



Suunnitteluvarauksen laajennus Kivistön kaupunginosaan kortteleista 23192 ja 23913 sekä Beryllikadusta etelään / Arena 3.3 Oy

VD/4521/10.00.02.02/2019

HP/AK/AVP/GK/LS

Esitetään laajennettavaksi suunnitteluvarausta Vantaan kaupungin Kivistön kaupunginosaan Arena 3.3 Oy:lle tapahtuma-areenaa ja hotellia varten. Suunnitteluvarausta jatketaan 31.8.2023 saakka.

Vantaan kaupunginhallitus on antanut 17.6.2019 § 28 suunnitteluvarauksen Vantaan kaupungin Kivistön kaupunginosaan Arena 3.3 Oy:n tapahtuma-areenan, hotellin ja tarvittavien pysäköintijärjestelyjen suunnittelua ja tulevan rakentamisen valmistelua varten 31.8.2021 asti. Alue sijaitsee Hämeenlinnanväylän ja Vantaankoskentien välissä, ja se rajautuu pohjoisessa kehärataan ja etelässä asemakaavoittamattomaan metsäalueeseen. Alue on asemakaavoitettua rakentamatonta metsämaata, ja sen omistaa Vantaan kaupunki. Alueen koko on noin 2,36 hehtaaria.

Arena 3.3 Oy:llä on ollut tarkoitus rakentaa yksityisesti rahoitettu elämyksellinen uuden ajan tapahtuma-, viihde- ja urheiluareena. Areenassa paikalliset ja päivittäiset palvelut yhdistyvät kansalliseen ja kansainväliseen elämyksien tuottamiseen.

Arena 3.3 Oy on lähettänyt kaupungille kirjeen 3.11.2020 suunnitteluvarausalueen laajentamiseksi etelään Vantaankoskentien eteläisemmältä kiertoliittymältä lähtevälle kadulle asti. Vantaan kaupunki omistaa laajennusalueen. Hakijan mukaan nykyinen suunnitteluvaraus sellaisenaan ei pysty täyttämään toiminnallisia palveluja, jotta hakija pystyisi suunnittelemaan toimivan tapahtuma-areenan. Hakija haluaa mahdollistaa yleisön luontevan kulkemisen alueella ja myös toteuttaa selkeämmin tapahtumien raskaan liikenteen logistiikan Vantaankoskentien eteläisen kiertoliittymän kautta. Silloin lavarakenteet olisivat kentän tasossa, ja tämä helpottaisi rekkojen purkamista lavalle.

Arena 3.3 Oy on ilmoittanut edelleen, että Euroopan jalkapalloliitto UEFA määrää katsomoiden olevan neljällä eri suunnalla kenttään nähden kansainvälisissä UEFA:n alaisissa peleissä. Nykyinen varausalue ei mahdollista rakentaa katsomoita neljälle sivulle tontin kapeudesta johtuen. Laajennusalueen turvin hakija pystyisi toteuttamaan kaikki tarpeelliset muutokset ja rakentamaan toimivan kokonaisuuden.

Arena 3.3 Oy ilmoittaa hakemuksessaan, että yhtiön laaja (13 kpl) omistuspohja koostuu liiketoiminnan johdon ammattilaisista, joilla on kattava rakentamisen ja kiinteistökehityksen kokemus. Hakijalla on edellytykset toteuttaa hanke nopealla aikataululla. Hankkeen tavoite on kehittää Kivistöä yhteisöllisenä ja vireänä asuinalueena, luomalla puitteet laadukkaille palveluille. Hakemuksensa mukaan hakija omaa edellytykset toteuttaa hankkeen rahoitus kokonaisuudessaan. Tavoitteena on päästä rakentamaan vuonna 2022, jolloin hanke valmistuisi vuonna 2024.

Arena 3.3 Oy:n tapahtuma-areenan hanke on kehittynyt kahden vuoden aikana, kun toimijat ovat neuvotelleet mm. rahoittajien ja tapahtumajärjestäjien kanssa tapahtuma-areenan mm. luonteesta, kokoluokasta ja logistiikan järjestämisestä.

Raskas liikenne ja asiakkaiden henkilöautoliikenne on selkeintä ohjata Vantaankoskentien eteläisen liittymän kautta. Tällöin on mahdollista ohjata varsinkin tapahtumien päätyttyä ajoneuvoliikenne Vantaankoskentietä etelään ja edelleen Kivistön liittymän kautta Hämeenlinnanväylälle niin, että joukkoliikenteellä kulkevat katsojat pääsevät helposti Vantaankoskentien yli Kivistön juna-asemalle ja linja-autoterminalille. Myös konsertteja varten kalustoa toimittavan raskaan liikenteen on toimittava



sujuvasti niin tilaisuuksia rakennettaessa kuin purettaessa. Nyt esitetyllä järjestelyllä, kun varausta laajennetaan etelään, tarvittavat rakenteet voidaan ajaa samassa tasossa tapahtuma-areenalle, mikä luo yhden kilpailuedun tapahtumapaikkojen kilpaillessa keskenään vähistä suurista tapahtumista.

Tapahtuma-areenassa oli alun perin katsomorakenteet vain kolmella sivustalla. Tämä johtui aluevarauksen kapeudesta. Kun varsinaista tapahtuma-areenaa siirretään hieman etelämmäksi, voidaan katsomorakenteet sijoittaa kaikille neljälle sivustalle. Tapahtuma-areenan ja kehäradan välille tulisivat hotelli, ravintola ja tapahtuma-areenan aulapalvelut. Luonteva sisäänkäynti kehäradan aseman suunnalta on varausalueen koilliskulmasta.

