



Kivistön tapahtuma-areena / maanvuokrasopimus / Arena 3.3 Oy

VD/4521/10.00.02.02/2019

TeA/TA/AK/GK/JT

Kivistön tapahtuma-areenan toteuttamiseksi on laadittu maanvuokrasopimus Arena 3.3 Oy:n kanssa. Tarkoitus on, että kaikki tapahtuma-areena koskevat maanvuokrasopimukset allekirjoitetaan, kun tapahtuma-areena koskeva asemakaava ja asemakaavan muutos (233200) on tullut voimaan.

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. Kaupunginhallitus päätti myös, että asemakaavan muutoksen tultua voimaan Arena 3.3 Oy:ltä peritään varausmaksu, jonka vuotuinen korko on 2,5 % markkina-arvosta.

Kaupunginhallitus päätti 15.6.2021 § 29 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.

Alue sijaitsee Hämeenlinnanväylän ja Vantaankoskentie välissä, ja se rajautuu pohjoisessa kehärataan ja etelässä asemakaavoittamattomaan metsäalueeseen. Alue on pääsoin asemakaavoitettua rakentamatonta metsämaata, mutta laajennusalue on asemakaavoittamatonta metsämaata. Asemakaava ja asemakaavan muutos (nro 233200) on kaupunkiympäristölautakunnan käsittelyssä 25.10.2022 esityksen tekemiseksi kaupunginhallitukselle asemakaavamutoksen hyväksymistä varten.

Alueen omistaa Vantaan kaupunki. Alueen koko on laajennuksen jälkeen noin 3,78 hehtaaria. Alueen rakennusoikeus on 64 800 k-m². Tontille saa kaavamääräysten mukaan sijoittaa monitoimihallin, hotellin, yksityisiä palveluja sekä liiketiloja, ei kuitenkaan päivittäistavarakauppaa eikä erikoiskaupan suuryksiköitä.

Kaavamuutosalueelle laaditaan kaksi maanvuokrasopimusta, erilliset sopimukset tapahtuma-areenalle ja hotellille. Tämä asia koskee tapahtuma-areenan maanvuokrasopimusta.

Maanvuokrasopimus

Maanvuokrasopimuksessa vuokrataan noin 35 918 m²:n suuruinen alue, joka on osa asemakaava- ja asemakaavamuuotosuosituksen (no 233200) mukaista korttelia 23192 Vantaan kaupungin Kivistön (23.) kaupunginosassa. Vuokra-alue muodostuu seuraavista maa-alueista:

- osasta tilaa 92-413-7-2 (noin 1433 m²),
- osasta määräalaa 92-413-7-2 M602 (noin 24693 m²),
- osasta tilaa 92-413-6-2 (noin 7150 m²) ja
- osasta yleistä aluetta 92-23-9901-0 (noin 2642 m²).

Vuokra-aika on 50 vuotta 1.10.2023–30.9.2073. Vuokra-alue vuokrataan sille toteutettavaa monitoimihallia ja siihen liittyvää ravintolamaailmaa varten. Maanvuokrasopimus tehdään Arena 3.3 Oy perustamien kiinteistöyhtiöiden nimiin.



Vuokra määräytyy vuokra-alueen asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden (k-m^2) arvon perusteella eri tilojen osalta seuraavasti:

- monitoimihalli, liiketilat ja ravintolamaailma 130 euroa/k-m^2 ,

Asemakaavassa on osoitettu rakennusoikeutta seuraavasti:

- monitoimihalli $43\,000 \text{ k-m}^2$ ja liiketilaa 400 k-m^2 ,
- ravintolamaailma $8\,400 \text{ k-m}^2$,

Rakennusoikeuden arvo on vuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä $6\,734\,000$ euroa.

Vuotuinen vuokra on vuokrakauden alusta lukien vuoden 2025 loppuun (1.10.2023-31.12.2025) ajan 3 % ja tämän jälkeen 5 % vuokra-alueen rakennusoikeuden arvosta. Vuotuinen vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100). Vuotuista vuokraa tarkistetaan vuokrakauden alkamisesta lukien kahdenkymmenen (20) vuoden välein auktorisoidun kiinteistöarvioijan (AKA) arvion pohjalta. Vuokraa ei kuitenkaan elinkustannusindeksin mukaan tarkistettaessa ja 20 vuoden välein tarkistettaessa missään tilanteessa alenneta.

Rakentamisvelvoitteena Arena 3.3 Oy sitoutuu jättämään tapahtuma-areenaa koskevan rakennuslupahakemuksen rakennusvalvontaviranomaiselle yhdeksän kuukauden kuluessa asemakaavan voimaantulosta ja aloittamaan rakentamisen yhdeksän kuukauden kuluessa rakennusluvan voimaantulosta. Arena 3.3 Oy sitoutuu rakentamaan vuokra-alueelle vähintään $45\,000 \text{ k-m}^2$:n suuruisen tapahtuma-areenan niin, että se avataan neljän vuoden kuluessa rakennusluvan voimaantulosta.

