



§ 341

Helsingin jäähalli -kiinteistön myyminen Projekt GH Oy:lle sekä myyntiä koskevan esisopimuksen hyväksyminen (Taka-Töölö)

HEL 2024-007749 T 10 01 01 01

Nordenskiöldinkatu 11-13

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti myydä Projekt GH Oy:lle (Y-tunnus 2581735-9) tai sen perustamalle tai määräämälle kaupungin hyväksymälle taholle Helsingin kaupungin 14. kaupunginosan (Taka-Töölö) asemakaavan muutoksen nro 12572 mukaisen korttelin 14528 ohjeellisen kaavatontin 2 rakennuksineen ja laitteineen (Helsingin jäähalli, os. Nordenskiöldinkatu 11-13) seuraavin ehdoin:

- Kauppahinta on neljä (4) miljoonaa euroa. Mahdollinen lisäkauppahinta määräytyy sopimusehtojen mukaan.
- Kiinteistön myynnistä tehdään liitteen 5 mukainen kiinteistökaupan esisopimus.
- Kiinteistön kauppahinnan määrittelyssä ja myynnissä noudatetaan esisopimuksen ja sen liitteiden mukaisia hinnoitteluperiaatteita ja ehtoja sekä toimivaltaisen viranhaltijan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.
- Mikäli kaupunginvaltuusto ei päättää tonttien 14528/3 ja 4 myynnistä, nyt tehtävä myyntipäätös raukeaa. Nyt tehtävän päätöksen tarkoittama esisopimus allekirjoitetaan samassa yhteydessä, kun allekirjoitetaan tonttien 14528/3 ja 4 myyntiä koskeva esisopimus.
- Ennen esisopimuksen allekirjoittamista esisopimukseen ja sen liitteisiin tehdään kaupunginhallituksen 10.6.2024 tekemän tonttien 14528/3 ja 4 myyntiä koskevan päätöksen sekä vastaisuudessa tehtävän kaupunginvaltuuston päätöksen mahdollisesti edellyttämät tarkennukset ja lisäykset.
- Kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tonttipäällikkö oikeutetaan tekemään edellä tarkoitettun esisopimuksen ja sen liitteenä olevan kauppakirjaluonnoksen ehtoihin vähäisiä muutoksia ja täydennyksiä sekä allekirjoittamaan esisopimuksen ja lopullisen kauppakirjan.



Käsittely

Asian aikana kuultavina oli projektipäällikkö Tom Qvisen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijän muutos: Lisätään päätösehdotuksen viidenneksi kohdaksi seuraava ehto: ennen esisopimuksen allekirjoittamista esisopimukseen ja sen liitteisiin tehdään kaupunginhallituksen 10.6.2024 tekemän tonttien 14528/3 ja 4 myyntiä koskevan päätöksen sekä vastaisuudessa tehtävän kaupunginvaltuuston päätöksen mahdollisesti edellyttämät tarkennukset ja lisäykset.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi esittelijän muutetun ehdotuksen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Sami Haapanen, tonttipäällikkö, puhelin: 09 310 36437
sami.haapanen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijainti- ja varausaluekartat
- 2 Garden Helsinki - Hake-esittely
- 3 Kopio asemakaavan muutoksesta
- 4 Kartta tontista 14528/2
- 5 Esisopimus ja kauppakirjaluonnos

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Projekti GH Oy

KYMP Rakennus- ja kiinteistökaupat

Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 5

Esitysteksti

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää myydä Projekti GH Oy:lle (Y-tunnus 2581735-9) tai sen perustamalle tai määräämälle kaupungin hyväksymälle taholle Helsingin kaupungin 14. kaupunginosan (Taka-



Töölö) asemakaavan muutoksen nro 12572 mukaisen korttelin 14528 ohjeellisen kaavatontin 2 rakennuksineen ja laitteineen (Helsingin jäähalli, os. Nordenskiöldinkatu 11-13) seuraavin ehdoin:

- Kauppahinta on neljä (4) miljoonaa euroa. Mahdollinen lisäkauppahinta määräytyy sopimusehtojen mukaan.
- Kiinteistön myynnistä tehdään liitteen 5 mukainen kiinteistökaupan esisopimus.
- Kiinteistön kauppahinnan määrittelyssä ja myynnissä noudatetaan esisopimuksen ja sen liitteiden mukaisia hinnoitteluperiaatteita ja ehtoja sekä toimivaltaisen viranhaltijan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.
- Mikäli kaupunginvaltuusto ei päättää tonttien 14528/3 ja 4 myynnistä, nyt tehtävä myyntipäätös raukeaa. Nyt tehtävän päätöksen tarkoittama esisopimus allekirjoitetaan samassa yhteydessä, kun allekirjoitetaan tonttien 14528/3 ja 4 myyntiä koskeva esisopimus.
- Kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tonttipäällikkö oikeutetaan tekemään edellä tarkoitettun esisopimuksen ja sen liitteenä olevan kauppakirjaluonnoksen ehtoihin vähäisiä muutoksia ja täydennyksiä sekä allekirjoittamaan esisopimuksen ja lopullisen kauppakirjan.

Tiivistelmä

Tapahtumilla on merkittävä rooli Helsingin viihtyvyyden, elinvoiman sekä vetovoiman rakentamisessa. Helsingin kaupunkistrategian 2021 - 2025 mukaan Helsinki parantaa kilpailuasemaansa muun muassa kulttuurin ja urheilun sekä muiden suur tapahtumien isäntäkaupunkina.

Taka-Töölön alueelle Helsingin jäähallin, Bolt-areenan sekä olympiastadionin läheisyyteen Nordenskiöldinkadun varteen sijoittuva Garden Helsinki -niminen monitoimiareenahanke on ollut suunnitteilla vuodesta 2010 lukien. Hanketta varten on perustettu projektiyhtiö (Projekti GH Oy, jäljempänä projektiyhtiö), jonka omistajia ovat nykyään Oy HIFK-Hockey Ab, Fincap Oy sekä hankkeen avainhenkilöiden ja muiden yksityishenkilöiden omistama Friends Of Garden Oy. Kaupunginhallitus on tehnyt hanketta koskevan ensimmäisen varauspäätöksen vuonna 2015.