Arena 3.3. Oy:n nykyisen varauksen ja Tikkurilantien välillä ei ole tällä hetkellä varauksia eikä mitään hankkeita vireillä. Arena 3.3 Oy:n hanke laajennusalueineen on yleiskaavan 2020 mukainen. Alue on asemakaavoittamatonta metsämaata. Laajennusalue ulottuu etelässä metsään, josta on löytynyt yksi liito-oravan papanapuu. Laajennusalueen eteläpuolelle suunnitellulta katualueelta on löytynyt 5-6 liito-oravan papanapuuta. Tämän vuoksi kaupunki hakee ELY-keskukselta luonnonsuojelulain (1096 / 1996) 49 §:n 3 momentin mukaista lupaa saada poiketa 49 § 1 momentissa tarkoitettusta heikentämis- ja hävittämiskiellosta, joka koskee luontodirektiivin IV (a) tarkoittamien eläinlajien lisääntymis- ja levähdyspaikkoja.

Hanke edellyttää asemakaavaa ja asemakaavan muuttamista. Asemakaavassa voidaan määritellä, että tapahtuma-areenan ja rakennettavien toimitilojen tulee täyttää laadukkaan kaupunkikuvan vaatimukset. Hakija vastaa asemakaavamuutoksen vaatimista selvityksistä ja suunnitelmista. Kaupunki saa varausaikana luovuttaa varausaluetta myös muuhun väliaikaiseen toimintaan siihen asti, kunnes asemakaavan muutos on tullut voimaan. Asemakaavan muutoksen tultua voimaan Arena 3.3 Oy:ltä peritään varausmaksu, jonka vuotuinen korko on 2,5 % markkina-arvosta. Rakentamista ei kuitenkaan saa aloittaa ennen vuokrasopimuksen allekirjoitusta.

Arena 3.3 Oy:lle tontti on tarkoitus vuokrata. Tontin arvon hinnoitteluksi kaupunki tilaa arviokirjan tontin markkina-arvosta asemakaavan muutostyön aikana siinä vaiheessa, kun tilajakauma alkaa olla selvillä. Vuotuinen vuokra on 5 % markkina-arvosta. Kaupunki vaatii vakuudeksi yhden vuoden vuokran. Kaupunki edellyttää, että kaupunki maanomistajana hyväksyy hankkeen toteuttamissuunnitelmat ennen tontin vuokrausta.

Asemakaavoituksen ja sen jälkeen maanvuokrasopimuksen laadinnan takia suunnitteluvarausta esitetään jatkettavaksi kahdella vuodella.

Lopullisen päätöksen maan vuokraamisesta tekee kaupunginhallitus. Hallintosäännön 9 luvun 1 §:n 35 kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien työpaikkatonttien myymisestä, kun kauppahinta ylittää kaksi miljoonaa euroa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 4.5.2021 § 12

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki jatkaa ja laajentaa Arena 3.3 Oy:n suunnitteluvarausta Arena 3.3 Oy:n esityksen mukaisesti Vantaan kaupungin Kivistön kaupunginosaan Arena 3.3 Oy:n tapahtuma-areenan, hotellin ja tarvittavien pysäköintijärjestelyjen suunnittelua ja tulevan rakentamisen valmistelua varten 31.8.2023 asti.



- b) kaupunki saa varausaikana luovuttaa varausaluetta myös muuhun väliaikaiseen toimintaan siihen asti, kunnes asemakaavan muutos on tullut voimaan.
- c) asemakaavan muutoksen tultua voimaan Arena 3.3 Oy:ltä peritään varausmaksu, jonka vuotuinen korko on 2,5 % markkina-arvosta.

Käsittely:

Merkittiin, että talous- ja hallintojohtaja Jonna Hohti poistui yhteisöjääviyden vuoksi kokouksesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Vihreä ryhmä jätti asiaan seuraavan pöytäkirjalausuman: "Vihreä ryhmä esittää, että tapahtuma-areenan suunnittelutyössä etsitään keinoja varmistamaan liito-oravien suojelua."

Kaupunginhallitus 24.5.2021 § 38**Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:**

Päätetään

- a) jatkaa ja laajentaa Arena 3.3 Oy:n suunnitteluvarausta Arena 3.3 Oy:n esityksen mukaisesti Vantaan kaupungin Kivistön kaupunginosaan Arena 3.3 Oy:n tapahtuma-areenan, hotellin ja tarvittavien pysäköintijärjestelyjen suunnittelua ja tulevan rakentamisen valmistelua varten 31.8.2023 asti.
- b) että kaupunki saa varausaikana luovuttaa varausaluetta myös muuhun väliaikaiseen toimintaan siihen asti, kunnes asemakaavan muutos on tullut voimaan.
- c) että asemakaavan muutoksen tultua voimaan Arena 3.3 Oy:ltä peritään varausmaksu, jonka vuotuinen korko on 2,5 % markkina-arvosta.

Päätös:

Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Liitteet:

- Hakemus 3.11.2020
- Hakemuksen liitekartta

Täytäntöönpano: kaupunkiympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

projektijohtaja Gilbert Koskela, puh 050 312 1915, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi