



27.03.2023

Asia/10

§ 205

Alueen varaaminen Myllypuron jäärheilukeskus Oy:lle

HEL 2022-013831 T 10 01 01 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle kolmeksi viikoksi.

Käsittely

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti panna asian pöydälle kolmeksi viikoksi Marcus Rantalan ehdotuksesta.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus myöntää Myllypuron jäärheilukeskus Oy:lle kehittämisvarauksen Helsingin kaupungin 45. kaupunginosasta (Vartiokylä) korttelista 45562, ohjeelliselta tontilta 1, moniliikuntakeskuksen suunnittelua varten 31.12.2023 asti seuraavin ehdoin:

1

Varausalue käsittää asemakaavan nro 11420 korttelissa 45562 olevan ohjeellisen tontin numero 1. Varausalue kuuluu 2.11.2007 lainvoiman saaneen asemakaavan mukaan urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeseen (YU). Varsinaisen vuokra-alueen rajat määräytyvät myöhemmin tehtävän vuokrasopimuksen mukaisesti. Maa-alue on Helsingin kaupungin omistuksessa. Varattavan alueen koko on noin 28 796 m², jonka rakennusoikeus on 20 000 k-m².

2

Varausalueesta perittävä maksu on 14 398 euroa (0,50 euroa/m²). Se on maksettava 15.5.2023 mennessä kaupungin lähettämää laskua vastaan Helsingin kaupungin taloushallintopalveluliikelaitoksen varainhallintaan tai kaupungin osoittamalle pankkitilille.



3

Hankkeen luonnospiirustukset on esitettävä liikuntapalvelukokonaisuuden hyväksyttäväksi ennen rakennusluvan hakemista.

4

Varauksensaajan tulee esittää vuokraushakemus hyvissä ajoin ennen varausajan päättymistä. Vuokrasopimuksen on oltava voimassa ennen kuin rakennuslupa myönnetään.

5

Varauksensaaja vastaa kaikkien viranomaislupien hakemisesta aiheutuvista kustannuksista ja kaikista rakentamiskustannuksista sekä tulevalla vuokra-alueella mahdollisesti tarvittavien kulkuväylien, johtojen, ojien ym. siirroista.

6

Helsingin kaupunki ei vastaa siitä vahingosta, mikä varauksensaajalle saattaa aiheutua siitä, ettei hankkeelle saada rakennuslupaa tai ettei varsinaista maanvuokrausta voida solmia.

7

Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle aiheutuneista kustannuksista, mikäli päätös oikaisuvaatimuksen tai kunnallisvalituksen johdosta muuttuu tai kumoutuu.

Esittelijän perustelut

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnan esittelijän perustelut

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimialalle on saapunut 21.11.2022 päivätty hakemus, joka koskee Myllypuron jääurheilukeskus Oy:lle Vartiokylän kaupunginosaan myönnetyn kehittämisvarauksen jatkamista 31.12.2023 saakka jääurheilukeskuksen suunnittelua varten.

Liikuntapalvelukokonaisuus suhtautuu myönteisesti kehittämisvarauksen jatkamiseen halliyhtiön kanssa. Kaupunginhallituksen Myllypuron jääurheilukeskus Oy:lle 29.3.2021 myöntämä ensimmäinen kehittämisvaraus päättyi 31.12.2022.

Myllypuron jääurheilukeskus Oy:n hakema varausalue sijaitsee Vartiokylän kaupunginosassa ja Myllypuron osa-alueella osoitteessa Ratasmyllynkuja 4. Alue käsittää 2.11.2007 lainvoiman saaneessa asemakaavassa nro 11420 korttelista nro 45562 tontin nro 1, joka on kaavoitettu urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YU).



Tontin koko on noin 28 796 neliometriä (m²), ja se sisältää rakennusoi-
keutta 20 000 kerrosneliometriä (k-m²).

Myllypuron jääurheilukeskus Oy:n tarkoituksena on rakentaa edellä ku-
vatulla alueella 15 560 k-m² kokoinen jääurheilun monitoimihalli, johon
sisältyisi 400 metriä pitkä pikaluistelurata, kaksi jääkiekkokaukaloa,
noin 2000 hengen istumakatsomo, juoksurata, yhteisötiloja, pukeutu-
mistiloja ja pesutiloja, myynti- ja palvelutiloja, kuntoilu- ja liikuntasaliti-
loja, valmennustiloja sekä toimistotiloja. Yhtiön tarkoituksena on niin
ikään jäädä jääurheilukeskuksen omistajiksi, joka huolehtii sen toteut-
tamisesta ja ylläpidosta. Myllypuron jääurheilukeskus Oy:n omistajat
ovat Luisteluliitto ry (50 prosenttia) ja Taitoluisteluliitto ry (50 prosent-
tia).

Valmistuessaan jääurheilukeskus olisi esteetön liikuntapaikka, josta
löytyisi tiloja huippu-urheilijoille, harrastajille sekä vapaa-ajan liikkujille.
Keskuksen myötä Suomessa olisi ensimmäistä kertaa mahdollista har-
rastaa pikaluistelua sisätiloissa ja järjestää lajin kansainvälisiä arvokil-
pailuja. Keskuksen jääkentät toisivat puolestaan lisää jääkapasiteettia
taitoluistelijoille ja juniorijääkiekkoilijoille. Suomen Olympiakomitean
valtakunnallisesti merkittävien liikuntapaikkojen listalla jääurheilukeskus
on kirjattu vuosien 2023–2026 liikuntapaikkarakentamisen kärkihank-
keeksi. Hanke on Opetus- ja kulttuuriministeriön liikuntapaikkojen pe-
rustamishankkeiden rahoitussuunnitelmassa 2022–2025. Rahoitus-
suunnitelma vuosille 2023–2026 päivitetään vuoden loppuun mennes-
sä.

Jääurheilukeskuksen perustamisen investointitarve on YIT Oyj:n elo-
kuussa 2022 antaman arvion perusteella 30 600 000 euroa. Myllypuron
jääurheilukeskus Oy:n omien käyttötalouslaskelmien mukaan keskuks-
sen investointitarve voi kuitenkin korkeintaan olla 25 000 000 euroa yh-
tiön nykyisellä rahoitussuunnitelmalla. Muussa tapauksessa halliyhtiön
käyttötalous ei ole tulevana vuosina kestävällä pohjalla erityisesti raken-
tamista varten nostettavien rahoituslainojen lyhennystarpeista johtuen.

Uuden kehittämisvarauksen voimassaolon aikana Myllypuron jääurhei-
lukeskus Oy:n tavoitteena on muodostaa hankkeesta toteutettava ko-
konaisuus. Tämä tarkoittaa erityisesti rakentamisen materiaalivirtojen ja
kustannusten tasaantumista siten, että jääurheilukeskuksen perustami-
sen investointitarve laskisi korkeintaan 25 000 000 euroon. Tällöin han-
ke on tarkoitus rahoittaa opetus- ja kulttuuriministeriön liikuntapaikkara-
kentamisavustuksella (4 000 000 euroa), Helsingin kaupungin lainalla
(10 000 000 euroa), pankkilainalla (10 000 000 euroa) ja lajiliittojen
omalla sijoituksella (1 000 000 euroa).



Jääurheilukeskuksen rakentamisajaksi on arvioitu 18 kuukautta, ja sen valmistuminen edellyttää noin 80 000 kiintoteoreettisen kuutiometrin (ktrm3) verran louhintaa varatulta alueelta. Projektin tavoitteena on tehdä matalalla hiilijalanjäljellä toimiva energiatehokas, turvallinen, kestävä ja viihtyisiä liikuntapaikka, joka olisi myös kaupunkikuvallisesti näyttävä. Rakennuksen ohjeiksi on asetettu vähintään 50 vuotta.

Helsingin kaupungin liikuntapaikkaverkoston näkökulmasta jääurheilukeskukselle suunniteltu sijainti Itä-Helsingissä on perusteltua varsinkin saavutettavuuden näkökulmista. Valmis keskus lisäisi omalta osaltaan painetta liikunnan palvelukokonaisuuden tilojenkäytön avustusmäärärahoihin. Lisäksi mahdollinen tontin maavuokran subventio lisää liikuntapalvelukokonaisuuden vuokramenoja.

Tämä varauspäätös ei ole kaupungin sitoumus monitoimiliikuntakeskuksen rahoittamiseen.

Uuden kehittämisvaraushakemuksen toimittamisen ohella Myllypuron jääurheilukeskus Oy on perunut 22.11.2022 aiemmin lähettämänsä hakemukset koskien maanvuokrasopimuksen laatimista osoitteessa Ratasmyllynkuja 4 sijaitsevasta alueesta sekä lainan hakemiseksi Helsingin kaupungin urheilu- ja ulkoilulaitosrahastosta.

Asian käsittely kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnassa ja lautakunnan päätös

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta käsitteli asiaa kokouksessaan 20.12.2022 § 212 jolloin se pantiin pöydälle. Asiaa käsiteltiin uudestaan kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnan seuraavassa kokouksessa 17.1.2023 § 7. Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnalle tehty esitys on kuvattu edellä.

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta hyväksyi äänin 6–7 seuraavan vastaehdotuksen: "Kaupunginhallituksen Myllypuron jääurheilukeskus Oy:lle 29.3.2021 myöntämä kehittämisvaraus päättyi 31.12.2022. Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta toteaa, että pikaluisteluhallille on valtakunnallinen liikuntapoliittinen peruste ja tarve. Esitetty sijainti ei kuitenkaan ole luontoarvojen ja asukkaiden näkökulmasta hyvä hallille. Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta esittää kaupunginhallitukselle, ettei Myllypuron jääurheilukeskus Oy:lle myönnettyä kehittämisvarausta jatketa esitetyllä sijainnilla. Sen sijaan lautakunta katsoo, että kaupunginhallitus voisi kehottaa hanketta selvittää mahdollisia muita potentiaalisia hallipaikkoja, esimerkiksi arvioimaan Vuosaaren liikuntapuiston soveltuvuutta hallille."

Kaupunginhallituksen esittelijän perustelut

Kehittämisvaraus

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi**Y-tunnus**

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



Kaupunki voi ryhtyä kehittämishankkeisiin joko omasta tai ulkopuolisen aloitteesta. Kaupungin omasta aloitteesta hanke voi käynnistyä esimerkiksi kilpailumenettelyllä, jossa kaupunki pyytää toimijoita esittämään ideansa jonkin alueen kehittämiseksi. Kilpailun voittajalle myönnetään kehittämisvaraus hankkeen jatkosuunnittelua varten. Kehittämisvaraus voidaan myöntää myös ilman julkista hakumenettelyä kaupungin ulkopuoliselta taholta tulleen hankealoitteen perusteella. Kaupunginhallitus päättää kehittämisvarausten myöntämisestä.

Varaus on kaupungin yksipuolinen päätös siitä, että kaupunki varaa tontin tai alueen varauksensaajalle hankkeen kehittämistä ja sen toteutusedellytysten jatkoselvittämistä varten. Varauksensaajalle annetaan näin mahdollisuus selvittää varausaikana varauksen maankäytölliset ja muut edellytykset. Kehittämisvaraus tähtää tontinvaraukseen. Edellytysten täytyessä tontinvarauksesta päätetään erikseen. Kehittämisvaraukset myönnetään yleensä noin kahdeksi vuodeksi.

Hakijalle, joka on suunnitellut hanketta lainvoimaisen kaavan mukaiselle alueelle, jolle on aiemmin myönnetty kehittämisvaraus ja joka on noudattanut aiemman kehittämisvarauksen ehtoja, on lähtökohtaisesti perusteltua myöntää kehittämisvaraukselle jatkoa hakemuksesta. Kaupungin uskottavuudelle kaupunkikehityskumppanina on eduksi, että kaupungin päätöksenteko on johdonmukaista ja ennakoitavaa. Samalla on paikallaan mainita, että varauksen jatkamista koskeva hakemus on tullut vireille ennen kuin aiemmin myönnetty varaus on päättynyt.

Uuden kehittämisvarauksen voimassaoloaikana Myllypuron jääurheilukeskus Oy:llä on mahdollisuus tutkia tarkemmin hankkeen taloudellisia edellytyksiä, kustannusrakennetta sekä kehittää ja tarkentaa hankesuunnitelmia.

Vaihtoehtoinen sijainti

Kaupunkiympäristön toimialan asemakaavapalvelusta saadun tiedon mukaan jääurheilukeskukselle ei löydy Myllypuron liikuntapuistoa korvaavaa paikkaa Helsingin alueelta. Suunnitellun hankkeen koko ja muut vaatimukset huomioon ottaen esimerkiksi Vuosaaren liikuntapuistossa oleva, asemakaavassa hallille osoitettu paikka ei mahdollista jääurheilukeskusta ilman asemakaavan muuttamista. Sama koskee myös muissa liikuntapuistoissa kuten Kivikko, Malmi, Oulunkylä, Tali ja Malminkartano olevia tontteja, niille osoitettuja hallivarauksia tai avoimia kenttäalueita. Tontit ovat joko liian pieniä, osa niistä on jo varattu muille hankkeille taikka kentät eivät mahdollista kattamista ilman asemakaavan muuttamista.

