätään poistumisportaat. Tehdään uusi maanalainen tekniikkatila. Hallin ulkohahmo säilyy ennallaan. Rakennuksen laajuus kasvaa n. 4 100 brm<sup>2</sup>.

*Päätilat ja niiden kapasiteetti:*

- Uusi palloiluareena 2. tasolla on kooltaan 55 x 85 m (kolme sisäpelikenttää). Vapaa korkeus on 4,5 - 7,6 m. Palloiluareenalla on noin 4 450 katsomopaikkaa, joista 1 200 sijaitsee siirtokatsomoissa.
- Alimmalle tasolle jäävän nykyisen areenan koko säilyy ennallaan (35 x 66 m). Tilan vapaa korkeus on n. 6,5 m ja katsomon kapasiteetti n. 3 250 hlöä.
- Harjoitushallin kapasiteetti säilyy ennallaan.

**a) jäät säilytetään**

Investointilaskelmissa huomioon otettu versio vaihtoehdosta 3, jossa alin (nykyinen) areenataso sekä harjoitushalli säilyvät harjoitusjäkäytössä.





### **b) jäät poistetaan**

Investointilaskelmissa huomioon otettu versio vaihtoehdosta 3, jossa alin (nykyinen) areenataso sekä harjoitusjäähalli muutetaan sisäliikuntakäyttöön kevyin muutoksin (mm. sisäliikuntakäyttöön soveltuva lattiapinnoite).

### **c) jäät poistetaan, muualle rakennetaan korvaava harjoitusjäähalli**

Investointilaskelmissa huomioon otettu versio vaihtoehdosta 3 b, jossa on lisäksi otettu huomioon jonnekin muualle rakennettava korvaava harjoitusjäähalli.

## **Vaihtoehto 4 ”Monitoimiareena”**

### **Garden Helsinki toteutuu**

Vaihtoehdon 3 toimenpiteitään raskaampi versio, jossa kuntotutkimuksen mukaisten teknisten korjausten sekä uuden välipohjan toteuttamisen lisäksi kattoa on korotettu kattorakennetta ja –muotoa muuttamalla. Syntyvä uusi monitoimiareenataso mahdollistaa palloilun (kolme sisäpelikenttää) mukaan lukien kansainväliset palloilutapahtumat, yleisen sisäharjoittelun sekä tapahtumatoiminnan. Alin (nykyinen) areenataso sekä harjoitusjäähalli säilyvät harjoitusjäähallikäytössä (a) tai muutetaan sisäliikuntatiloiksi (b, c).

Tilojen laatutasoa parannetaan. Kaupallisia oheispalvelutiloja sekä wc-tiloja lisätään (vrt. ve 2 ”Nordis Premium”). Rakennuksen poistumisjärjestelyt uusitaan. Hallin ulkohahmo muuttuu katon korottamien myötä hieman enemmän kuin vaihtoehdossa 2 ”Nordis Premium”. Laajuus kasvaa 8 550 brm<sup>2</sup>.

#### *Päätilat ja niiden kapasiteetti:*

- Uusi monitoimiareena 2. tasolla on kooltaan 55 x 85 m (kolme sisäpelikenttää). Uuden korotetun kattorakenteen myötä tilan vapaaksi korkeudeksi saadaan 15 m ja katsomokapasiteetiksi noin 7 330 katsomopaikkaa, joista 2 880 on siirtokatsomoissa. Tapahtumissa myös permantopaikat ovat käytössä.
- Alimmalle tasolle jäävän nykyisen areenan koko säilyy ennallaan (35 x 66 m). Tilan vapaa korkeus on n. 6,5 m ja katsomon kapasiteetti n. 3 250 hlöä.
- Harjoitusjäähallin kapasiteetti säilyy ennallaan.

### **a) jäät säilytetään**

Investointilaskelmissa huomioon otettu versio vaihtoehdosta 4, jossa alin (nykyinen) areenataso sekä harjoitushalli säilyvät harjoitusjäähallikäytössä.

### **b) jäät poistetaan**

Investointilaskelmissa huomioon otettu versio vaihtoehdosta 4, jossa alin (nykyinen) areenataso sekä harjoitusjäähalli muutetaan sisäliikuntakäyttöön kevyin muutoksin (mm. sisäliikuntakäyttöön soveltuva lattiapinnoite).

### **c) jäät poistetaan, muualle rakennetaan korvaava harjoitusjäähalli**

Investointilaskelmissa huomioon otettu versio vaihtoehdosta 4 b, jossa on lisäksi otettu huomioon jonnekin muualle rakennettava korvaava harjoitusjäähalli.

*Viitesuunnitelmat vaihtoehdoista 1-4 ovat liitteessä 4.*



## 6 Vaihtoehtojen arvioidut rakentamiskustannukset

Vaihtoehtojen viitesuunnitelmista on laskettu kustannusarviot osin tavoitehintamenetelmällä ja osin rakennusosapohjaisesti. Kustannusarviot on laadittu kustannustasossa 12/2015 RI=108,4, THI=157,9. Kustannusarviot koskevat jäähallin ja harjoitushallin muodostamaa kokonaisuutta. Niissä ei ole eroteltu Helsingin kaupungin omistaman jäähallin osuutta eikä Jääkenttäsäätiön omistaman harjoitushallin osuutta toisistaan.

	Arvioidut rakentamiskustannukset M €	
	alv 0	alv 24 %
Vaihtoehto 1 "Nordis +"	38,3	47,5
Vaihtoehto 2 "Nordis Premium"	77,5	96,1
Vaihtoehto 3 "Palloiluareena"	50,7	62,9
Vaihtoehto 4 "Monitoimiareena"	79,1	98,1

*Kustannus selvityksen yhteenveto vaihtoehtoista 1-4 on liitteessä 5.*

## 7 Investointilaskelma (vaihtoehtojen nettonykyarvo 30 v ajalta)

Eri vaihtoehtojen taloudellisia vaikutuksia tarkasteltiin Helsingin kaupungin investointilaskelmaohjeen mukaisesti 30 vuoden ajanjaksolla. Tarkasteltavaksi tunnusluvuksi valittiin investoinnin nettonykyarvo (NPV). Se on laskettu Helsingin kaupunkikonsernin näkökulmasta, ei yksittäisen kaupungin viraston, laitoksen tai muun organisaation näkökulmasta. Näin ollen kaupunkikonsernin sisäisiä rahavirtoja kuten sisäisiä vuokria ei ole mallinnettu.

	nettonykyarvo (NVP) M €, alv 0	
	alin	ylin
Vaihtoehto 1 "Nordis +"		
a) Garden Helsinki ei toteudu	-41	-32
b) Garden Helsinki toteutuu	-58	-51
Vaihtoehto 2 "Nordis Premium"		
Garden Helsinki ei toteudu	-78	-64
Vaihtoehto 3 "Palloiluareena", Garden Helsinki toteutuu		
a) jäät säilytetään	-87	-79
b) jäät poistetaan	-89	-83
c) jäät poistetaan, muualle rakennetaan korvaava harjoitusjäähalli	-93	-86
Huom. laskelma ei sisällä aulatilaan sijoittuvia uusia liikunta- ja liikunnan oheistiloja, joiden määrää ja laatua ei ole tarkemmin suunniteltu.		
Vaihtoehto 4 "Monitoimiareena"		
Garden Helsinki toteutuu		
a) jäät säilytetään	-116	-99
b) jäät poistetaan	-114	-100
c) jäät poistetaan, muualle rakennetaan korvaava harjoitusjäähalli	-118	-103

*Investointilaskelma vaihtoehtoista 1-4 on liitteessä 6.*



## 8 Vaihtoehtojen alustavat vuokratustannukset

Tällä hetkellä tilakeskus on vuokrannut jäähallin liikuntavirastolle ja liikuntavirasto edelleen Jääkenttäsäätiölle. Harjoitushalli siihen sisältyvine tiloineen on Jääkenttäsäätiön omistuksessa. Jääkenttäsäätiö huolehtii jäähallin sekä harjoitushallin käyttö- ja ylläpitokuluista.

Liikuntaviraston nykyisin tilakeskukselle maksama pääomavuokra jäähallista on 33 252 € / kk ja 399 024 € / v. Jääkenttäsäätiön nykyisin liikuntavirastolle maksama vuokra on 18 833 € / kk ja 226 000 € / v.

Vaihtoehtojen alustavat vuokralaskelmat on laskettu siten, että tilakeskus vuokraa jäähallin liikuntavirastolle ja harjoitushalli toimisto- ym. tiloineen on Jääkenttäsäätiön omistuksessa. Tilakeskus maksaa rakentamiskustannukset jäähallin osalta ja Jääkenttäsäätiö omistamansa harjoitushallin osalta.

Siten pääomavuokran perusteena olevista rakentamiskustannuksista on vähennetty Jääkenttäsäätiön harjoitushallin arvioitu kustannusosuus. Vaihtoehdoissa 1, 3 ja 4 Jääkenttäsäätiön kustannusosuuden arviona on käytetty 7,5 M € (harjoitusjäähallin peruskorjaus). Vaihtoehdossa 2 Jääkenttäsäätiön kustannusosuuden arviona on käytetty 9,4 M € (uuden harjoitushallin rakentaminen ja nykyisten toimistotilojen peruskorjaus). Em. rakentamiskustannusten jakautuminen Helsingin kaupungin ja Jääkenttäsäätiön välillä on suuntaa-antava arvio, sitä ei ole kustannusarviossa erikseen laskettu.

Tilakeskuksen vuokra liikuntavirastolle sisältää jäähallin pääomavuokran 3 % tuottovaateella 30 vuoden poistoajalla, tontin vuokran sekä tilakeskuksen hallintokulut.

	M € / v
Vaihtoehto 1 "Nordis +"	2,9
Vaihtoehto 2 "Nordis Premium"	5,0
Vaihtoehto 3 "Palloiluareena"	3,5
Vaihtoehto 4 "Monitoimiareena"	4,8

## 9 Jäähallin ja harjoitusjäähallin purkaminen

Selvitystyön aikana nousi esille viides vaihtoehto, jossa vanha jäähalli ja harjoitusjäähalli purettaisiin. Tämän vaihtoehdon selvittäminen ei kuulunut työryhmän alkuperäiseen toimeksiantoon eikä sitä ole tarkemmin tässä selvitystyössä tutkittu.

Koska jäähalli on Helsingin kaupungin ja harjoitushalli kaupunkikonserniin kuuluvan Jääkenttäsäätiön omistuksessa, on purkuvaihtoehdossa otettava huomioon tarvittavat juridiset ja taloudelliset järjestelyt näiden ja muiden asianosaisten toimijoiden välillä.

Tilakeskuksen mukaan, viitekohteisiin perustuen jäähallin ja harjoitusjäähallin arvioidut purkukustannukset ovat arvonlisäverottomana yhteensä noin 5 M € (200 € / brm<sup>2</sup>).

Helsingin nykyisen harjoitusjäähallin säilyttäminen nykyisellä tasolla edellyttäisi korvaavan harjoitusjäähallin toteuttamista jonkin muualle. Liikuntaviraston mukaan korvaavan harjoitusjäähallin rakentamiskustannukset ovat tällä hetkellä noin 6,3 M € alv 0 (perustuen Kaarelaan suunnitellun 2-kaukaloisen harjoitusjäähallin kustannusarvioon).



Deloitteen selvityksen mukaan muualle toteutettavan korvaavan harjoitusjäähallin nettonykyarvo 30 vuoden ajalta on -3 - -4 M €, alv 0.

Jäähallilta, harjoitusjäähallilta sekä näitä palvelevalta pysäköintialueelta purkuvaihtoehdossa vapautuvan maa-alan myyntihinta riippuu kaavamuutoksen sallimista käyttötarkoituksista, rakennusoikeuden kokonaisuudesta sekä rakennusoikeuden jakautumisesta eri käyttötarkoituksille. Rakennusoikeuden yksikköhinnat vaihtelevat merkittävästi käyttötarkoituksittain. Asumisen yksikköhinta on alueella korkein, kun taas puistoalueeksi kaavoitettaessa myyntituloja ei saataisi lainkaan.



## Selvityksen liitteet

- Liite 1 Työryhmä
- Liite 2 Eläintarhan alueen urheilu- ja monitoimikiinteistöt
- Liite 3 Jäähallin rakennustekninen tutkimusraportti korjaustarpeen määrittämiseksi  
13.12.2015 (erillisenä liitteenä)
- Liite 4 Viitesuunnitelmat eri vaihtoehdoista
- Liite 5 Kustannusselvitys (yhteenveto)
- Liite 6 Investointilaskelmat

## Työryhmä

Päivi Etelämäki, projektinjohtaja, kiinteistövirasto, tilakeskus (pj)  
Petteri Huurre, osastopäällikkö, liikuntavirasto  
Tom Kivimäki, toimitusjohtaja, Jääkenttäsäätiö  
Maria Nyfors, kaupunginsihteeri, kaupunginkanslia

### Konsultit:

Arkkitehtitoimisto AFKS Oy, viitesuunnitelmien arkkitehtisuunnittelu  
HKR-ark, viitesuunnitelmien rakennesuunnittelu  
Hepacon Oy, viitesuunnitelmien LVI-suunnittelu  
FMC laskentapalvelut Oy, viitesuunnitelmien kustannus selvitys  
Deloitte Oy, vaihtoehtojen 1-4 investointilaskelmat

### Työn aikana kuullut asiantuntijat:

Sami Haapanen, kiinteistöviraston tonttiosasto  
Lea Kivilahti, kiinteistövirasto, tilakeskus  
Raija-Mäkinen Stormbom, tilakeskus (alustavat vuokralaskelmat)  
Ville Vastamäki, kaupunginkanslia

## Eläintarhan alueen urheilu- ja monitoimikiinteistöt

Helsingin jäähallin lisäksi Eläintarhan alueella sijaitsevat seuraavat liikunta- ja urheilukiinteistöt:

### Olympiastadion

Olympiastadionin peruskorjaushanke on aikataulutettu valmistuvaksi 2019, jolloin peruskorjattu Olympiastadion tulee olemaan suur tapahtumien areena sekä liikunnan, urheilun, kulttuurin, viihteen ja turismin kohtauspaikka. Peruskorjatussa kiinteistössä tulee olemaan mm:

- yleisurheilukenttä ratoineen ja jalkapallokenttä sekä katsomo 35 – 36 000 hlöille, kahdeksan aitiotilaa
- liikunta-, kokous- ja monitoimitiloja
- toimistotiloja (Stadion-säätiön omat toimistotilat sekä n. 265 työpistettä)
- Matkailu- ja yleisöpalvelutiloja (ravintola, kokouskabinetti, keittiö, kiinteitä ja tilapäisiä myyntipisteitä yleisötiloihin)
- Urheilumuseo

### Kisahalli

Töölön Kisahalli on yksi Suomen suurimmista ja suosituimmista monitoimihalleista, jossa käy vuosittain yli 600 000 asiakasta. Kisahalli toimii myös suurten massatapahtumien tukikohtana (mm. Helsinki City Run, Naisten Kymppi ja Helsinki City Marathon). Kori- ja lentopallossa pelataan säännöllisesti eri tason sarjaotteluita. Liikuntatilat jakautuvat A- ja B-halleihin sekä erilliseen kuntosalitalaan. A-hallissa on palloilukenttiä, voimistelualue, kuntosali- ja voimailualueet, juoksusuora sekä suuri määrä erilaisia pienempiä liikuntatiloja yhteensä noin 20 eri lajin harrastustoimintaan. B-hallissa on koripallokenttä katsomoineen, miekkailu- tanssi- ja kamppailulajitilat. Kisahallissa on myös liikuntaviraston toimistotilat ja erilisiä ulosvuokrattuja tiloja.

### Eläintarhan kenttä

Eläintarhan kentän alueella on yleisurheiluun, talviurheiluun ja skeittaukseen liikuntapaikat. Alueella on katsomo, kahvila, huolto- ja varastorakennukset sekä pukusuojarakennus. Alueelta pääsee yleisurheilun maanalaiseen harjoittelutunneliin, jossa on juoksusuora, pituushyppypaikka ja oheisharjoittelutila. Kokonaisuudessa Eläintarhan urheilukentän alue on 65 000 m<sup>2</sup>. Eläintarhan kenttä on Suomen käytetyin yleisurheilukenttä ja monet muut lajit käyttävät sitä oheisharjoitteluun. Alueella järjestetään kesäkaudella viikoittain yleisurheilukilpailuja eri ikäluokissa ja lajeissa.

### Sonera Stadium

Sonera Stadium toimii monitoimiareenana, pääkäyttönään jalkapallo. Stadion koostuu ulkoareenasta, jonka kapasiteetti on 10 300 katsojaa sekä sen kehälle sijoittuvista sisätiloista. Sisätiloissa järjestetään erilaisia tapahtumia ympäri vuoden.

Päätilatyypit:

- yleisöaulaa ja yleisöpalvelutiloja
- ravintolatiloja
- toimisto- ja kokoustilaa

Pysäköintipaikat sijoittuvat Urheilukadun varteen sekä rakennuksen kaakkoispäätyyn. Stadionin huoltoajo tapahtuu Urheilukadun kautta luoteissivulta.

Helsingin kaupungin liikuntavirastolla on Stadiumilla kahdeksan pukuhuonetta, jotka palvelevat pallokenttäalueen käyttäjiä.

#### Uimastadion

Uimastadion on avoinna vuosittain toukokuun alkupuolelta syyskuun puoleen väliin. Kesäkauden aikana maauimalan palveluita käyttää 270 000 – 300 000 asiakasta. Suuri osa asiakkaista saapuu paikalle jalkaisin, polkupyörällä tai julkisilla liikennevälineillä. Uimastadionilla ei ole erillistä pysäköintialuetta.

Uimastadionilla on 50 metrin uima-allas, hyppy-allas, lasten allas sekä kahluuallas. Alueella on nurmialue auringonottoa varten, pukuhuone- ja katsomorakennus sekä ulkoilmakahvila. Asiakkaita palvelevat myös pieni kuntosali, beach volley – kentät, vesiliukumäki ja lasten leikkialueet

Suuret tapahtumat kuten Helsinki City Run (HCR) ja Helsinki City Marathon (HCM) sekä erityisesti Helsinki City Triathlon asettavat omat erityisvaatimuksensa ympäristölle ja liikenteelle. Alueella liikkuu tuolloin tuhansittain urheilijoita ja tapahtuman huoltoliikennettä.

Suunnitteluvaiheessa olevat hankkeet:

#### Projekti Garden Helsinki

Suunnitteilla oleva Garden Helsinki-hanke sisältää suunnitelmatilanteen 12/2015 mukaan:

- Monitoimiareenan, 11 000 katsomopaikkaa
- ”Mid-areenan”, 2 500 katsomopaikkaa
- Urheilun harjoitushallin
- Hotellin
- Toimistotilaa
- Asuntoja
- Maanalaisia kauppaa-, liike- ja palvelutiloja
- Liikuntapalveluja

Hankkeelle myönnetty tontin suunnitteluvaraus on voimassa 30.6.2016 asti. Toteuttamisesta ei ole päätöksiä.





# HELSINGIN JÄÄHALLI

## KÄYTTÖTARKOITUSVAIHTOEHTOJEN VERTAILU

HELSINGIN KAUPUNKI  
KIINTEISTÖVIRASTO TILAKESKUS

18.12.2015



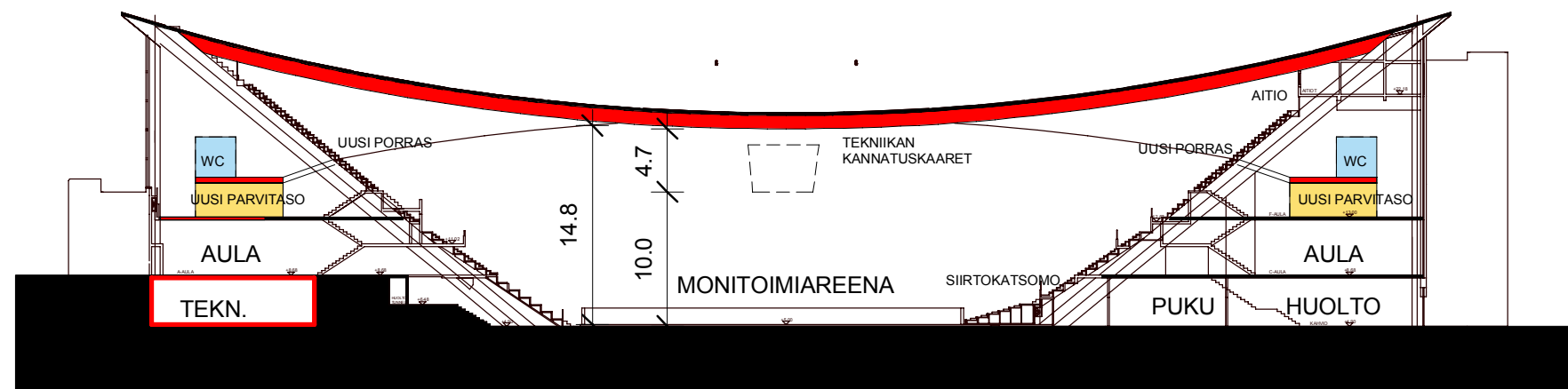
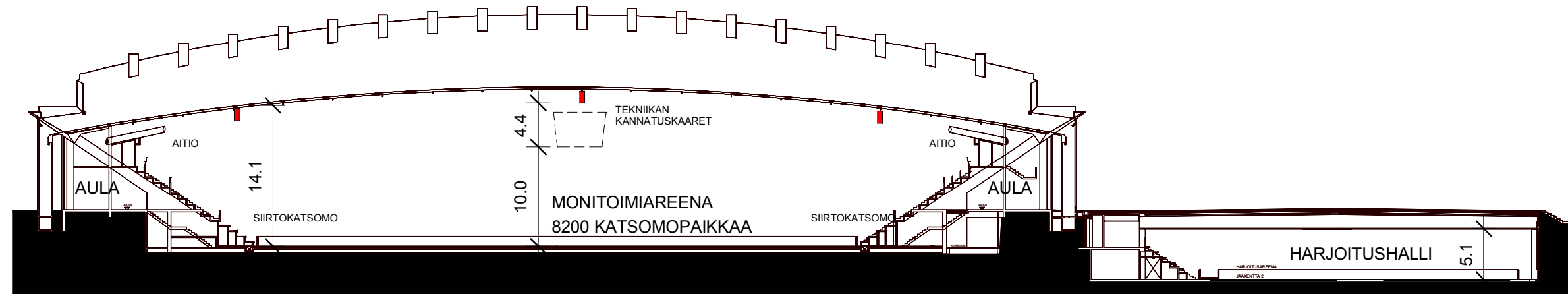
Arkkitehdit Frondelius+Keppo+Salmenperä Oy  
Kalevankatu 39, 00180 Helsinki  
p. 09 2788788  
email. afks@afks.fi  
www.afks.fi

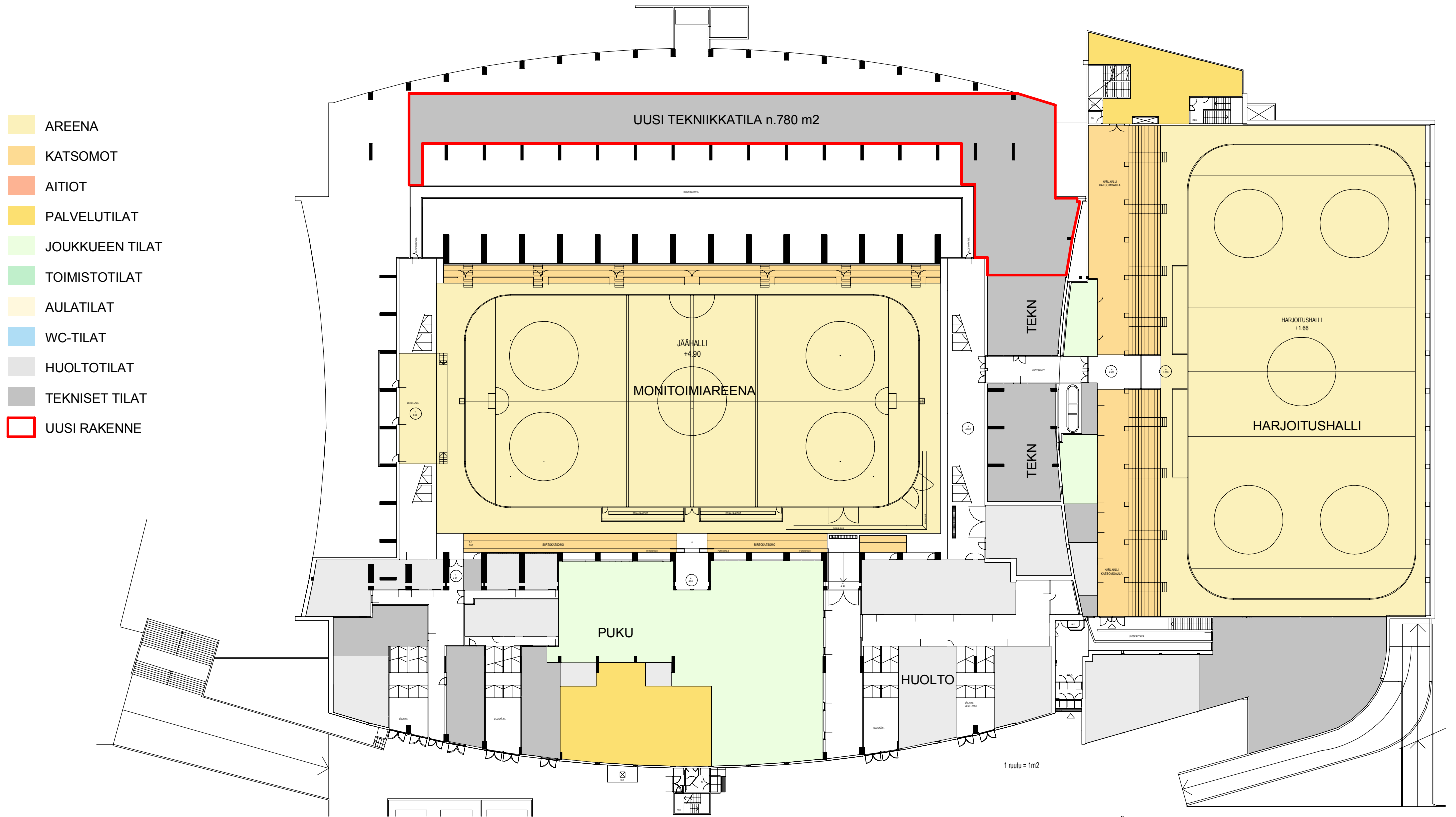
# 1

## NORDIS +

Jääurheilu/palloilu/tapahtumat

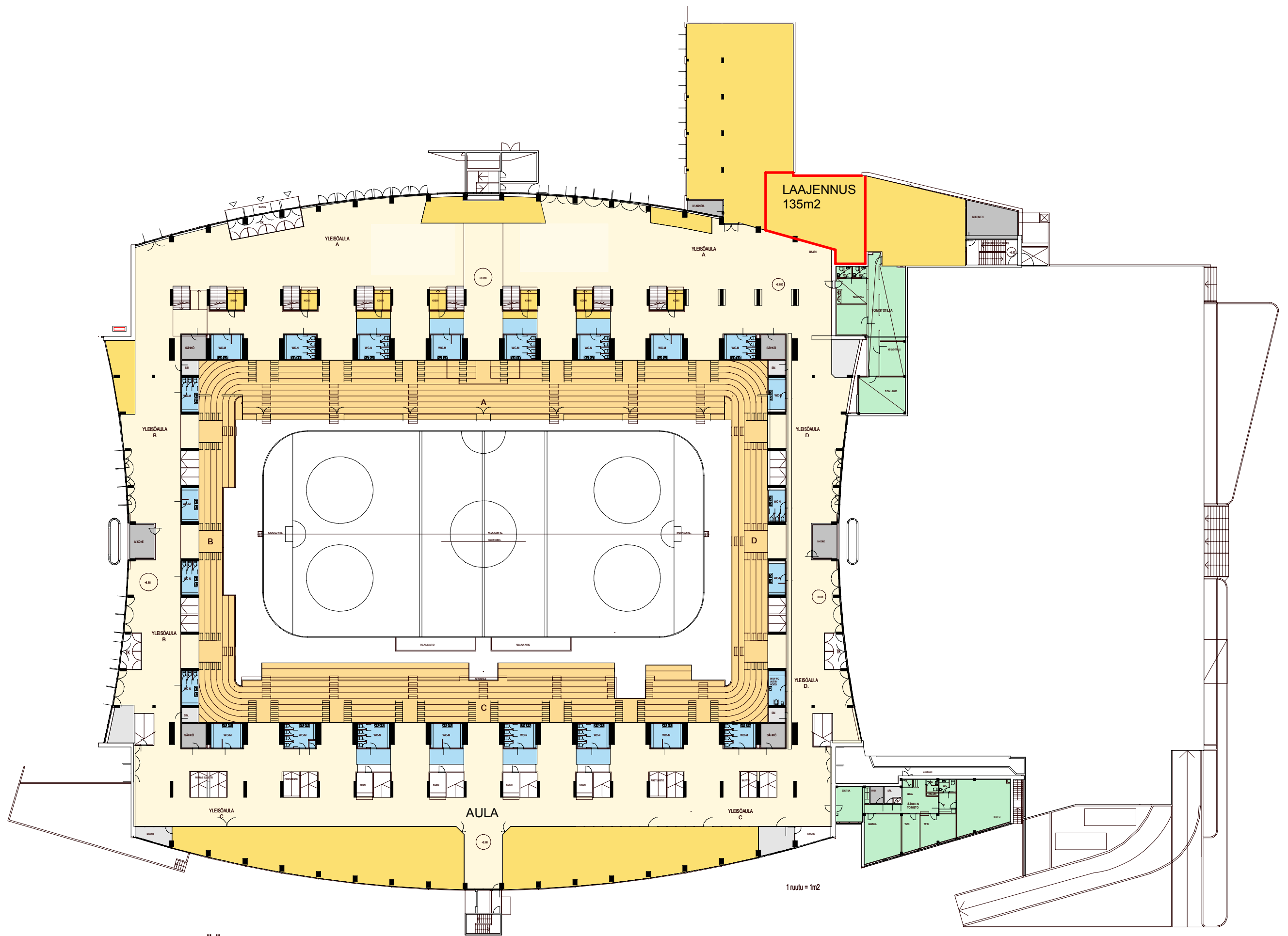
Jäähalli peruskorjataan ja modernisoidaan nykyisen kaltaiseen käyttöön. Myyntiä tukevaa palvelutilaa sekä wc-tiloja lisätään. Korkeisiin yläauloihin rakennetaan parvitasot joille on käynti suoraan katsomon yläosista sekä etuhuoneelliset wc-tilat naisille ja miehille. Hallin kattoon lisätään rakenteet esitystekniikalle. Aitiot säilyvät nykyisellään. Hallin talotekniikka uusitaan, uusi tekniikkatila sijoitetaan pohjoissivulle pääaulan alle madaltamalla nykyistä ontelotilaa.





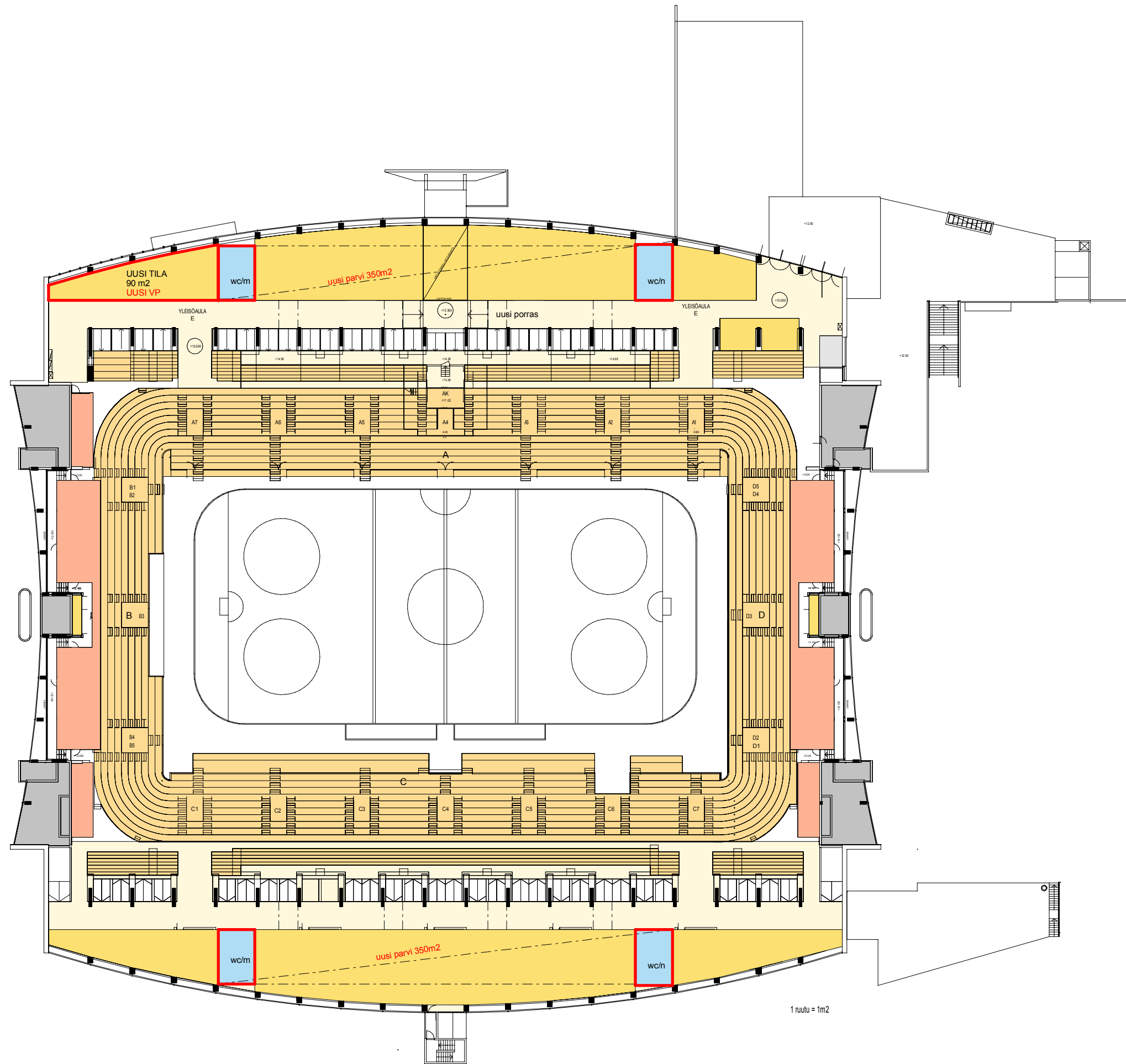
# 1

- AREENA
- KATSOMOT
- AITIOT
- PALVELUTILAT
- JOUKKUEEN TILAT
- TOIMISTOTILAT
- AULATILAT
- WC-TILAT
- HUOLTOTILAT
- TEKNISET TILAT
- UUSI RAKENNE