Kaupunginhallitus päätti 18.12.2023 (778 §) Taka-Töölön hankealueen uudelleen varaamisesta projektiyhtiölle. Varausehtojen mukaisesti nykyisin jäähallina ja tapahtuma-areenana toimiva Helsingin jäähalli -



kiinteistö on tarkoitus myydä hankkeelle. Kiinteistö konvertoidaan sisäliikunta-, palloilu- ja tapahtuma-areenaksi (ns. mid-areena) osana Garden Helsinki -hankekokonaisuutta, jonka keskiössä on Helsingin jäähallin viereen toteutettava uusi maanalainen monitoimiareena ja sen yläpuolelle toteutettava asunto- ja toimitilarakentamisen kokonaisuus. Mid-areenan vuokralaisena ja operaattorina tulisi toimimaan Nordarenas Oy, joka toimii myös monitoimiareenan vuokralaisena ja operaattorina. Mid-areenan pääkäyttäjiksi olisivat ainakin koripallojoukkue Helsinki Seagulls, IF Gymnastics sekä HAC Cheerleading.

Projektiyhtiön kanssa käytyihin neuvotteluihin perustuen esitetään, että kaupunki myisi projektiyhtiölle tai sen määräämälle taholle Helsingin jäähalli -kiinteistön vähintään 4 milj. euron kauppahintaan. Kaupungilla on oikeus lisäkauppahintaan, mikäli kiinteistön korjaus- ja muutostankannukset alittavat sovitun tason. Kauppahintaa voidaan pitää perusteltuna ja hyväksyttävänä ottaen muun ohella huomioon kohteesta puolueettomalla asiantuntijalla teetetyt arviot, kiinteistöön kohdistuva erittäin merkittävä korjausvelka sekä kaupungin kiinteistöstrategiset linjaukset.

YU-tontille 14528/2 sijoittuvien rakennusten osalta esisopimus ja sen perusteella myöhemmin toteutettava kauppa koskee ainoastaan kaupungin omistuksessa olevaa vuonna 1966 valmistunutta päärakennusta. Siihen liittyvä myöhemmin rakennettu maalainen harjoitusjäähalli sekä toimisto- ja liiketilat ovat Jääkenttäsäätiön omistuksessa. Projektiyhtiö sopii Jääkenttäsäätiön kanssa säätiön omistamien rakennusten ym. ostamisesta erikseen.

Helsingin jäähalli -kiinteistön kauppa toteutetaan ainoastaan siinä tilanteessa, että kiinteistön viereen suunniteltu uusi monitoimiareena ja siihen liittyvä asunto- ja toimitilahankekokonaisuus toteutuu. Tavoitteena on, että Helsingin jäähalli säilyisi nykykäytössä mahdollisimman pitkään ja monitoimiareenan ja Helsingin jäähallin konversion valmistumisen välinen aika olisi mahdollisimman lyhyt. Tästä syystä lopullisen kiinteistökaupan edellytyksenä on muun ohella se, että uuden monitoimiareenan valmistumiseen on aikaa enintään 8 kuukautta. Lisäksi lopullisen kaupan toteuttamisen edellytyksenä on muun muassa se, että projektiyhtiö on sopinut Jääkenttäsäätiön kanssa säätiön omistamien rakennusten ym. kaupasta käypään arvoon, projektiyhtiö esittää kaupungille luotettavan selvityksen Helsingin jäähallin konversiohankkeen rahoituksesta ja urakasopimuksesta sekä konversion toteuttamiselle on tarvittavat viranomaisluvut.

Esisopimus mahdollistaa osaltaan Helsingin kaupungille strategisesti merkittävän Garden Helsinki -hankekokonaisuuden edistäminen. Yhdessä monitoimiareenan kanssa mid-areena luo merkittävän lisän Hel-



singin tapahtumatilatarjontaan ja lisää yksityisten sisäliikuntapaikkojen tarjontaa Helsingissä.

Esittelijän perustelut

Tausta ja aiemmat päätökset lyhyesti

Helsinki Garden -hankkeen suunnittelu alkoi vuonna 2010. Hankkeen takana olivat Oy HIFK-Hockey Ab sekä yksityishenkilöistä koostuva ryhmä. Hankkeen toteuttamista varten on perustettu projektiyhtiö (Projekti GH Oy), joka on vastannut suunnittelusta, hankekehityksestä ja markkinoinnista.

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

Kaupunginvaltuusto hyväksyi hankkeen mahdollistavan asemakaavan muutoksen nro 12572 helmikuussa 2020 ja se on tullut voimaan helmikuussa 2021.

Varauspäätökset lyhyesti

Kaupunginhallitus on tehnyt Garden Helsinki -hankkeen osalta varauspäätökset ja/tai niiden muuttamista koskevat päätökset 11.5.2015 (525 §), 27.6.2016 (655 §), 8.1.2018 (14 §) ja 24.6.2019 (486 §). Kaupunginhallituksen vuonna 2018 tekemän varauspäätöksen mukaan Helsingin jäähalli integroidaan lähtökohtaisesti osaksi Garden Helsinki -hanketta siten, että se saneerataan palloilu- ja monitoimiareenaksi.

Kaupunginhallitus päätti 18.12.2023 (778 §) varata projektiyhtiölle uudelleen Taka-Töölön sijoittuvat Garden Helsinki -hankkeen toteuttamiseksi tarvittavat asemakaavan muutoksen nro 12572 mukaiset KTYA ja YU-korttelialueet sekä niihin liittyvät VP/s -alueille sijoittuvat maanalaiset alueet monitoimiareenahankkeen ja siihen liittyvien toimitila- ja asuntohankkeiden jatkosuunnittelua sekä toteutusta varten 31.12.2025 saakka muun ohella seuraavin ehdoin:

- Asuinrakennusoikeuden myymisestä Taka-Töölön hankealueen ulkopuolelta luovutaan.



- Kaupunki tarkastelee KTYA-korttelialueen hinnoittelua uudelleen. Uudelleen arvioinnissa pyritään muun ohella ottamaan huomioon korttelialueelle toteutettavan hankekokonaisuuden kiinteistöaloudellinen kannattavuus sekä markkinatilanteessa tapahtuneet muutokset.
- Varausalueella sijaitseva Helsingin jäähalli on tarkoitus myydä varausensaajalle. Kauppahinnoista ja kaupan muista ehdoista päätetään myöhemmin.
- Lisäksi kaupunginhallitus muistutti, että hankkeen pitää sopia käyvän arvon mukaiset hinnat myös Helsingin jäähallista ja harjoitus-hallista.

Nyt käsiteltävän esityksen valmistelu on perustunut kaupunginhallituksen varauspäätökseen. Sijainti- ja varausaluekartat ovat liitteenä 1.