Myllypurossa on voimassa oleva kaava (lainvoima vuonna 2007) kansainväliset mitat täyttävälle jääurheilukeskukselle. Hankkeen toteuttami-



nen Myllypuroon ei vaadi kaavamuutosta alueelle. Paikka valikoitui aikanaan vuonna 2006 anottuja talviolympialaisia varten Helsingissä sijainniltaan parhaana ja ainoana paikkana hallille, jossa pikaluistelun lisäksi oli tarkoitus olla myös muita talviolympialaisten suoritapaikkoja katsomoineen. Paikka kaavoitettiin tulevaisuutta ajatellen kansainvälisten arvokisojen mitat täyttävälle jääurheilukeskukselle. Nyt esillä oleva hallihanke on suuruusluokaltaan ja toiminnoiltaan kokoluokkaa, jolle ei tällä hetkellä ole Helsingissä muuta sijaintia. Lisäksi Myllypuron sijainti on julkisten liikenneyhteyksien suhteen keskeinen. Se on noin 600 metrin kävelyetäisyydellä metroasemasta ja tulevan Raidejokerin pääteasemasta.

Jos hallihanketta ryhdyttäisiin sijoittamaan muualle, se vaatisi kaavamuutoksen riippumatta siitä minne päin Helsingin aluetta vaihtoehtoista sijaintia suunniteltaisiin. Teollisuusalueet ja toimitila-alueet on yleisesti kaavoitettu yritystoiminnan tarpeisiin. Pienteollisuustonttien kysyntää on tällä hetkellä enemmän kuin niitä on varattavissa. Hyvillä, hallille soveltuvilla sijainneilla, hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä olevilla toimitila-alueilla ei vapaata tonttimaata juuri ole näin suurelle hallille.

Vaihtoehtoista sijaintia harkittaessa tulee myös huomioida, että vähäisenkin kaavamuutokseen, mikä myös Vuosaassa todennäköisesti tulisi kyseeseen, menee aikaa noin vuosi. Mikäli selvitystyötä on paljon, on kaavaprosessiin kesto noin kaksi vuotta. Mahdolliset valitukset lisäävät aikaa entisestään vuodella tai jopa kahdella. Hakijalta ei voida edellyttää hankkeen suunnittelun keskeyttämistä vuodeksi, taikka jopa vuosien ajaksi uuden mahdollisen sijaintipaikan selvittämiseksi.

Ottaen kuitenkin huomioon, että tällä hetkellä käytettävissä olevat tiedot hankkeen kustannuksista viittaavat siihen, ettei hanketta kenties voida toteuttaa kehittämisvarausalueelle, hakijan on varauksesta huolimatta järkevää tarkastella myös muita, kustannusrakenteeltaan kohtuullisempia vaihtoehtoja ja sijainteja. Kaupunkiympäristön toimialan on paikallaan tehdä hakijan kanssa yhteistyötä myös tällaisten vaihtoehtojen selvittämiseksi.

Julkinen keskustelu

Hankkeesta on käyty laajaa julkista keskustelua, jossa jääurheilukeskukselle on esitetty vaihtoehtoista sijaintipaikkaa muun muassa Vuosaaresta ja Malmin entisen lentokentän alueelta. Useimmissa kannanotoissa hankkeen sijainnin muuttamista on perusteltu Myllypuron lähi-
luonnon säilyttämisellä.

Kaupunki on alusta alkaen neuvotellut Myllypuron jääurheilukeskus Oy:n kanssa jääurheilukeskuksen sijoittumisesta juuri Myllypuroon. Hanketta on molempien osapuolten toimesta valmisteltu siitä lähtökoh-



27.03.2023

Asia/10

dasta, että jääurheilukeskuksen sijaintipaikka tulee olemaan lainvoimaisen kaavan mahdollistamalla alueella.

Niinpä julkinen keskustelu taikka sen kuluessa esitetyt vaatimukset eivät ole riittävä peruste sille, että kaupunginhallitukselle esitettäisiin muuta vaihtoehtoa taikka muuta sijaintia kuin mistä hakijan kanssa on alusta alkaen neuvoteltu ja minne hakija on jo kertaalleen saanut kehittämisvarauksen.