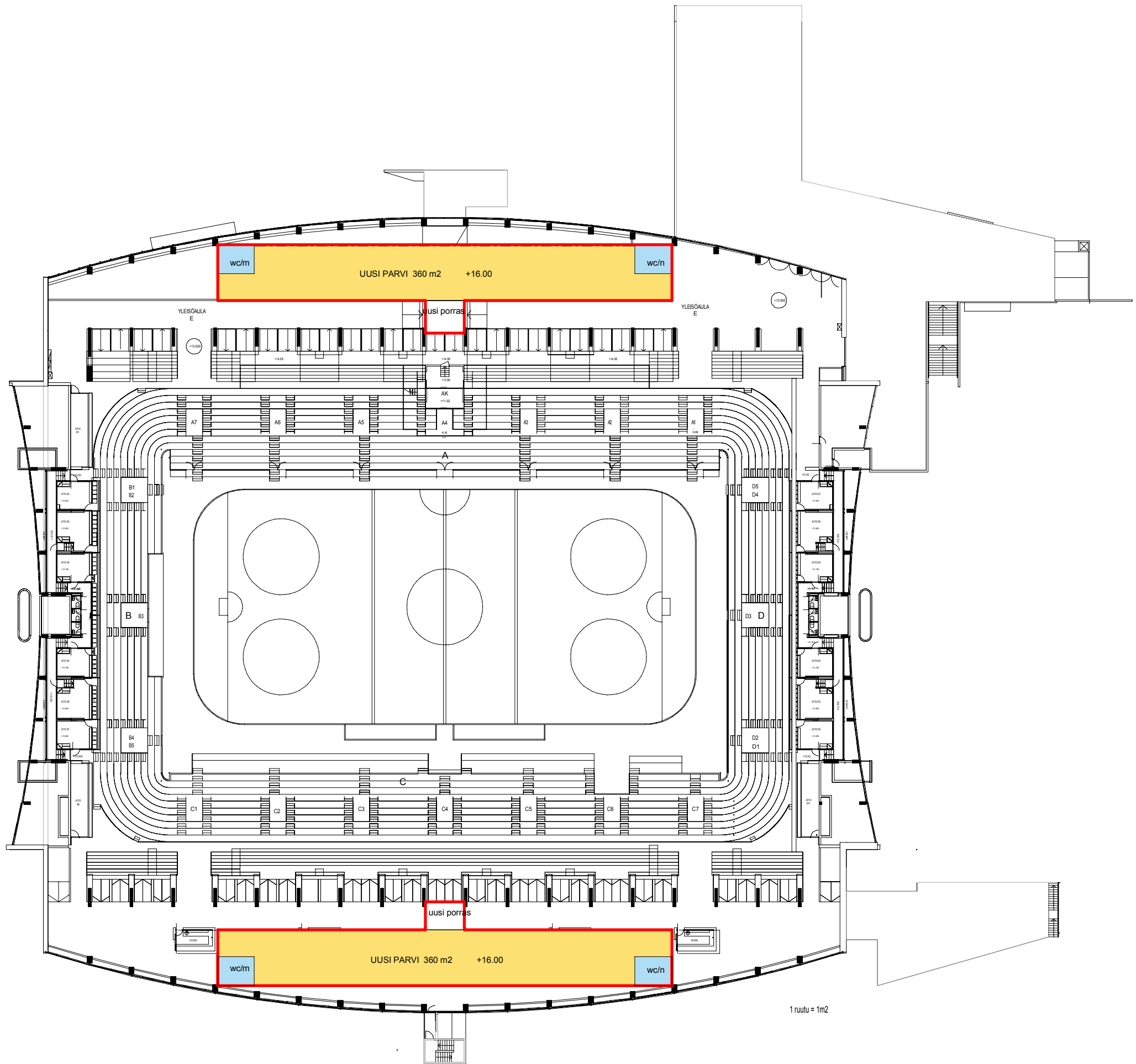


# 1

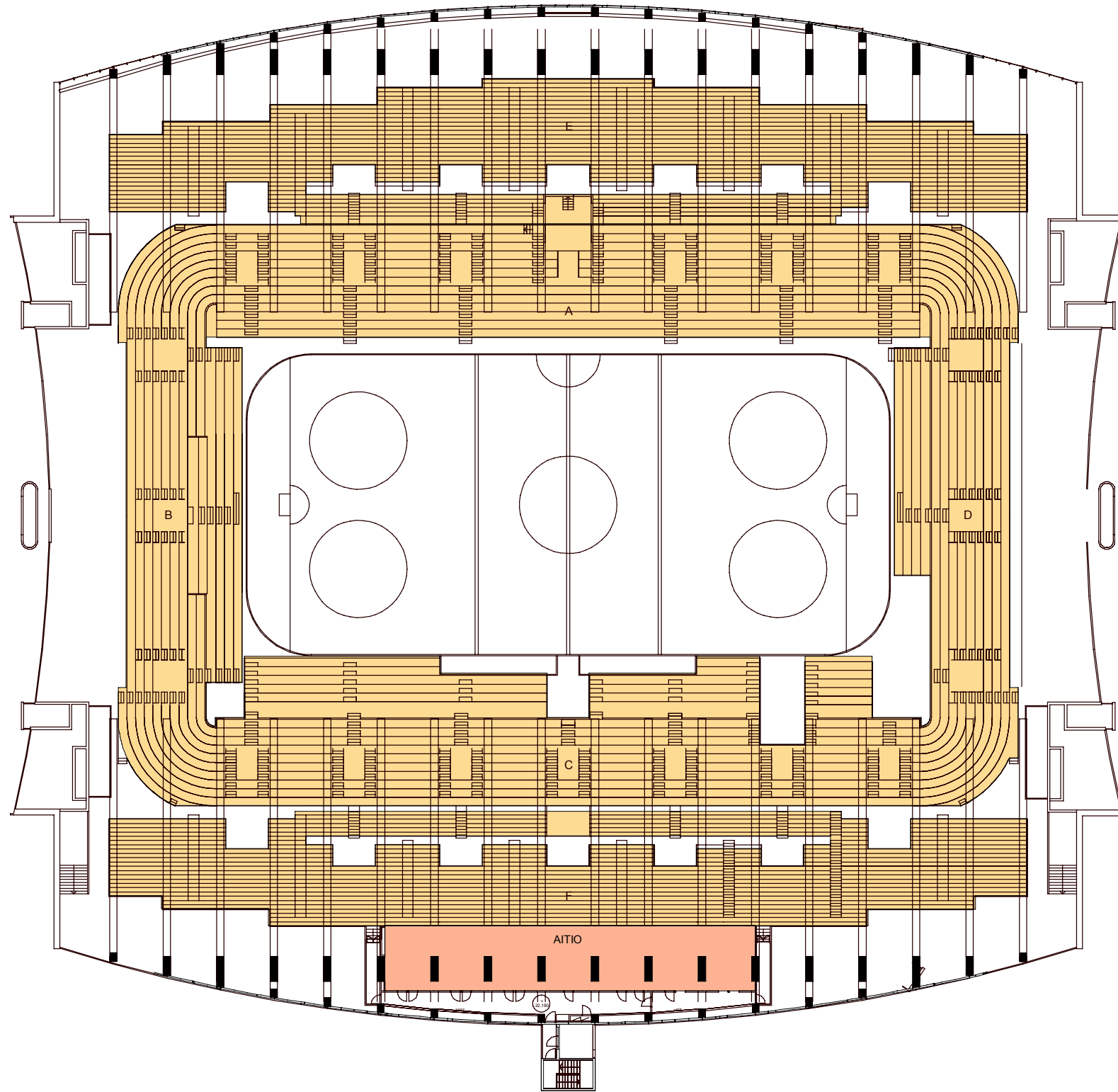
- AREENA
- KATSOMOT
- AITIOT
- PALVELUTILAT
- JOUKKUEEN TILAT
- TOIMISTOTILAT
- AULATILAT
- WC-TILAT
- HUOLTOTILAT
- TEKNISET TILAT
- UUSI RAKENNE

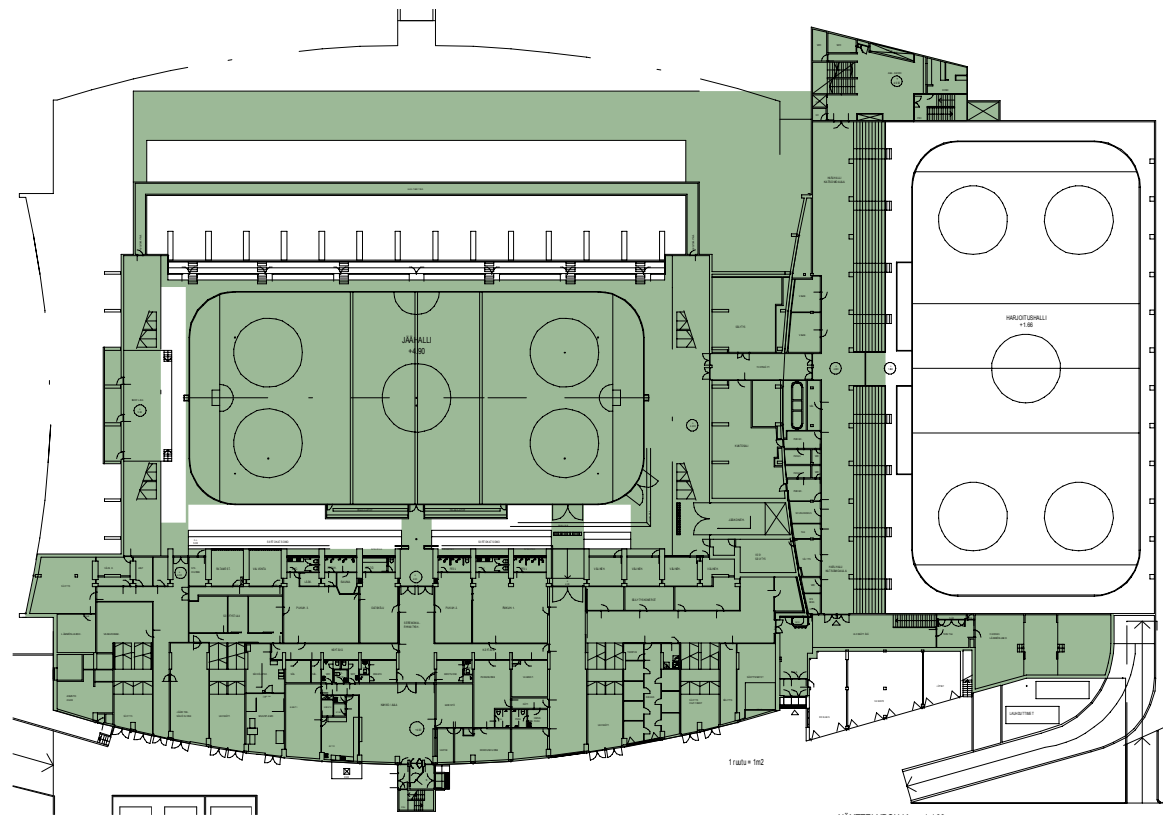


- AREENA
- KATSOMOT
- AITIOT
- PALVELUTILAT
- JOUKKUEEN TILAT
- TOIMISTOTILAT
- AULATILAT
- WC-TILAT
- HUOLTOTILAT
- TEKNISET TILAT
- UUSI RAKENNE

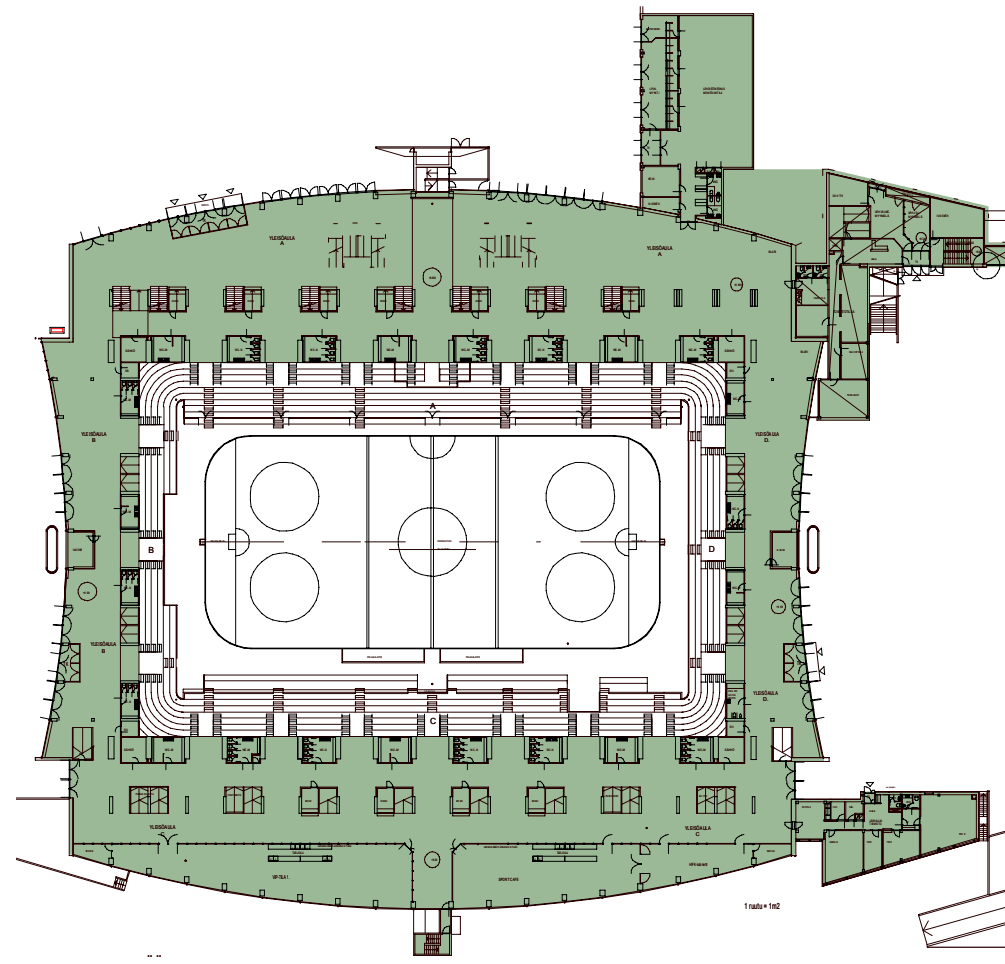


- AREENA
- KATSOMOT
- PALVELUTILAT
- JOUKKUEEN TILAT
- TOIMISTOTILAT
- AULATILAT
- WC-TILAT
- HUOLTOTILAT
- TEKNISET TILAT
- UUSI RAKENNE





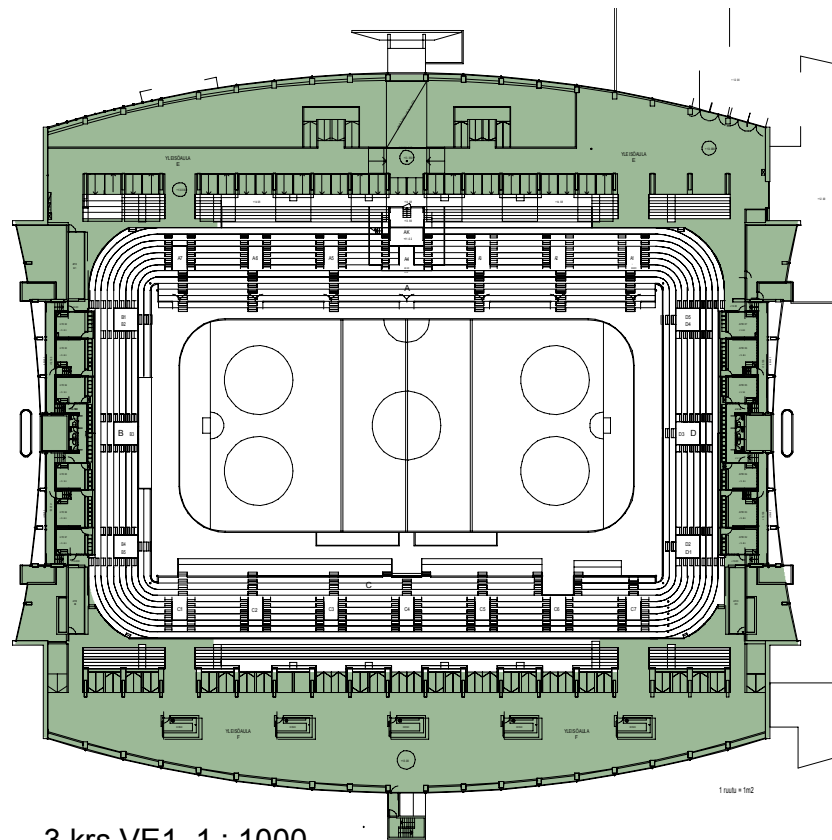
1.krs VE1 1 : 1000



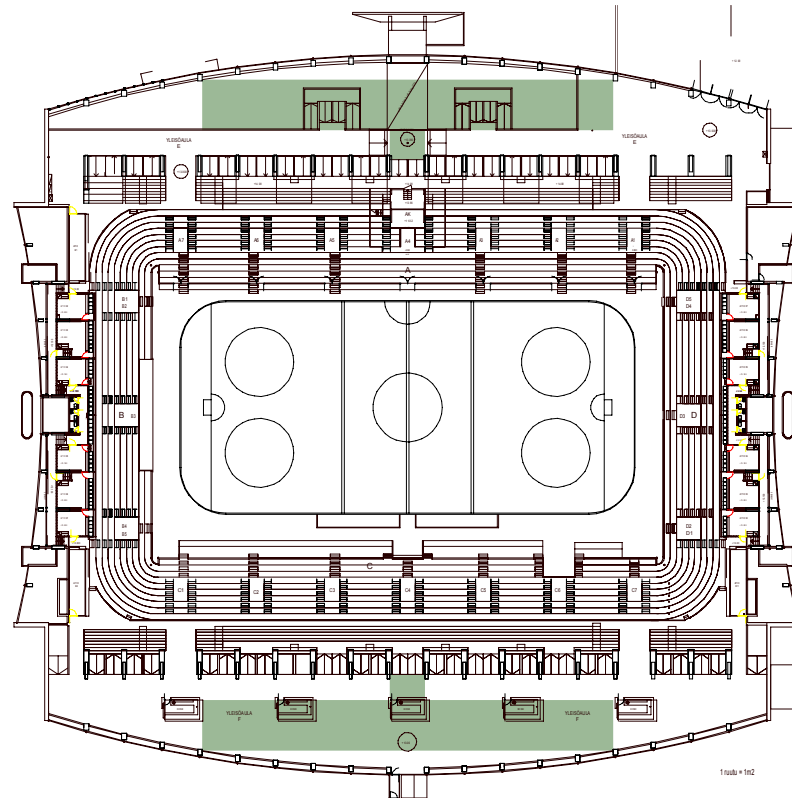
2.krs VE1 1 : 1000

Bruttoalat VE 1b	
-1.krs	3235 m <sup>2</sup>
1.krs	7771 m <sup>2</sup>
2.krs	6091 m <sup>2</sup>
3.krs	4493 m <sup>2</sup>
katsomot	3958 m <sup>2</sup>
	25549 m <sup>2</sup>

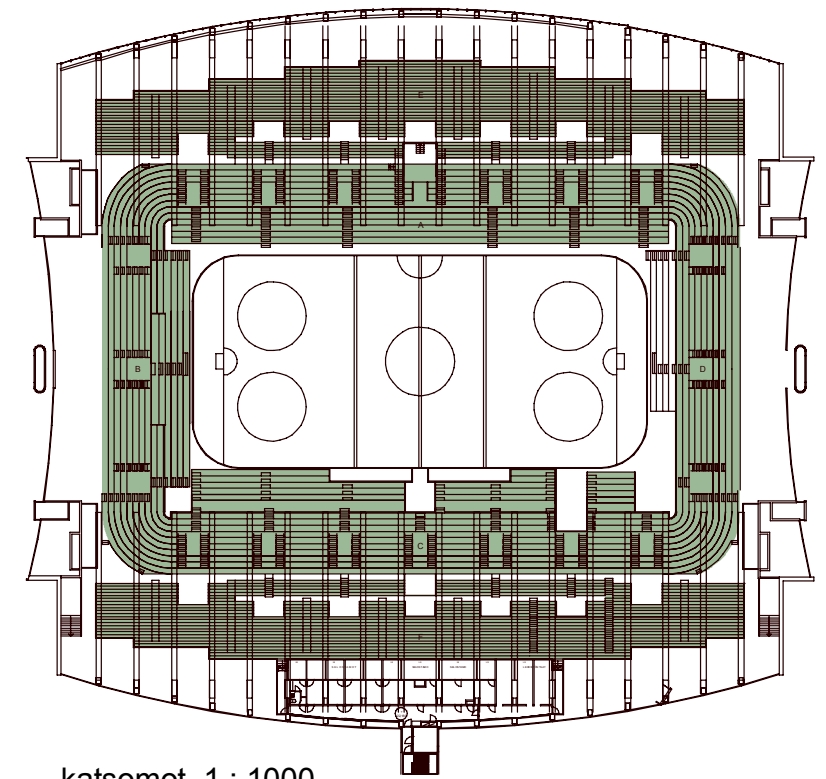
Laajuus kasvanut 1610 m<sup>2</sup>.



3.krs VE1 1 : 1000



4.krs VE1 1 : 1000



katsomot 1 : 1000



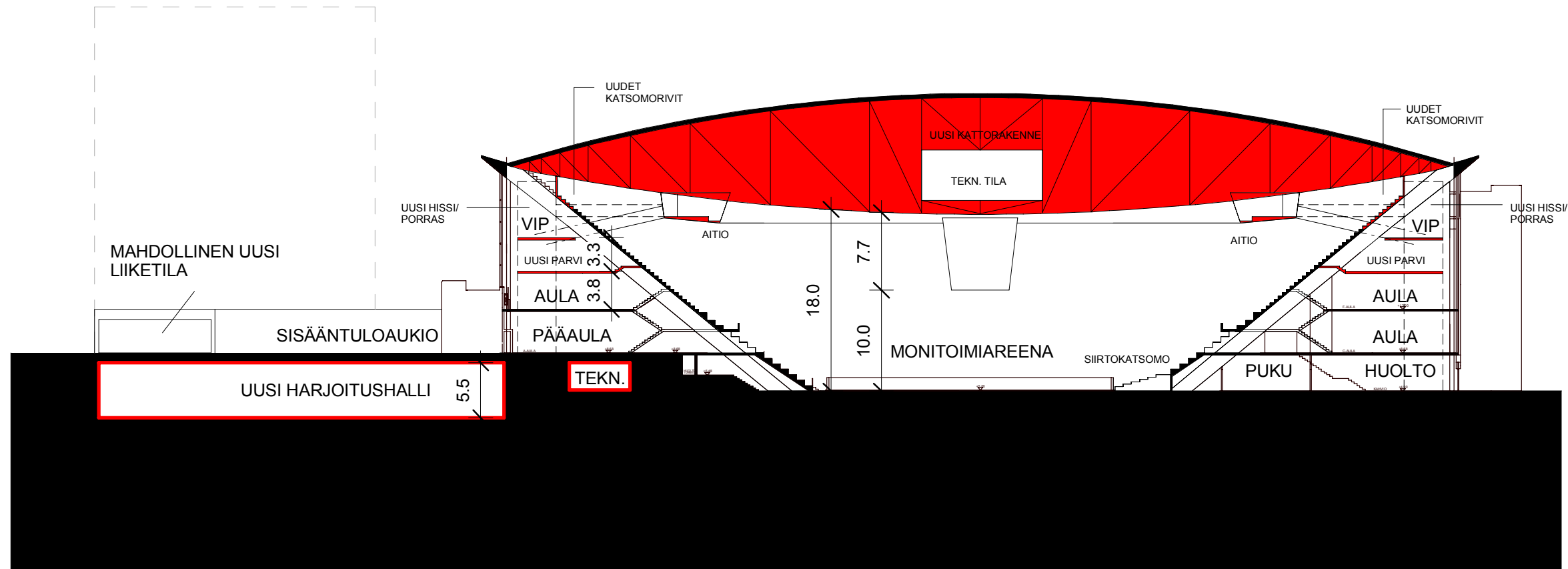
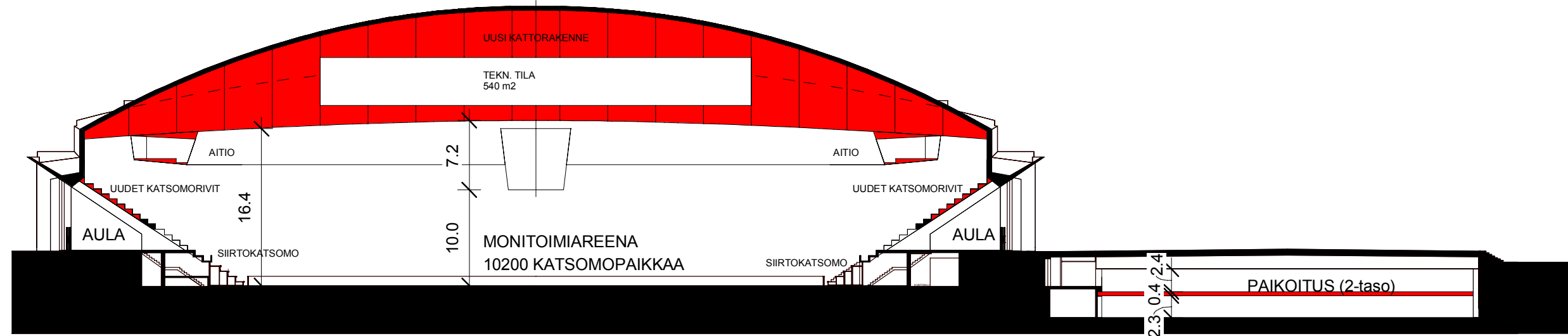
# 2

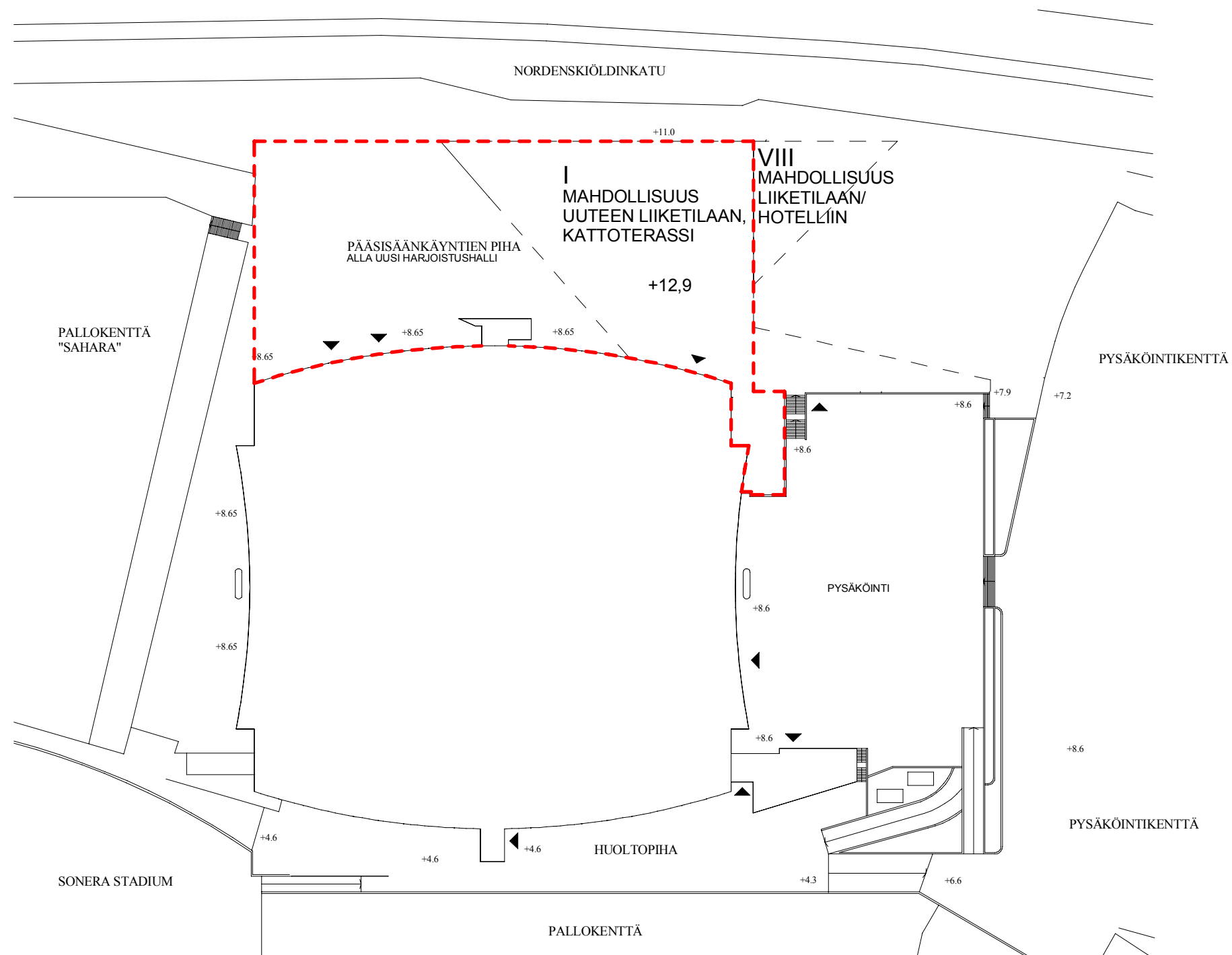
## NORDIS PREMIUM

Jääurheilu/palloilu/tapahtumat

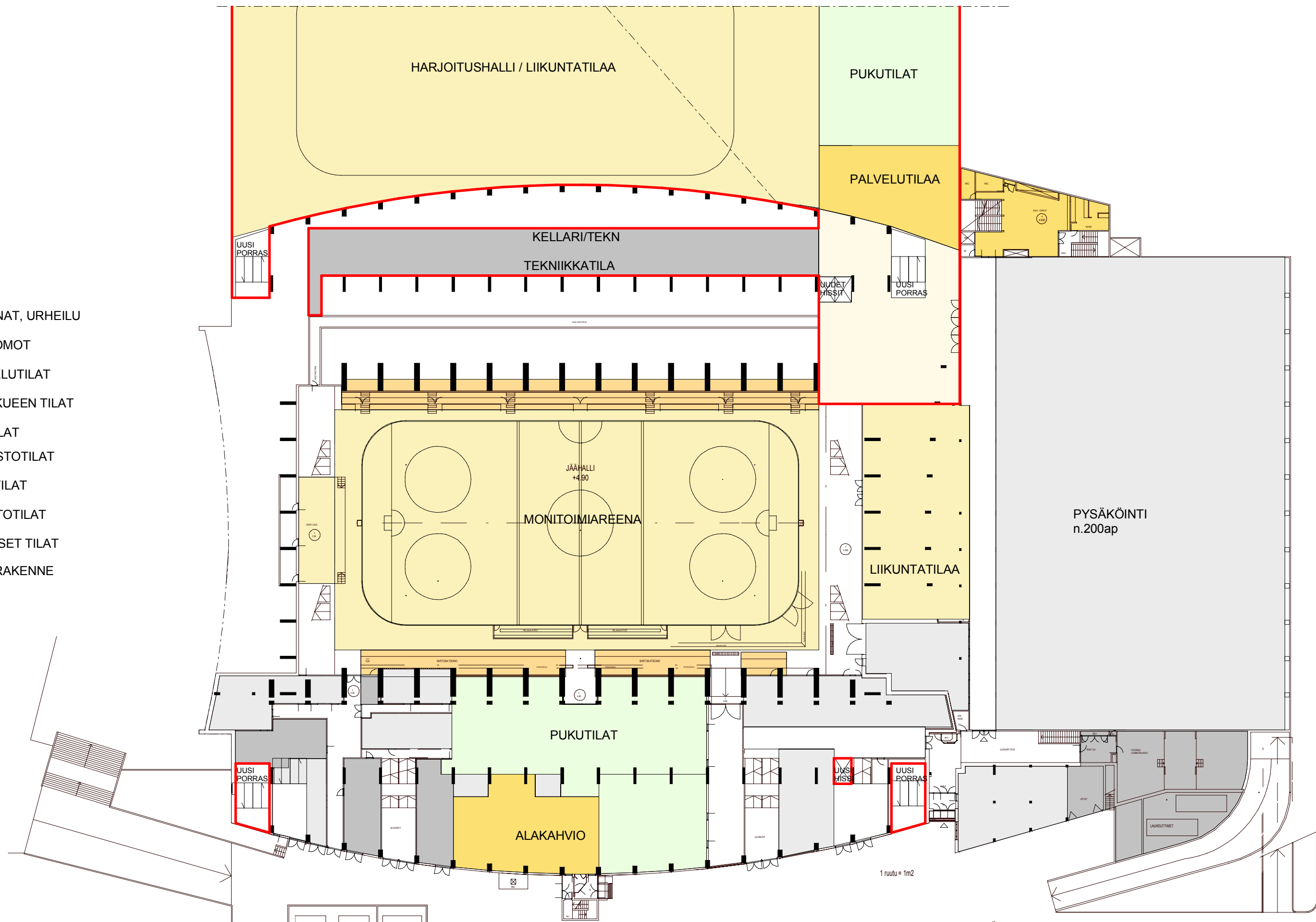
Hallin muotoa kehitetään uusimalla katto avaruusristikkorakenteiseksi räystääslinjojen säilyessä ennallaan. Uudet aitiot sijoitetaan hallin muotoa myötäileväksi nauhaksi kattorakenteeseen tukeutuen. Istuinpaikkoja lisätään n.2000kpl. Aulaan sijoitetaan uudet hissit ja porrastornit katsomoon ja aitioihin. Nykyisiin yläauloihin rakennetaan lisätasoja ravintola-ym palveluille. Talotekniikka uusitaan täysin.

Vanha harjoitushalli muutetaan 2-tasoiseksi pysäköintitilaksi ja uusi harjoitushalli rakennetaan sisäänkäyntiaukion alle.

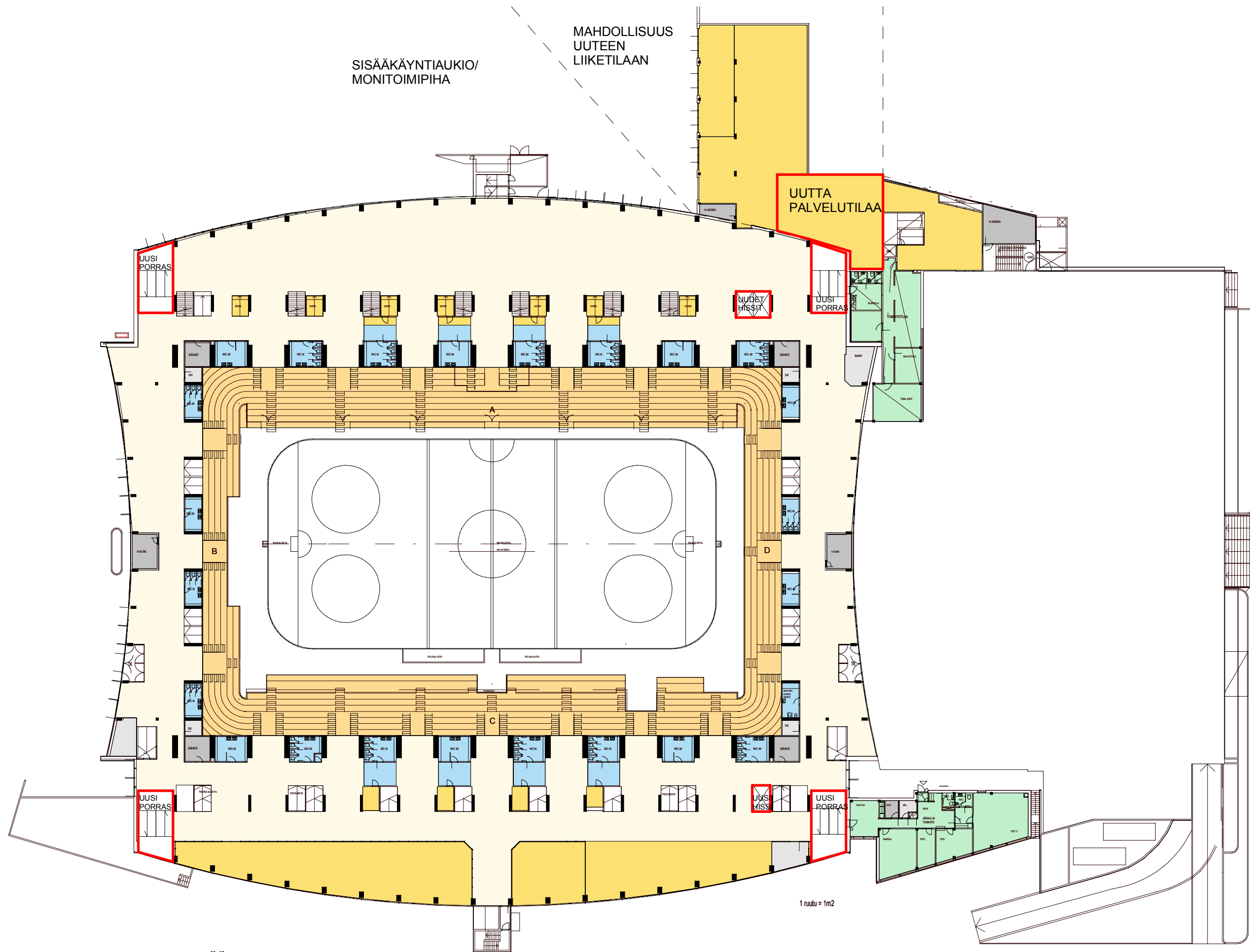




- AREENAT, URHEILU
- KATSOMOT
- PALVELUTILAT
- JOUKKUEEN TILAT
- WC-TILAT
- TOIMISTOTILAT
- AULATILAT
- HUOLTOTILAT
- TEKNISET TILAT
- UUSI RAKENNE

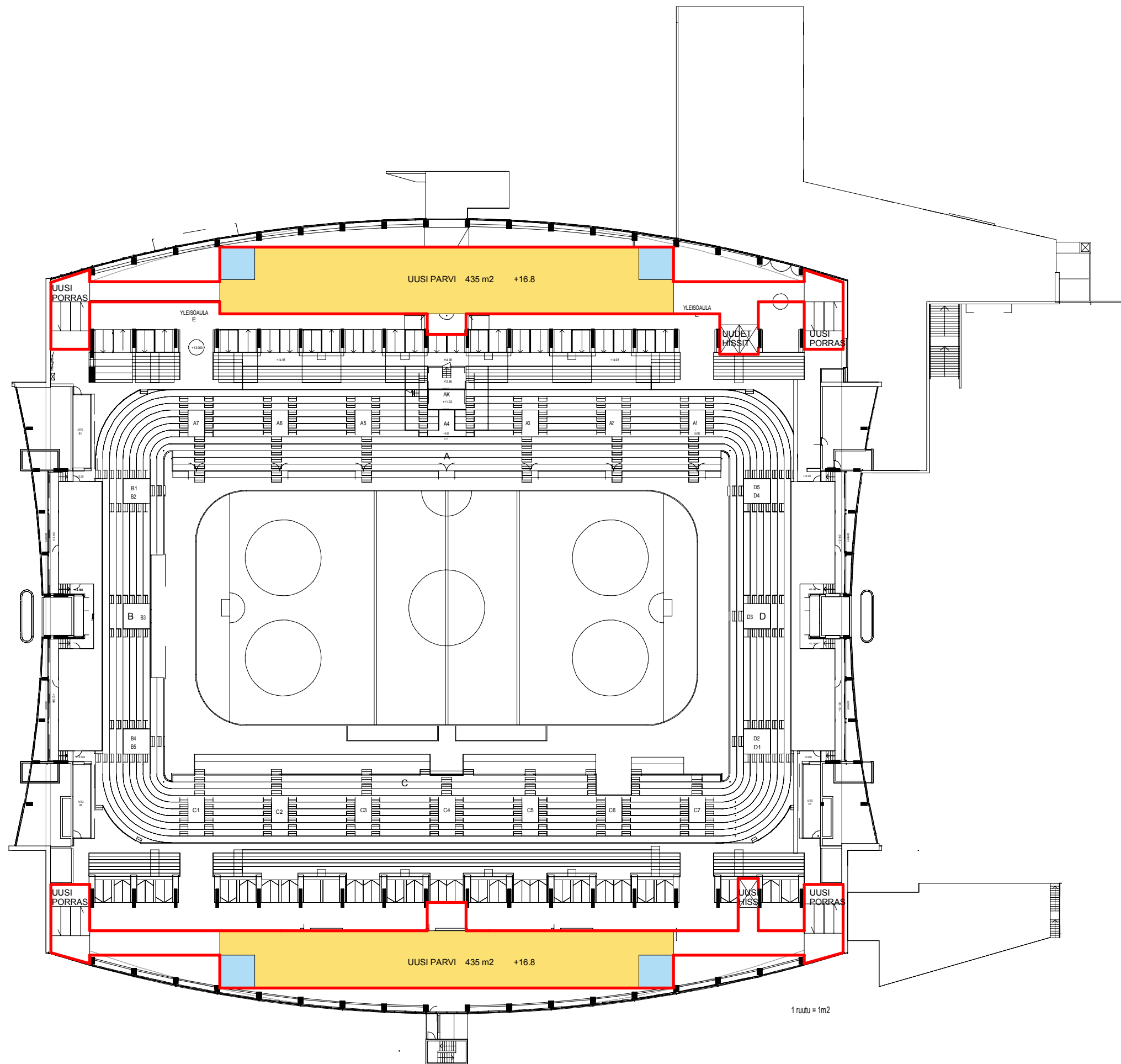


- AREENA
- KATSOMOT
- PALVELUTILAT
- JOUKKUEEN TILAT
- TOIMISTOTILAT
- AULATILAT
- HUOLTOTILAT
- TEKNISET TILAT
- UUSI RAKENNE

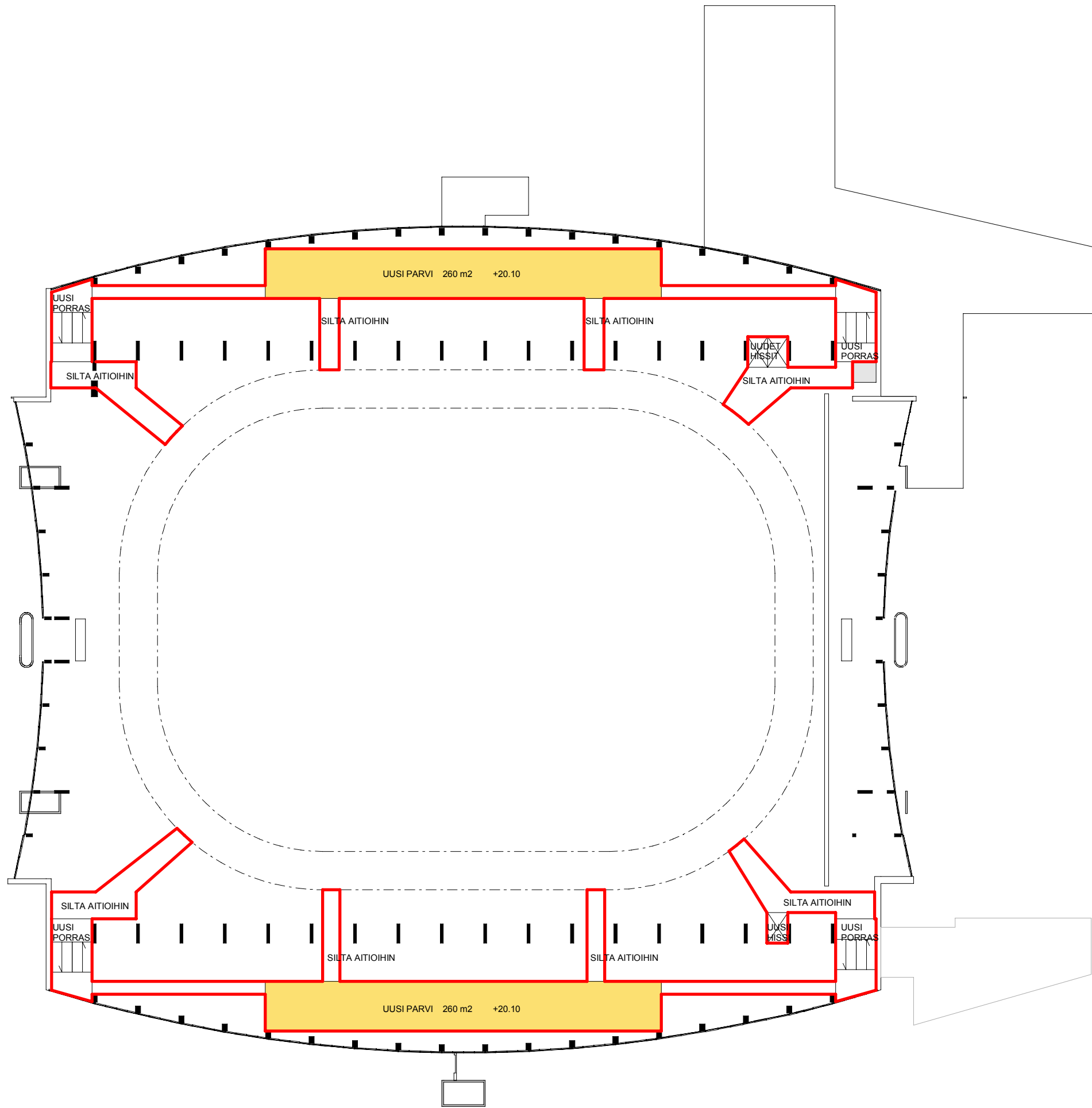




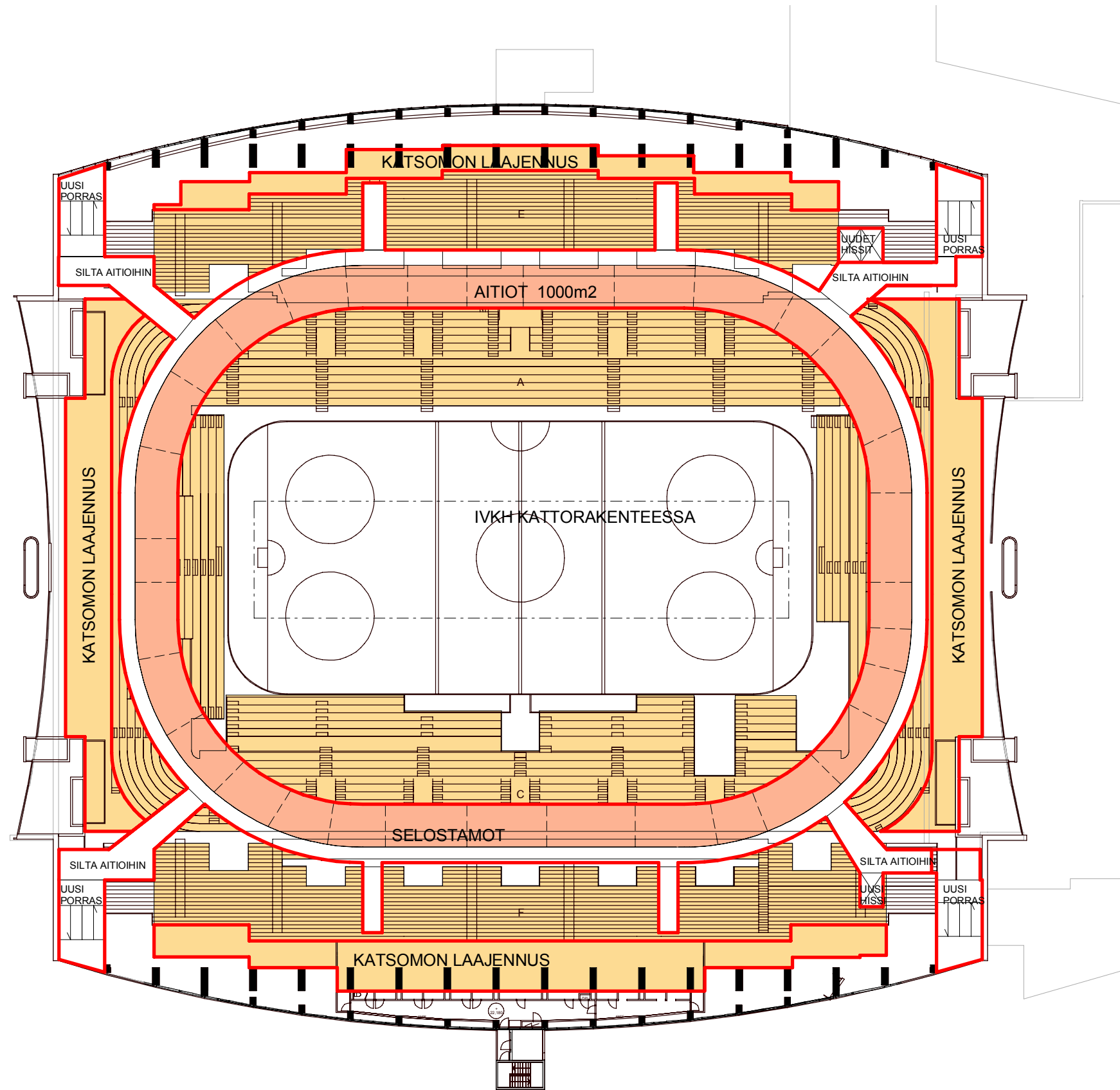
- AREENA
- KATSOMOT
- AITIOT
- PALVELUTILAT
- JOUKKUEEN TILAT
- TOIMISTOTILAT
- AULATILAT
- WC-TILAT (UUDET)
- HUOLTOTILAT
- TEKNISET TILAT
- UUSI RAKENNE



- AREENA
- KATSOMOT
- AITIOT
- PALVELUTILAT
- JOUKKUEEN TILAT
- TOIMISTOTILAT
- AULATILAT
- WC-TILAT (UUDET)
- HUOLTOTILAT
- TEKNISET TILAT
- UUSI RAKENNE



- AREENA
- KATSOMOT
- PALVELUTILAT
- AITIOT
- JOUKKUEEN TILAT
- TOIMISTOTILAT
- AULATILAT
- WC-TILAT
- HUOLTOTILAT
- TEKNISET TILAT
- UUSI RAKENNE







Helsingin jäähalli

Lähtötilanne Urheilukadulta

18.12.2015



Arkkitehdit Frondelius+Keppo+Salmenperä Oy  
Kalevankatu 39, 00180 Helsinki  
p. 09 2788788  
email. afks@afks.fi  
www.afks.fi



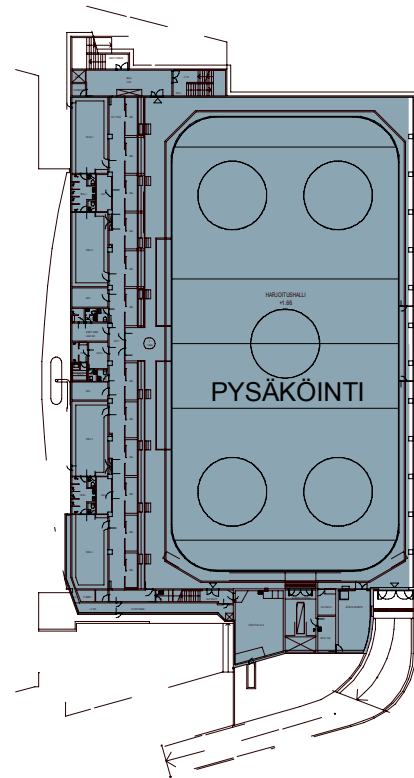
Helsingin jäähalli

VE 2 Nordis Premium  
Näkymä Urheilukadulta

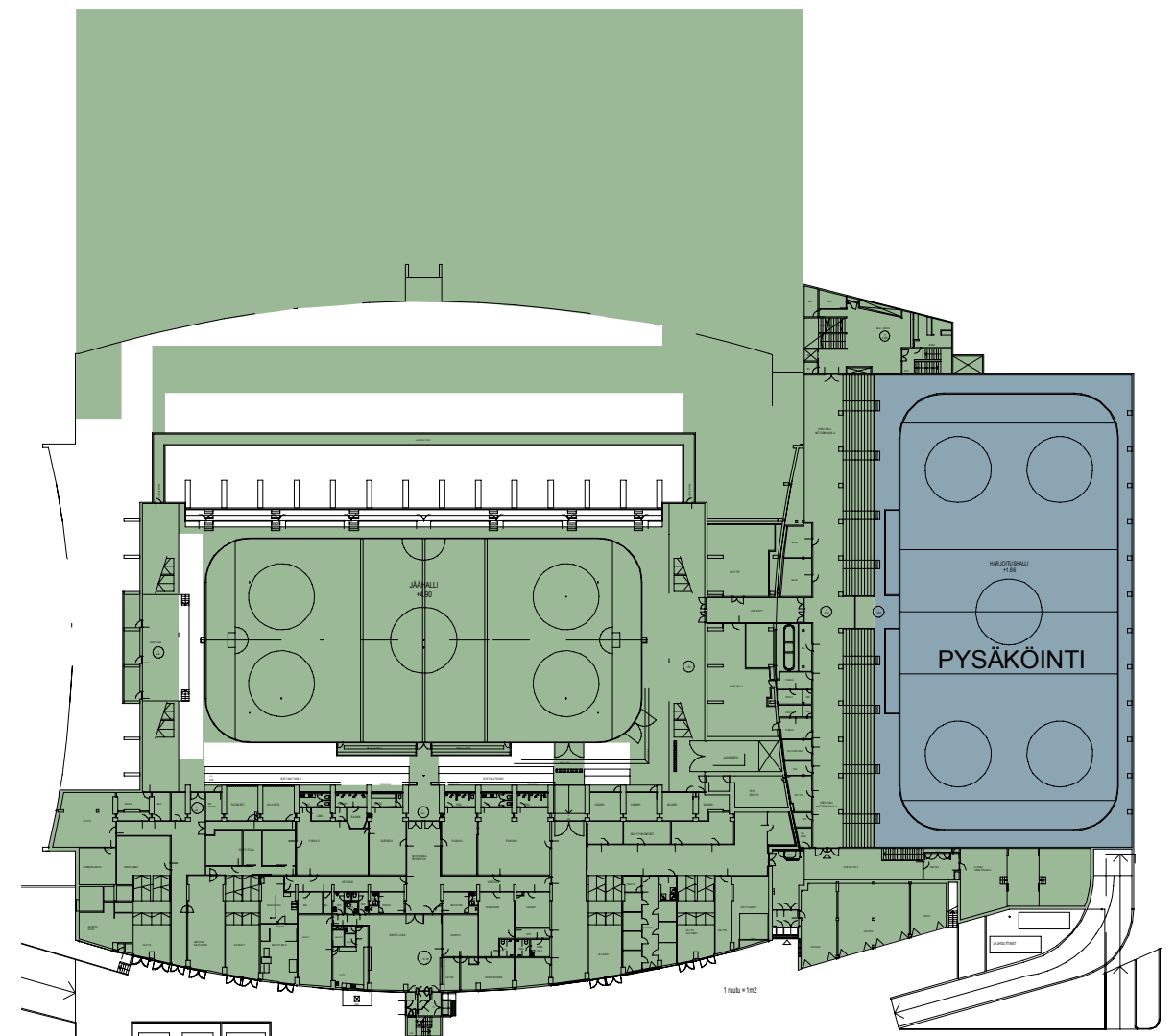
18.12.2015



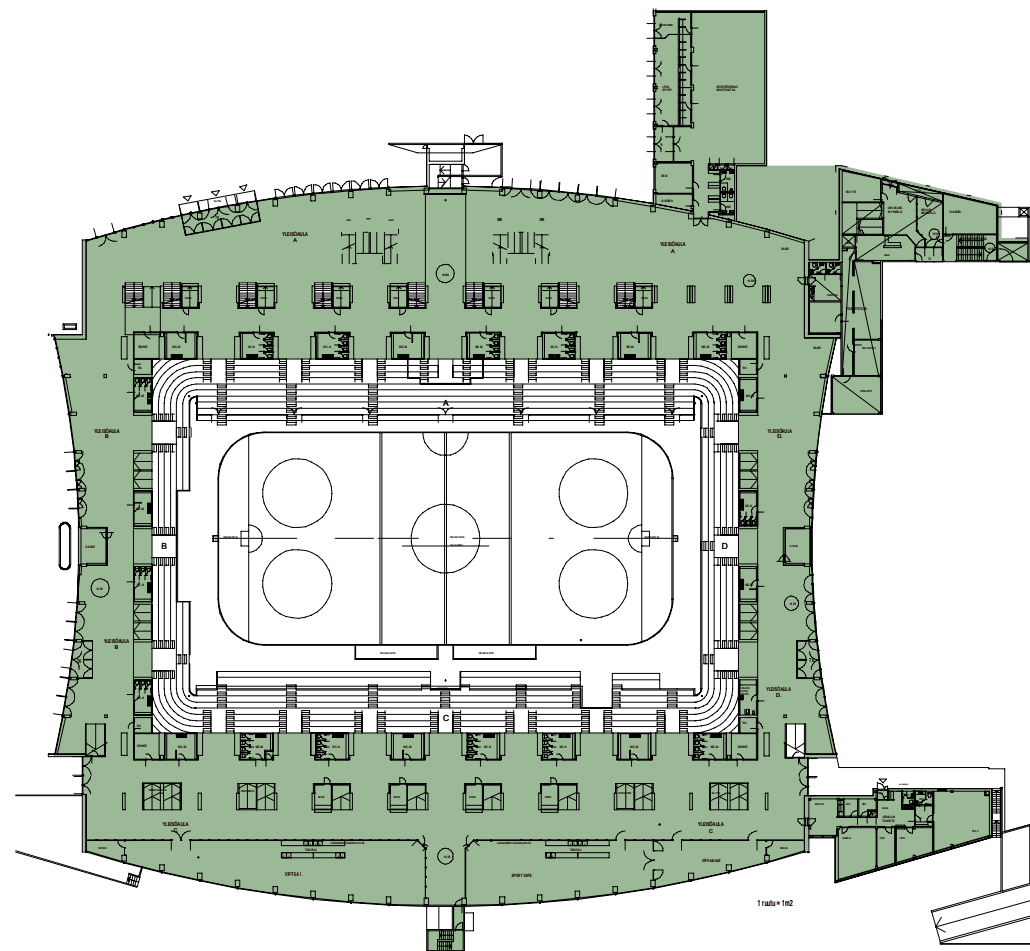
Arkkitehdit Frondelius+Keppo+Salmenperä Oy  
Kalevankatu 39, 00180 Helsinki  
p. 09 2788788  
email. afks@afks.fi  
www.afks.fi



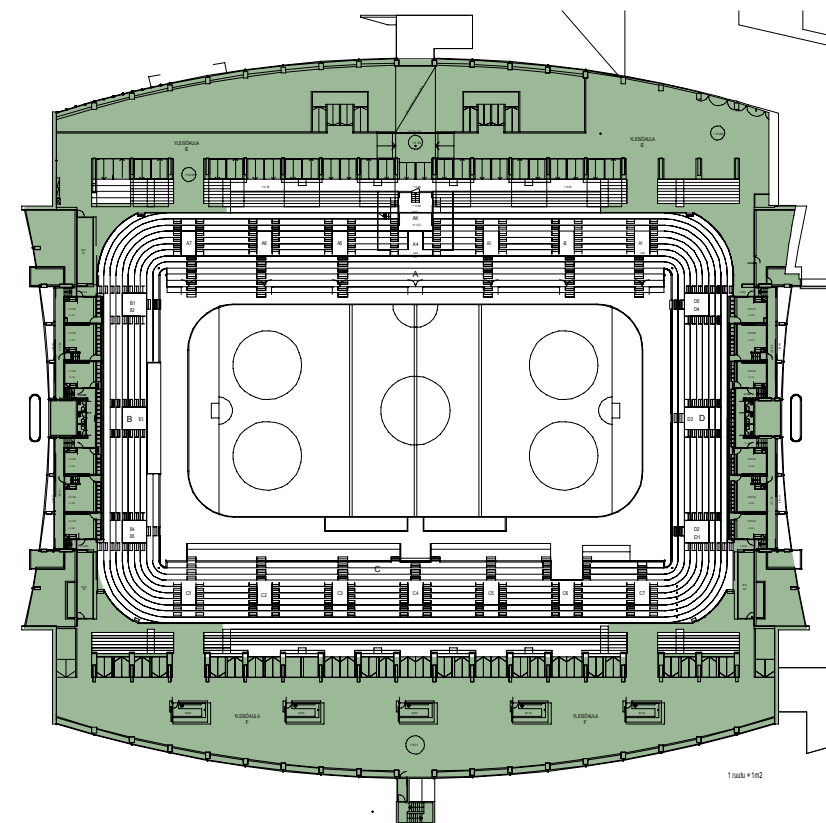
-1.krs VE2 1 : 1000



1.krs VE2 1 : 1000



2.krs VE2 1 : 1000



3.krs VE2 1 : 1000

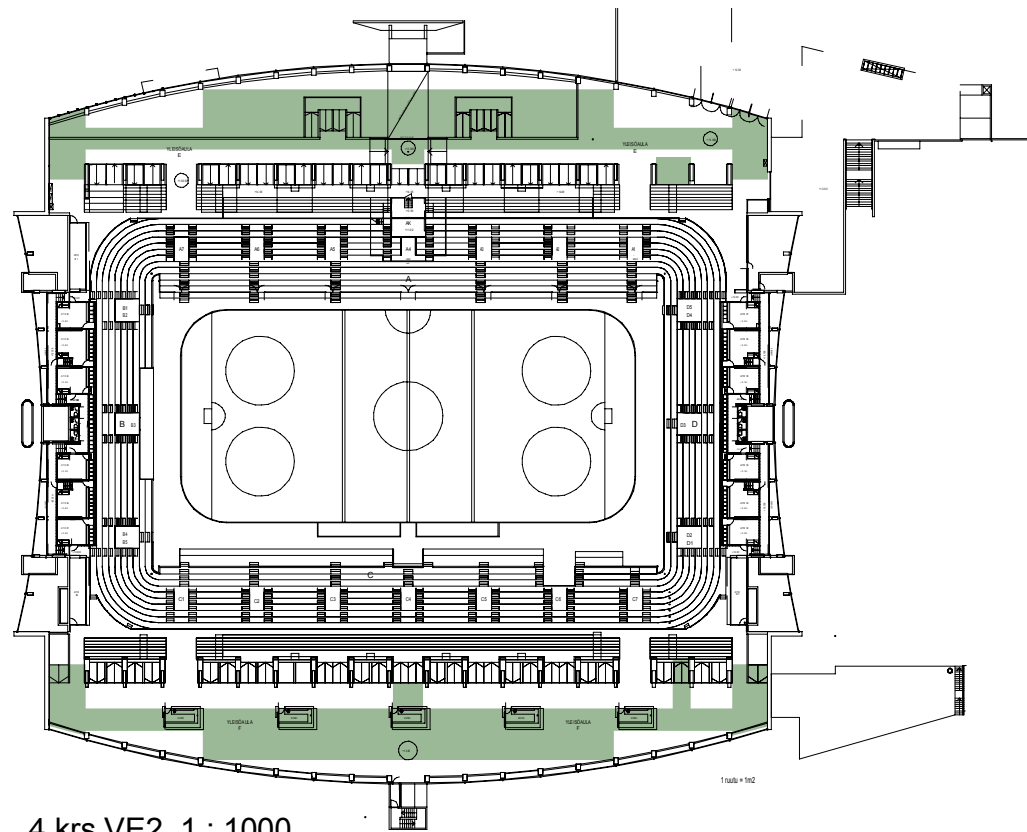
Helsingin jäähalli

PINTA-ALAT VE 2 -1. -3.krs 1 : 1000

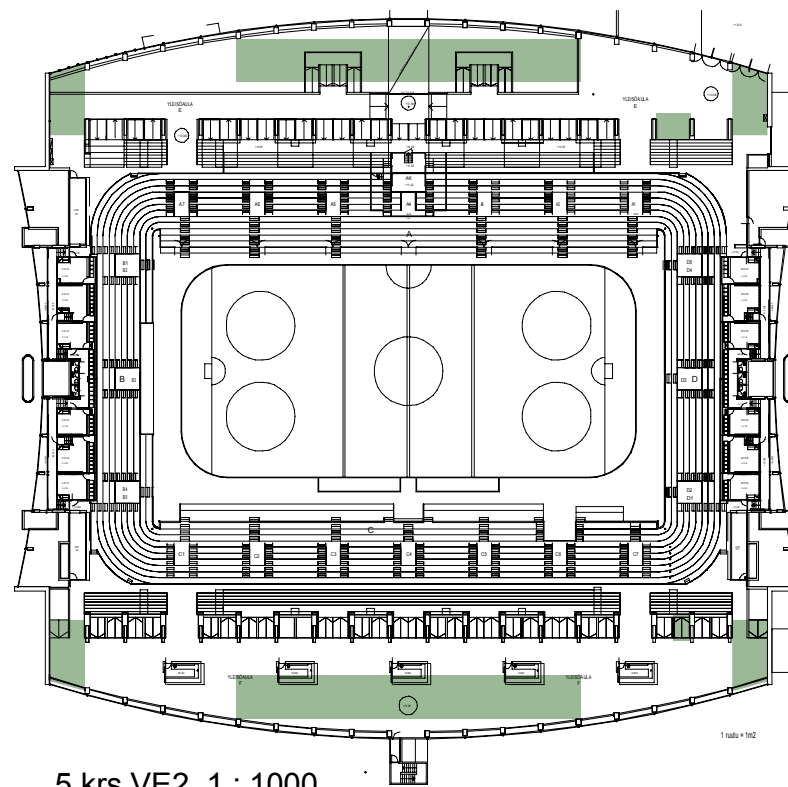
18.12.2015



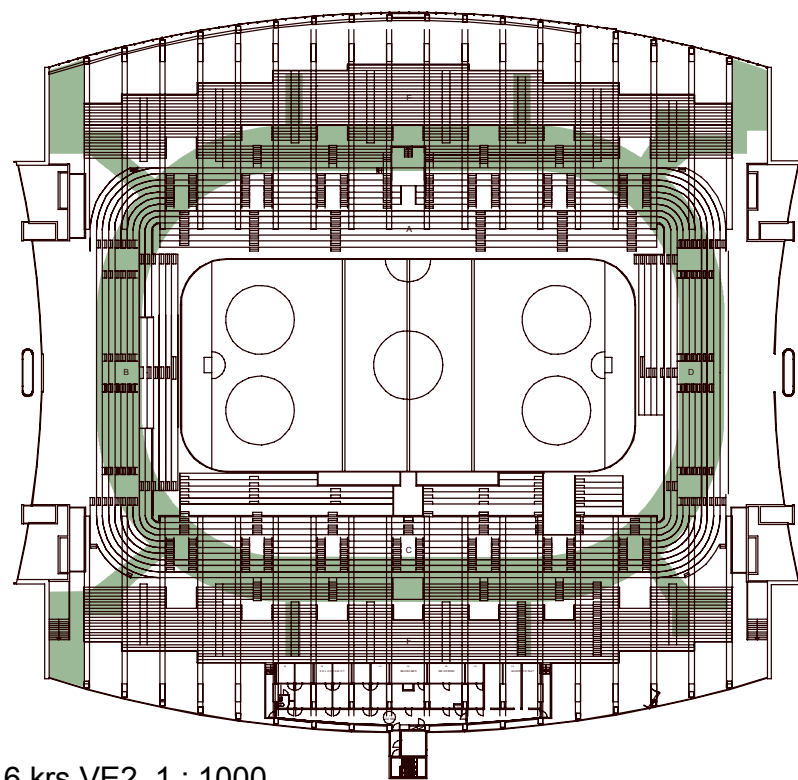
Arkkitiedit Frondelius+Keppo+Salmenperä Oy  
 Kalevankatu 39, 00180 Helsinki  
 p. 09 2788788  
 email. afks@afks.fi  
 www.afks.fi



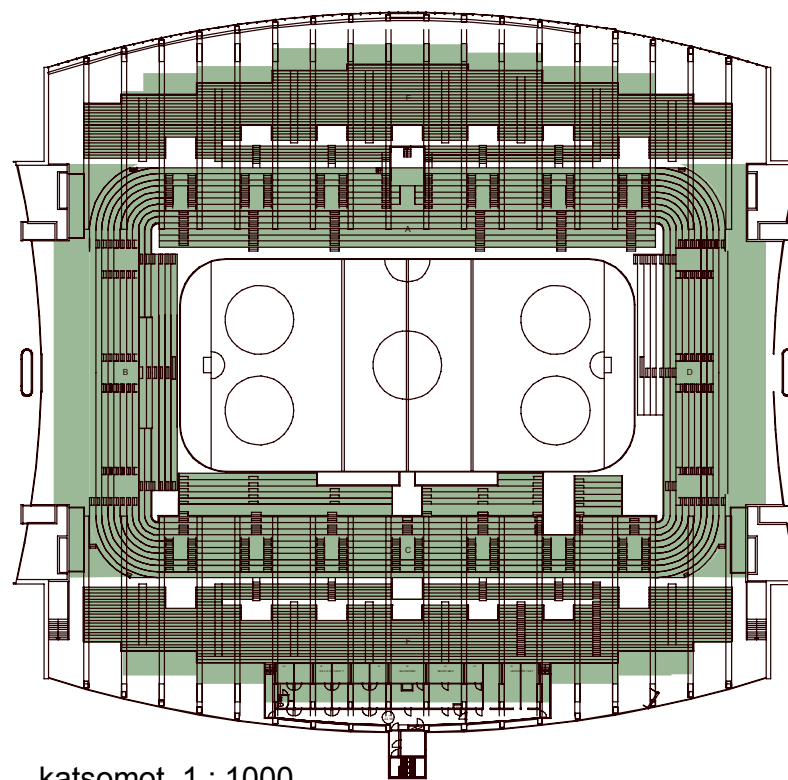
4.krs VE2 1 : 1000



5.krs VE2 1 : 1000



6.krs VE2 1 : 1000



katsomot 1 : 1000

**Bruttoalat VE2**

1.krs	12336 m <sup>2</sup>
2.krs	6091 m <sup>2</sup>
3.krs	3731 m <sup>2</sup>
4.krs	1209 m <sup>2</sup>
5.krs	711 m <sup>2</sup>
6.krs	1772 m <sup>2</sup>
KATSOMO	4949 m <sup>2</sup>
PYSÄKÖINTI	3235 m <sup>2</sup>
PYSÄKÖINTI	2329 m <sup>2</sup>
	36364 m <sup>2</sup>

Laajuus kasvanut 9000m<sup>2</sup>  
+pysäköintitaso 5600m<sup>2</sup>

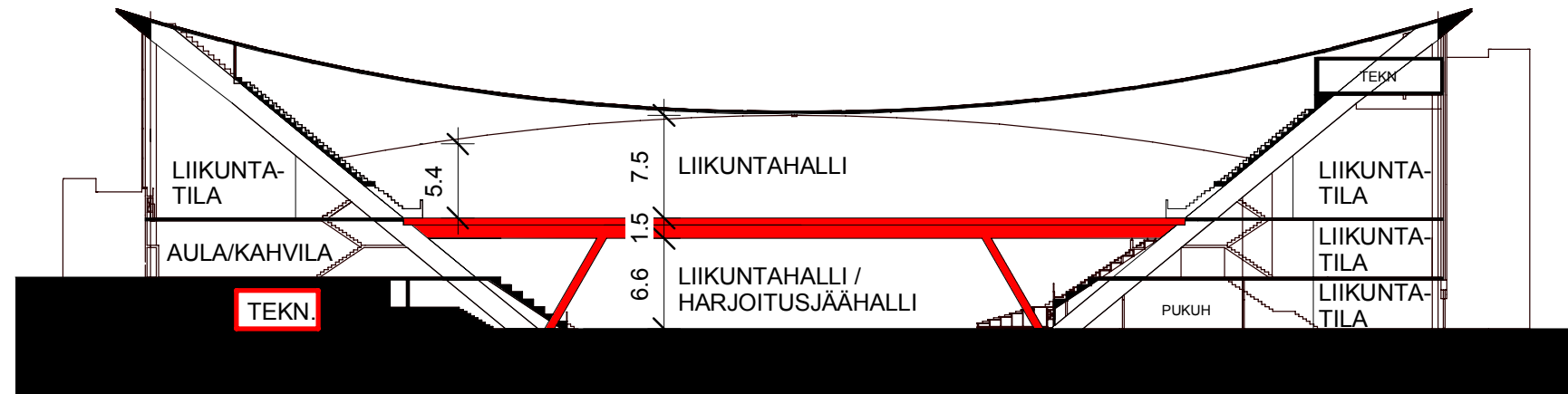
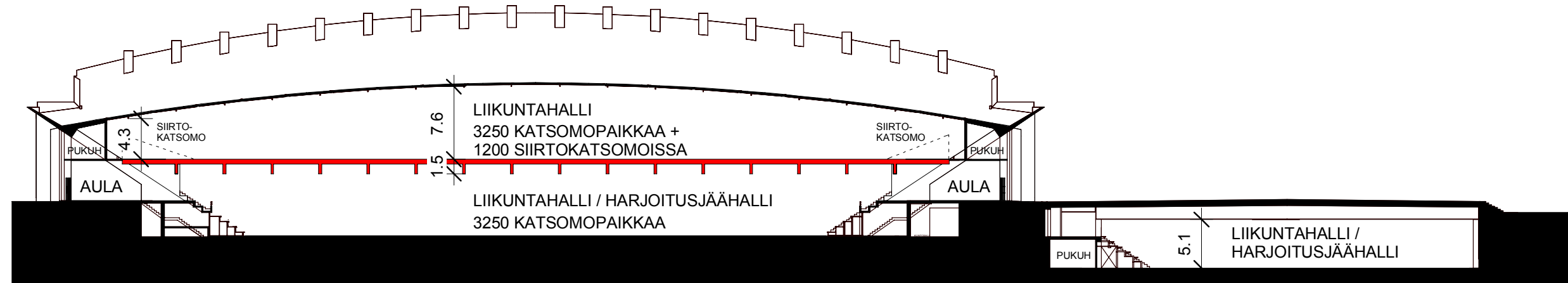


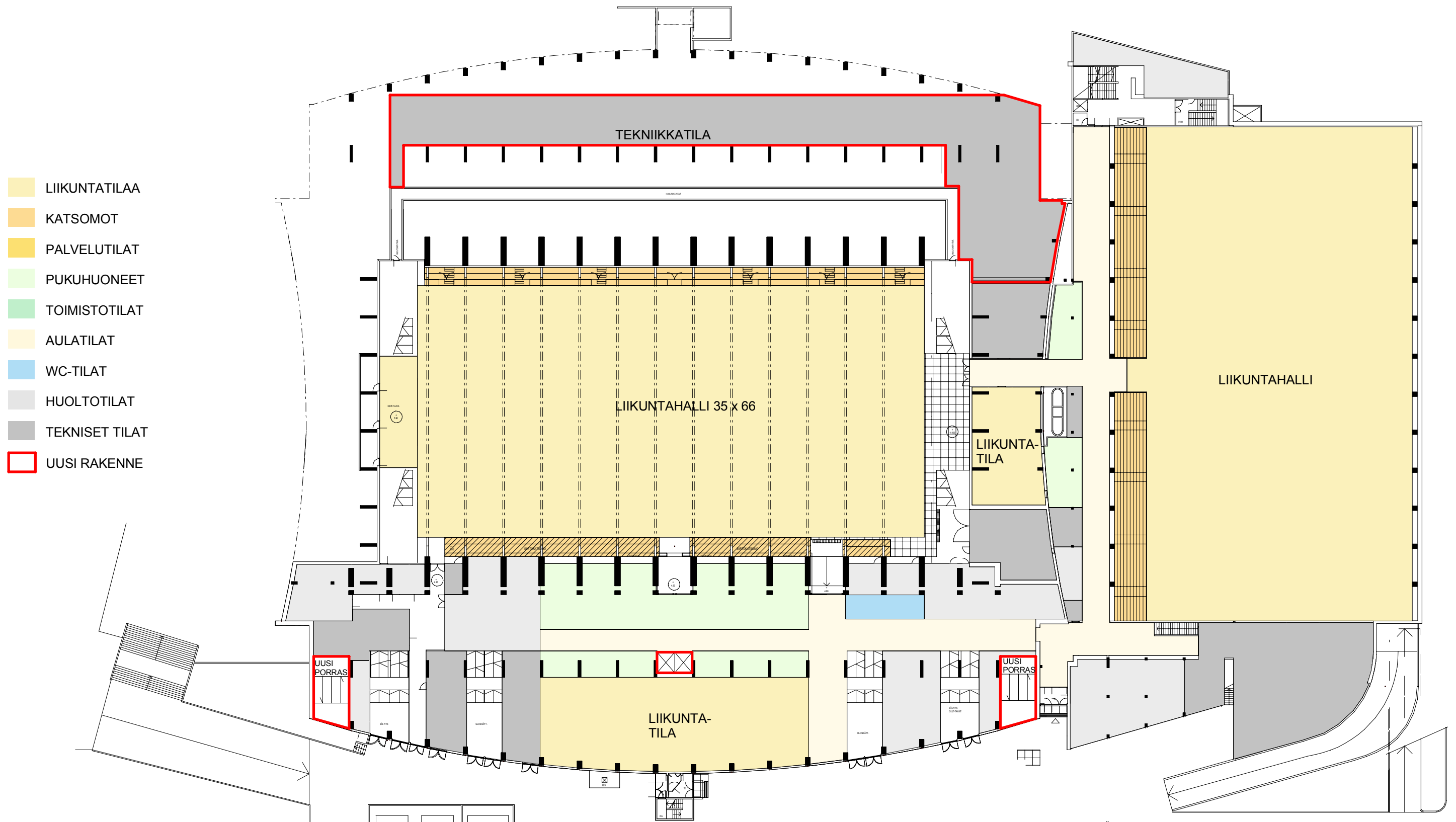
# 3

## PALLOILU- JA YLEISURHEILUAREENA

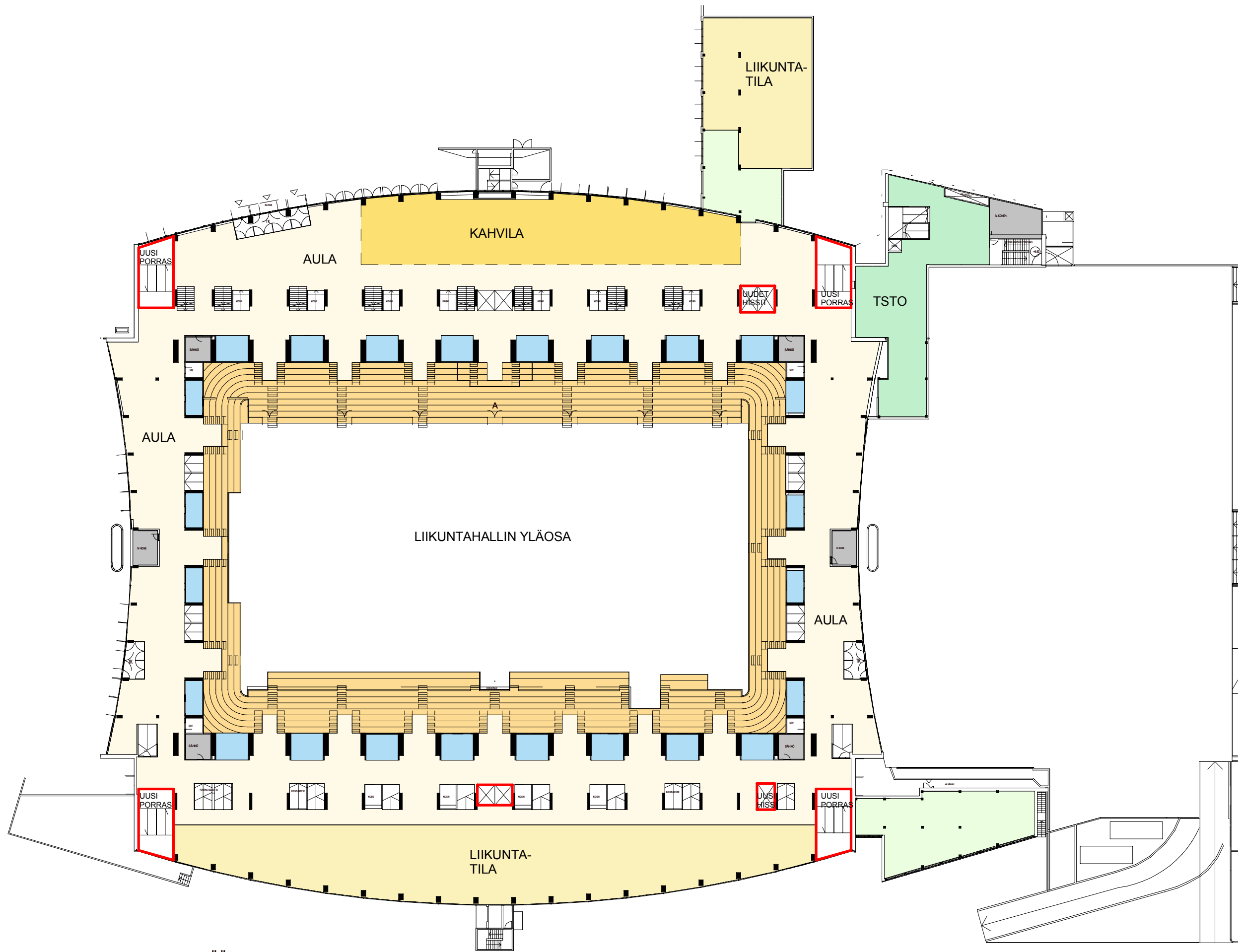
yleisurheilu, sisäliikunta, palloilu, jäärheilu

Hallin muoto pysyy ennallaan. Halli muutetaan monitoimiliikuntakeskukseksi sijoittamalla uusi välipohja nykyisen yläaulan tasolle.  
Yläpuolinen liikuntatila on kooltaan n.55x85m mahdollistaen mm. yleisurheilukäytön.  
Alempi sisäliikuntatila/ harjoitusjäähalli on kooltaan n. 35x66m. Se on tarvittaessa jaettavissa erikokoisiin osiin jakoseinin ja -verhoihin. Molempien kerrosten korkeus on 5-7m mahdollistaen useimmat pallopelit. Katsomorakennetta on mahdollista säilyttää molemmissa tasoissa.  
Palvelutilat muutetaan liikuntatiloiksi, pääaulaan keskitetään kahvila- ja ravintolapalvelut. Ylätasolta poistumista parannetaan uusien porrastornein.

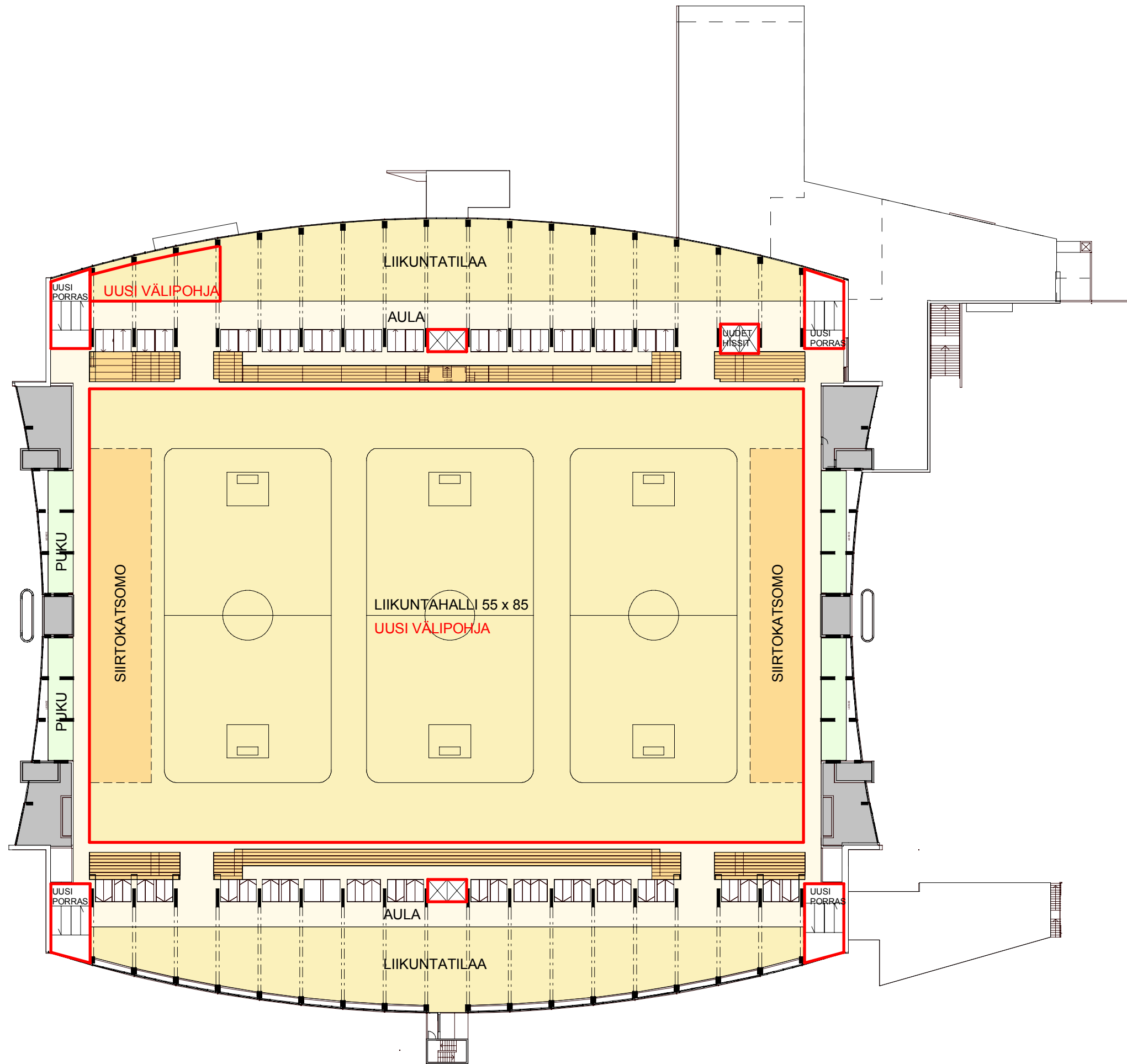




- LIIKUNTATILAA
- KATSOMOT
- PALVELUTILAT
- PUKUHUONEET
- TOIMISTOTILAT
- AULATILAT
- WC-TILAT
- HUOLTOTILAT
- TEKNISET TILAT
- UUSI RAKENNE

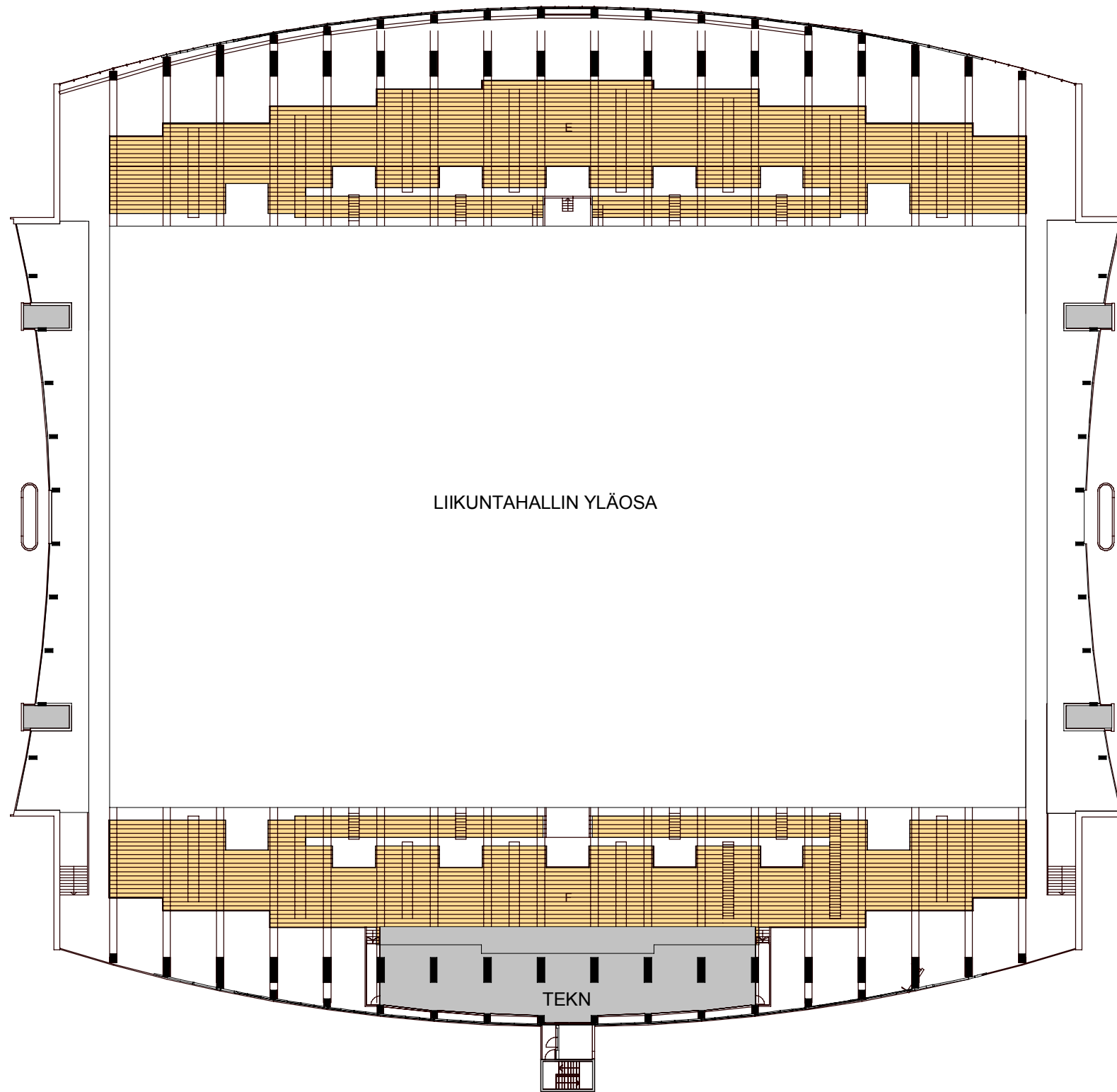


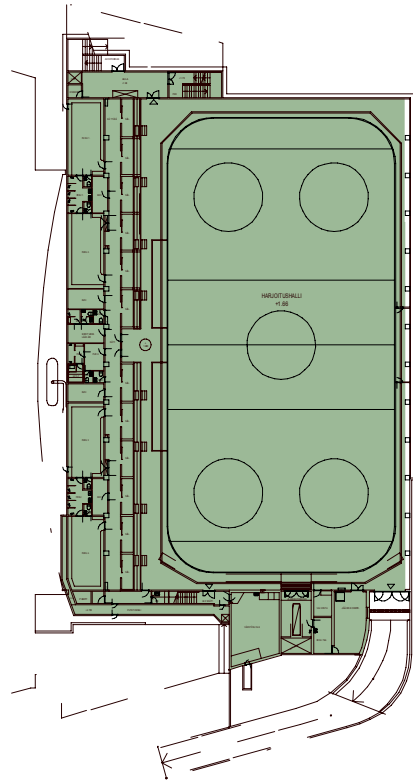
- LIIKUNTATILAA
- KATSOMOT
- PALVELUTILAT
- PUKUHUONEET
- TOIMISTOTILAT
- AULATILAT
- WC-TILAT
- HUOLTOTILAT
- TEKNISET TILAT
- UUSI RAKENNE



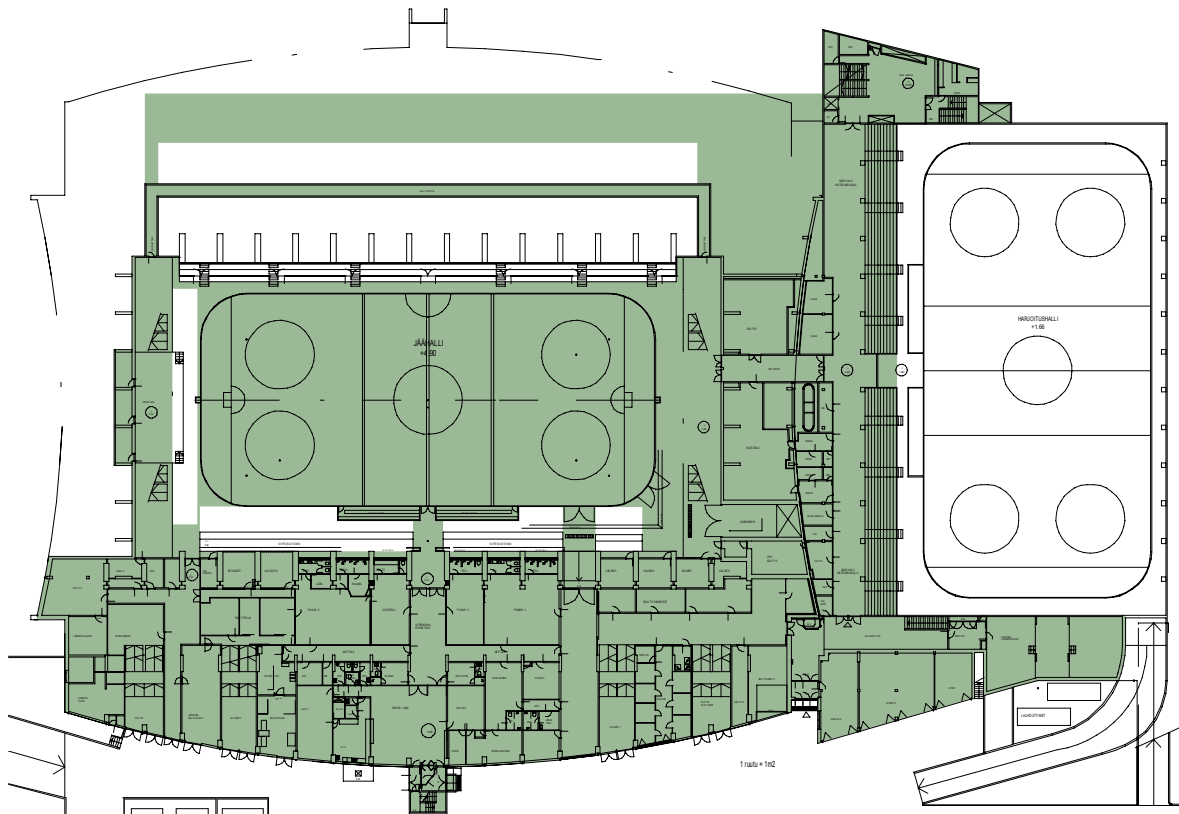


- LIIKUNTATILAA
- KATSOMOT
- PALVELUTILAT
- PUKUHUONEET
- TOIMISTOTILAT
- AULATILAT
- WC-TILAT
- HUOLTOTILAT
- TEKNISET TILAT
- UUSI RAKENNE





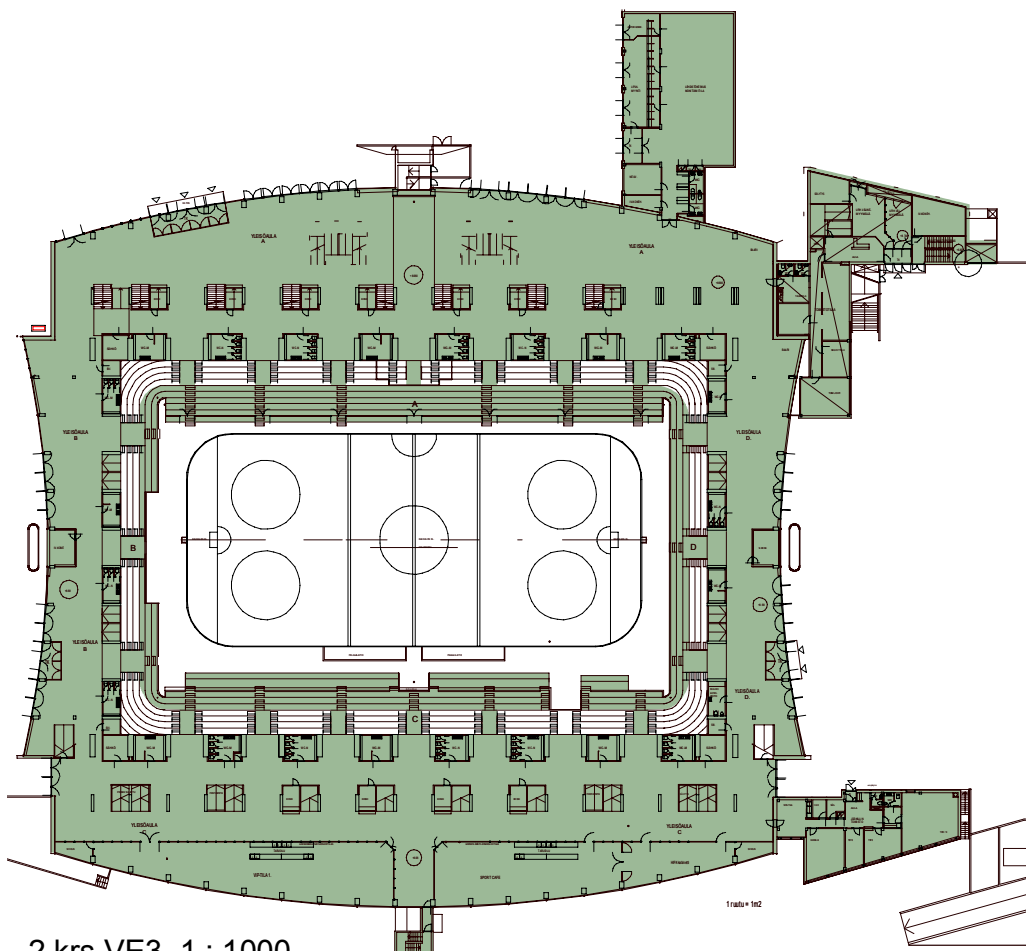
-1.krs VE3 1 : 1000



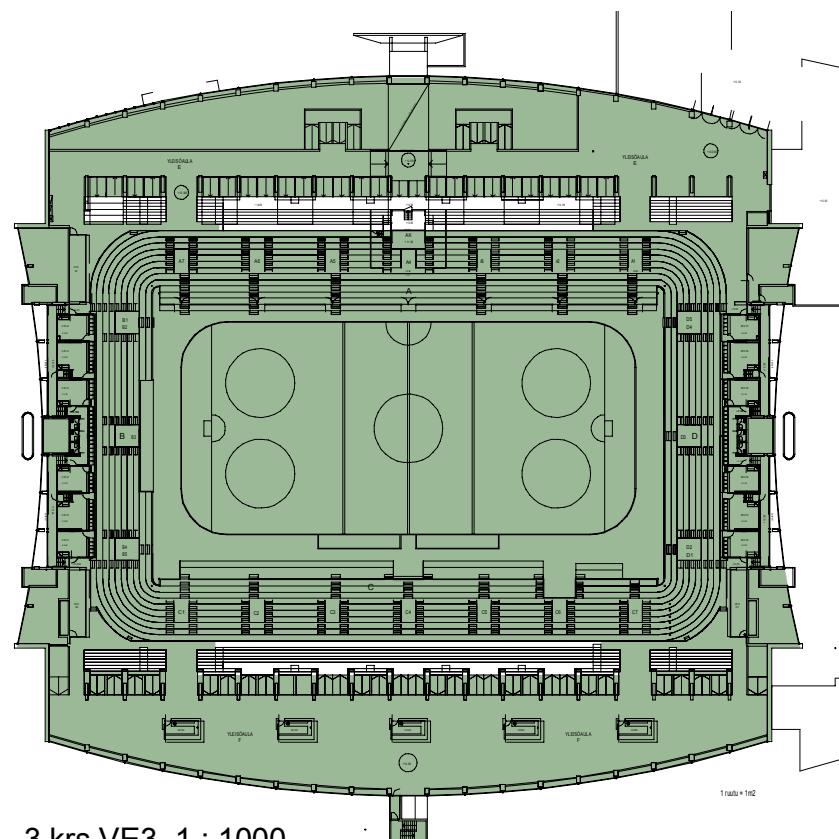
1.krs VE3 1 : 1000

Bruttoalat	VE 3
-1.krs	3235 m <sup>2</sup>
1.krs	7955 m <sup>2</sup>
2.krs	6861 m <sup>2</sup>
3.krs	8199 m <sup>2</sup>
katsomot	1789 m <sup>2</sup>
	28039 m <sup>2</sup>

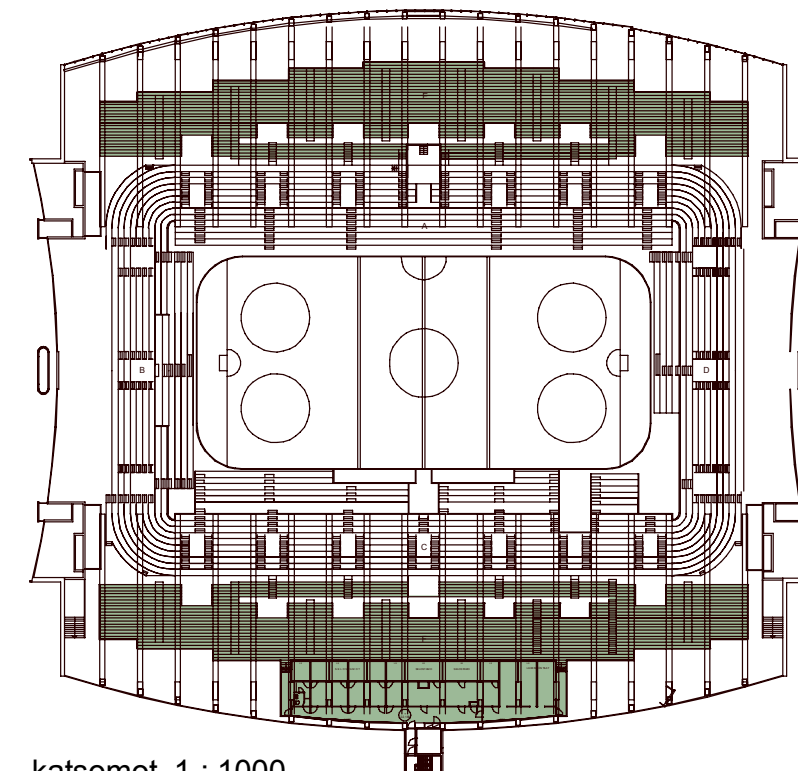
Laajuus kasvanut 4100 m<sup>2</sup>.



2.krs VE3 1 : 1000



3.krs VE3 1 : 1000



katsomot 1 : 1000

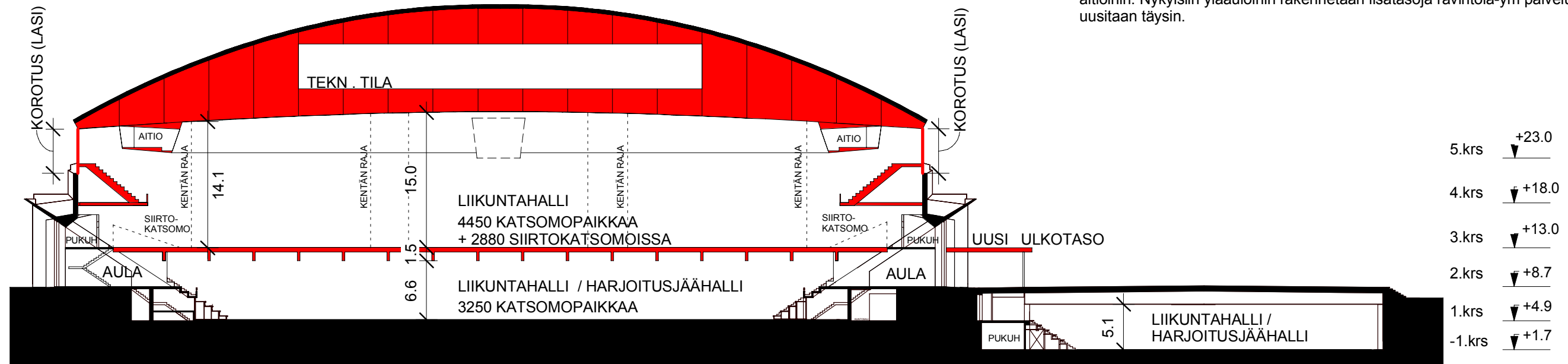
# 4

## MONITOIMIAREENA

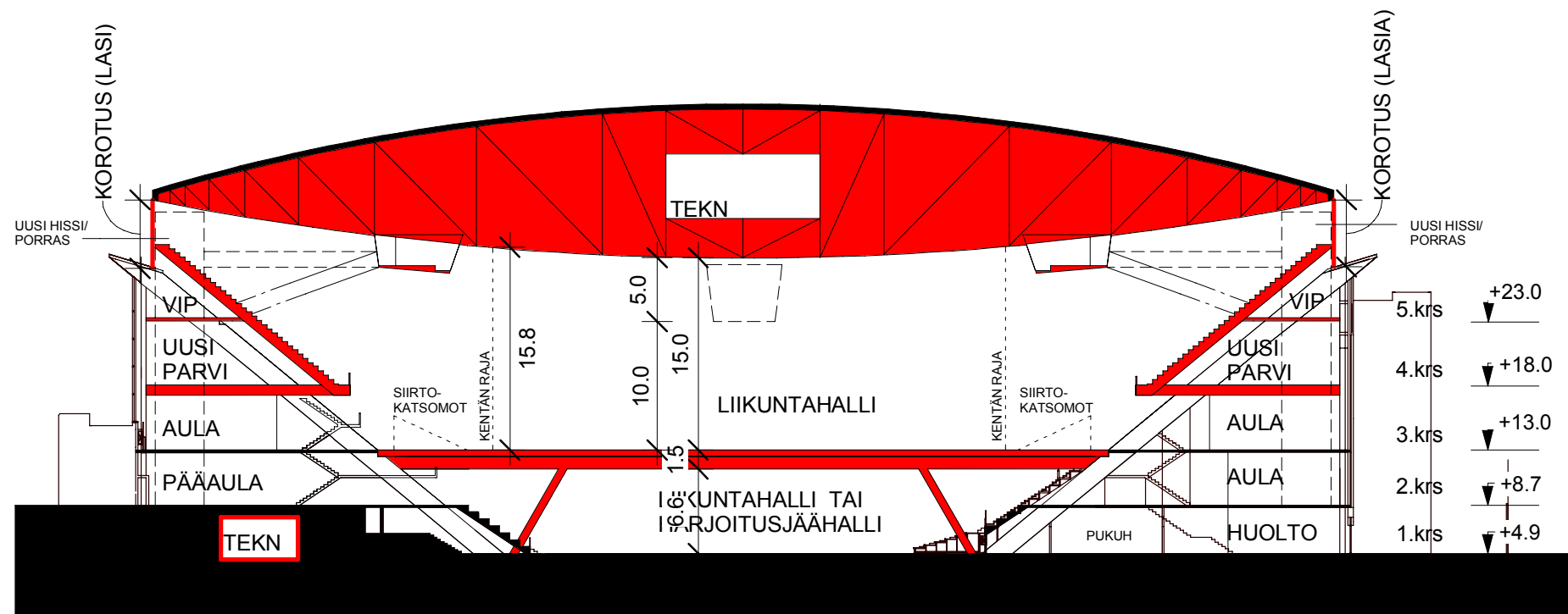
yleisurheilu, sisäliikunta, palloilu, jääurheilu

Halli muutetaan monitoimiliikuntakeskukseksi sijoittamalla uusi välipohja nykyisen yläaulan tasolle. Yläpuolinen monitoimiareenatila on kooltaan n.55x85m mahdollistaen sekä tapahtuma että monipuolisen urheilukäytön. Ylemmässä hallissa katsomorakenteet puretaan ja korvataan uusilla katsomoparvilla. Alempi monitoimihalli/ harjoitusjäähalli on kooltaan n. 35x66m on tarvittaessa jaettavissa erikokoisiin osiin jakoseinin ja -verhoihin. Katsomorakennetta on mahdollista säilyttää alemmassa hallissa.

Hallin katto uusitaan avaruusristikkorakenteiseksi ja korottamalla rakennuksen räystäslinjaa. Uudet aitiot sijoitetaan hallin muotoa myötäileväksi nauhaksi kattorakenteeseen tukeutuen. Aulaan sijoitetaan uudet hissit ja porrastornit katsomoon ja aitioihin. Nykyisiin yläauloihin rakennetaan lisätasoja ravintola-ym palveluille. Talotekniikka uusitaan täysin.