Garden Helsinki -hankkeesta lyhyesti

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

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt hankkeen toteuttamisen mahdollistaman asemakaavan muutoksen nro 12572 helmikuussa 2020 (12.2.2020, 32 §) ja se on saanut lainvoiman 26.2.2021. Asemakaavan muutoksen lainvoimaistumisen jälkeen projektiyhtiö on jatkanut aktiivisesti hankkeen kehittämistä. Tavoitteena on ollut hankkeen entistä parempi sovittaminen ympäristöönsä muun muassa maanpäällisten rakennusosien massoittelua pienentämällä sekä toiminnallisesti ja taloudellisesti toteutuskelpoisen kokonaisratkaisun löytäminen. Projektiyhtiön mukaan hankkeen suunnittelu- ja kehitysvaiheeseen on investoitu tähän mennessä yli 20 milj. euroa, kun huomioidaan hankekehitysvaiheen rahoituksen kulut.



Garden Helsinki -hankkeen kokonaisuus muodostuu seuraavista osakokonaisuuksista, joiden laajuudet ovat nykyisten suunnitelmien mukaan seuraavat:

- KTYA-tontille 14528/3 ja YU-tontille 14528/4 uudisrakentamisena toteutettava toimitilahankekokonaisuus (noin 107 575 k-m²), joka muodostuu monitoimiareenasta (noin 57 500 k-m²), hotellista (noin 16 275 k-m²), toimistoista (noin 12 800 k-m²), liiketiloista (noin 6 000 k-m²) sekä asunnoista (noin 15 000 k-m²).
- Helsingin jäähalli -kiinteistöön saneerattava sisäliikunta-, palloilu- ja tapahtuma-areena, eli ns. mid-areena (noin 20 900 brm²).
- Pysäköintiluolasto (noin 51 500 brm²).
- Maanalainen harjoitusjäähalli (noin 7 800 brm²).

Uudisrakennettavan monitoimiareenan katsojakapasiteetti on noin 15 500 - 19 000 katsojaa ja mid-areenan noin 3 000 - 4 500 katsojaa tapahtuman luonteesta riippuen. Pysäköintiluolastoon toteutetaan paikkoja noin 800 autolle. Ajo monitoimiareenan logistiikkatiloihin ja pysäköintiluolastoon tapahtuu Vauhtitieltä toteutettavan tunnelin kautta. Maanalainen harjoitusjäähalli käsittää kaksi kenttää.

Mainitut laajuudet ja tilajakaumat ovat tässä vaiheessa likimääräisiä. Selvää on, että hankkeen laajuus sekä tilajakauma tulee tarkentumaan ja kehittymään hankekehityksen seuraavissa vaiheissa muun muassa hankekokonaisuuden toteutuskelpoisuuden parantamiseksi tähtäävien toimenpiteiden vuoksi.

Garden Helsinki -hankekokonaisuuden (luolasto, areenatontti, mid-areena) kokonaisinvestoinniksi projektiyhtiö arvioi noin 800 milj. euroa ilman tonttikustannuksia, josta uudisrakennettavan KTYA-tontille 14528/3 ja YU-tontille 14528/4 toteutettavan osakokonaisuuden (monitoimiareena, hotelli-, toimisto- ja liiketilat sekä asunnot) osuus olisi noin 653 milj. euroa ilman tonttikustannuksia. Helsingin jäähalli -kiinteistön konversionurakan osalta projektiyhtiön tavoitehintana on noin 23 milj. euroa.

Projektiyhtiön tavoitteena on edetä rakennuslupasuunnitteluvaiheeseen mahdollisimman nopeasti. Rakennuslupasuunnittelun aloittaminen edellyttää hankkeelta noin 6 - 7 milj. euron lisäpanostusta suunnitteluun jo tehtyjen hankekehitysvaiheen panostusten lisäksi (rahoituskuluineen yli 20 milj. euroa). Projektiyhtiön näkemyksen mukaan nyt käsiteltävä Helsingin jäähalli -kiinteistöä koskeva esisopimus ja uudisrakennettava hankekokonaisuutta varten myytäviä tontteja koskeva esisopimus



antavat sille kuitenkin edellytykset jatkosuunnittelun vaatiman lisärahoituksen järjestämiselle.

Mikäli jatkosuunnitteluvaiheen rahoitus saadaan järjestymään ja kaupunki tekee tarvittavat päätökset, Garden Helsinki -hankkeen rakentaminen voisi alkaa vuoden 2025 aikana. Rakentamisaika on arviolta noin 4 - 5 vuotta, jolloin uusi monitoimiareena voi avautua arviolta aikaisintaan vuoden 2029 aikana. Hankekokonaisuuteen kuuluvan Helsingin jäähalli -kiinteistön myynnin ja saneeraamisen aloittamisen aika-
taulun osalta kaupungin ja projektiyhtiön lähtökohtana on, että Helsingin jäähalli säilyisi kaupungin omistuksessa ja nykykäytössä mahdollisimman pitkään. Samalla projektiyhtiön tavoitteena kuitenkin on, että uusi monitoimiareena ja mid-areena valmistuisivat mahdollisimman samanaikaisesti.

Garden Helsinki -hanke on toteutettavuudeltaan monella tavoin erittäin vaativa kokonaisuus. Hankekokonaisuutta koskevat vuokra-, yhteistyö- ja muut sopimukset ovat monelta osin vielä indikatiivisia ja aie-/esisopimustasoisia, mutta tätä voidaan pitää normaalina hankkeen kehitysvaihe huomioiden. Projektiyhtiön mukaan sen keskeisinä kumppaneina eri rooleissa tulisivat toimimaan muun muassa maailman suurimpiin lukeutuva kansainvälinen tapahtumanjärjestäjä, maailman suurin lipunmyyntiorganisaatio Ticketmaster, hotellioperaattori Scandic, ravintolakonserni NoHo Partners sekä Oy HIFK-Hockey Ab. Helsingin jäähalliin saneerattaviin liikunta- ja tapahtumatiloihin vuokralaisiksi olisivat tulossa mm. Helsinki Seagulls, IF Gymnastics sekä HAC Cheerleading.

Projektiyhtiön mukaan sillä on aiesopimukset tai vastaavat tahdonilmaisut rakennettavien tilojen vuokraamisesta, jotka kattavat toteutessaan selvästi yli puolet vaadittavasta pääomavuokrakassavirrasta. Luonnollisesti hyvä ennakkovuorausaste luo osaltaan edellytyksiä hankkeen toteutumiselle. Selvää kuitenkin on, että hankkeen toteutuminen edellyttää erilaisten indikatiivisten sopimusten ja tahdonilmaisujen realisoitumista sitoviksi vuokrasopimuksiksi ja kokonaisvuokrausasteen sekä vuokrakassavirran parantamista (esim. toimistot). Erittäin keskeistä on myös projektiyhtiön yhteistyökumppanina toimivan maailman suurimpiin lukeutuvan tapahtuma-alan yrityksen (tai muun vastaavan tasoisen tapahtuma-alan toimijan) sitoutuminen monitoimiareenan toteuttamiseen.

Garden Helsinki -hankkeen esittelymateriaali on liitteenä 2. Esittelymateriaali sisältää myös selostuksen hankkeen suunnittelusta rahoituksesta.

Garden Helsinki -hankkeen merkitys kaupungille



Kaupunginvaltuuston hyväksymän kaupunkistrategian mukaan Helsinki parantaa kilpailuasemaansa mm. kulttuurin ja urheilun sekä muiden suurtapahtumien isäntäkaupunkina. Tapahtumilla on merkittävä rooli Helsingin viihtyvyyden, elinvoiman sekä vetovoiman rakentamisessa. Kaupunginkanslian brändi ja tapahtumat -yksikön selvityksen mukaan tapahtumakävijöitä oli selvitykseen otetuissa tapahtumissa vuonna 2023 noin 660 000 ja kävijät käyttivät rahaa yhteensä noin 96,5 milj. euroa (noin 146 euroa/kävijä), josta Helsingin ulkopuolelta tulleiden kävijöiden osuus oli noin 67,5 milj. euroa. On siis selvää, että tapahtumilla on huomatta merkitys myös kaupungissa toimiville yrityksille ja yhteisöille.

Helsingin kaupunki on eri syistä menettänyt kilpailukykyään tapahtumien osalta viime vuosina. Toteutuessaan Garden Helsinki -hanke parantaa olennaisesti kaupungin kilpailukykyä niin kansallisten kuin kansainvälisten liikunnan ja kulttuurin suurtapahtumien osalta ja hankkeella on suuri merkitys kaupunkistrategiassa asetettujen tavoitteiden toteuttamisessa. Toteutuessaan hanke parantaa Helsingin näkyvyyttä sekä houkuttelevuutta kansainvälisellä tasolla. Lisäksi sillä on todennäköisesti myös laajempi positiivinen vaikutus kaupungin elinvoimaan sekä elinkeinopoliittisten tavoitteiden toteutumiseen. Hankkeen työllisyysvaikutusten on päivitetessä laajassa taloudellisten vaikutusten arvioinnissa arvioitu olevan investointivaiheen aikana noin 2 750 henkilötyövuotta ja toiminnan aikana noin 900 henkilötyövuotta.

Toteutuessaan hankkeella on positiivisia vaikutuksia kaupungin tuloihin. Kaupungin tontinluovutustuloiksi muodostuisi KTYA-tontin 14528/3 ja YU-tontin 14528/4 osalta vähintään 21 milj. euroa ja Helsingin jäähalli -kiinteistön osalta 4 milj. euroa, yhteensä siis vähintään 25 milj. euroa. Helsingin jäähallin myynnin johdosta jäähallikiinteistön peruskorjaamiseen liittyvät lähivuosien merkittävät omistajavastuut siirtyvät pois kaupungilta.

Edellä mainitun lisäksi hankkeen toteutumisella on myös positiivinen vaikutus kaupungin verotuloihin. Päivitetyyn laajan taloudellisten vaikutusten arvioinnin mukaan rakentamisaikaiset verotulot ovat noin 6 milj. euroa ja toiminnan aikana noin 2,5 milj. euroa vuodessa. Hankkeen toteuttamisesta kaupungille aiheutuvat menot ja tulot huomioiden Garden Helsinki -hanketta voidaan todennäköisesti pitää kaupungille myös taloudellisesta näkökulmasta kannattavana ja hyvin perusteltuna.

Garden Helsinki -hankkeen vaikutuksista Jääkentäsäätiölle

Helsingin jäähallin vastaisuudessa tapahtuva myyminen vaikuttaa jäähallin nykyisen vuokralaisen, eli Jääkentäsäätiö sr:n (tässä esityksessä myös Jääkentäsäätiö), taloudelliseen asemaan siten, että sen toiminta



tulee jatkossa edellyttämään vuotuisen tuen lisäämistä arviolta noin 1,2 milj. eurolla. Tuen määrää voitaneen pitää on maltillinen suhteessa Garden Helsinki -hankkeen toteutumisen myötä saavutettavaan verotulojen lisäykseen ja hankkeen strategiseen merkitykseen nähden.

Jääkenttäsäätiön huoneenvuokrasopimus on nykyisellään voimassa vuoden 2027 loppuun. Tavoitteena on, että Jääkenttäsäätiö voi jatkaa Helsingin jäähallin vuokralaisena mahdollisimman pitkään, mutta vuokrasopimus päätetään viimeistään nyt käsiteltävän esisopimuksen mukaisen kiinteistönkaupan toteutuessa. Tämän hetken arvion mukaan Helsingin jäähalli -kiinteistön kauppa voisi ajoittua vuodelle 2029, mutta aikataulu on riippuvainen viereisen uuden monitoimiareenahankkeen edistymisen aikataulusta (tarkemmin jäljempänä), johon liittyy epävarmuuksia. Jääkenttäsäätiön taloudellisista asioista tullaan päättämään myöhemmin erikseen.

Kuten edellä on jo todettu, tavoitteena on, että Helsingin jäähalli säilyisi mahdollisimman pitkään kaupungin omistuksessa ja nykyisessä käytössä, ja välivaihe uuden monitoimiareenan avautumisen ja Helsingin jäähallin toiminnan lakkaamisen välillä muodostuisi mahdollisimman lyhyeksi. Garden Helsinki -hankkeen rakentamisen aloittaminen tulee tästä huolimatta rajoittamaan jäähallin käyttöä ulkotiloja tarvitsevien tapahtumien osalta, koska Garden Helsinki -hankkeen rakentaminen edellyttää jäähalliin liittyvien ulkoalueiden, kuten jäähallin pysäköintialueen, ottamista rakentamiskäyttöön.

Projektiyhtiö ja Jääkenttäsäätiö sopivat keskenään Garden Helsinki -hankkeen toteuttamisen myötä purettavaksi tulevan Jääkenttäsäätiön omistuksessa olevan, Helsingin jäähallin yhteyteen sijoittuvan maanallaisen harjoitusjäähallin ja muiden tilojen myymisestä projektiyhtiölle.