Lautakunnan käsittelyn jälkeen asiassa tulleet kannanotot sekä saapunut adressi ovat oheismateriaalissa.

Toimivalta

Hallintosäännön 8 luvun 1 §:n 2 momentin 2 kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää kaupungin maa- ja vesialueiden varaamisesta rakentamiseen.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Oheismateriaali

- 1 Asiassa saapuneet kannanotot
- 2 Adressi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöshistoria

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta 17.01.2023 § 7

HEL 2022-013831 T 10 01 01 00

Eesitys

Kaupunginhallituksen Myllypuron jääurheilukeskus Oy:lle 29.3.2021 myöntämä kehittämisvaraus päättyi 31.12.2022. Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta toteaa, että pikaluisteluhallille on valtakunnallinen liikuntapoliittinen peruste ja tarve. Esitetty sijainti ei kuitenkaan ole luontoarvojen ja asukkaiden näkökulmasta hyvä hallille.



Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta esittää kaupunginhallitukselle, ettei Myllypuron jääurheilukeskus Oy:lle myönnettyä kehittämisvarausta jatketa esitetyllä sijainnilla. Sen sijaan lautakunta katsoo, että kaupunginhallitus voisi kehottaa hanketta selvittämään mahdollisia muita potentiaalisia hallipaikkoja, esimerkiksi arvioimaan Vuosaaren liikuntapuiston soveltuvuutta hallille.

Käsittely

17.01.2023 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Vastaehdotus:

Paavo Arhinmäki: Esitysehdotus korvataan oheisella:

"Kaupunginhallituksen Myllypuron jääurheilukeskus Oy:lle 29.3.2021 myöntämä kehittämisvaraus päättyi 31.12.2022.

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta toteaa, että pikaluisteluhallille on valtakunnallinen liikuntapolitiittinen peruste ja tarve. Esitetty sijainti ei kuitenkaan ole luontoarvojen ja asukkaiden näkökulmasta hyvä hallille.

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta esittää kaupunginhallitukselle, ettei Myllypuron jääurheilukeskus Oy:lle myönnettyä kehittämisvarausta jatketa esitetyllä sijainnilla. Sen sijaan lautakunta katsoo, että kaupunginhallitus voisi kehottaa hanketta selvittämään mahdollisia muita potentiaalisia hallipaikkoja, esimerkiksi arvioimaan Vuosaaren liikuntapuiston soveltuvuutta hallille."

Kannattaja: Teija Makkonen

Vastaehdotus:

Nina Suomalainen: Teen seuraavan lisäsesityksen kohtaan Esitysehdotus ja kohdan 3 loppuun.

Lisäksi lautakunta esittää että rakennettavan rakennuksen ympärille tehdään ulkoiluväylä ulottuen Matokalliolle ja säilyttäen puita ja kasvillisuutta mahdollisuuksien mukaan.

Kannattaja: Hilikka Ahde

Paavo Arhinmäen vastaehdotuksesta äänestettiin vastakkain esittelijän ehdotuksen kanssa.

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

EI-ehdotus: Paavo Arhinmäen vastaehdotuksen mukaisesti muutettuna



27.03.2023

Jaa-äännet: 6

Hilkka Ahde, Sirpa Asko-Seljavaara, Joel Harkimo, Hanna Kivimäki,
Heimo Laaksonen, Nina Suomalainen

Ei-äännet: 7

Paavo Arhinmäki, Veronika Honkasalo, Shawn Huff, Lukas Korpelainen,
Eeva Kärkkäinen, Teija Makkonen, Tuomas Tuomi-Nikula

Tyhjä: 0

Poissa: 0

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta hyväksyi Paavo Arhinmäen vastaehdotuksen mukaisesti muutetun ehdotuksen äänin 6 - 7. Nina Suomalaisen vastaehdotuksesta ei äänestetty, koska se kohdistui esittelijän alkuperäiseen esitykseen, jonka korvasi kokonaisuudessaan ensimmäisen äänestyksen jälkeen Paavo Arhinmäen vastaehdotuksen mukainen uusi esitys.

20.12.2022 Pöydälle

Esittelijä

liikuntajohtaja
Tarja Loikkanen

Lisätiedot

Kimmo Isotalo, erityissuunnittelija, puhelin: 310 32342
kimmo.isotalo(a)hel.fi