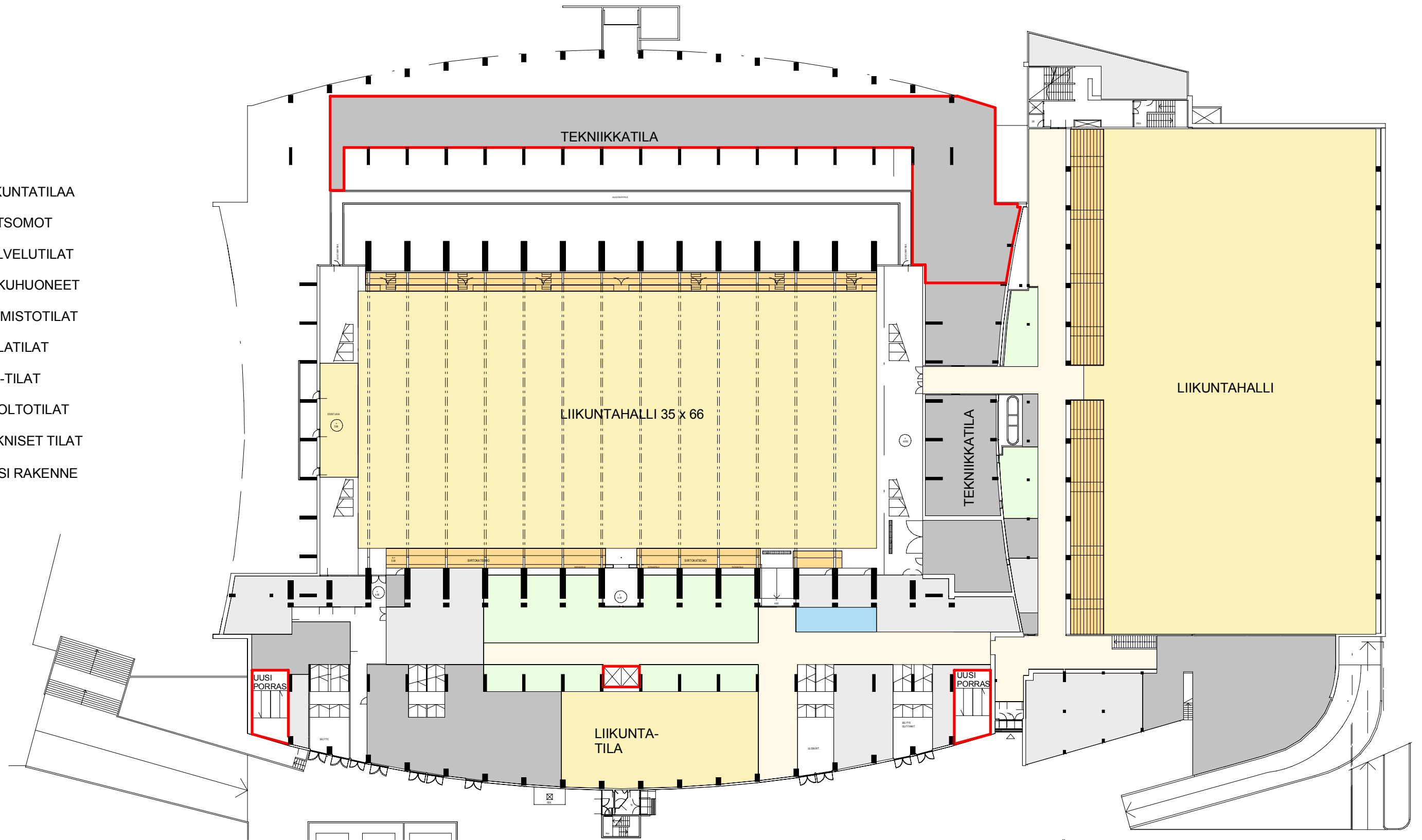


pitkittäisleikkaus VE 3c 1 : 500

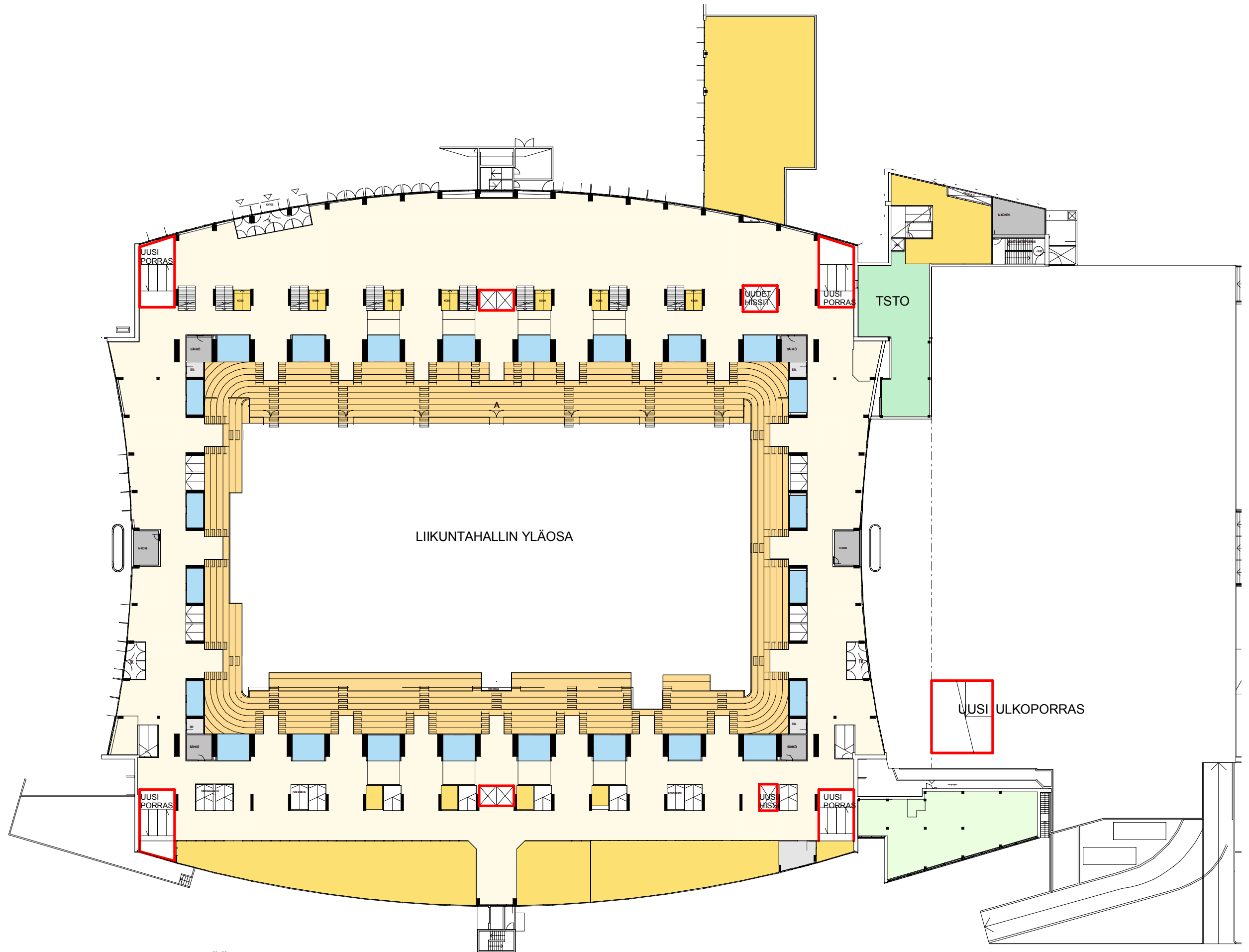


poikkileikkaus VE 3c 1 : 500

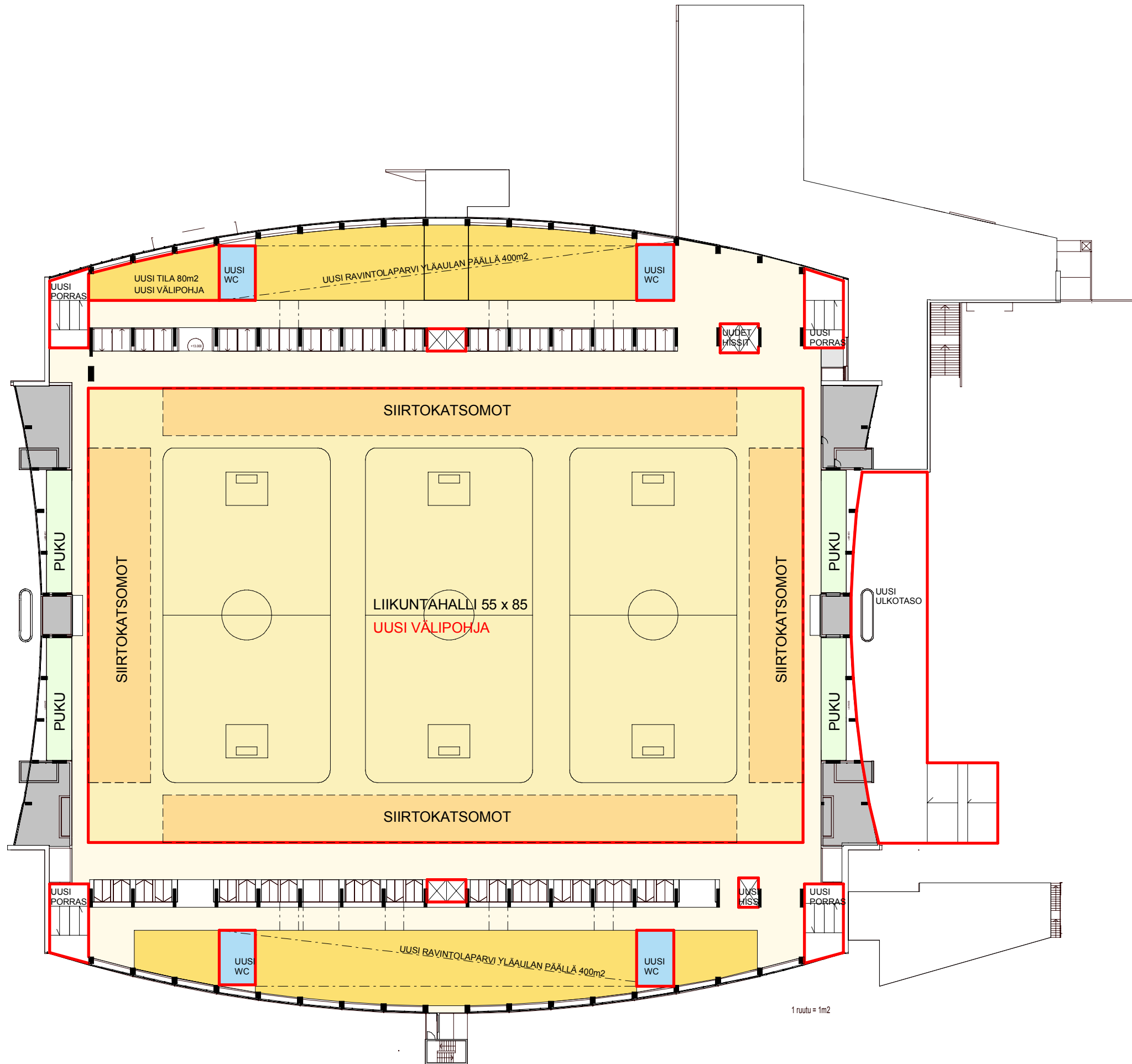
- LIIKUNTATILAA
- KATSOMOT
- PALVELUTILAT
- PUKUHUONEET
- TOIMISTOTILAT
- AULATILAT
- WC-TILAT
- HUOLTOTILAT
- TEKNISET TILAT
- UUSI RAKENNE



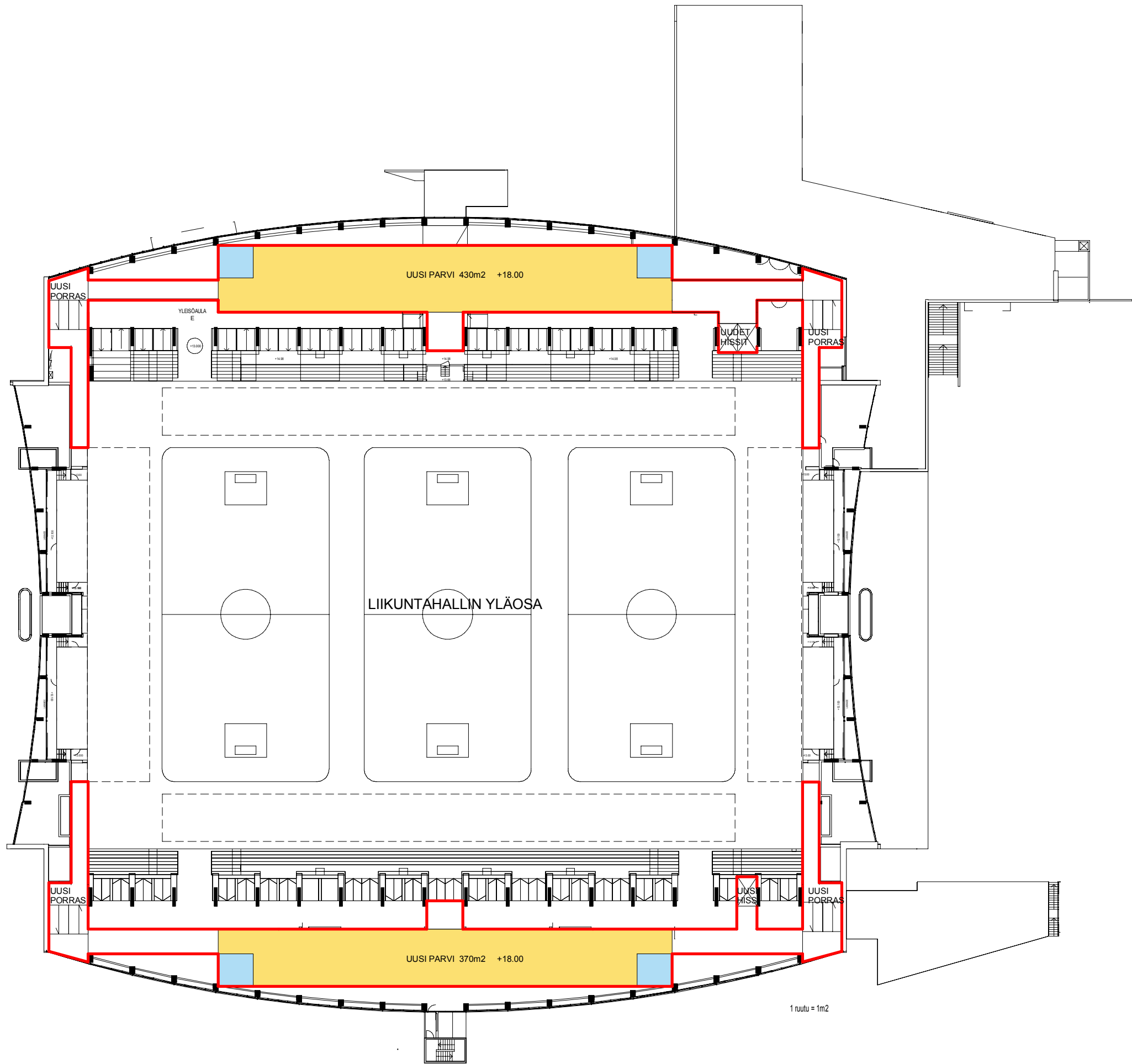
- LIIKUNTATILAA
- KATSOMOT
- PALVELUTILAT
- PUKUHUONEET
- TOIMISTOTILAT
- AULATILAT
- WC-TILAT
- HUOLTOTILAT
- TEKNISET TILAT
- UUSI RAKENNE



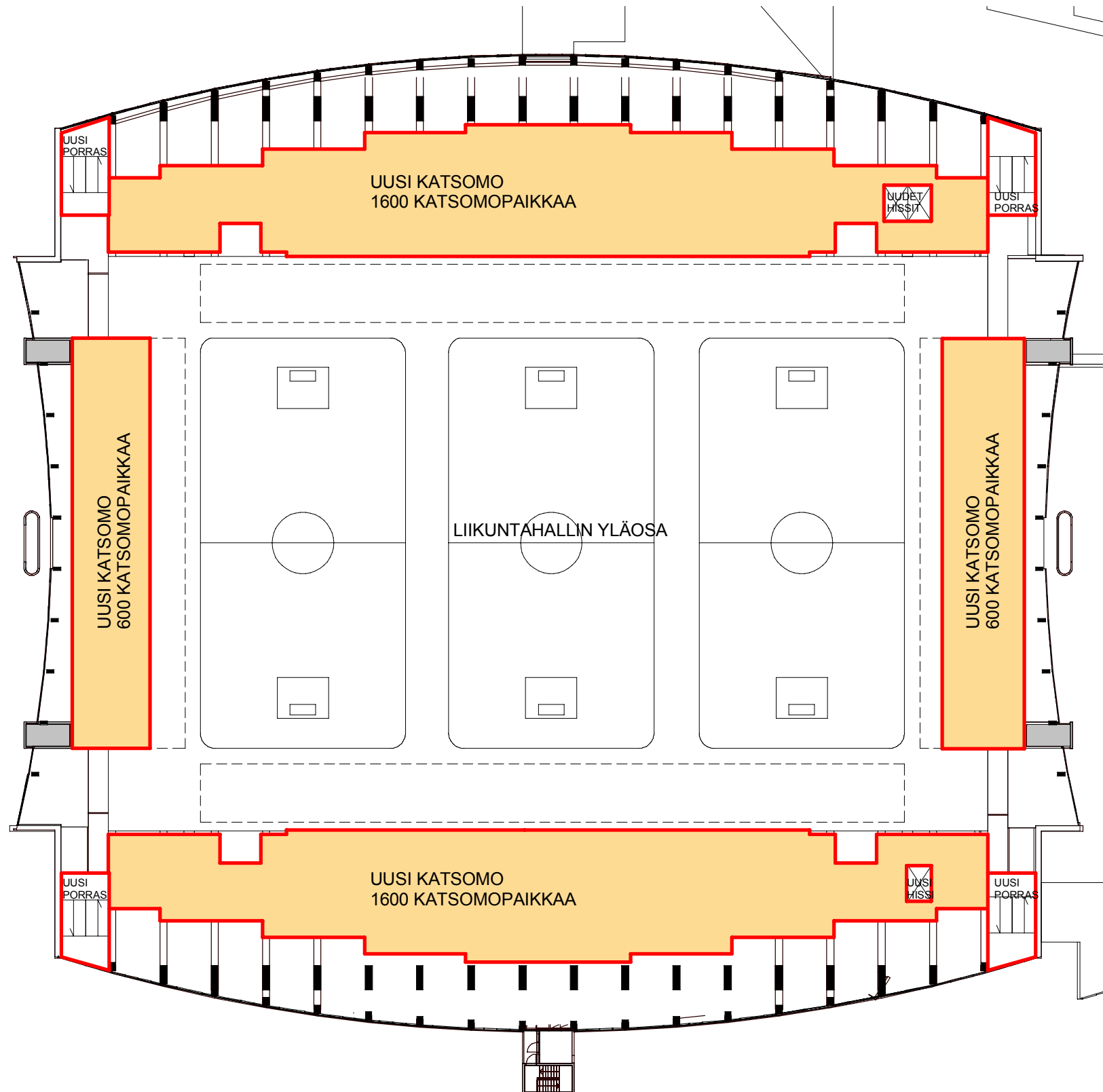
- AREENA
- KATSOMOT
- AITIOT
- PALVELUTILAT
- JOUKKUEEN TILAT
- TOIMISTOTILAT
- AULATILAT
- WC-TILAT (JUDET)
- HUOLTOTILAT
- TEKNISET TILAT
- UUSI RAKENNE



- AREENA
- KATSOMOT
- AITIOT
- PALVELUTILAT
- JOUKKUEEN TILAT
- TOIMISTOTILAT
- AULATILAT
- WC-TILAT (UUDET)
- HUOLTOTILAT
- TEKNISET TILAT
- UUSI RAKENNE

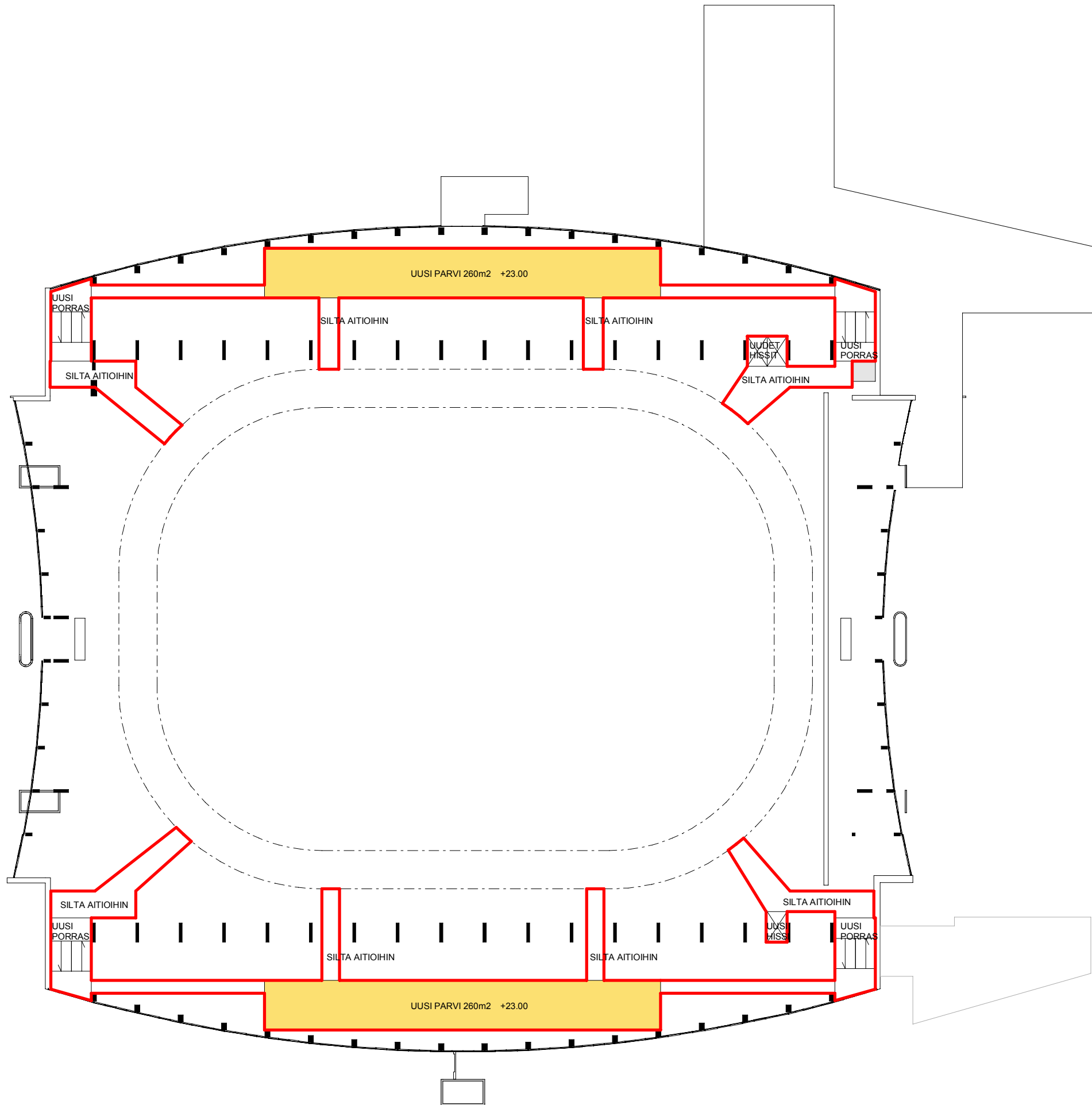


- LIIKUNTATILAA
- KATSOMOT
- PALVELUTILAT
- PUKUHUONEET
- TOIMISTOTILAT
- AULATILAT
- WC-TILAT
- HUOLTOTILAT
- TEKNISET TILAT
- UUSI RAKENNE

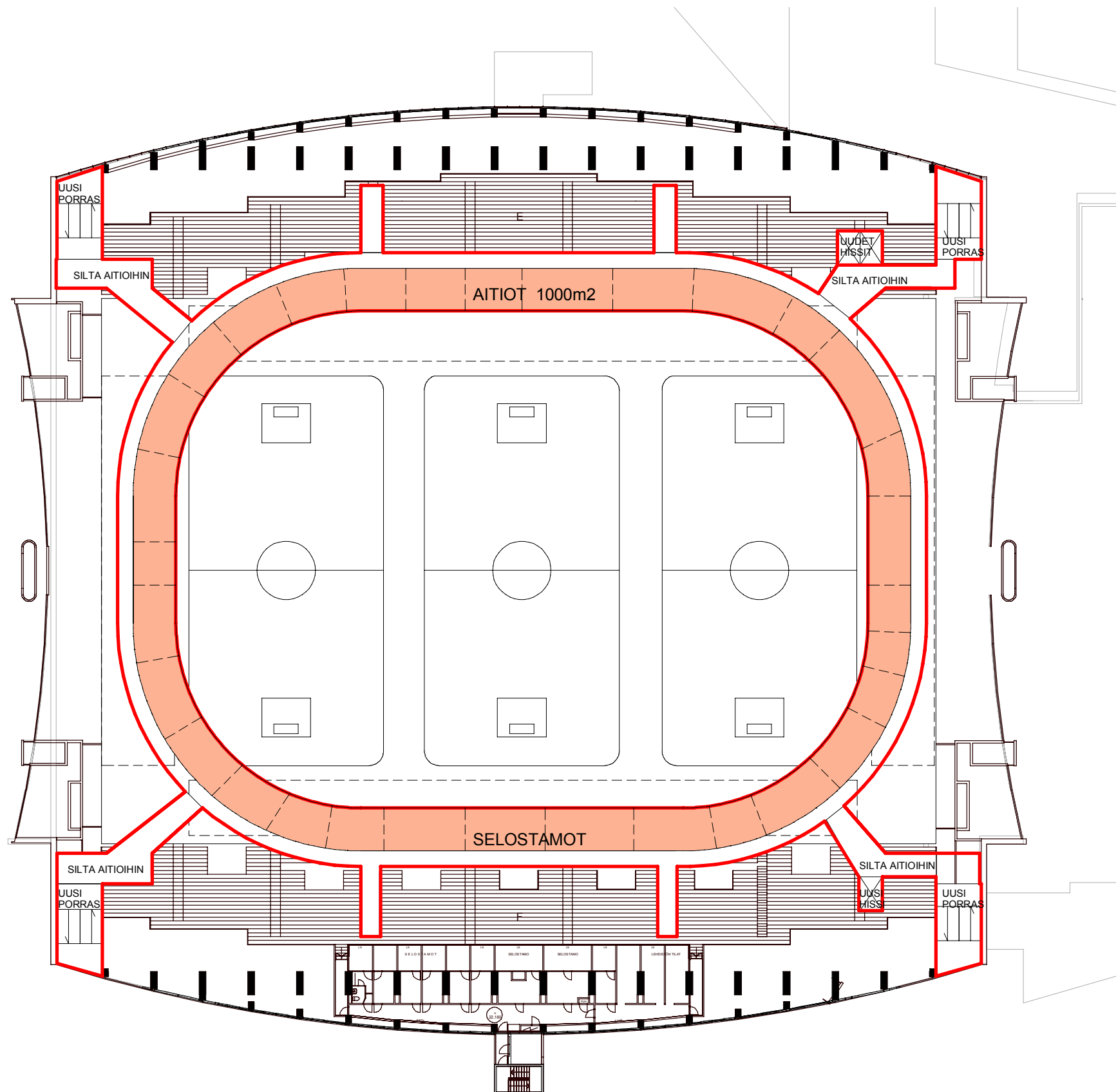


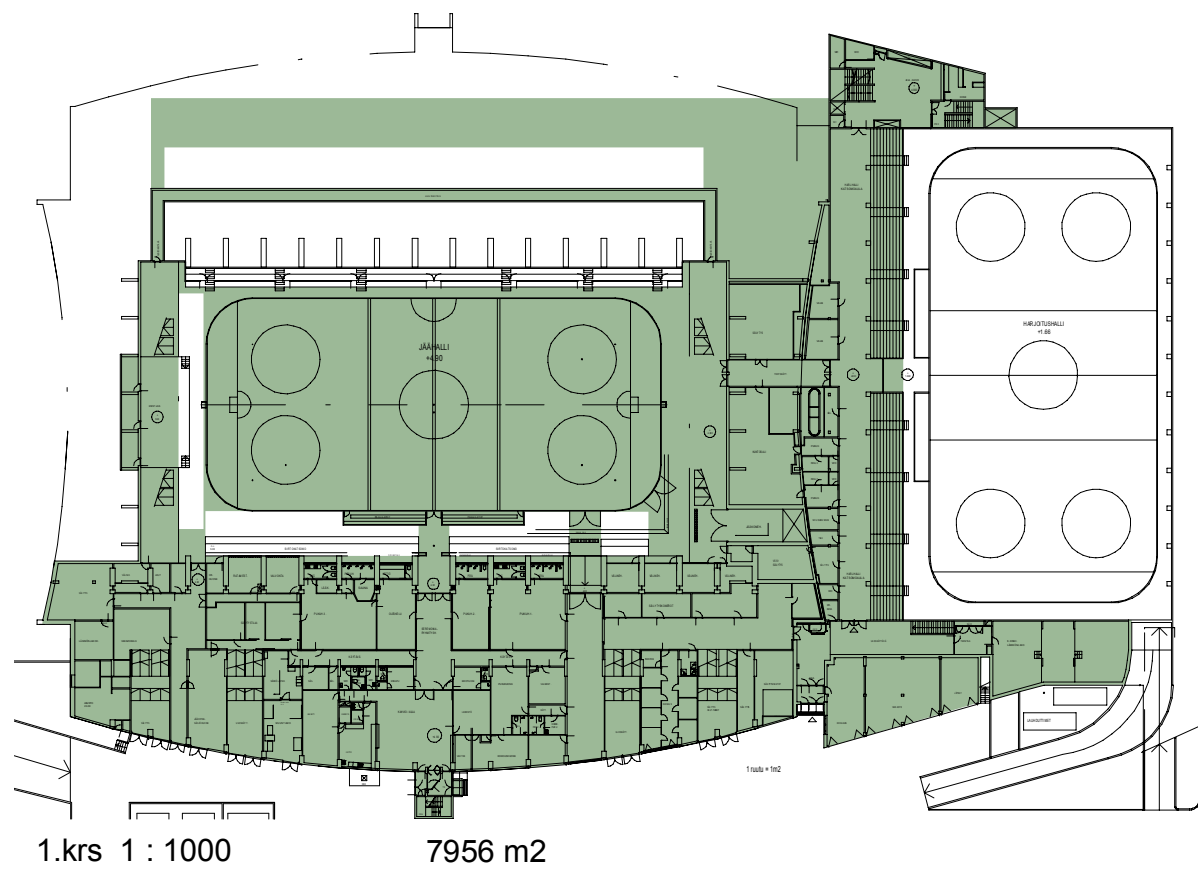


- AREENA
- KATSOMOT
- AITIOT
- PALVELUTILAT
- JOUKKUEEN TILAT
- TOIMISTOTILAT
- AULATILAT
- WC-TILAT (UUDET)
- HUOLTOTILAT
- TEKNISET TILAT
- UUSI RAKENNE

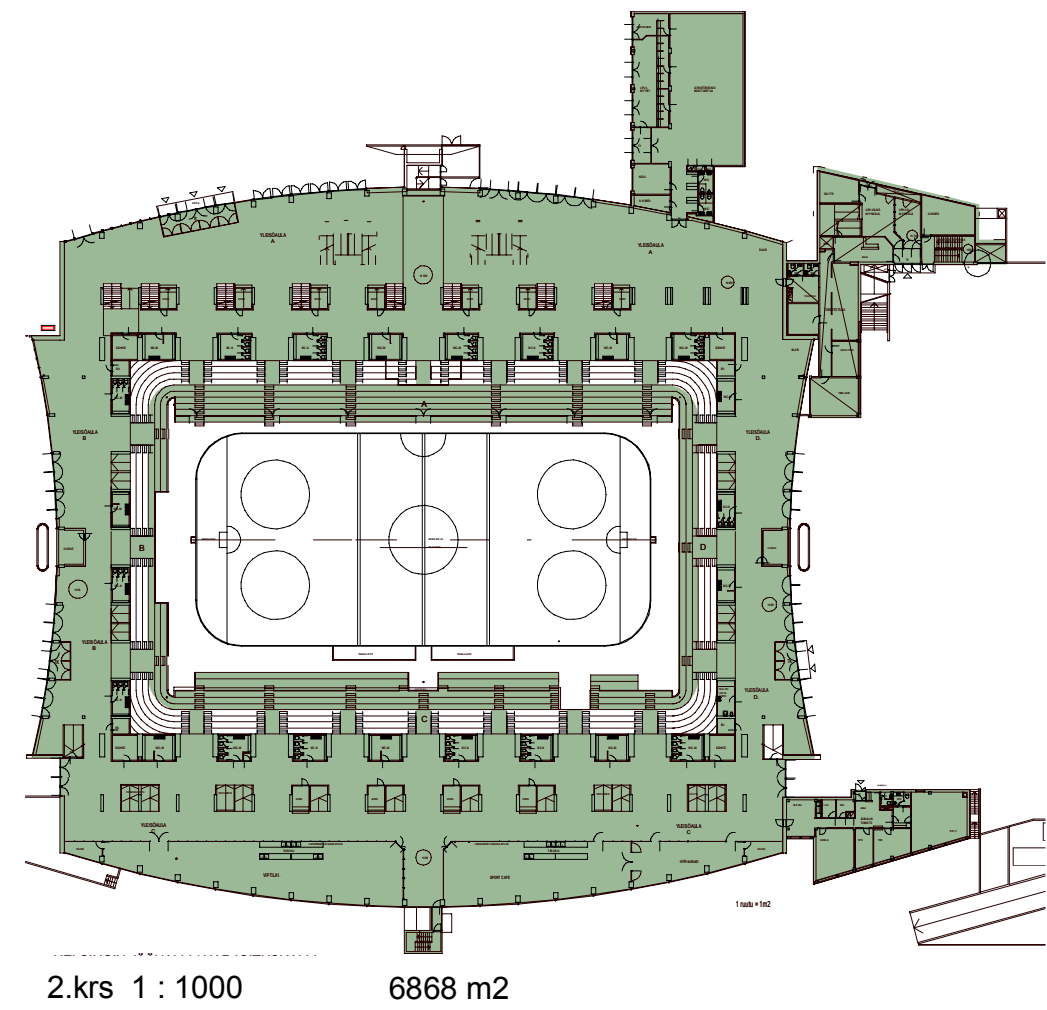


- AREENA
- KATSOMOT
- PALVELUTILAT
- AITIOT
- JOUKKUEEN TILAT
- TOIMISTOTILAT
- AULATILAT
- WC-TILAT
- HUOLTOTILAT
- TEKNISET TILAT
- UUSI RAKENNE

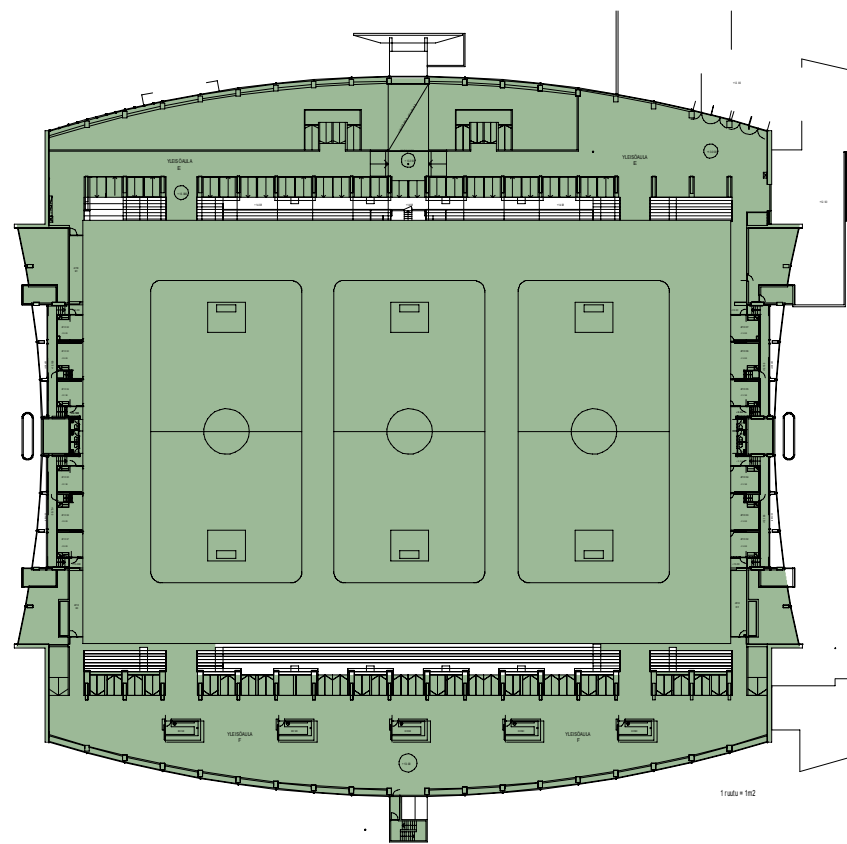




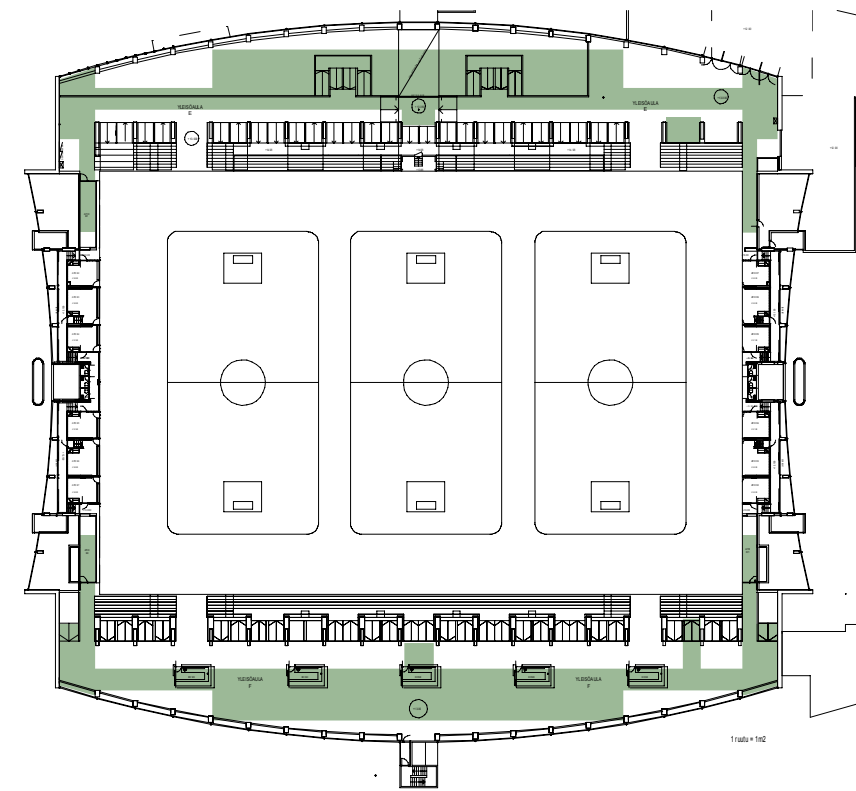
1.krs 1 : 1000 7956 m2



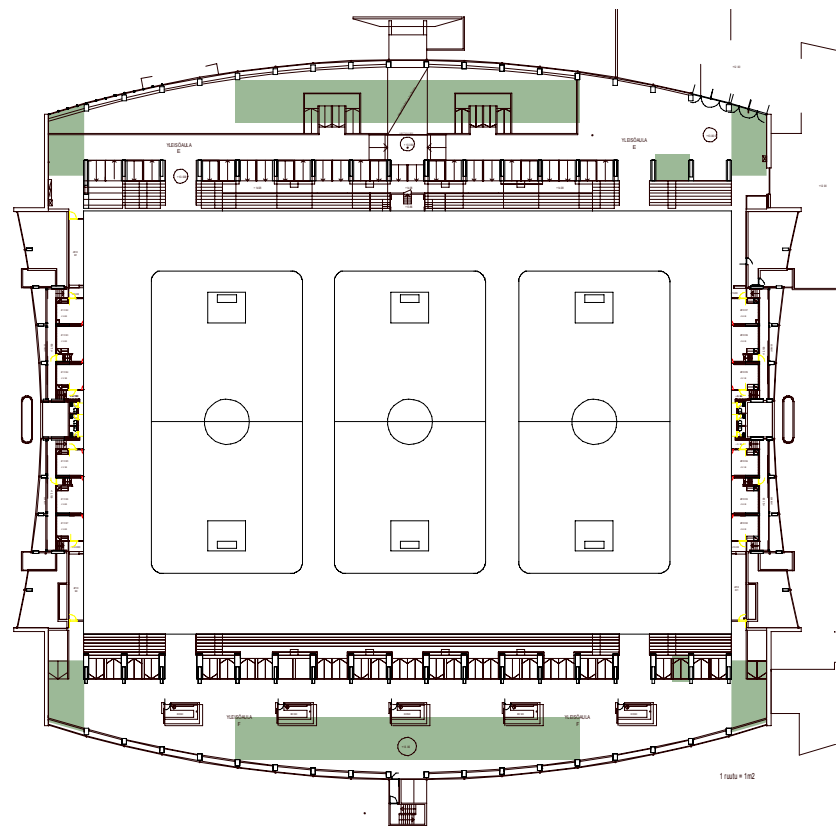
2.krs 1 : 1000 6868 m2



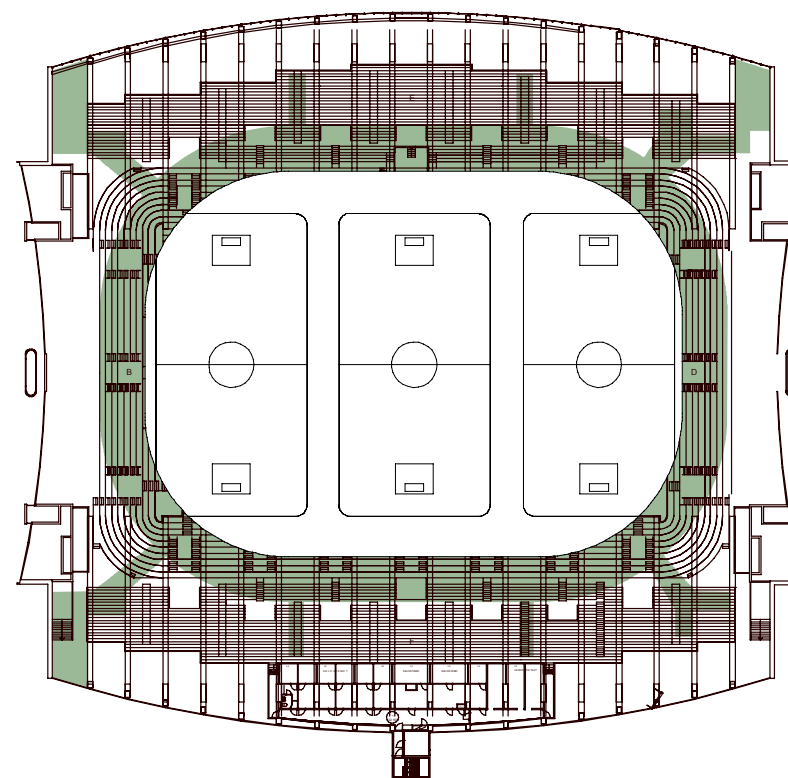
3.krs 1 : 1000 8201 m2



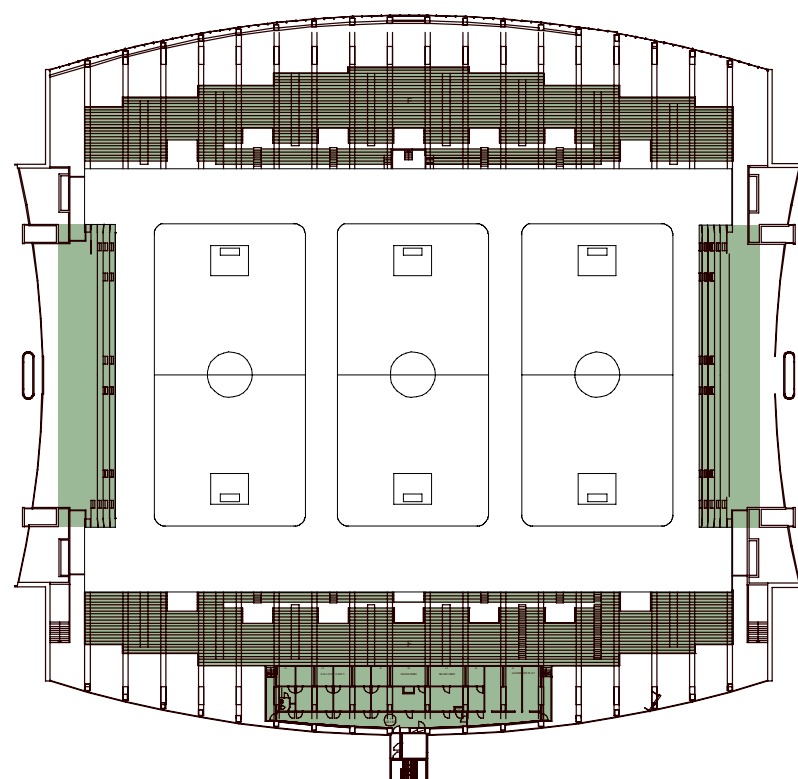
uusi parvi 1 : 1000 1331 m2



uusi VIP-parvi 1 : 1000 711 m<sup>2</sup>



aitiot 1 : 1000 1772 m<sup>2</sup>



katsomot 1 : 1000 2412 m<sup>2</sup>

Bruttoalat	VE 3c
-1.krs	3235 m <sup>2</sup>
1.krs	7956 m <sup>2</sup>
2.krs	6868 m <sup>2</sup>
3.krs	8201 m <sup>2</sup>
uusi parvi	1305 m <sup>2</sup>
uusi VIP-parvi	711 m <sup>2</sup>
aitiot	1772 m <sup>2</sup>
katsomot	2412 m <sup>2</sup>
yhteensä	32461 m <sup>2</sup>

Laajuus kasvanut 8550 m<sup>2</sup>.