Jääkenttäsäätiölle on osoitettu tontti Herttoniemestä harjoitusjäähallia varten, joka kompensoi osaltaan poistuvaa harjoitusjäähallin kapasiteettia. Herttoniemien jäähalli valmistui vuonna 2023. Edelleen Garden Helsinki -hankkeen yhteyteen on tarkoitus toteuttaa maanallinen kahden jään harjoitusjäähalli, jonka vuokralaisena Jääkenttäsäätiön on tarkoitus toimia. Jääkenttäsäätiö päättää kuitenkin asiasta vapaan harkintansa mukaan. Projektiyhtiö ja Jääkenttäsäätiö ovat sopineet Jääkenttäsäätiön roolista rakennettavan uuden monitoimiareenan tekojään operoinnissa.

Esityksen suhde kaupungin kiinteistöstrategiaan

Voimassa olevien kiinteistöstrategisten linjausten mukaan kaupunki luopuu niistä tiloista, joita se ei itse tarvitse omassa palvelutuotannossaan ja joiden omistamiseen ei liity muita strategisia syistä tai pitkän tähtäimen palvelutarpeita.



Helsingin jäähallia (päärakennus) ei käytetä tällä hetkellä kaupungin omassa palvelutuotannossa, mutta sillä on nykyisellään jääurheilu- ja tapahtumatilatarjonnan kannalta huomattavaa strategista merkitystä. Jäähallin strateginen merkitys kaupungille vähentyy kuitenkin olennaisesti, mikäli uusi monitoimiareena toteutuu. Monitoimiareenan toteutuminen on yksi jäähallikiinteistön myynnin edellytyksistä. Lisäksi jäähallin strateginen merkitys kaupungille vähentyy myös, mikäli Ilmalan areena saadaan vastaisuudessa jälleen käyttöön. Edelleen Helsingin jäähallin tulevaisuuden strategista merkitystä arvioitaessa tulee huomioida, että jäähalli tulisi konversion jälkeenkin säilymään liikunta- ja tapahtumakäytössä (mid-areena) ja Jääkenttäsäätiölle on jo edellä kuvatulla tavalla osoitettu tontti uutta harjoitusjäähallia varten, joka valmistui vuonna 2023. Lisäksi Garden Helsinki -hankkeen yhteyteen on edellä mainituin tavoin tarkoitus suunnitella ja toteuttaa kaksi harjoitusjäättä.

Rakennuksen myyntiä voidaan mainituin perustein pitää kaupungin kiinteistöstrategisten linjausten mukaisena ja myynti toteuttaa linjauksissa asetettuja tavoitteita.

Myytävän kohteen perus- ja asemakaavatiedot sekä kunto

Helsingin jäähalli -kiinteistölle on asemakaavan muutoksessa nro 12572 osoitettu muodostettavaksi urheilu- ja vapaa-ajan rakennusten tontti (YU) 14528/2, joka muodostuu noin 16 720 m² suuruisesta määrälästä kaupungin omistamaa kiinteistöä 91-14-9904-100. Tontin rakennusoikeus on 19 850 k-m² ja osoite Nordenskiöldinkatu 11-13.

YU-tontilla 14528/2 sijaitsee vuonna 1966 valmistunut Arkkitehtitoimisto Kontio-Räiken jäähalliksi suunnittelema rakennus (Helsingin jäähalli), jonka laajuus on noin 18 598 brm² (rakennustunnus 3073). Rakennuksessa on kolme kerrostasoa ja se on voimassa olevassa asemakaavassa suojeltu sr-2 -merkinnöin.

Rakennuksen yhteyteen on myöhemmin sen valmistumisen jälkeen tehty laajennuksia ja muokkauksia. Rakennuksen pohjoispuolelle valmistui 1980-luvun alussa lehdistökeskus, joka on sittemmin muutettu liike-/ravintolatilaksi. 1980-luvun alussa valmistui myös Kisakansliaksi nimetty uudisosa, joka toimii tällä hetkellä Jääkenttäsäätiön toimistona. Jäähallin itäpuolelle, osin YU-tontille 14528/2 sijoittuva harjoitusjäähalli valmistui puolestaan 1990-luvun alussa, jossa toimii nykyisin myös HIFK:n urheiluvälinemyymälä. Mainitut laajennusosat ovat käytössä olevien tietojen mukaan Jääkenttäsäätiön omistuksessa eivätkä ne sisälly nyt käsiteltävään kauppaan. Projektiyhtiö ja Jääkenttäsäätiö sopivat erikseen näiden luovuttamisesta projektiyhtiölle käypään arvoon.



Helsingin jäähallin ja harjoitusjäähallin kunnosta on vuosien varrella tehty useita kuntotutkimuksia, joista laajin on entisen kiinteistöviraston tilakeskuksen Ramboll Finland Oy:llä teettämä tutkimus, joka valmistui vuoden tammikuussa 2016. Raportin mukaan sekä jäähalli että harjoitusjäähalli ovat laajan teknisen peruskorjauksen tarpeessa. Raportissa suositellut korjaustoimenpiteet on jaoteltu välittömästi tehtäviin, 1-5 vuoden aikavälillä tehtäviin ja 5-10 vuoden aikavälillä tehtäviin selvityksiin. Korjausten kustannuksiksi arvioitiin tuolloin noin 32 milj. euroa (alv. 0), mutta kustannusarviossa tehtyjen rajausten ja oletusten vuoksi arvioon liittyy raportin laatijan mukaan merkittäviä epävarmuuksia ja kustannukset voivat kasvaa useilla miljoonilla euroilla. Edellä mainitun selvityksen jälkeen rakennuksesta on teetetty useita tarkentavia tutkimuksia ja selvityksiä.

Kiinteistöviraston tilakeskuksen tekemä selvitys Helsingin jäähallin uusiokäyttömahdollisuuksista valmistui maaliskuussa 2016. Selvityksessä tutkittiin kaupunginhallituksen vuonna 2015 tekemän Garden Helsinki -hanketta koskeneen varauspäätöksen mukaisesti vaihtoehtoisia ratkaisuja Helsingin jäähallin tulevaisuudeksi kustannuksineen. Tutkittuja vaihtoehtoja oli neljä: (1) kiinteistön toiminta jatkuu nykyisellään ja siihen tehdään vain vähäisiä parannuksia, (2) kiinteistön toiminta jatkuu entisellään, mutta siihen tehdään selkeitä parannuksia, (3) kiinteistö peruskorjataan ja muutetaan sisäliikuntapainotteiseksi sekä (4) kiinteistö muutetaan monitoimiareenaksi, joka mahdollistaa palloilun ja kansainväliset kilpailut sekä tapahtumatoiminnan. Vaihtoehtojen rakentamiskustannusarviot vaihtelivat välillä 38,3 - 79,1 milj. euroa (hintatasossa 12/2015). Alin kustannusarvio koskee vaihtoehtoa, jossa kiinteistön toiminta jatkuu nykyisellään ja siihen tehdään vain vähäisiä parannuksia (edellä vaihtoehto 1) ja jonka kustannusarvio on rakennuskustannusindeksin muutos huomioiden nykytasossa (RI 4/2024 = 132,1) noin 46,7 milj. euroa.

Garden Helsinki -hanketta koskevan päivitetyn laajojen taloudellisten vaikutusten arvioinnin (4.3.2019, päivitys 24.4.2024) mukaan Helsingin jäähallin korjaustarve vaihtelee välillä 15 - 30 milj. euroa. Arvioissa ei ole kuitenkaan huomioitu rakennuskustannusindeksin kehitystä. Alin kustannusarvio on saatu Jääkenttäsaatiolta.

Kiinteistössä ei ole vuonna 2016 valmistuneen kuntoarvion jälkeen tehty päärakennuksessa peruskorjaustoimenpiteitä. Kuluvan vuoden tai vuoden 2025 aikana on kuitenkin tarkoitus kaupungin rahoittamana toteuttaa välttämättömäksi osoittautunut vesikaton ja yläpohjarakenteiden korjaus, jonka kustannusarvio on noin 3 milj. euroa (alv 0). Jääkenttäsaatiö on nykyiseen vuokrasopimukseen perustuen vastannut kohteen ylläpidosta ja korjauksista.



Edellä mainittuun ja käytössä oleviin selvityksiin perustuen voitaneen todeta, että Helsingin jäähalli -kiinteistön rakennuksiin (päärakennus ja laajennusosat) kohdistuu tulevana vuosina todennäköisesti merkittävä, mahdollisesti kymmenien miljoonien eurojen, peruskorjaustarve. Päärakennuksen osalta peruskorjauskustannuksista vastaisi viimekädessä kiinteistön omistajana kaupunki. Jääkenttäsäätiön omistamien rakennusten osalta kustannusvastuu on säätiöllä. Mikäli kiinteistö myydään, nämä kustannusvastuut siirtyvät kaupungilta ja Jääkenttäsäätiöltä uudelle omistajalle.

Helsingin jäähalli -rakennuksen tasearvo on 0 euroa. Kaupunkiympäristön toimiala on vuokrannut kiinteistön sisäisesti kulttuurin ja vapaa-ajan toimialalle, joka on vuokrannut sen edelleen Jääkenttäsäätiölle 31.12.2027 päättyvällä huoneenvuokrasopimuksella. Kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan kiinteistöstä perimä vuokra on nykyisellään noin 0,271 milj. euroa vuodessa. Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala maksaa kuitenkin Jääkenttäsäätiölle vuokran suuruista avustusta, eli kaupunki ei saa kiinteistöstä käytännössä vuokratuloja. Jääkenttäsäätiö vastaa edellä mainituin tavoin vuokraamiensa nykyisen vuokrasopimuksen mukaan tilojen ja rakennuksen ylläpidosta ja korjaamisesta.

Kopio kaavamuutoksesta nro 12572 on liitteenä 3 ja kartta suunnitellusta tontista 14528/2 liitteenä 4

Helsingin jäähallin uusi käyttö (mid-areena)

Helsingin jäähalli -kiinteistö on jo edellä mainituin tavoin tarkoitus kunnostaa ja konvertoida sisäliikunta-, palloilu- ja tapahtuma-areenaksi (ns. mid-areena) osana Garden Helsinki -hankekokonaisuutta.

Konversiossa rakennus jaetaan toiminnallisesti kahteen eri osaan, joiden väliin rakennetaan uusi jakoseinä. Itäinen pääty jatkaa nykyisenlaista funktiotaan yleisötapahtumat mahdollistavana näyttämönä, monitoimiareenana, jopa lähes 5 000 katsojalle. Läntinen pääty tulee palvelemaan liikuntatiloina ja muina harraste- ja toimitiloina.

Uudesta mid-areenasta tulee Garden Helsinki -hankkeen uudesta pääareenakompleksista toiminnallisesti riippumaton tapahtuma-areena, joka kuitenkin voi myös toimia yhdessä pääareenan kanssa. Vanhan jäähallirakennuksen hahmo ja ilme säilyvät. Myös rakenteet pyritään pääosin säilyttämään. Hallin itäisivulle rakennettu harjoitushalli puretaan, samoin siihen liittyvä koilliskulman toimisto-osa, jonka kohdalle jatketaan uutta julkisivurakennetta. Ulko-ovien sijainteja ja lukumääriä on tarkoitus paikoin muuttaa.

YU-tontille 14528/4 sijoittuva lisärakennusosa muodostaa fyysisen yhteyden Helsingin jäähallista uuden monitoimiareenan maanalaisiin tiloi-



hin, mm. huoltotiloihin. Myös monitoimiareenan galleriatasolta rakennetaan maanalainen kulkuyhteys jäähallin koilliskulman aulatilaan tapahumayleisöä varten.

Rakennuksen talotekniikka on tarkoitus uusida lähes kokonaan. Esiteytyissä muutostöissä huomioidaan kaavassa määritetyt suojeluvuorotteet.

Projektiyhtiön tavoitehinta konversiolle on 23 milj. euroa (alv. 0 %). Kustannustason saavuttaminen edellyttäneekin projektiyhtiön arvion mukaan muun ohella sitä, että olemassa olevan rakennuksen rakenteita pystytään hyödyntämään mahdollisimman laajalti ja rakennukseen tehdään vain välttämättömät muutokset ja korjaukset.

PES-Arkkitehdit Oy:n laatima tilakonseptiluonnos on oheismateriaalina, joka liitetään osaksi esisopimusta sekä lopullisen kiinteistökaupan kauppakirjaa ja jonka mukaan konversio on likimäärin toteutettava.

Esisopimuksen ja lopullisen kiinteistökaupan keskeiset ehdot

Helsingin jäähalli -kiinteistön myynnistä on tarkoitus laatia kiinteistökaupan esisopimus, joka sisältää myös luonnoksen lopullisen kiinteistökaupan ehdoista. Esisopimus kauppakirjaluonnoksineen on liitteenä 5. Kiinteistön hinnoittelusta sekä esisopimuksen ja lopullisen kiinteistökaupan keskeisistä ehdoista on kerrottu jäljempänä.

Hinnoittelu

Projektiyhtiön kanssa käytyihin neuvotteluihin perustuen esitetään, että kaupunki myisi projektiyhtiölle tai sen määräämälle taholle Helsingin jäähalli -kiinteistön vähintään 4 milj. euron kauppahintaan. Kaupungilla on oikeus lisäkauppahintaan, mikäli kiinteistön korjaus- ja muutostokustannukset ylittävät sovitun 27,35 milj. euron (alv. 0) tason. Lisäkauppahinta olisi puolet syntyneestä säästöstä. Kaupungilla olisi myös oikeus lisäkauppahintaan, mikäli se joutuu vastaisuudessa toteuttamaan kiinteistössä välttämättömiä korjaustoimenpiteitä, joista on selvää hyötyä myös uudessa käytössä. Tämä ei kuitenkaan koske tiedossa olevaa vesikaton korjausta, jonka osalta kaupunki saa lisäkauppahintaa, mikäli konversiokustannukset sen johdosta ylittävät sovitun tason. Edelleen kaupungilla olisi oikeus lisäkauppahintaan, mikäli tontin kaavanmukainen rakennusoikeus ylittetään. Kauppahintaa maksettaisiin tällöin täysimääräisesti kultakin kerrosneliömetriltä, jonka yksikköhinta määritetään markkinaehtoisesti puolueettomien asiantuntijoiden arvioon perustuen.

Hinnoittelun markkinaehtoisuuden valmistamiseksi kaupunki on teettänyt kaksi arviolausuntoa puolueettomilla kiinteistöarvioitsijoilla (Catella



Property Oy 27.3.2024 ja Newsec Valuation Oy 5.4.2024). Arvioinnissa on huomioitu kiinteistön arvioidut tuotot uudessa käytössä (mid-areena) sekä arvio konversion vaatimista investoinneista. Esitettyä kauppahintaa voidaan mainittujen arvioiden perusteella pitää markkinaehtoisena ja siten hyväksyttävänä. Edelleen kauppahintaa voidaan pitää kaupungin kannalta hyväksyttävänä kiinteistön merkittävä korjausvelka sekä kaupungin kiinteistöstrategiset linjauksen huomioiden.

Garden Helsinki -hanketta koskeva laajojen taloudellisten vaikutusten arvioinnin yhteydessä tehdyn arvioinnin mukaan kaupungin kiinteistöverotulot lisääntyvät Helsingin jäähalli -kiinteistöstä kiinteistön myynnin johdosta karkeasti noin 0,1 - 0,2 milj. euroa.

Huomionarvoista on, että edellä esitetyn kauppahinnan lisäksi projektiyhtiön tulee ostaa erikseen käypään arvoon Jääkenttäsäätiön myytävälle kiinteistölle sijoittuvat tilat.

Lopullisen kiinteistökaupan edellytykset ja esisopimuksen muista keskeisistä ehdoista

Esisopimuksen mukaan kaupunki ja projektiyhtiö tai sen perustama yhtiö ovat velvollisia tekemään kiinteistöstä esisopimuksen liitteenä olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisen kiinteistökaupan mahdollisesti vähäisin tarkennuksin, kun kaikki esisopimukseen otetut ennakkoehdot täyttyvät. Lopullisen kiinteistökaupan toteuttamisen ennakkoehdot ovat:

- Ostaja on esittänyt myyjälle lopulliset sitovat rahoitussitoumukset kiinteistölle toteutettavasta hankkeesta. Rahoitussitoumusten tulee kattaa em. rakentamisen valmiiksi tämän sopimuksen mukaisesti.
- Ostaja on esittänyt myyjälle hankkeen toteuttamisesta tehdyt urakasopimukset. Urakoitsijoilla tulee olla tarvittava kokemus sekä taloudelliset ja muut resurssit.
- Ostaja on saanut kiinteistölle lainvoimaisen rakennusluvan likimäärin liitteeksi tulevan korjaus- ja muutossuunnitelman mukaiselle hankkeelle. Tätä ennen ostaja on hyväksyttänyt hankkeen rakennuslupasuunnitelmien pääpiirustukset myyjällä.
- Myyjän ja ostajan konsortioon kuuluvien yhtiöiden välillä on allekirjoitettu kiinteistökauppa tontin 14528/3 ja 4 ja sillä sijaitsevan harjoitusjäähallin ostamisesta.
- Ostaja tai muu sen osoittama taho on ostanut Jääkenttäsäätiö sr:ltä tontille 14528/2 sijoittuvat säätiön omistamat rakennukset käypään arvoon.



- Tontille 14528/3 ja 4 toteuttavan Garden Helsinki -monitoimiareenan runko- ja vesikattorakenteet ovat valmiita ja arvioituun valmistamiseen on enintään noin kahdeksan kuukautta.
- Myyjän ja Jääkenttäsäätiö sr:n välinen vuokrasopimus on päättynyt tai päättyy kiinteistökaupan tekohetkellä.
- Kaupungin sekä kiinteistön ja tonttien 14528/3 ja 4 välille on tehty pysyvä rasite- tai yhteisjärjestelysopimus, jossa on sovittu riittävästi asemakaavan muutoksen nro 12572 mukaisista yleisistä kulkuoikeuksista ja tarvittavista tonttien rajoille rakentamisista.
- Ostajan suorittamassa kaupankohteen DD-tarkastuksessa ei ole tullut ilmi kiinteistön omistukseen, hallintaan, rasitteisiin eikä vastaaviin liittyvää olennaisesti virheellistä tietoa.
- Ostajan suorittamassa kaupankohteen DD-tarkastuksessa ei ole tullut ilmi kiinteistön kuntoon liittyvää olennaisesti virheellistä tietoa tai löydöstä (esimerkiksi pilaantuneisuutta tai haitta-aineita), josta voi aiheutua olennaisia ennakoimattomia kustannuksia hankkeen suunniteltu kokonaisinvestointi huomioon ottaen.

Ennen lopullista kiinteistökauppaa ostaja esittää myyjälle kirjallisen luotettavan selvityksen edellä sanottujen kaikkien ennakkoehtojen toteutumisesta, ja osapuolet sitoutuvat allekirjoittamaan esisopimuksen liitteen mukaisen kiinteistön kauppakirjaluonnoksen vähäisin tarkennuksin 60 päivän kuluessa siitä, kun myyjä on kirjallisesti hyväksynyt ostajan toimittaman selvityksen, jonka mukaan kaikki edellä sanotut kiinteistökaupan ennakkoehdot ovat täyttyneet. Kauppa toteutetaan kuitenkin aikaisintaan 1.1.2028, elleivät osapuolet toisin sosti.

Lisäksi esisopimuksessa on sovittu esisopimuksen aikana kiinteistöllä sijaitsevaan vanhaan jäähalliin kaupungin toimesta tehtävistä välttämättömistä korjaustöistä nykyisen toiminnan mahdollistamiseksi.

Muutoin esisopimukseen on otettu tavanomaisia kiinteistökaupan esisopimukseen kuuluvia ehtoja.

Lopullisen kiinteistökaupan keskeiset ehdot

Edellä on kerrottu, että kaupunki ja projektiyhtiö ovat neuvotelleet esisopimuksen ehtojen yhteydessä sen liitteeksi tulevan tontin 14528/2 kiinteistökaupan ehdoista. Keskeisimmät lopullisen kiinteistökaupan ehdot ovat:



- Kiinteistön vähimmäiskauppahintaa ja mahdollisia lisäkauppahintoja koskevat ehdot.
- Ostaja on velvollinen kustannuksellaan korjaamaan ja muuttamaan kiinteistön kauppakirjan sekä sen liitteeksi tulevan likimäärin muutos- ja korjaussuunnitelman (konversiosuunnitelman) mukaiseksi mid-monitoimiareenaksi.
- Korjaus- ja muutostoimenpiteet tulee suorittaa käyttöönottoon viimeistään 18 kuukauden kuluessa kauppakirjan allekirjoituspäivästä.
- Erityinen sopimussakko, jos korjaus- ja muutostyötä ei suoriteta sovituissa määräajassa tai se jää kokonaan toteutumatta.
- Ostajan vakuus kauppakirjan veloitteiden suorittamiseksi.

Lisäksi kiinteistökauppakirjaluonnoksessa on tavanomaisia kiinteistökauppaan liittyviä ehtoja.

Valtiontukiarviointi

Projekti GH Oy:n kanssa tehtävän esisopimuksen ja sen tarkoittaman kiinteistökaupan valmistelun yhteydessä on arvioitu ja varmistettu kahden ulkopuolisen puolueettoman arvioitsijan arviokirjalla myytävän kohteen hinnoittelun markkinaperusteisuus. Projekti GH Oy ei saa SEUT 107(1) artiklan mukaista valtiontukea.

Myyntipäätöksen raukeaminen ja esisopimuksen allekirjoittaminen

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 14.5.2024 (279 §) esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunki myy projektiyhtiölle uudisrakennettavaa monitoimiareenaa ja asunto- ja toimitilakokonaisuutta varten tarvittavat tontit 14528/3 ja 4 (eli ns. areenatontin). Tonttien myynnistä ja myyntiä koskevan esisopimuksen hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto. Mikäli kaupunginvaltuusto ei kuitenkaan päättää tonttien 14528/3 ja 4 myynnistä, muodostuu myös nyt käsiteltävä myyntipäätös turhaksi ja se raukeaa. Nyt käsiteltävän päätöksen mukainen esisopimus allekirjoitetaan samassa yhteydessä, kun allekirjoitetaan tonttien 14528/3 ja 4 myyntiä koskeva esisopimus.

Lopuksi

Garden Helsinki -hanke ollut suunnitteilla poikkeuksellisen pitkään ja sen hakekehitysvaihe on vaatinut projektiyhtiöltä sekä sen osakkailta poikkeuksellisia panostuksia. Kyseessä on kooltaan ja sisällöltään erittäin suuri ja vaativa hankekokonaisuus eikä sen taloudellista toteutus-



kelpoisuutta voida hankekehityksen tässä vaiheessa varmuudella todeta.

Kaupunki on jo aiemmin päättänyt kaupungille strategisesti tärkeän Garden Helsinki -hankekokonaisuuden toteutumisen mahdollistavasta asemakaavan muutoksesta. Areenatontin myyntiä ja sitä koskevaa esisopimusta koskeva asia on parhaillaan päätöksenteossa. Helsingin jäähalli -kiinteistön myynti ja liittäminen osaksi Garden Helsinki -hankekokonaisuutta perustuu kaupunginhallituksen hanketta koskeviin varauspäätöksiin.

Areenatontin myyntiä koskevan päätöksen sekä Helsingin jäähalli -kiinteistön myyntiä koskevan päätöksen jälkeen Garden Helsinki -hankkeella on sekä maankäytölliset että kiinteistöjen luovutukseen liittyvät edellytykset toteutua. Nyt käsiteltävä esisopimus mahdollistaa siten osaltaan Helsingin kaupungille strategisesti merkittävän Garden Helsinki -hankekokonaisuuden edistäminen. Yhdessä monitoimiareenan kanssa Helsingin jäähalliin saneerattava mid-areena luo merkittävän lisän Helsingin tapahtumatilatarjontaan ja lisää yksityisten sisäliikuntapaikkojen tarjontaa Helsingissä. Esitystä voidaan yllä mainituin perustein pitää kaupungin kannalta perusteltuna ja tarkoituksenmukaisena sekä kaupungin kiinteistöstrategisten linjausten mukaisena.

Toimivalta

Helsingin kaupungin hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 6 kohdan mukaan, ellei toimivallasta ole muutoin säädetty tai määrätty, kaupunkiympäristölautakunta päättää myydä tai vaihdossa luovuttaa kiinteistöjä tai rakennuksia kaupunginhallituksen vahvistamissa rajoissa.

Kaupunginhallituksen 18.9.2017 (865 §) vahvistamien toimivaltarajojen mukaan kaupunkiympäristölautakunta päättää kiinteistöjen tai rakennusten myynneistä tai vaihdossa luovuttamisesta, kun sopimuksen kokonaisarvo on enintään 5 miljoonaa euroa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Sami Haapanen, tonttipäällikkö, puhelin: 09 310 36437
sami.haapanen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijainti- ja varausaluekartat
- 2 Garden Helsinki - Hake-esittely
- 3 Kopio asemakaavan muutoksesta
- 4 Kartta tontista 14528/2



11.06.2024

Asia/8

5 Esisopimus ja kauppakirjaluonnos

Oheismateriaali

1 GH Helsingin jäähallin konversion tilakonsepti, PES-Arkkitehdit Oy 2022
2 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 17 k)
3 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 17 k)

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Projekti GH Oy

Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 5

KYMP Rakennus- ja kiinteistökaupat

Esitysteksti

Tiedoksi

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit
Rakennukset ja yleiset alueet
Kulttuuri ja vapaa-aika