Helsingin jäähalli

Lähtötilanne Urheilukadulta

18.12.2015



Arkkitehdit Frondelius+Keppo+Salmenperä Oy  
Kalevankatu 39, 00180 Helsinki  
p. 09 2788788  
email. afks@afks.fi  
www.afks.fi



Helsingin jäähalli

VE 4 Monitoimiareena,  
Näkymä urheilukadulta

18.12.2015



Arkkihtedit Frondelius+Keppo+Salmenperä Oy  
Kalevankatu 39, 00180 Helsinki  
p. 09 2788788  
email. afks@afks.fi  
www.afks.fi



# KUSTANNUSSELVITYS

**HELSINGIN JÄÄHALLI, KÄYTTÖTARKOITUSVAIHTOEHTOJEN VERTAILU**

**Helsinki**

**29.1.2016**

## Sisällysluettelo

Sisällysluettelo	2
Dokumentin tiedot	2
Hankekuvaus	3
Lähtökohdat	3
Yhteenvedo, ks. liite	4
Laskentaperusteet	4
Riskit	7
Liitteet	7

## Dokumentin tiedot

Laatija	Janne Silvennoinen
Puhelin	020 7393 910
Sähköposti	janne.silvennoinen@fmcgroup.fi

## Selvityksen lähtötiedot

Tavoitehinalaskelmat perustuu 18.12.2015 päivättyyn Arkkitehdit Frondelius+Keppo+Salmenperä Oy:n laatimiin käyttötarkoituvaihtoehtoihin / rakennustapaselostukseen, Päivi Etelämäen laatimaan selvitykseen vaihtoehtojen käyttötarkoituksista (päivätty 15.1.2016), rakennustekniseen tutkimusraporttiin Ramboll Finland Oy 1/2016, 18.12.2015 päivättyihin alustaviin rakenneluonnoksiin (Helsingin kaupunki / rakennusvirasto / Jarmo Lainejoki) sekä kustannuslaskennan aloituspalaveri 18.12.2015 muistioon.

## Tilaaaja

Helsingin kaupunki, Kiinteistövirasto / Tilakeskus  
Päivi Etelämäki



## Hankekuvaus

Hanke käsittää Helsingin jäähallin käyttötarkoituksenvaihtoehtojen kustannusvertailun. Kustannus selvitys on tehty neljästä vaihtoehdosta;

1. Nordis + peruskorjattu harjoitushalli
2. Nordis Premium
3. Palloilu- ja monitoimiareena
4. Monitoimiareena

## Lähtökohdat

Tavoitehintalaskelmat on laadittu Talonrakennuksen kustannustietokirjan mukaisella menetelmällä TAKU 2015-ohjelmalla Helsingin hintatasoon (12/2015). Käytetty Haah-tela-indeksi on 88,0 rakennuskustannusindeksin ollessa 108,4 (2010 = 100).

Erittäin alustavasta suunnitteluvaiheesta johtuen kustannukset ovat keskimääräisiä vastaavien tilojen ja rakenteiden kustannuksia. Tämä aiheuttavat suurta epävarmuutta korjauskustannuksiin. Tarkemmat suunnitelmaratkaisut voivat vaikuttaa lopulliseen rakentamisen hintaan merkittävästi.

Rakennuttajan kustannukset perustuvat tavoitehintalaskelman oletuksiin.

Tontti- ja rahoituskuluja, rakennusaikaisia korkokuluja, kaavoitusmaksuja, mahdollisia maankäyttömaksuja, kiinteistön kustannuksia sekä mahdollista rakennusoikeuden ostamisen kustannuksia ei ole huomioitu laskelmaan.

## Yhteenveto, ks. liite

### Laskelmatiedot

Laskelmaversio:	1.1
Laskelmien päiväys:	29.1.2016

### Oletusarvot

Rakennuskustannusindeksi:	108,4
Haahtela-indeksi:	88,0
Varaukset:	20,0 %

## Laskentaperusteet

### Yleistä

- tilaohjelmat perustuvat käyttötarkoituusvaihtoehtojen tilakaavioista laadittuihin tilaohjelmiin
- kaikissa vaihtoehdoissa on huomioitu Ramboll Finland Oy:n laatiman Rakennusteknisen tutkimusraportin mukaiset peruskorjaustoimenpiteet (kohdat 5.1 -5.3)
- kaikissa vaihtoehdoissa on arviona huomioitu 1,0M€ alv.0% huputuksen kustannuksiin
- olevien taideteosten mahdollista peruskorjausta ei ole huomioitu laskelmiin
- bruttoaloina on käytetty arkkitehdin ilmoittamia bruttoaloja
- laskelmiin (VE2-VE4) on huomioitu verkostojen liittymismaksuja / liittymän muutokustannuksia 300 000€/vaihtoehto, alv.%
- laskelmaan VE2 on huomioitu väestönsuojan lisärakentaminen 45m<sup>2</sup>
- vaihtoehtoa 5 ei ole huomioitu (oleva jäähalli / harjoitushalli puretaan)
- laskelmaan ei ole huomioitu mallihuoneiden / malliasennuksien kustannuksia
- varavoimalaitteet on oletettu kuuluvan talotekniikan kustannuksiin
- laskelmiin on huomioitu katsomolaajennuksen teräs / teräsbetonirakenteet
- yhteenvetotaulukossa on esitetty erillishinnat vaihtoehto 2 pysäköintirakennuksesta ja uudesta harjoitushallista

- kaikkiin laskelmiin on huomioitu asbestinpurkutöistä aiheutuva lisäkustannus 0,5% pääryhmistä B2-B4/vaihtoehto
- laskelmiin on huomioitu ns. Käyttäjän hankinnat 4% pääryhmistä B1-B5/vaihtoehto
- käyttäjän hankinnat; ns. ensikertainen kalustaminen, jätehuollon koneet / laitteet, lipunmyynnin laitteet/koneet, aitioiden minikeittiö varustus, kentänhoitokoneet / laitteet, pesulan kuivaimet / pyykinopesukoneet, siirtokatsomot, "kuppi-istuimet", jäähallin vaatima erikoistekniikka ja varusteet, digitekniikka, näyttötaulut, kuntosalin laitteet / varusteet sekä harjoitus / valmennusvälineet

## Aluetyöt ja pohjarakennus

- aluetyöt on huomioitu rakennustapaselostuksen ja rakennusteknisen tutkimusraportin mukaan
- tontilla nykyisin sijaitsevien johtojen, kaivojen, maanalaisten tunneleiden tms. aiheuttamia haittoja / lisäkustannuksia ei ole huomioitu
- pilaantuneiden maa-ainesten aiheuttamaa mahdollista lisäkustannusta ei ole huomioitu
- laskelmaan ei ole huomioitu louhintaa / paalutusta uusille perustuksille (uusi tekninen tilavaraus, VE2 uusi harjoitushalli / pysäköintihallin muutokset sekä uusien välipohjien / yläpohjan uusiminen)
- ulkopuolisten rakenteiden ja aluevarusteiden peruskorjaus on huomioitu rakennusteknisen tutkimusraportin mukaan
- hankkeen mahdollisen vaiheistuksen aiheuttamia lisäkustannuksia ei ole huomioitu

- työnaikaisia ja lopullisia liikennejärjestelyitä ei ole huomioitu laskelmaan

## Perustus- ja runkorakenteet

- perustukset- ja runkorakenteet on huomioitu alustavien rakenneluonnosten mukaan
- nykyisten perustusten / runkorakenteiden mahdollista tuentaa ei ole huomioitu
- Nordis +; laskelmaan on huomioitu uusi tekniikkatila 1.kerrokseen, uudet parvitasot wc-tiloihin sekä vesikatteen uusiminen
- Nordis Premium; laskelmaan on huomioitu uusi tekniikkatila, uudet parvitasot wc-tiloihin, katsomorakenteiden laajentaminen, uudet porrashuone- ja hissikuilu yhteydet, uusi aatio / selostamoparvi ripustettuna yläpohjan rakenteista, yläpohjan korottaminen (teräsristikot, pilarit ja perustukset) alustavien rakennesuunnitelmien mukaan, vanhan harjoitushallin muuttaminen pysäköintirakennukseksi sekä uuden harjoitushallin rakentaminen sisäänkäyntiaukion alle
- Palloilu- ja yleisurheiluareena; laskelmaan on huomioitu uusi tekniikkatila, uudet porrashuone- ja hissikuilu yhteydet, vesikatteen uusiminen ja uusi välipohjarakenne alustavien rakennesuunnitelmien mukaan
- Monitoimiareena; laskelmaan on huomioitu uusi tekniikkatila, uudet parvitasot wc-tiloihin, katsomorakenteiden laajentaminen, uudet porrashuone- ja hissikuilu yhteydet, uusi aatio / selostamoparvi ripustettuna yläpohjan rakenteista, yläpohjan + julkisivun korottaminen (teräsristikot, pilarit ja perustukset) sekä uusi välipohjarakenne alustavien rakennesuunnitelmien mukaan

## Vaipparakenteet

- julkisivujen / yläpohjan peruskorjauskustannukset on huomioitu vaihtoehdoittain alustavien rakennesuunnitelmien mukaan
- lasijulkisivujen määrä on laskelmassa arvio (ei julkisivupiirustuksia laskentahetkellä)
- Nordis premium; laskelmaan on huomioitu lasijulkisivujen uusiminen
- Monitoimiareena; laskelmaan on huomioitu julkisivun yläosan korottaminen (lasiosuus) ja lasijulkisivujen uusiminen

## Täydentävät rakenteet

- täydentävät rakenteet / niiden korjausprosentti on huomioitu laskelmaan rakennustapaselostuksen mukaan
- laskelmiin ei ole huomioitu mahdollisia tilaa jakavia siirtoseiniä / nostoseiniä
- Nordis +; laskelman tilamuutokset käsittävät vain kaupallisten tilojen ja wc-tiloja lisäämistä 3.-4.kerrokseen
- Nordis premium; laskelmaan ei ole huomioitu tilamuutoksia (pois lukien uudet parvitasot wc-tiloihin sekä uudet porrashuoneyhteydet)
- Palloilu- ja yleisurheiluareena; laskelmaan on huomioitu tilamuutoksia (uusia liikuntapaikkoja kerrokseen, 1.kerroksen puku- ja pesutilojen muutokset sekä hissi- ja porrashuonelaajennuksien aiheuttamat muutokset)
- Monitoimiareena; laskelmaan on huomioitu tilamuutoksia (uudet parvitasot wc-tiloihin, 1.kerroksen puku- ja pesutilojen muutokset sekä hissi- ja porrashuonelaajennuksien aiheuttamat muutokset)

## Pintarakenteet ja kalustus

- pintarakenteet on huomioitu tavoitehintaperusteisesti
- kalusteet, varusteet ja laitteet on huomioitu tavoitehintaperusteisesti
- laskelmiin ei ole huomioitu valmistus- ja jakelukeittiön koneita / laitteita / varusteita
- Nordis +; tilojen pintarakenteet pysyvät pääsääntöisesti nykyisellään => laskelmaan huomioitu ns. "pesumaalaustyypinen" pintojen ehostus
- Nordis +; kalusteet nykyiset (pois lukien uudet wc-tilat)
- Nordis Premium; pintarakenteet ja kalusteet uusitaan pääosin
- Palloilu- ja yleisurheiluareena; pintarakenteet / kalusteet säilyvät pääosin ennallaan (pois lukien tilamuutokset = uudet liikuntatilat)
- Monitoimiareena; pintarakenteet / kalusteet uusitaan

## Talotekniikka

- talotekniikan kustannukset on huomioitu Hepacon Oy:n laatimien kustannuksien mukaan
- sprinklerlaitteiston kustannukset on huomioitu Hepacon Oy:n laatimien kustannuksien mukaan
- talotekniikka uusitaan kaikissa vaihtoehdoissa
- hissien kustannukset on laskelmissa arvioita
- Nordis +; nykyiset hissit peruskorjataan (2kpl)
- Muut vaihtoehdot; nykyiset hissit peruskorjataan ja uusia hissejä tulee 3kpl

## Varaukset

- lisä- ja muutostyövaraus 6 %

- suunnitteluajainen nousuvaraus 0 % (laskelmat vastaavat 1/2016 hintatasoa)
- rakennusaikainen nousuvaraus 4 %
- riskivaraus 10 %
- työmaan käyttö- ja yhteiskustannuksiin on huomioitu lisäkustannus tavoitehintalaskelman mukaiseen hintatasoon nähden (sis. hankevarausiin) 2,5%

## Riskit

- alustavista suunnitelmista johtuen laskelmaan voi sisältyä riskiä, jota ei ole voitu arvioida laskelmissa
- suunnittelun edetessä tulee kustannukset tarkistaa; tarkemmat suunnitelmaratkaisut voivat vaikuttaa lopulliseen rakentamisen hintaan
- kohteen aloitusajankohta, rakennusaika, urakkamuoto / osaurakat, toimitusajat, kapasiteettiongelmat (esim. työvoiman saatavuus) ja yleiset suhdannevaikutukset ovat seikkoja, jotka vaikuttavat kohteen yksikköhintoihin / kokonaisurakkahintaan

## Liitteet

- kustannuslaskelmat

**Kustannusvertailu versio 1.1**

Rakennuskustannusindeksi 108,4

Vaihtoehdot	1 NORDIS +		2 NORDIS PREMIUM, sis. Pysäköinti ja harjoitushalli		2 NORDIS PREMIUM, PYSÄKÖINTI		2 NORDIS PREMIUM, HARJOITUSHALLI		3 PALLOILU- JA YLEISURHEILU- AREENA		4 MONITOIMIAREENA	
	25 549		36 364		5 564 200		4 381		28 039 0		32 461	
	alv.0%		alv.0%		alv.0%		alv.0%		alv.0%		alv.0%	
	€	€/ brm2	€	€/ brm2	€	€/ brm2	€	€/ brm2	€	€/ brm2	€	€/ brm2
<b>B1</b> Rakennuttajan kustannukset	3 367 000	132	6 709 000	184	365 000	66	819 000	187	4 676 000	167	6 886 000	212
<b>B2</b> Rakennustekniset työt	15 823 000	619	38 938 000	1 071	1 900 000	341	4 895 000	1 117	23 269 000	830	41 724 000	1 285
<b>B3</b> LVIA-työt (sis.sprinklertyyöt)	7 790 000	305	11 088 000	305	1 070 000	192	980 000	224	8 550 000	305	9 898 000	305
<b>B4</b> Sähkötyöt	3 406 000	133	4 846 000	133	420 000	75	440 000	100	3 737 000	133	4 326 000	133
<b>B5</b> Erillishankinnat	37 000	1	0	0	0	0	0	0	79 000	3	0	0
<b>KH</b> Käyttäjän hankinnat (4%=B1-B5)	1 250 000	49	2 463 000	68					1 612 000	57	2 513 000	77
<b>HV</b> Hankevaraukset +20%	6 659 000	261	13 487 000	371	672 000	121	1 563 000	357	8 819 000	315	13 761 000	424
<b>Yhteensä, alv.0%</b>	<b>38 332 000</b>	1 500	<b>77 531 000</b>	2 132	<b>4 427 000</b>	796	<b>8 697 000</b>	1 985	<b>50 742 000</b>	1 810	<b>79 108 000</b>	2 437
<b>Yhteensä, €/Ap, alv.0%</b>					<b>22 135</b>							
<b>Yhteensä, alv.24%</b>	<b>47 531 680</b>	1 860	<b>96 138 440</b>	2 644	<b>5 489 480</b>	987	<b>10 784 280</b>	2 462	<b>62 920 080</b>	2 244	<b>98 093 920</b>	3 022

**B1 rakennuttajan kustannukset sisältää liittymismaksuja (VE2 - VE4)**

## Helsingin jäähallin investointilaskelmat

Loppuraportti

29.2.2016



# Sisältö

<b>Investointilaskennan tavoitteet</b>	<b>2</b>
Investointilaskelmien tulosten yhteenveto	6
Tarkemmat kuvaukset vaihtoehtoista	9
Sanasto, oletukset ja rajaukset	19
Investointilaskelmien toteutustapa	29
Lähteet	31



# Selvityksen tarkoitus

Helsingin vanhan jäähallin tulevaisuuden suunnittelun ja päätöksenteon tueksi on laadittu investointilaskelmat

## Helsingin vanhan jäähallin tilanne

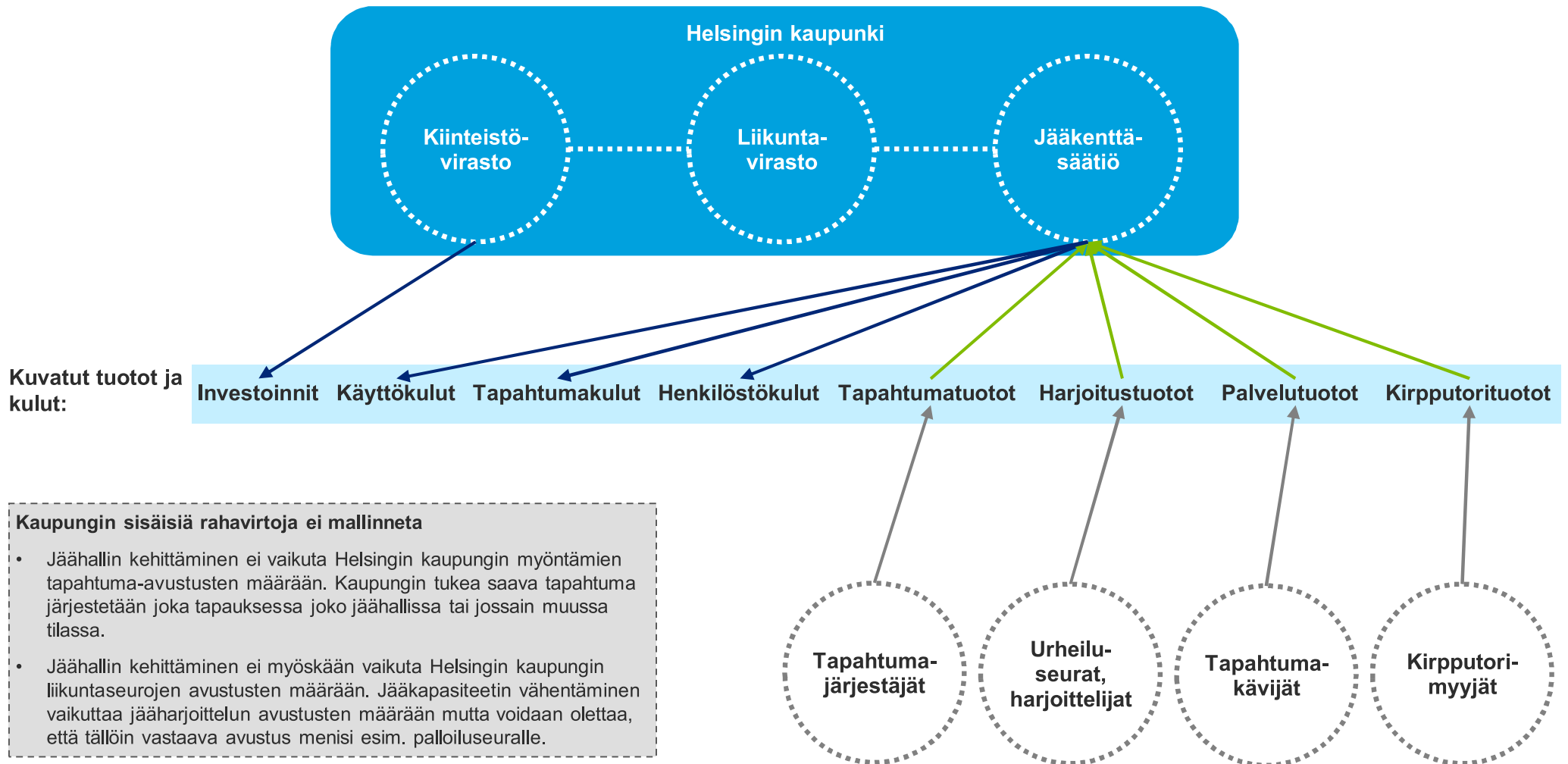
- Helsingin jäähalli on valmistunut vuonna 1966 ja ollut siitä asti keskeinen urheilu- ja tapahtuma-areena Helsingissä
- 50-vuotias rakennus on lähivuosina laajan peruskorjauksen tarpeessa riippumatta siitä, mitä toimintaa rakennuksessa jatkossa ylläpidetään
- Jäähallin tulevaisuuden rooli Eläintarhan alueella on vielä keskustelun kohteena ja keskusteluun liittyy oleellisesti myös Garden Helsinki -hanke
- Jäähallin tulevaisuuden roolista on olemassa useita eri vaihtoehtoja
- Helsingin kaupunki on tilannut Deloitteelta selvityksen eri vaihtoehtojen taloudellisista vaikutuksista Helsingin kaupungille

## Investointilaskennan tavoitteet

- Tämän selvityksen tarkoituksena on tuottaa eri vaihtoehtoille investointilaskelmat, joiden avulla vaihtoehtojen taloudellisia vaikutuksia voi vertailla
- Selvitys antaa edellytykset ideoiden ja vaihtoehtojen perusteelliseen numeeriseen arviointiin
- Selvitys myös auttaa viestimään sidosryhmille, mihin vaihtoehtojen toteuttaminen vaikuttaa

# Investointilaskelmien kuvaamat tuotot ja kulut

Investointilaskelmat kuvaavat kaupungin näkökulmasta ulkoisten rahavirtojen nettonykyarvon



# Vaihtoehdot ja niiden muunnelmät

Investointilaskelma on tehty 4 vaihtoehdolle ja yhteensä 9 muunnelmalle

## 1. Nordis+

- a) Garden Helsinki ei toteudu
- b) Garden Helsinki toteutuu

## 2. Nordis Premium

## 3. Palloiluareena

- a) Jäät säilytetään
- b) Jäät poistetaan
- c) Jäät poistetaan, korvaava harjoitusjäähalli rakennetaan muualle

## 4. Monitoimiareena

- a) Jäät säilytetään
- b) Jäät poistetaan
- c) Jäät poistetaan, korvaava harjoitusjäähalli rakennetaan muualle

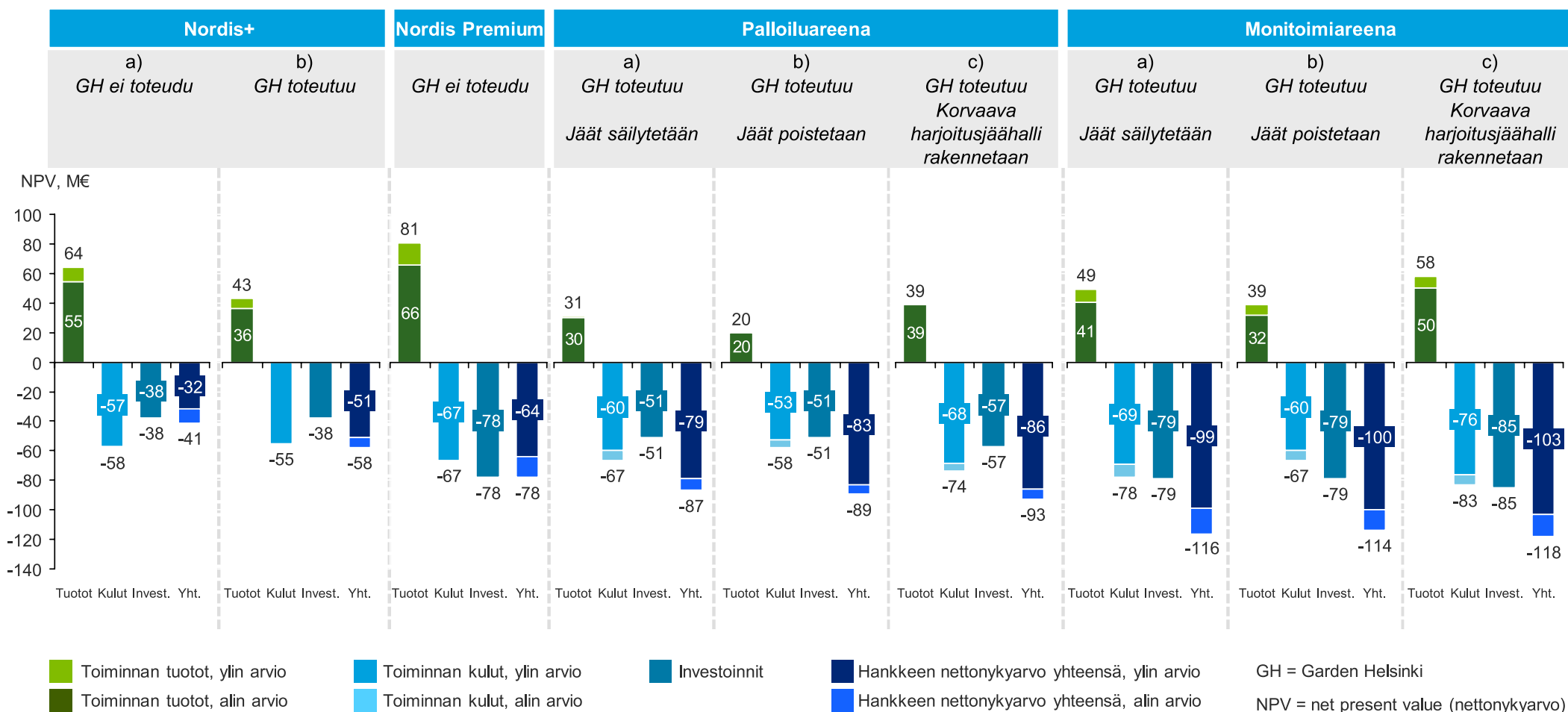
**Vaihtoehtojen tarkemmat kuvaukset alkavat sivulta 9.**

# Sisältö

Investointilaskennan tavoitteet	2
<b>Investointilaskelmien tulosten yhteenveto</b>	<b>6</b>
Tarkemmat kuvaukset vaihtoehtoista	9
Sanasto, oletukset ja rajaukset	19
Investointilaskelmien toteutustapa	29
Lähteet	31

# Investointilaskelmien yhteenveto

Yhteenveto kuvaa vaihtoehtojen nettonykyarvot 30 vuoden ajanjaksolla



Huom. Arvioituihin tuottoihin, kuluihin ja investointeihin liittyy epävarmuutta ja investointilaskelmien ensisijaisena tavoitteena on vertailla keskenään eri vaihtoehtojen taloudellisia vaikutuksia.

# Investointilaskelmien yhteenveto

## Tuottojen, kulujen ja investointien nettonykyarvojen tarkempi erittely 30 vuoden ajanjaksolla

Vaihtoehto	Nordis+				Nordis Premium		Palloiluareena						Monitoimiareena					
	a) GH ei toteudu		b) GH toteutuu		GH ei toteudu		a) GH toteutuu		b) GH toteutuu		c) GH toteutuu		a) GH toteutuu		b) GH toteutuu		c) GH toteutuu	
Muunnelma																		
Garden Helsinki							Jäät säilytetään		Jäät poistetaan		Korvaava harjoitusjäähalli rakennetaan		Jäät säilytetään		Jäät poistetaan		Korvaava harjoitusjäähalli rakennetaan	
Nettonykyarvo, miljoonaa euroa	Alin	Ylin	Alin	Ylin	Alin	Ylin	Alin	Ylin	Alin	Ylin	Alin	Ylin	Alin	Ylin	Alin	Ylin	Alin	Ylin
<b>Tuottojen nettonykyarvo</b>	<b>55</b>	<b>64</b>	<b>36</b>	<b>43</b>	<b>66</b>	<b>81</b>	<b>30</b>	<b>31</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>39</b>	<b>39</b>	<b>41</b>	<b>49</b>	<b>32</b>	<b>39</b>	<b>50</b>	<b>58</b>
Tapahtumatuotot	20	25	6	11	25	32	1	1	1	1	1	1	6	9	6	10	6	10
Harjoitustuotot	15	14	17	16	14	14	21	21	11	11	11	11	21	20	11	10	11	10
Palvelutuotot	16	20	7	12	23	31	3	4	2	2	2	2	9	15	9	13	9	13
Korvaavan harjoitusjäähallin tuotot											19	19					19	19
Kirpputorituotot	4	4	5	5	4	4	6	6	6	6	6	6	5	5	6	5	6	5
<b>Kulujen nettonykyarvo</b>	<b>-57</b>	<b>-58</b>	<b>-55</b>	<b>-55</b>	<b>-67</b>	<b>-67</b>	<b>-67</b>	<b>-60</b>	<b>-58</b>	<b>-53</b>	<b>-74</b>	<b>-68</b>	<b>-78</b>	<b>-69</b>	<b>-67</b>	<b>-60</b>	<b>-83</b>	<b>-76</b>
Käyttökulut	-34	-35	-33	-33	-40	-41	-42	-35	-34	-28	-34	-28	-51	-42	-40	-33	-40	-33
Tapahtumakulut	-3	-3	-2	-2	-3	-3	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2
Henkilöstökustannukset	-20	-20	-20	-20	-23	-23	-23	-23	-23	-23	-23	-23	-25	-25	-25	-25	-25	-25
Korvaavan harjoitusjäähallin kulut											-16	-16					-16	-16
<b>Investointi</b>	<b>-38</b>	<b>-38</b>	<b>-38</b>	<b>-38</b>	<b>-78</b>	<b>-78</b>	<b>-51</b>	<b>-51</b>	<b>-51</b>	<b>-51</b>	<b>-57</b>	<b>-57</b>	<b>-79</b>	<b>-79</b>	<b>-79</b>	<b>-79</b>	<b>-85</b>	<b>-85</b>
Rakennuskustannukset	-38	-38	-38	-38	-78	-78	-51	-51	-51	-51	-51	-51	-79	-79	-79	-79	-79	-79
Purkukustannukset																		
Korvaavan harjoitusjäähallin rakennuskustannukset											-6	-6					-6	-6
<b>Hankkeen nettonykyarvo</b>	<b>-41</b>	<b>-32</b>	<b>-58</b>	<b>-51</b>	<b>-78</b>	<b>-64</b>	<b>-87</b>	<b>-79</b>	<b>-89</b>	<b>-83</b>	<b>-93</b>	<b>-86</b>	<b>-116</b>	<b>-99</b>	<b>-114</b>	<b>-100</b>	<b>-118</b>	<b>-103</b>

Huom. Arvioituihin tuottoihin, kuluihin ja investointeihin liittyy epävarmuutta ja investointilaskelmien ensisijaisena tavoitteena on vertailla keskenään eri vaihtoehtojen taloudellisia vaikutuksia.

# Sisältö

Investointilaskennan tavoitteet	2
Investointilaskelmien tulosten yhteenveto	6
<b>Tarkemmat kuvaukset vaihtoehtoista</b>	<b>9</b>
Sanasto, oletukset ja rajaukset	19
Investointilaskelmien toteutustapa	29
Lähteet	31

# Nordis+ – a) Garden Helsinki ei toteudu

Vaihtoehdon kuvaus		
Garden Helsinki ei toteudu. Jäähallin nykyinen toiminta jatkuu (mukaan lukien HIFK:n pelit, harjoitusjäätöiminta ja tapahtumat). Pääareenalla on 8 200 katsomopaikkaa ja tapahtumissa lisäksi permantopaikkoja. Harjoitusjäähalli säilyy ennallaan. Toiminnallisia parannuksia tehdään ilman ulkoisen hahmon muuttamista: Lisätty kaupallisia oheispalvelutiloja, lisätty wc-tiloja, kattoon lisätty rakenteet esitystekniikalle, uusi maanalainen tekniikkatila.		
Lähtötiedot ja oletukset <sup>1)</sup>		
<b>Kiinteistö</b>	Huoneistoala, bruttoala, tilavuus	21 759 htm <sup>2</sup> , 23 137 brm <sup>2</sup> , 134 234 m <sup>3</sup>
	Katsomopaikkojen lukumäärä	8 200
<b>Tapah- tumat</b>	Runkosarjan ottelut	30 tapahtumaa, 6 800 kävijää/tapahtuma
	IFK lisäottelut	7 – 11 tapahtumaa, 5 300 kävijää/tapahtuma
	Muut maksulliset kiekko-ottelut	22 – 34 tapahtumaa, 100 kävijää/tapahtuma
	Taitoluistelukilpailut	6 tapahtumaa, 2 200 kävijää/tapahtuma
	Muiden urheilukilpailut	12 – 18 tapahtumaa, 4 000 kävijää/tapahtuma
	Konsertit/elämystapahtumat	6 – 10 tapahtumaa, 4 700 kävijää/tapahtuma
<b>Harjoit- telu</b>	Vanha pääareena	1 jääkenttä, käyttöaste 80 % / 40 % <sup>2)</sup>
	Harjoitushalli	1 jääkenttä, käyttöaste 80 % / 40 % <sup>2)</sup>
<b>Palvelut</b>	Ravintolat	2028 m <sup>2</sup> , 1825 asiakaspaikkaa
	Aitiot	456 m <sup>2</sup>
	Pysäköinti	600 paikkaa
<b>Inves- toinnit</b>	Rakennuskustannukset	38 M€

Herkkyyksanalyysi		
<b>Laskelman pohjalle valitut epävarmuustekijät <sup>3)</sup></b>		
	Tapahtumien lukumäärä	83 – 109
Tulokset		
		<b>NPV (M€)</b>
<b>Tuotot</b>	Tapahtumatuotot	20 – 25
	Harjoittelutuotot	14 – 15
	Palvelutuotot	16 – 20
	Korvaavan harjoitusjäähallin tuotot	0
<b>Kulut</b>	Kirpputorituotot	4
	Käyttökulut	-34 – -35
	Tapahtumakulut	-3
	Henkilöstökulut	-20
	Korvaavan harjoitusjäähallin kulut	0
<b>Investointi</b>	Rakennuskustannukset	-38
	Korvaava harjoitusjäähalli	0
	<b>Hankkeen nettonykyarvo (M€)</b>	<b>-32 – -41</b>
<b>Yhteenveto</b>	Tapahtumia vuosittain (kpl)	83 – 109
	Kirpputoripäiviä vuosittain (kpl)	49 – 59
	Kävijöitä vuosittain (kpl)	550 000 – 600 000 <sup>4)</sup>

<sup>1)</sup> Oletukset ja lähtötiedot on kuvattu tarkemmin raportin lopussa.

<sup>2)</sup> Kysytyjen tuntien käyttöaste (prime time) / hiljaisten tuntien käyttöaste

<sup>3)</sup> Laskelman ala- ja ylärajan arvioinnin pohjalle on valittu muuttuja tai muuttujia, joihin liittyy epävarmuutta ja jotka herkkyyksanalyysin perusteella vaikuttavat hankkeen nettonykyarvoon merkittävästi. Herkkyyksanalyysissä on tarkasteltu tapahtumien lukumäärän, harjoitustuntien käyttöasteen, ravintolamyynnin ja käyttökulujen vaihtelun vaikutusta hankkeen nettonykyarvoon.

<sup>4)</sup> Sisältää sekä tapahtuma- että harjoittelukävijät.



# Nordis+ – b) Garden Helsinki toteutuu

Vaihtoehdon kuvaus		
Garden Helsinki toteutuu. Helsingin jäähallissa jatkuu harjoitusjäätöiminta ja tapahtumat. IFK:n liigajoukkue ei harjoittele eikä pelaa areenalla. Pääareenalla on 8 200 katsomopaikkaa ja tapahtumissa lisäksi permantopaikkoja. Harjoitusjäähalli säilyy ennallaan. Toiminnallisia parannuksia tehdään ilman ulkoisen hahmon muuttamista: Lisätty kaupallisia oheispalvelutiloja, lisätty wc-tiloja, kattoon lisätty rakenteet esitystekniikalle, uusi maanalainen tekniikkatila.		
Lähtötiedot ja oletukset <sup>1)</sup>		
<b>Kiinteistö</b>	Huoneistoala, bruttoala, tilavuus	21 759 htm <sup>2</sup> , 23 137 brm <sup>2</sup> , 134 234 m <sup>3</sup>
	Katsomopaikkojen lukumäärä	8 200
<b>Tapahtumat</b>	Runkosarjan ottelut	-
	IFK lisäottelut	-
	Muut maksulliset kiekko-ottelut	22 – 34 tapahtumaa, 100 kävijää/tapahtuma
	Taitoluistelukilpailut	3 tapahtumaa, 2 200 kävijää/tapahtuma
	Muiden urheilukilpailut	9 – 13 tapahtumaa, 4 000 kävijää/tapahtuma
	Konsertit/elämystapahtumat	6 – 12 tapahtumaa, 4 700 kävijää/tapahtuma
<b>Harjoittelu</b>	Vanha pääareena	1 jääkenttä, käyttöaste 80 % / 40 % <sup>2)</sup>
	Harjoitushalli	1 jääkenttä, käyttöaste 80 % / 40 % <sup>2)</sup>
<b>Palvelut</b>	Ravintolat	2028 m <sup>2</sup> , 1825 asiakaspaikkaa
	Aitiot	456 m <sup>2</sup>
	Pysäköinti	600 paikkaa
<b>Investoinnit</b>	Rakennuskustannukset	38 M€

Herkkyyshanalyysi		
<b>Laskelman pohjalle valitut epävarmuustekijät <sup>3)</sup></b>		
	Tapahtumien lukumäärä	40 – 62
Tulokset		
		<b>NPV (M€)</b>
<b>Tuotot</b>	Tapahtumatuotot	6 – 11
	Harjoittelutuotot	16 – 17
	Palvelutuotot	7 – 12
	Korvaavan harjoitusjäähallin tuotot	0
<b>Kulut</b>	Kirpputorituotot	5
	Käyttökulut	-33
	Tapahtumakulut	-2
	Henkilöstökulut	-20
	Korvaavan harjoitusjäähallin kulut	0
<b>Investointi</b>	Rakennuskustannukset	-38
	Korvaava harjoitusjäähalli	0
	<b>Hankkeen nettonykyarvo (M€)</b>	<b>-51 – -58</b>
<b>Yhteenveto</b>	Tapahtumia vuosittain (kpl)	40 – 62
	Kirpputoripäiviä vuosittain (kpl)	61 – 71
	Kävijöitä vuosittain (kpl)	330 000 – 360 000 <sup>4)</sup>

<sup>1)</sup> Oletukset ja lähtötiedot on kuvattu tarkemmin raportin lopussa.

<sup>2)</sup> Kysytyjen tuntien käyttöaste (prime time) / hiljaisten tuntien käyttöaste

<sup>3)</sup> Laskelman ala- ja ylärajan arvioinnin pohjalle on valittu muuttuja tai muuttujia, joihin liittyy epävarmuutta ja jotka herkkyyshanalyysin perusteella vaikuttavat hankkeen nettonykyarvoon merkittävästi. Herkkyyshanalyysissä on tarkasteltu tapahtumien lukumäärän, harjoitustuntien käyttöasteen, ravintolamyynnin ja käyttökulujen vaihtelun vaikutusta hankkeen nettonykyarvoon.

<sup>4)</sup> Sisältää sekä tapahtuma- että harjoittelukävijät.

# Nordis Premium – Garden Helsinki ei toteudu

## Vaihtoehdon kuvaus

Garden Helsinki ei toteudu. Jäähallin nykyinen toiminta jatkuu (mukaan lukien HIFK:n pelit, harjoitusjäätöiminta ja tapahtumat). Pääareenalla on 10 200 katsomopaikkaa ja tapahtumissa lisäksi permantopaikkoja. Pääareenalla on lisäksi uudet aitiotilat ja tilan vapaa korkeus on 17 m. Nykyinen harjoitushalli muutetaan 200 autopaikan pysäköintihalliksi. Uusi harjoitushalli rakennetaan pääsisäänkäyntiaukion alle. Lisätty kaupallisia oheispalvelutiloja, wc-tiloja sekä poistumistieportaat rakennuksen nurkkiin.

## Lähtötiedot ja oletukset <sup>1)</sup>

<b>Kiinteistö</b>	Huoneistoala, bruttoala, tilavuus	26 846 htm <sup>2</sup> , 28 491 brm <sup>2</sup> , 152 325 m <sup>3</sup>
	Katsomopaikkojen lukumäärä	10 200
<b>Tapahtumat</b>	Runkosarjan ottelut	30 tapahtumaa, 8 500 kävijää/tapahtuma
	IFK lisäottelut	7 – 11 tapahtumaa, 6 600 kävijää/tapahtuma
	Muut maksulliset kiekko-ottelut	22 – 34 tapahtumaa, 100 kävijää/tapahtuma
	Taitoluistelukilpailut	6 tapahtumaa, 2 700 kävijää/tapahtuma
	Muiden urheilukilpailut	12 – 18 tapahtumaa, 5 000 kävijää/tapahtuma
	Konsertit/elämystapahtumat	8 – 14 tapahtumaa, 5 800 kävijää/tapahtuma
<b>Harjoittelu</b>	Vanha pääareena	1 jääkenttä, käyttöaste 80 % / 40 % <sup>2)</sup>
	Harjoitushalli	1 jääkenttä, käyttöaste 80 % / 40 % <sup>2)</sup>
<b>Palvelut</b>	Ravintolat	2662 m <sup>2</sup> , 2396 asiakaspaikkaa
	Aitiot	998 m <sup>2</sup>
	Pysäköinti	800 paikkaa
<b>Investoinnit</b>	Rakennuskustannukset	78 M€

## Herkkyysanalyysi

### Laskelman pohjalle valitut epävarmuustekijät <sup>3)</sup>

Tapahtumien lukumäärä 85 – 113

### Tulokset

		NPV (M€)
<b>Tuotot</b>	Tapahtumatuotot	25 – 32
	Harjoittelutuotot	14
	Palvelutuotot	23 – 31
	Korvaavan harjoitusjäähallin tuotot	0
<b>Kulut</b>	Kirpputorituotot	4
	Käyttökulut	-40 – -41
	Tapahtumakulut	-3
	Henkilöstökulut	-23
	Korvaavan harjoitusjäähallin kulut	0
<b>Investointi</b>	Rakennuskustannukset	-78
	Korvaava harjoitusjäähalli	0
<b>Hankkeen nettonykyarvo (M€)</b>		<b>-64 – -78</b>
<b>Yhteenveto</b>	Tapahtumia vuosittain (kpl)	85 – 113
	Kirpputoripäiviä vuosittain (kpl)	45 – 57
	Kävijöitä vuosittain (kpl)	640 000 – 710 000 <sup>4)</sup>

<sup>1)</sup> Oletukset ja lähtötiedot on kuvattu tarkemmin raportin lopussa.

<sup>2)</sup> Kysytyjen tuntien käyttöaste (prime time) / hiljaisten tuntien käyttöaste

<sup>3)</sup> Laskelman ala- ja ylärajan arvioinnin pohjalle on valittu muuttuja tai muuttujia, joihin liittyy epävarmuutta ja jotka herkkyysanalyysin perusteella vaikuttavat hankkeen nettonykyarvoon merkittävästi. Herkkyysanalyysissä on tarkasteltu tapahtumien lukumäärän, harjoitustuntien käyttöasteen, ravintolamyynnin ja käyttökulujen vaihtelun vaikutusta hankkeen nettonykyarvoon.

<sup>4)</sup> Sisältää sekä tapahtuma- että harjoittelukävijät.

# Palloiluareena – a) jäät säilytetään

## Vaihtoehdon kuvaus

Garden Helsinki toteutuu. Vanha jäähalli muutetaan monitoimiliikuntakeskukseksi sijoittamalla uusi välipohja nykyisen yläaulan tasolle. Uudella palloiluareenalla on palloiluharjoittelua, urheilun sisäharjoittelua, harjoitusjäätöimintää ja liikunta- ja liikunnan oheispalveluita. Yläpuolinen liikuntatila (uusi pääareena) on kooltaan n. 55mx85m mahdollistaen monipuolisen sisäliikuntakäytön. Se toimii lisäksi yhden salibandyliigajoukkueen kotiareenana, mikä tuo sinne mm. salibandyn sm-liigan otteluita. Alempi harjoitusareena (vanha pääareena) on kooltaan n. 35mx66m ja sinne jätetään harjoitusjää. Myös nykyiseen harjoitushalliin jää harjoitusjää. IFK:n liigajoukkue ei harjoittele areenalla. Palvelutilat muutetaan liikuntatiloiksi, pääaulaan keskitetään kahvila- ja ravintolapalvelut. Huonekorkeus on liian matala tapahtumatoiminnalle.

## Lähtötiedot ja oletukset <sup>1)</sup>

<b>Kiinteistö</b>	Huoneistoala, bruttoala, tilavuus	25 772 htm <sup>2</sup> , 27 217 brm <sup>2</sup> , 154 903 m <sup>3</sup>
	Katsomopaikkojen lukumäärä	Pääareena 4 450, harjoitusareena 3 250
<b>Tapahtumat</b>	Muut maksulliset kiekko-ottelut	22 – 34 tapahtumaa, 100 kävijää/tapahtuma
	Salibandyottelut	18 – 22 tapahtumaa, 1 000 kävijää/tapahtuma
<b>Harjoittelu</b>	Uusi pääareena	3 koripallokenttää, käyttöaste 80 % / 10 % <sup>2)</sup>
	Harjoitusareena	1 jääkenttä, käyttöaste 80 % / 40 % <sup>2)</sup>
	Harjoitushalli	1 jääkenttä, käyttöaste 80 % / 40 % <sup>2)</sup>
<b>Palvelut</b>	Kahvila	430 m <sup>2</sup> , 387 asiakaspaikkaa
	Aitiot	-
	Pysäköinti	600 paikkaa
<b>Muut</b>	Korvaava harjoitusjäähalli	Ei rakenneta
<b>Investoinnit</b>	Rakennuskustannukset	51 M€

## Herkkyysanalyysi

### Laskelman pohjalle valitut epävarmuustekijät <sup>3)</sup>

Tapahtumien lukumäärä	40 – 56
Käyttökulut	+10 % – -10 %

### Tulokset

		NPV (M€)
<b>Tuotot</b>	Tapahtumatuotot	1
	Harjoittelutuotot	21
	Palvelutuotot	3-4
	Korvaavan harjoitusjäähallin tuotot	0
	Kirpputorituotot	6
<b>Kulut</b>	Käyttökulut	-35 – -42
	Tapahtumakulut	-2
	Henkilöstökulut	-23
	Korvaavan harjoitusjäähallin kulut	0
<b>Investointi</b>	Rakennuskustannukset	-51
	Korvaava harjoitusjäähalli	0
<b>Hankkeen nettonykyarvo (M€)</b>		<b>-79 – -87</b>
<b>Yhteenveto</b>	Tapahtumia vuosittain (kpl)	40 – 56
	Kirpputoripäiviä vuosittain (kpl)	70 – 74
	Kävijöitä vuosittain (kpl)	370 000 <sup>4)</sup>

<sup>1)</sup> Oletukset ja lähtötiedot on kuvattu tarkemmin raportin lopussa.

<sup>2)</sup> Kysytyjen tuntien käyttöaste (prime time) / hiljaisten tuntien käyttöaste

<sup>3)</sup> Laskelman ala- ja ylärajan arvioinnin pohjalle on valittu muuttuja tai muuttujia, joihin liittyy epävarmuutta ja jotka herkkyysanalyysin perusteella vaikuttavat hankkeen nettonykyarvoon merkittävästi. Herkkyysanalyysissä on tarkasteltu tapahtumien lukumäärän, harjoitustuntien käyttöasteen, ravintolamyynnin ja käyttökulujen vaihtelun vaikutusta hankkeen nettonykyarvoon.

<sup>4)</sup> Sisältää sekä tapahtuma- että harjoittelukävijät.

# Palloiluareena – b) jäät poistetaan

## Vaihtoehdon kuvaus

Garden Helsinki toteutuu. Vanha jäähalli muutetaan monitoimiliikuntakeskukseksi sijoittamalla uusi välipohja nykyisen yläaulan tasolle. Uudella palloilu- ja yleisurheiluareenalla on palloiluharjoittelua, urheilun sisäharjoittelua ja liikunta- ja liikunnan oheispalveluita. Yläpuolinen liikuntatila (uusi pääareena) on kooltaan n. 55mx85m mahdollistaen monipuolisen sisäliikuntakäytön. Se toimii lisäksi yhden salibandyliigajoukkueen kotiareenana, mikä tuo sinne mm. salibandyyn sm-liigan otteluita. Alempi sisäliikuntatila (vanha pääareena) on kooltaan n. 35mx66m. Se on tarvittaessa jaettavissa erikokoisiin osiin jakoseinin ja –verhojen. Nykyiseen harjoitushalliin tulee sisäliikuntatila. Palvelutilat muutetaan liikuntatiloiksi, pääaulaan keskitetään kahvila- ja ravintolapalvelut. Huonekorkeus on liian matala tapahtumatoiminnalle.

## Lähtötiedot ja oletukset <sup>1)</sup>

<b>Kiinteistö</b>	Huoneistoala, bruttoala, tilavuus	25 772 htm <sup>2</sup> , 27 217 brm <sup>2</sup> , 154 903 m <sup>3</sup>
	Katsomopaikkojen lukumäärä	Pääareena 4 450, harjoitusareena 3 250
<b>Tapahtumat</b>	Salibandyottelut	18 – 22 tapahtumaa, 1 000 kävijää/tapahtuma
<b>Harjoittelu</b>	Uusi pääareena	3 koripallokenttää, käyttöaste 80 % / 10 % <sup>2)</sup>
	Harjoitusareena	1 salibandykenttä, käyttöaste 80 % / 10 % <sup>2)</sup>
	Harjoitushalli	1 salibandykenttä, käyttöaste 80 % / 10 % <sup>2)</sup>
<b>Palvelut</b>	Kahvila	430 m <sup>2</sup> , 387 asiakaspaikkaa
	Aitiot	-
	Pysäköinti	600 paikkaa
<b>Muut</b>	Korvaava harjoitusjäähalli	Ei rakenneta
<b>Investoinnit</b>	Rakennuskustannukset	51 M€

## Herkkyysanalyysi

### Laskelman pohjalle valitut epävarmuustekijät <sup>3)</sup>

Tapahtumien lukumäärä	18 – 22
Käyttökulut	+10 % – -10 %

### Tulokset

	NPV (M€)	
<b>Tuotot</b>	Tapahtumatuotot	1
	Harjoittelutuotot	11
	Palvelutuotot	2
	Korvaavan harjoitusjäähallin tuotot	0
	Kirpputorituotot	6
<b>Kulut</b>	Käyttökulut	-28 – -34
	Tapahtumakulut	-2
	Henkilöstökulut	-23
	Korvaavan harjoitusjäähallin kulut	0
<b>Investointi</b>	Rakennuskustannukset	-51
	Korvaava harjoitusjäähalli	0
<b>Yhteenveto</b>	<b>Hankkeen nettonykyarvo (M€)</b>	<b>-83 – -89</b>
	Tapahtumia vuosittain (kpl)	18 – 22
	Kirpputoripäiviä vuosittain (kpl)	79 – 81
	Kävijöitä vuosittain (kpl)	330 000 <sup>4)</sup>

<sup>1)</sup> Oletukset ja lähtötiedot on kuvattu tarkemmin raportin lopussa.

<sup>2)</sup> Kysytyjen tuntien käyttöaste (prime time) / hiljaisten tuntien käyttöaste

<sup>3)</sup> Laskelman ala- ja ylärajan arvioinnin pohjalle on valittu muuttuja tai muuttujia, joihin liittyy epävarmuutta ja jotka herkkyyksanalyysin perusteella vaikuttavat hankkeen nettonykyarvoon merkittävästi. Herkkyyksanalyysissä on tarkasteltu tapahtumien lukumäärän, harjoitustuntien käyttöasteen, ravintolamyynnin ja käyttökulujen vaihtelun vaikutusta hankkeen nettonykyarvoon.

<sup>4)</sup> Sisältää sekä tapahtuma- että harjoittelukävijät.

# Palloiluareena – c) korvaava harjoitusjäähalli rakennetaan

## Vaihtoehdon kuvaus

Garden Helsinki toteutuu. Vanha jäähalli muutetaan monitoimiliikuntakeskukseksi sijoittamalla uusi välipohja nykyisen yläaulan tasolle. Uudella palloilu- ja yleisurheiluareenalla on palloiluharjoittelua, urheilun sisäharjoittelua ja liikunta- ja liikunnan oheispalveluita. Yläpuolinen liikuntatila (uusi pääareena) on kooltaan n. 55mx85m mahdollistaen monipuolisen sisäliikuntakäytön. Se toimii lisäksi yhden salibandyliigajoukkueen kotiareenana, mikä tuo sinne mm. salibandyyn sm-liigan otteluita. Alempi sisäliikuntatila (vanha pääareena) on kooltaan n. 35mx66m. Se on tarvittaessa jaettavissa erikokoisiin osiin jakoseinin ja –verhojen. Nykyiseen harjoitushalliin tulee sisäliikuntatila. Palvelutilat muutetaan liikuntatiloiksi, pääaulaan keskitetään kahvila- ja ravintolapalvelut. Huonekorkeus on liian matala tapahtumatoiminnalle. Korvaava harjoitusjäähalli rakennetaan.

## Lähtötiedot ja oletukset <sup>1)</sup>

<b>Kiinteistö</b>	Huoneistoala, bruttoala, tilavuus	25 772 htm <sup>2</sup> , 27 217 brm <sup>2</sup> , 154 903 m <sup>3</sup>
	Katsomopaikkojen lukumäärä	Pääareena 4 450, harjoitusareena 3 250
<b>Tapah- tumat</b>	Salibandyottelut	18 – 22 tapahtumaa, 1 000 kävijää/tapahtuma
<b>Harjoit- telu</b>	Uusi pääareena	3 koripallokenttää, käyttöaste 80 % / 10 % <sup>2)</sup>
	Harjoitusareena	1 salibandykenttä, käyttöaste 80 % / 10 % <sup>2)</sup>
	Harjoitushalli	1 salibandykenttä, käyttöaste 80 % / 10 % <sup>2)</sup>
<b>Palvelut</b>	Kahvila	430 m <sup>2</sup> , 387 asiakaspaikkaa
	Aitiot	-
	Pysäköinti	600 paikkaa
<b>Muut</b>	Korvaava harjoitusjäähalli	Rakennetaan
<b>Inves- toinnit</b>	Rakennuskustannukset	51 M€
	Korvaavan harjoitusjäähallin rakentaminen	6 M€

## Herkkyysanalyysi

### Laskelman pohjalle valitut epävarmuustekijät <sup>3)</sup>

Tapahtumien lukumäärä	18 – 22
Käyttökulut	+10 % – -10 %

### Tulokset

		NPV (M€)
<b>Tuotot</b>	Tapahtumatuotot	1
	Harjoittelutuotot	11
	Palvelutuotot	2
	Korvaavan harjoitusjäähallin tuotot	19
	Kirpputorituotot	6
<b>Kulut</b>	Käyttökulut	-28 – -34
	Tapahtumakulut	-2
	Henkilöstökulut	-23
	Korvaavan harjoitusjäähallin kulut	-16
<b>Investointi</b>	Rakennuskustannukset	-51
	Korvaava harjoitusjäähalli	-6
<b>Hankkeen nettonykyarvo (M€)</b>		<b>-86 – -93</b>
<b>Yhteenveto</b>	Tapahtumia vuosittain (kpl)	18 – 22
	Kirpputoripäiviä vuosittain (kpl)	79 – 81
	Kävijöitä vuosittain (kpl)	330 000 <sup>4)</sup>

<sup>1)</sup> Oletukset ja lähtötiedot on kuvattu tarkemmin raportin lopussa.

<sup>2)</sup> Kysytyjen tuntien käyttöaste (prime time) / hiljaisten tuntien käyttöaste

<sup>3)</sup> Laskelman ala- ja ylärajan arvioinnin pohjalle on valittu muuttuja tai muuttujia, joihin liittyy epävarmuutta ja jotka herkkyysanalyysin perusteella vaikuttavat hankkeen nettonykyarvoon merkittävästi. Herkkyysanalyysissä on tarkasteltu tapahtumien lukumäärän, harjoitustuntien käyttöasteen, ravintolamyynnin ja käyttökulujen vaihtelun vaikutusta hankkeen nettonykyarvoon.

<sup>4)</sup> Sisältää sekä tapahtuma- että harjoittelukävijät. Ei sisällä korvaavan harjoitusjäähallin kävijöitä.

# Monitoimiareena – a) jäät säilytetään

## Vaihtoehdon kuvaus

Garden Helsinki toteutuu. Vanha Helsingin jäähalli muutetaan monitoimiliikuntakeskukseksi sijoittamalla uusi välipohja nykyisen yläaulan tasolle. Yläpuolinen monitoimiareenatila (uusi pääareena) on kooltaan n. 55 m x 85 m mahdollistaen sekä tapahtuma- että monipuolisen urheilukäytön. Katsomorakenteet puretaan ja korvataan uusilla katsomoparvilla. Katsomopaikkoja on 7 330 ja tapahtumissa on lisäksi permantopaikkoja. Alempi harjoitusjäähalli (vanha pääareena) on kooltaan n. 35 m x 66 m. Katsomorakennetta on mahdollista säilyttää alemmassa hallissa. Nykyiseen harjoitushalliin jää harjoitusjää. Uudet aitiot sijoitetaan hallin muotoa myötäileväksi nauhaksi kattorakenteeseen tukeutuen. Nykyisiin yläauloihin rakennetaan lisätasoja ravintola- ym. palveluille.

## Lähtötiedot ja oletukset <sup>1)</sup>

<b>Kiinteistö</b>	Huoneistoala, bruttoala, tilavuus	28 715 htm <sup>2</sup> , 30 479 brm <sup>2</sup> , 214 649 m <sup>3</sup>
	Katsomopaikkojen lukumäärä	Pääareena 7 330, harjoitusareena 3 250
<b>Tapah- tumat</b>	Muut maksulliset kiekko-ottelut	22 – 34 tapahtumaa, 100 kävijää/tapahtuma
	Muut urheilukilpailut	9 – 13, 3 600 kävijää/tapahtuma
	Konsertit/elämystapahtumat	6 – 12, 4 200 kävijää/tapahtuma
<b>Harjoit- telu</b>	Uusi pääareena	3 koripallokenttää, käyttöaste 80 % / 10 % <sup>2)</sup>
	Harjoitusareena	1 jääkenttä, käyttöaste 80 % / 40 % <sup>2)</sup>
	Harjoitushalli	1 jääkenttä, käyttöaste 80 % / 40 % <sup>2)</sup>
<b>Palvelut</b>	Ravintolat	2392 m <sup>2</sup> , 2153 asiakaspaikkaa
	Aitiot	998 m <sup>2</sup>
	Pysäköinti	600 paikkaa
<b>Muut</b>	Korvaava harjoitusjäähalli	Ei rakenneta
<b>Inves- toinnit</b>	Rakennuskustannukset	79 M€

## Herkkyysanalyysi

### Laskelman pohjalle valitut epävarmuustekijät <sup>3)</sup>

Tapahtumien lukumäärä	37 – 59
Käyttökulut	+10 % – -10 %

### Tulokset

		NPV (M€)
<b>Tuotot</b>	Tapahtumatuotot	6 – 9
	Harjoittelutuotot	20 – 21
	Palvelutuotot	9 – 15
	Korvaavan harjoitusjäähallin tuotot	0
	Kirpputorituotot	5
<b>Kulut</b>	Käyttökulut	-42 – -51
	Tapahtumakulut	-2
	Henkilöstökulut	-25
	Korvaavan harjoitusjäähallin kulut	0
<b>Investointi</b>	Rakennuskustannukset	-79
	Korvaava harjoitusjäähalli	0
<b>Yhteenveto</b>	<b>Hankkeen nettonykyarvo (M€)</b>	<b>-99 – -116</b>
	Tapahtumia vuosittain (kpl)	37 – 59
	Kirpputoripäiviä vuosittain (kpl)	62 – 72
	Kävijöitä vuosittain (kpl)	400 000 – 420 000 <sup>4)</sup>

<sup>1)</sup> Oletukset ja lähtötiedot on kuvattu tarkemmin raportin lopussa.

<sup>2)</sup> Kysytyjen tuntien käyttöaste (prime time) / hiljaisten tuntien käyttöaste

<sup>3)</sup> Laskelman ala- ja ylärajan arvioinnin pohjalle on valittu muuttuja tai muuttujia, joihin liittyy epävarmuutta ja jotka herkkyyksanalyysin perusteella vaikuttavat hankkeen nettonykyarvoon merkittävästi. Herkkyyksanalyysissä on tarkasteltu tapahtumien lukumäärän, harjoitustuntien käyttöasteen, ravintolamyynnin ja käyttökulujen vaihtelun vaikutusta hankkeen nettonykyarvoon.

<sup>4)</sup> Sisältää sekä tapahtuma- että harjoittelukävijät.

# Monitoimiareena – b) jäät poistetaan

## Vaihtoehdon kuvaus

Garden Helsinki toteutuu. Vanha jäähalli muutetaan monitoimiliikuntakeskukseksi sijoittamalla uusi välipohja nykyisen yläaulan tasolle. Yläpuolinen monitoimiareenatila (uusi pääareena) on kooltaan n. 55mx85m mahdollistaen sekä tapahtuma- että monipuolisen urheilukäytön. Katsomorakenteet puretaan ja korvataan uusilla katsomoparvilla. Katsomopaikkoja on 7 330 ja tapahtumissa on lisäksi permantopaikkoja. Aiempi monitoimihalli (harjoitusareena) on kooltaan n. 35mx66m. Se on tarvittaessa jaettavissa erikokoisiin osiin jakoseinin ja –verhoihin. Katsomorakennetta on mahdollista säilyttää alemmassa hallissa. Harjoitusareena toimii lisäksi yhden salibandyliigajoukkueen kotiareenana, mikä tuo sinne mm. salibandyn sm-liigan otteluita. Nykyiseen harjoitushalliin tulee sisäliikuntatila. Uudet aitiot sijoitetaan hallin muotoa myötäileväksi nauhaksi kattorakenteeseen tukeutuen. Nykyisiin yläauloihin rakennetaan lisätasoja ravintola- ym. palveluille.

## Lähtötiedot ja oletukset <sup>1)</sup>

<b>Kiinteistö</b>	Huoneistoala, bruttoala, tilavuus	28 715 htm <sup>2</sup> , 30 479 brm <sup>2</sup> , 214 649 m <sup>3</sup>
	Katsomopaikkojen lukumäärä	Pääareena 7 330, harjoitusareena 3 250
<b>Tapahtumat</b>	Salibandyottelut	18 – 22 tapahtumaa, 1 000 kävijää/tapahtuma
	Muut urheilukilpailut	9 – 13 tapahtumaa, 3 600 kävijää/tapahtuma
	Konsertit/elämystapahtumat	6 – 12 tapahtumaa, 4 200 kävijää/tapahtuma
<b>Harjoittelu</b>	Uusi pääareena	3 koripallokenttää, käyttöaste 80 % / 10 % <sup>2)</sup>
	Harjoitusareena	1 salibandykenttä, käyttöaste 80 % / 10 % <sup>2)</sup>
	Harjoitushalli	1 salibandykenttä, käyttöaste 80 % / 10 % <sup>2)</sup>
<b>Palvelut</b>	Ravintolat	2392 m <sup>2</sup> , 2153 asiakaspaikkaa
	Aitiot	998 m <sup>2</sup>
	Pysäköinti	600 paikkaa
<b>Muut</b>	Korvaava harjoitusjäähalli	Ei rakenneta
<b>Investoinnit</b>	Rakennuskustannukset	79 M€

<sup>1)</sup> Oletukset ja lähtötiedot on kuvattu tarkemmin raportin lopussa.

<sup>2)</sup> Kysytyjen tuntien käyttöaste (prime time) / hiljaisten tuntien käyttöaste

<sup>3)</sup> Laskelman ala- ja ylärajan arvioinnin pohjalle on valittu muuttuja tai muuttujia, joihin liittyy epävarmuutta ja jotka herkkyyksanalyysin perusteella vaikuttavat hankkeen nettonykyarvoon merkittävästi. Herkkyyksanalyysissä on tarkasteltu tapahtumien lukumäärän, harjoitustuntien käyttöasteen, ravintolamyynnin ja käyttökulujen vaihtelun vaikutusta hankkeen nettonykyarvoon.

<sup>4)</sup> Sisältää sekä tapahtuma- että harjoittelukävijät.

## Herkkyyksanalyysi

### Laskelman pohjalle valitut epävarmuustekijät <sup>3)</sup>

Tapahtumien lukumäärä	33 – 47
Käyttökulut	+10 % – -10 %

### Tulokset

		NPV (M€)
<b>Tuotot</b>	Tapahtumatuotot	6 – 10
	Harjoittelutuotot	10 – 11
	Palvelutuotot	9 – 13
	Korvaavan harjoitusjäähallin tuotot	0
	Kirpputorituotot	5 – 6
<b>Kulut</b>	Käyttökulut	-33 – -40
	Tapahtumakulut	-2
	Henkilöstökulut	-25
	Korvaavan harjoitusjäähallin kulut	0
<b>Investointi</b>	Rakennuskustannukset	-79
	Korvaava harjoitusjäähalli	0
<b>Yhteenveto</b>	<b>Hankkeen nettonykyarvo (M€)</b>	<b>-100 – -114</b>
	Tapahtumia vuosittain (kpl)	33 – 47
	Kirpputoripäiviä vuosittain (kpl)	65 – 73
	Kävijöitä vuosittain (kpl)	370 000 – 390 000 <sup>4)</sup>

# Monitoimiareena – c) korvaava harjoitusjäähalli rakennetaan

## Vaihtoehdon kuvaus

Garden Helsinki toteutuu. Vanha jäähalli muutetaan monitoimiliikuntakeskukseksi sijoittamalla uusi välipohja nykyisen yläaulan tasolle. Yläpuolinen uusi pääareena on kooltaan n. 55 m x 85 m mahdollistaen sekä tapahtuma- että urheilukäytön. Katsomorakenteet puretaan ja korvataan uusilla katsomoparvilla. Katsomopaikkoja on 7 330. Tapahtumissa on lisäksi permantopaikkoja. Alempi harjoitusareena on kooltaan n. 35 m x 66 m. Se on tarvittaessa jaettavissa erikokoisiin osiin jakoseinin ja -verhojen. Katsomorakennetta säilytetään harjoitusareenalla ja se toimii yhden salibandyliigajoukkueen kotiarenana, mikä tuo sinne mm. salibandyliigan otteluita. Nykyiseen harjoitushalliin tulee sisäliikuntatila. Uudet aiot sijoitetaan hallin muotoa myötäileväksi nauhaksi kattorakenteeseen tukeutuen. Nykyisiin yläauloihin rakennetaan lisätasoja ravintola- ym. palveluille. Korvaava harjoitusjäähalli rakennetaan.

## Lähtötiedot ja oletukset <sup>1)</sup>

<b>Kiinteistö</b>	Huoneistoala, bruttoala, tilavuus	28 715 htm <sup>2</sup> , 30 479 brm <sup>2</sup> , 214 649 m <sup>3</sup>
	Katsomopaikkojen lukumäärä	Pääareena 7 330, harjoitusareena 3 250
<b>Tapahtumat</b>	Salibandyottelut	18 – 22 tapahtumaa, 1 000 kävijää/tapahtuma
	Muut urheilukilpailut	9 – 13 tapahtumaa, 3 600 kävijää/tapahtuma
	Konsertit/elämystapahtumat	6 – 12 tapahtumaa, 4 200 kävijää/tapahtuma
<b>Harjoittelu</b>	Uusi pääareena	3 koripallokenttää, käyttöaste 80 % / 10 % <sup>2)</sup>
	Harjoitusareena	1 salibandykenttä, käyttöaste 80 % / 10 % <sup>2)</sup>
	Harjoitushalli	1 salibandykenttä, käyttöaste 80 % / 10 % <sup>2)</sup>
<b>Palvelut</b>	Ravintolat	2392 m <sup>2</sup> , 2153 asiakaspaikkaa
	Aiot	998 m <sup>2</sup>
	Pysäköinti	600 paikkaa
<b>Muut</b>	Korvaava harjoitusjäähalli	Rakennetaan
<b>Investoinnit</b>	Huoneistoala, bruttoala, tilavuus	79 M€
	Korvaavan harjoitusjäähallin rakentaminen	6 M€

## Herkkyysanalyysi

### Laskelman pohjalle valitut epävarmuustekijät <sup>3)</sup>

Tapahtumien lukumäärä	33 – 47
Käyttökulut	+10 % – -10 %

### Tulokset

		NPV (M€)
<b>Tuotot</b>	Tapahtumatuotot	6 – 10
	Harjoittelutuotot	10 – 11
	Palvelutuotot	9 – 13
	Korvaavan harjoitusjäähallin tuotot	19
	Kirpputorituotot	5 – 6
<b>Kulut</b>	Käyttökulut	-33 – -40
	Tapahtumakulut	-2
	Henkilöstökulut	-25
	Korvaavan harjoitusjäähallin kulut	-16
<b>Investointi</b>	Rakennuskustannukset	-79
	Korvaava harjoitusjäähalli	-6
<b>Yhteenveto</b>	<b>Hankkeen nettonykyarvo (M€)</b>	<b>-103 – -118</b>
	Tapahtumia vuosittain (kpl)	33 – 47
	Kirpputoripäiviä vuosittain (kpl)	65 – 73
	Kävijöitä vuosittain (kpl)	370 000 – 390 000 <sup>4)</sup>

<sup>1)</sup> Oletukset ja lähtötiedot on kuvattu tarkemmin raportin lopussa.

<sup>2)</sup> Kysytyjen tuntien käyttöaste (prime time) / hiljaisten tuntien käyttöaste

<sup>3)</sup> Laskelman ala- ja ylärajan arvioinnin pohjalle on valittu muuttuja tai muuttujia, joihin liittyy epävarmuutta ja jotka herkkyyksanalyysin perusteella vaikuttavat hankkeen nettonykyarvoon merkittävästi. Herkkyyksanalyysissä on tarkasteltu tapahtumien lukumäärän, harjoitustuntien käyttöasteen, ravintolamyynnin ja käyttökulujen vaihtelun vaikutusta hankkeen nettonykyarvoon.

<sup>4)</sup> Sisältää sekä tapahtuma- että harjoittelukävijät. Ei sisällä korvaavan harjoitusjäähallin kävijöitä.



# Sisältö

Investointilaskennan tavoitteet	2
Investointilaskelmien tulosten yhteenveto	6
Tarkemmat kuvaukset vaihtoehtoista	9
<b>Sanasto, oletukset ja rajaukset</b>	<b>19</b>
Investointilaskelmien toteutustapa	29
Lähteet	31

# Sanasto

<b>Vanha pääareena / Harjoitusareena</b>	Nykyinen areenataso, joka vaihtoehdoissa 3 Palloiluareena ja 4 Monitoimiareena sijaitsee uuden pääareenatason alapuolella
<b>Uusi pääareena</b>	Vaihtoehdoissa 3 Palloiluareena ja 4 Monitoimiareena rakennettava uuden välipohjan päällä oleva areenataso
<b>Harjoitushalli</b>	Nykyinen harjoitusjäähalli tai samassa tilassa oleva harjoitushalli. Kuitenkin vaihtoehdossa 2 Nordis Premium harjoitushalli tarkoittaa sisäpihan kannen alle rakennettavaa uutta harjoitusjäähallia.
<b>Korvaava harjoitusjäähalli</b>	Muualle toteutettava korvaava jäähalli, jonka tarkoituksena on nykyistä vastaavan jäähallikapasiteetin säilyttäminen
<b>Kenttä</b>	Harjoittelukäyttöön vuokrattava yksikkö, esim. jääkenttä, salibandykenttä, koripallokenttä. Esimerkiksi uudelle pääareenalle mahtuu kolme koripallokenttää.
<b>Runkosarja</b>	IFK:n runkosarjan kotiottelut, joita on 30
<b>IFK lisäottelut</b>	IFK:n playoffs-kotiottelut, harjoitusottelut sekä CHL-kotiottelut
<b>Muut maksulliset jääkiekko-ottelut</b>	Esim. IFK:n juniorijoukkueiden maksulliset ottelut
<b>Taitoluistelukilpailut ja -näytökset</b>	Kansalliset ja kansainväliset taitoluistelukilpailut ja -näytökset
<b>Salibandyottelut</b>	Salibandyliigan ottelut, Suomen Cup sekä mahdolliset harjoitusottelut
<b>Muut urheilukilpailut</b>	Kansainväliset palloilukilpailut (esim. salibandy, koripallo, lentopallo)
<b>Konsertit ja elämykset</b>	Korkeaa areenatilaa ja esitystekniikkaa vaativat konsertit, elämys- ja viihdetapahtumat
<b>Tapahtumatuotot</b>	Tapahtumien tilavuokrat ja muut tapahtumajärjestäjältä kerättävät tuotot
<b>Harjoitustuotot</b>	Kenttien harjoitteluvuokrat
<b>Palvelutuotot</b>	Ravintolakomissiot, aitioiden vuokratuotot ja pysäköintimaksutuotot
<b>Kirpputorituotot</b>	Kirpputorien pöytävuokratuotot
<b>Tapahtumakulut</b>	Tapahtumapäiväkohtaiset kulut, jotka sisältävät muun muassa kalustovuokria, tapahtumien henkilöstökuluja ja järjestyksenvalvontakuluja

# Investointilaskelmien perustiedot ja rajaukset

Rajaukset	
<b>Yleiset</b>	<p>Rakentaminen ja investointi tapahtuvat vuonna 0 ja toiminta jatkuu vuodesta 1 alkaen. Rakentamisaikaa ei ole huomioitu laskelmissa.</p> <p>Tarkasteluaika on 30 vuotta. Jäännösarvoa ei huomioida.</p> <p>Diskonttokorkona käytetään 4 % kaupungin investointiohjeen mukaan (ei liiketaloudellista voittoa tuottava hanke).</p> <p>Laskettava tunnusluku on hankkeen nettonykyarvo.</p> <p>Investointilaskelma on laskettu ilman arvonlisäveroja.</p> <p>Laskelmassa huomioidaan investoinnin ja toiminnan rahavirrat, ei kuitenkaan varastoa, myyntisaatavia eikä ostovelkoja.</p>
<b>Tapahtumat</b>	<p>Laskelmassa huomioidaan urheilutapahtumat sekä konsertit ja elämystapahtumat. Laskelmassa ei huomioida yritystilaisuuksia, uskonnollisia tilaisuuksia eikä muita tapahtumia.</p> <p>Jäähallin kehittäminen ei vaikuta Helsingin kaupungin myöntämien tapahtuma-avustusten määrään. Kaupungin tukea saava tapahtuma järjestetään joka tapauksessa joko jäähallissa tai jossain muussa tilassa.</p>
<b>Harjoitus-toiminta</b>	<p>Jäähallin kehittäminen ei vaikuta Helsingin kaupungin liikuntaseurojen avustusten määrään. Jääkapasiteetin vähentäminen vaikuttaa jääharjoittelun avustusten määrään, mutta tällöin oletetaan, että vastaava avustus menisi esim. palloiluseuralle.</p> <p>Helsingin seudun väestönkasvu on huomioitu harjoitustoiminnan käyttöasteiden arvioinnissa mutta ei tapahtumatoiminnassa. Helsingin seudun väestönkasvua ja siitä seuraavaa urheilutoiminnan kasvua ei kuitenkaan mallinneta muuttujana laskelmissa.</p>
<b>Muut tuotot</b>	<p>Muita laskelmassa huomioitavia tuottoja ovat kirpputorituotot.</p> <p>Laskelmassa ei huomioida mainostuottoja.</p> <p>Garden Helsingin toteutumisen ei oleteta vaikuttavan kirpputoritoimintaan.</p>
<b>Kulut</b>	<p>Laskelmassa huomioidaan henkilöstökulut ja kiinteistön käyttökulut pois lukien vuokrat (esim. vuokra Helsingin kaupungille, pysäköintialueen vuokra).</p> <p>Laskelmassa ei huomioida Jääkenttäsäätiön muita kuluja (esim. muut hallinnon kulut ja muut henkilökuntakulut).</p>

# Tuottojen mallinnuksen oletukset ja lähtöarvot (1/5)

Oletukset ja lähtöarvot										
Vaihtoehto		Nordis+		Nordis Premium	Palloiluareena			Monitoimiareena		
Garden Helsinki		a) Ei toteudu	b) Toteutuu	Ei toteudu	Toteutuu			Toteutuu		
					a) Jäät säilytetään	b) Jäät poistetaan	c) Korvaava harj.halli rakennetaan	a) Jäät säilytetään	b) Jäät poistetaan	c) Korvaava harj.halli rakennetaan
Tapahtumapäivien lukumäärät	Runkosarjan ottelut	30	-	30						
	IFK lisäottelut <sup>1)</sup>	7 – 11	-	7 – 11						
	Muut maksulliset kiekko-ottelut <sup>2)</sup>	22 – 34	22 – 34	22 – 34	22 – 34			22 – 34		
	Taitoluistelukilpailut <sup>3)</sup>	6	3	6						
	Salibandyottelut <sup>4)</sup>				18 – 22	18 – 22	18 – 22	-	18 – 22	18 – 22
	Muut urheilukilpailut <sup>5)</sup>	12 – 18	9 – 13	12 – 18				9 – 13	9 – 13	9 – 13
	Konsertit ja muut viihdetapahtumat <sup>6)</sup>	6 – 10	6 – 12	8 – 14				6 – 12	6 – 12	6 – 12

<sup>1)</sup> Lisäotteluihin kuuluu liigan playoffs-ottelut, CHL-ottelut ja harjoitusottelut. Viimeisen 30 vuoden otteluhistorian perusteella on arvioitu playoffs-otteluiden lukumäärä vuodessa. CHL-otteluiden määrä on arvioitu kausien 2014-15 ja 2015-16 ottelulukumäärän perusteella. Harjoitusotteluiden määrä on arvioitu kauden 2015-16 ottelulukumäärän perusteella. (www.hifk.fi)

<sup>2)</sup> IFK-juniorioitteluita, joista ei peritä erillistä tilavuokraa mutta peritään normaali jäävuorovuokra (Jääkentäsäätiö 2014)

<sup>3)</sup> Taitoluistelukilpailupäivien lukumäärä perustuu Helsingin jäähallin toteutuneisiin tapahtumapäiviin 2014. Mikäli Garden Helsinki toteutuu, on oletettu, että aikaisemmin Helsingin jäähallissa toteutuneet kilpailut jakautuvat Helsingin jäähallin ja Garden Helsingin välille tasaisesti.

<sup>4)</sup> On oletettu, että Palloiluareenan pääareena tai Monitoimiareenan harjoitusareena (mikäli siellä ei ole jäätä) toimii yhden salibandyliigajoukkueen kotiarenana. Salibandyliigan runkosarja tuo 13 kotiottelua kotiarenalle. Tämän lisäksi arvio sisältää salibandyliigan pudotuspelejä, Suomen Cupin otteluita ja harjoitusotteluita.

<sup>5)</sup> Muut urheilukilpailut ovat esimerkiksi kansainvälisiä palloilukilpailuja. Arvio perustuu Helsingin jäähallin toteutuneisiin tapahtumiin 2014 sekä Jääkentäsäätiön arvioon. On oletettu, että areena kilpailee suurimmista tapahtumista Garden Helsingin kanssa, joten Garden Helsingin toteutuessa arvio on konservatiivisempi.

<sup>6)</sup> Konserttien ja muiden viihdetapahtumien lukumäärä perustuu Helsingin jäähallin toteutuneisiin tapahtumiin 2014. Mikäli Garden Helsinki toteutuu ja HIFK:n ottelut siirtyvät sinne, on oletettu, että Helsingin jäähallissa vapautuu kapasiteettia useamman tapahtuman järjestämiseen (täten ylin arvio on korkeampi). Toisaalta pidetään mahdollisena, että Helsinki Gardenin areena kilpailee hankkeen areenan kanssa, joten arvioon liittyy suurempaa epävarmuutta (täten arvioiden haarukka on suurempi). Nordis Premium –vaihtoehdon osalta on oletettu, että katsomokapasiteetin lisäys ja korotettu areena luovat entistä paremmat mahdollisuudet konserttien ja elämystapahtumien järjestämiseen, joten näiden lukumäärä on arvioitu korkeammaksi. Monitoimiareenan osalta on arvioitu, että tila palvelee samanlaisia tapahtumia kuin nykyisen Helsingin jäähallin pääareena. Konserttien lukumääräarvioista on keskusteltu Helsingin kaupungin elinkeino-osaston kanssa.

# Tuottojen mallinnuksen oletukset ja lähtöarvot (2/5)

Oletukset ja lähtöarvot				
Vaihtoehto	Nordis+	Nordis Premium	Palloiluareena	Monitoimiareena
<i>Katsomopaikkojen lukumäärä</i>	<i>Pääareena 8 200 paikkaa, harjoitushalli ~430 paikkaa</i>	<i>Pääareena 10 200 paikkaa, harjoitushalli ~430 paikkaa</i>	<i>Pääareena 4 450 paikkaa, harjoitusareena 3 250 paikkaa</i>	<i>Pääareena 7 330 paikkaa, harjoitusareena 3 250 paikkaa</i>
<b>Tapah- tumien kävijä- määrät <sup>1)</sup></b>				
Runkosarjan ottelut	6 800 <sup>2)</sup>	8 500		
IFK lisäottelut	5 300 <sup>3)</sup>	6 600		
Muut maksulliset kiekko-ottelut	100	100		
Taitoluistelukilpailut	2 200	2 700		
Salibandyottelut			1 000 <sup>4)</sup>	1 000 <sup>4)</sup>
Muut urheilukilpailut	4 000	5 000		3 600
Konsertit ja muut viihdetapahtumat	4 700	5 800		4 200

<sup>1)</sup> Nordis+ kävijämäärät perustuvat Helsingin jäähallin tapahtumien kävijämääriin 2014. Vastaavien tapahtumien kävijämäärät muissa vaihtoehtoissa on arvioitu suhteessa katsomon kokoon (ellei arviota ole muulla tavalla selitetty).

<sup>2)</sup> Runkosarjan kävijämäärät perustuvat viimeisen 10 ligakauden keskimääriin yleisömääriin. Kävijämäärien oletetaan kasvavan suhteessa katsomopaikkojen määrään. Kasvuoletusta tukee, että toisen Helsinkiläisjoukkueen Jokerien yleisömäärä 2007-2014 päättyneillä kausilla oli keskimäärin 8 900. (liiga.fi) Jokereiden kotiareena on Hartwall Arena, jossa on katsomopaikkoja arviolta 13 000.

<sup>3)</sup> Perustuu IFK:n kauden 2014-15 playoffs-otteluiden keskimääriin yleisömääriin (liiga.fi) sekä kauden 2015-16 CHL-otteluiden keskimääriin yleisömääriin (www.championshockeyleague.net).

<sup>4)</sup> Kaudella 2014-15 salibandyliigan yleisökeskiarvo oli noin 500 katsojaa ja Helsinkiläinen Tapanilan Erä oli kolmanneksi eniten yleisöä vetänyt joukkue (HS 17.9.2015). Classicin yleisömääräkeskiarvo marraskuussa 2014 oli 1 194 (www.salibandyareena.net).

# Tuottojen mallinnuksen oletukset ja lähtöarvot (3/5)

Oletukset ja lähtöarvot				
Vaihtoehto	Nordis+	Nordis Premium	Palloiluareena	Monitoimiareena
Katsomopaikkojen lukumäärä	Pääareena 8 200 paikkaa, harjoitushalli ~430 paikkaa	Pääareena 10 200 paikkaa, harjoitushalli ~430 paikkaa	Pääareena 4 450 paikkaa, harjoitusareena 3 250 paikkaa	Pääareena 7 330 paikkaa, harjoitusareena 3 250 paikkaa
<b>Tapahtumatuotot <sup>1)</sup></b>	Salassa pidettävä (Laki viranomaisten toiminnan julkisuudesta 621/1999 24 §)			
<b>Muut</b>	Muut vaikutukset	Konsertit ja elämystapahtumat peruuttavat harjoittelukäytön 3 päivän ajaksi. Muut tapahtumat peruuttavat harjoittelukäytön 1 päivän ajaksi.		

<sup>1)</sup> Nordis+ tapahtumatuotot perustuvat Helsingin jäähallin tapahtumatuottoihin 2014. Vastaavien tapahtumien tuotot muissa vaihtoehdoissa on arvioitu suhteessa katsomon kokoon (ellei arviota ole muulla tavalla selitetty).

# Tuottojen mallinnuksen oletukset ja lähtöarvot (4/5)

Oletukset ja lähtöarvot					
		Tuotto / harjoittelutunti	Kävijämäärä / harjoittelutunti	Kentän käyttöajat	Käyttöaste
Harjoitus- tuotot	Jääkiekko	[Salassa pidettävä (Laki viranomaisten toiminnan julkisuudesta 621/1999 24 §)] <sup>1)</sup>	20 <sup>2)</sup>	Arkisin 7-22, viikonloppuisin 7-22, kesällä 8 viikkoa suljettu <sup>3)</sup>	Kysyttyinä tunteina 80% (arkena 7-10 ja 15-22, viikonloppuisin 7-21) Hiljaisina tunteina 40% <sup>4)</sup>
	Koripallo	36 € / h <sup>5)</sup>	15 <sup>6)</sup>	Arkisin 7-22, viikonloppuisin 7-22, kesällä 8 viikkoa suljettu	Kysyttyinä tunteina 80% (arkena klo 16-21, viikonloppuisin klo 9-21) Hiljaisina tunteina 10% <sup>7)</sup>
	Salibandy	75 € / h <sup>6)</sup>	20 <sup>8)</sup>	Arkisin 7-22, viikonloppuisin 7-22, kesällä 8 viikkoa suljettu	Kysyttyinä tunteina 80% (arkena klo 16-21, viikonloppuisin klo 9-21) Hiljaisina tunteina 10% <sup>7)</sup>

<sup>1)</sup> Perustuu Jääkenttäsäätiön 2014 toteutuneisiin tuottoihin.

<sup>2)</sup> Perustuu Helsingin jäähallin 2014 toteutuneisiin kävijämääriin. Vertailukohtana on huomioitu, että Suomen jäähallien keskimääräinen kävijämäärä harjoitteluvuoroa kohti on arviolta 25 (Sisäliikuntapaikkojen kysynnän ja tarjonnan nykytila, VTT, 2013).

<sup>3)</sup> Laskelmissa on huomioitu, että jos IFK harjoittelee areenalla, tämä syö vapaista käyttöajoista arkisin 2 tuntia päivässä (hiljaisina tunteina klo 10-12) ja viikonloppuisin 1 tunnin päivässä (kysyttyinä tunteina).

<sup>4)</sup> Perustuu Helsingin jäähallin 2014 toteutuneisiin harjoittelutunteihin sekä esimerkkiin jäähallin viikko-ohjelmasta. Liikuntaviraston ja Jääkenttäsäätiön arvioiden mukaan harjoitusjäälle on hyvä kysyntä ja se saadaan kaupaksi.

<sup>5)</sup> Perustuu Liikuntaviraston arvioon sekä yksityisten salibandykenttien hintoihin pääkaupunkiseudulla.

<sup>6)</sup> Perustuu Liikuntaviraston arvioon.

<sup>7)</sup> Perustuu Liikuntaviraston arvioon sekä läheisen Ruskeasuon salibandyhallin arvioituihin käyttöasteisiin.

<sup>8)</sup> VTT:n tekemän tutkimuksen mukaan salibandyvuoroilla käy keskimäärin 20 harrastajaa/vuoro (Sisäliikuntapaikkojen kysynnän ja tarjonnan nykytila, VTT, 2013).

## Helsingin väestönkasvu

Helsingin jäähallia ympäröivien suurpiirien väestö kasvaa noin 34 000 asukkaalla vuosien 2015-2025 aikana (Eteläinen suurpiiri +13 234, Keskinen suurpiiri +13 232, Läntinen suurpiiri +7873). Koko Helsingin väestömäärä kasvaa samana ajanjaksona ennusteen mukaan noin 63 000 asukkaalla. (Helsingin ja Helsingin seudun väestöennuste 2015-2050, Helsingin kaupungin tietokeskus, 2015)

VTT:n tutkimuksen mukaan vuonna 2012 Helsingissä oli 30 salibandykenttää eli yksi kenttä noin 19 800 asukasta kohti (tutkimuksen kohdekaupungeissa oli yksi kenttä 24 900 asukasta kohti). Vastaavilla suhdeluilla arvioituna Eteläisen, Keskinen ja Läntisen suurpiirin väestönkasvu synnyttäisi kysyntää 1,4-1,7 uudelle salibandykentälle ja koko Helsingin väestönkasvu synnyttäisi kysyntää 2,5-3,2 uudelle salibandykentälle vuosien 2015-2025 aikana.

VTT:n tutkimuksessa liikuntahallit ovat monikäyttöisiä liikuntatiloja, joissa harrastetaan useita erilaisia liikuntamuotoja. Eräitä yleisesti liikuntahalleissa harrastettavia liikuntamuotoja ovat pallopelit, esimerkiksi lentopallo ja koripallo. Tutkimuksen mukaan vuonna 2012 Helsingissä oli 22 liikuntahallia eli yksi liikuntahalli noin 27 100 asukasta kohti (tutkimuksen kohdekaupungeissa oli yksi halli 31 700 asukasta kohti). Vastaavilla suhdeluilla arvioituna Eteläisen, Keskinen ja Läntisen suurpiirin väestönkasvu loisi kysyntää 1,1-1,3 uudelle liikuntahallille ja koko Helsingin väestönkasvu loisi kysyntää 2,0-2,3 uudelle liikuntahallille vuosien 2015-2025 aikana.

Jos kilpailevia liikuntahalli-/areenahankkeita ei huomioida, Helsingin väestönkasvu lisää sisäliikuntapaikkojen kysyntää siinä määrin, että Palloiluareenan/Monitoimiareenan harjoittelukäyttöasteiden oletetaan olevan samalla tasolla kuin Helsingin kaupungin nykyisten sisäliikuntahallien käyttöasteet.

# Tuottojen mallinnuksen oletukset ja lähtöarvot (5/5)

## Oletukset ja lähtöarvot

<b>Palvelu- tuotot</b> <sup>1) 2)</sup>	Salassa pidettävä (Laki viranomaisten toiminnan julkisuudesta 621/1999 24 §)	
<b>Muut tuotot</b> <sup>2)</sup>		
	Korvaava harjoitusjäähalli	Vuotuiset tuotot ovat 850 000 € vuonna 1 <sup>3)</sup>
<b>Vuosiko- rotukset</b>	Hintojen korotus	2 %, arvioitu elinkustannusindeksin mukaan <sup>4)</sup>

<sup>1)</sup> Ravintolan asiakaspaikkojen lukumäärä voi olla korkeintaan 1 asiakaspaikka / 1 m<sup>2</sup> (Helsingin Rakennusvalvontavirasto, 2016).

<sup>2)</sup> Arviot perustuu Helsingin jäähallissa 2014 toteutuneisiin tapahtumiin ja Jääkentäsäätiön 2014 tilinpäätökseen.

<sup>3)</sup> Perustuu Paloheinän harjoitushallin 2014 ja 2015 tuottoihin.

<sup>4)</sup> Elinkustannusindeksi 1951:10=100, Tilastokeskus



# Kulujen mallinnuksen oletukset ja lähtöarvot (1/2)

Oletukset ja lähtöarvot		
<b>Henkilös- tökulut</b>	Hallinto	Kulut pysyvät samana kaikissa vaihtoehdoissa.
	Käyttöhenkilöstö	Käyttöhenkilöstön kulut arvioidaan suhteessa huoneistoalaan (31 €/m <sup>2</sup> ). <sup>1)</sup>
<b>Käyttö- kulut</b>	Sähkö	Sähköt kulut arvioidaan suhteessa kiinteistön tilavuuteen. Jos jäät säilytetään, sähkökulut ovat arviolta 2,5 €/m <sup>3</sup> . <sup>2)</sup> Jos jäät poistetaan, sähkökulut ovat arviolta 1,0 €/m <sup>3</sup> . <sup>3) 4)</sup>
	Lämpö	Lämpökulut arvioidaan suhteessa kiinteistön tilavuuteen. Jos jäät säilytetään, lämpökulut ovat arviolta 1,1 €/m <sup>3</sup> . <sup>2)</sup> Jos jäät poistetaan, lämpökulut ovat arviolta 1,0 €/m <sup>3</sup> . <sup>3) 5)</sup>
	Vesi ja jätevesi	Vesi- ja jätevesikulut arvioidaan suhteessa vuotuisen kävijämäärään (0,14 €/kävijä). <sup>1)</sup>
	Jäte käsittely	Jäte käsittelykulut arvioidaan suhteessa vuotuisen kävijämäärään (0,09 €/kävijä). <sup>1)</sup>
	Siivouskulut	Siivouskulut arvioidaan suhteessa huoneistoalaan (12 €/m <sup>2</sup> ). <sup>6)</sup>
	Ulkoalueiden hoito ja vartiointi	Kulut pysyvät samana kaikissa vaihtoehdoissa.
	Kiinteistövero	Ei huomioida.
	Muut kiinteistökulut	Muut kiinteistökulut arvioidaan suhteessa huoneistoalaan (1,2 €/m <sup>2</sup> ). <sup>1)</sup>
Korjaus ja huolto	Korjaus- ja huoltokulut arvioidaan suhteessa huoneistoalaan (12 €/m <sup>2</sup> ). <sup>6)</sup>	

<sup>1)</sup> Arvioitu Helsingin jäähallin nykyisten kulujen mukaan.

<sup>2)</sup> Perustuu kolmen jäähalliareenan ja areenahankkeen (Tampereen Keskusareena ja Kansin hanke, Barona Areena eli nykyinen Espoo Metro Areena ja Hakametsän jäähalli) ominaisenergiankulutustietoihin. Hallien vuotuiset sähkönkulutukset vaihtelevat välillä 15-26 kWh/m<sup>3</sup> ja lämpökulutukset välillä 18-22 kWh/m<sup>3</sup>. (Tampereen Keskusareena ja Kansin – Ekotehokkuus selvitys, Optiplan, 2010)

<sup>3)</sup> Perustuu Töölön kisahallin (sähkö 12 kWh/m<sup>3</sup>/vuosi, lämpö 22 kWh/m<sup>3</sup>/vuosi) ja Latokartanon liikuntahallin (sähkö 9 kWh/m<sup>3</sup>/vuosi, lämpö 17 kWh/m<sup>3</sup>/vuosi) vuotuisiin energiankulutusarvioihin. (Helsingin kaupungin liikuntavirasto)

<sup>4)</sup> Sähkön arvonlisäveroton kokonaishinta on arvioitu 9,4 snt/kWh (Energiavirasto, 2016).

<sup>5)</sup> Lämmön arvonlisäveroton kokonaishinta on arvioitu 5,0 snt/kWh (Energiateollisuus ry, 2015).

<sup>6)</sup> Arvioitu jäähallin nykyisten kulujen mukaan. Lisäksi on huomioitu myymälä- ja koulurakennusten keskimääräiset vuotuiset siivouskulut (2 €/m<sup>2</sup> ja 20 €/m<sup>2</sup>) sekä myymälä-, koulu- ja teollisuusrakennusten keskimääräiset vuotuiset käyttö-, huolto- ja korjauskulut (15 €/m<sup>2</sup>, 16 €/m<sup>2</sup>, 9 €/m<sup>2</sup>). (VTT ja KTI Kiinteistö tieto Oy, 2012, hinnat tarkistettu vastaamaan 2015 hintoja<sup>7)</sup>)

<sup>7)</sup> Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi 2000=100 ja 2010=100, Tilastokeskus

# Kulujen mallinnuksen oletukset ja lähtöarvot (2/2)

Oletukset ja lähtöarvot		
<b>Muut kulut</b>	Tapahtumakulut	[Salassa pidettävä (Laki viranomaisten toiminnan julkisuudesta 621/1999 24 §)] <sup>1)</sup>
	Vuokrat	Kaupungin sisäisiä vuokria ei mallinneta laskelmassa vaan pääomavuokraa vastaava kustannus on huomioitu investointikustannuksena ja ylläpitovuokraa vastaavat kulut käyttökuluina.
	Korvaava harjoitusjäähalli	Korvaavan harjoitusjäähallin arvioidut rakennuskustannukset ovat 6 298 000 € ja vuotuiset kulut ovat 545 000 €. <sup>2)</sup>
<b>Vuosikoro- rotukset</b>	Henkilöstö- ja tapahtumakulut	2 %, arvioitu työvoimakustannusindeksin mukaan. <sup>3)</sup>
	Käyttökulut ja korvaavan harjoitusjäähallin kulut	4 %, arvioitu kiinteistön ylläpitokustannusindeksin mukaan. <sup>4)</sup>

<sup>1)</sup> Arvioitu Helsingin jäähallin nykyisten kulujen mukaan.

<sup>2)</sup> Kaarelan harjoitusjäähallin budjetti-arvio (18.2.2012) ja Paloheinän harjoitusjäähallin toteutuneet kulut 2014 ja 2015

<sup>3)</sup> Työvoimakustannusindeksi 2008=100 ja 2012=100, Tilastokeskus

<sup>4)</sup> Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi 2000=100 ja 2010=100, Tilastokeskus

# Sisältö

Investointilaskennan tavoitteet	2
Investointilaskelmien yhteenveto	6
Tarkemmat kuvaukset vaihtoehtoista	9
Sanasto, oletukset ja rajaukset	19
<b>Investointilaskelmien toteutustapa</b>	<b>29</b>
Lähteet	31

# Laskelmien toteutus

## Laskelmien toteutus

- Investointilaskelmat toteutettiin viikkojen 49/2015 – 9/2016 aikana. Deloitte toteutti laskelmat työryhmän kanssa yhteistyössä kerättyjen tietojen pohjalta.
- Työryhmä käsitteli investointilaskelmiin liittyviä asioita neljä kertaa kokouksissaan. Näiden lisäksi tietoja kerättiin pienemmissä työkokouksissa.
- Tietoa kerättiin myös työryhmän ulkopuolisilla haastatteluilla:
  - Helsingin kaupungin elinkeino-osasto
  - Salibandyliigan toimija
  - Helsinki Garden –hankkeen edustaja
- Lisäksi käytettiin useita olemassa olevia selvityksiä. Käytetyt selvitykset on kuvattu lähdeluettelossa.
- Investointikustannukset arvioi FMC Laskentapalvelut.
- Investointilaskelmien tulokset on kuvattu tässä raportissa.

## Työryhmä

Päivi Etelämäki	Projektipäällikkö (kiinteistövirasto)
Petteri Huurre	Liikuntavirasto
Tom Kivimäki	Jääkenttäsaatiö
Maria Nyfors	Helsingin kaupunginkanslia
Markus Kaihoniemi	Toimeksiannosta vastaava partneri (Deloitte)
Jussi Vähäkylä	Toimeksiannon projektipäällikkö (Deloitte)
Salli Hukkinen	Projektikonsultti (Deloitte)

## Lisäksi kuultiin seuraavia asiantuntijoita

Lea Kivilahti	Kiinteistövirasto
Ville Vastamäki	Helsingin kaupunginkanslia

# Sisältö

Investointilaskennan tavoitteet	2
Investointilaskelmien yhteenveto	6
Tarkemmat kuvaukset vaihtoehtoista	9
Sanasto, oletukset ja rajaukset	19
Investointilaskelmien toteutustapa	29
<b>Lähteet</b>	<b>29</b>

# Lähteet

## **Tutkimukset ja selvitykset**

Helsingin ja Helsingin seudun väestöennuste 2015-2050, Helsingin kaupungin tietokeskus, 2015

Kiinteistöjen ylläpidon kustannusindeksi 2005=100 tarkistaminen, VTT ja KTI Kiinteistötieto Oy, 2012

Ravintolan tai kahvilan perustaminen – Rakentamisohje, Helsingin kaupunki, Rakennusvalvontavirasto, 2016

Sisäliikuntapaikkojen kysynnän ja tarjonnan nykytila, VTT, 2013

Tampereen Keskusareena ja Kansi – Ekotehokkuusselvitys, Optiplan, 2010

## **Indeksit ja tilastot**

Elinkustannusindeksi 1951:10=100, Tilastokeskus

Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi 2000=100 ja 2010=100, Tilastokeskus

Työvoimakustannusindeksi 2008=100 ja 2012=100, Tilastokeskus

Sähkön verottomat nimelliset kokonaishinnat 24.2.2015-24.2.2016 (siirto- ja energiahinnat). Maatila 35 000 kWh/v, Uusimaa, Energiavirasto

Kaukolämmön hintatilasto 1.7.2015, Energiateollisuus ry

# Deloitte.

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee, and its network of member firms, each of which is a legally separate and independent entity. Please see [www.deloitte.com/about](http://www.deloitte.com/about) for a detailed description of the legal structure of Deloitte Touche Tohmatsu Limited and its member firms.

# GARDEN HELSINKI

## Hankkeen laajojen taloudellisten vaikutusten arvio

### Tuotanto-, työllisyys- ja verotulovaikutusten laskentaperusteet

1. Arviossa on hyödynnetty hankkeelta vuonna 2018 saatuja tietoja ja arvioita hankkeen investointikustannuksista, kiinteistöverokertymästä, suunnitellusta tilaohjelmasta ja tyypillisen toimintavuoden liikevaihdosta toiminnoittain. Kiinteistöverojen ja tyypillisen toimintavuoden liikevaihdon laskentaoletukset on kuvattu hankkeen laatimassa selvityksessä ”Garden Helsinki – Alustava arvio taloudellisista bruttohyödyistä julkiselle sektorille” (GSP Group Oy, 2.5.2018), jota oli ohjaamassa kaupungin edustajista koostuva ohjausryhmä.
2. Arviossa on hyödynnetty Jääkenttäsäätiöltä vuonna 2018 saatuja tietoja Helsingin jäähallin nykyisestä toiminnasta.
3. Panos-tuotos-laskenta pohjautuu Tilastokeskuksen Suomen panos-tuotostaulukkoon perushintaan vuodelta 2014.
4. Panos-tuotostaulukko on alueellistettu Helsinkiin AFLQ-mallilla (augmented Flegg location quotient).
5. Alueellistetusta panos-tuotostaulukosta on laskettu käänteismatriisit. Käänteismatriiseista on johdettu toimialakohtaiset kertoimet, joiden avulla voidaan arvioida alkupanoksesta aiheutuvat, Helsinkiin kohdistuvat kokonaisvaikutukset arvonlisäykseen (tuotanto), työllisyyteen, palkansaajakorvauksiin ja toimintaylijäämään.
6. Panos-tuotos-laskennassa on käytetty alkupanoksina kokonaisinvestointikustannuksia ja toiminnan volyyymiä kuvaavia liikevaihtoja tai työpaikka-arvioita.
7. Helsinkiin kohdistuvat kokonaisvaikutukset sisältävät alkupanoksesta aiheutuvat, Helsinkiin kohdistuvat suorat vaikutukset sekä kerrannaisvaikutukset, jotka jakaantuvat epäsuoriin toimitusketjuvaikutuksiin ja työntekijöiden kulutusvaikutuksiin.
8. Rakentamisvaiheen alkuinvestointien on oletettu jakaantuvan Helsingin seudulla toimiville rakennusalan toimijoille kuntien rakennusalan työpaikkojen suhteessa. Helsinkiin kohdistuvien kerrannaisvaikutusten laskennassa on huomioitu koko alkuinvestointi.
9. Rakentamisvaiheessa Helsingin jäähallin toimintakatkon on oletettu kestävän 2 – 3 vuotta. Monitoimiareenaksi saneeratun jäähallin ja uuden areenan toiminnan on oletettu käynnistyvän tämän jälkeen.
10. Toimintavaiheen liikevaihto-arvioita on korjattu vuoden 2018 lopun suunnitelman mukaisen tilaohjelman perusteella. Toimistotyöpaikkojen tilaväljyyden osalta on käytetty oletusta 24 k-m<sup>2</sup> per työpaikka. Asukasmäärän laskennan osalta on käytetty Taka-Töölön keskimääräistä asumisväljyyttä vuonna 2015.
11. Toimintavaiheessa toimialakohtaiset alkupanokset on kohdistettu panos-tuotostaulukon mukaisen toimialaluokituksen parhaiten vastaavalle toimialalle. Toimistotyöpaikat on kohdistettu toimialaluokituksen ”M – Ammatillinen, tieteellinen ja tekninen toiminta” toimialoille.
12. Helsinkiin kohdistuvien kunnallisverojen laskenta perustuu palkansaajakorvauksista johdettuun palkkasummaan ja keskimääräiseen efektiiviseen kunnallisveroprosenttiin Helsingissä. Helsinkiin kohdistuvaa kunnallisverokertymää on korjattu alaspäin Helsingin työpaikkaomavaraisuuden suhteessa, koska kunnallisverokertymä määräytyy työntekijän asumispaikan mukaan.
13. Helsinkiin kohdistuva yhteisöverokertymä on laskettu yritysten toimintaylijäämästä Helsingissä sijaitsevien työpaikkojen osalta yhteisöveroprosentin ja kuntien yhteisövero-osuuden perusteella.



14. Asukkaiden kunnallisverokertymä pohjautuu keskimääräiseen asukaskohtaiseen kunnallisverokertymään Helsingissä.
15. Asukkaiden palvelutuotannon kustannukset pohjautuvat Tilastokeskuksen tietoihin kuntakohtaisista palvelutuotannon kustannuksista.