Arena 3.3 Oy sitoutuu rakentamaan Tapahtumakujalta kehäradalle huolto- ja pelastustieyhteyden asemakaavan mukaisesti ja pitämään tämän ajoyhteyden vapaana mahdollisia hälytysajoneuvoja varten.

Mikäli Arena 3.3 Oy ei täytä rakentamisvelvoitetta neljän vuoden kuluessa rakennusluvan voimaantulosta, niin se maksaa korotettua vuokraa, kunnes rakentamisvelvoite on sopimuksen mukaisesti täytetty. Tässä tilanteessa vuotuisen vuokran määrä on neljän vuoden kuluttua rakennusluvan voimaantulosta seuraavan kalenterivuoden alusta alkaen 10 prosenttia, viiden vuoden kuluttua 15 prosenttia ja kuuden vuoden kuluttua 20 prosenttia vuokra-alueen rakennusoikeuden arvosta. Vuokraa ei kuitenkaan koroteta, mikäli rakentamisvelvoitteen täyttämättä jääminen määräajassa johtuu kaupungista tai Rakennusalan yleisten sopimusehtojen (YSE 1998) mukaisesta ylivoimaisesta esteestä.

Kaupungilla on oikeus purkaa sopimus päättymään välittömästi, mikäli vuokralainen ei täytä velvoitetta rakennusluvan hakemisesta tai mikäli rakentamisvelvoitteen mukaista rakentamista ei ole ilman perusteltua syytä aloitettu yhdeksän kuukauden kuluessa siitä, kun Tapahtuma-areenaa koskeva rakennuslupa on saanut lainvoiman. Kaupunki ei ole velvollinen palauttamaan jo maksettua maanvuokraa Vuokralaiselle, eikä Vuokralaisella ole oikeutta esittää minkäänlaisia korvausvaatimuksia Kaupungille.

Lisäksi vuokrasopimuksessa on muitakin sopimusehtojen laiminlyöntiin ja rikkomiseen liittyviä vuokrasopimussakkojen maksuvelvollisuuksia ja sopimuksen purkuehtoja. Vuokrasopimuksessa on myös vuokralaisen oikeudesta päättää vuokrasopimus, mikäli asemakaava ei syystä tai toisesta tule voimaan määräajassa. Vuokralaisella ei ole kuitenkaan oikeutta esittää minkäänlaisia korvausvaatimuksia kaupungille.



Sekä vuokralaisella että kaupungilla on myös oikeus päättää vuokrasopimus, mikäli vuokralaiselle ei myönnetä rakennuslupaa Arena 3.3 Oy:n hankkeen koko kokonaisuudelle: tapahtuma-areenalla, hotellille ja myös pysäköintilaitokselle. Tässä tapauksessa kaupunki on velvollinen palauttamaan jo maksettu maanvuokra. Toisin sanoen tässä tapauksessa kaupunkikin voi harkita kannattaako maanvuokrausta jatkaa, jos vain yhden sopimuskohteen rakennushankkeelle myönnetään rakennuslupa.

Tonttijako ja lohkominen

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tultua voimaan on laadittava tonttijako ja tehtävä lohkominen tapahtuma-areenan vaatiman tontin muodostamiseksi.

Aikataulu

Tavoitteena on allekirjoittaa kaikki sopimukset sen jälkeen, kun asemakaava ja asemakaavan muutos 233200 on tullut voimaan niin, että maanvuokrasopimus alkaisi 1.10.2023. Mikäli asemakaavasta ja sen muutoksesta ei valita, niin asemakaava ja asemakaavan muutos tulisi voimaan keväällä 2023. Tämän jälkeen rakennuslupahakemus on jätettävä yhdeksässä kuukaudessa ja rakennusluvan saatuaan on yhdeksän kuukauden sisällä aloitettava rakentaminen, toisin sanoen viimeistään syksyllä 2024. Arena Oy on kuitenkin ilmoittanut, että tavoitteena on päästä rakentamaan viimeistään vuoden kuluttua asemakaavan voimaantulosta.

Hallintosäännön luvun 9 § 1 kohdan 32 mukaan kaupunginhallitus päättää työpaikkatonttien ja niihin rinnastettavien rakennuspaikkojen myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun yksittäisen tontin kauppahinta, tontin käypä markkina-arvo tai tarjouskilpailulla luovutettaessa alin hyväksyttävä luovutushinta on yli 2 000 000 euroa.

Kaupunkitilalautakunta 26.10.2022 § 19

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) hyväksytään Arena 3.3. Oy:n kanssa laadittavan Kivistön tapahtuma-areenaa koskevan maanvuokrasopimuksen ehdot,
- b) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan em. sopimus ja tekemään siihen teknislouhteisia tarkennuksia ja vähäisiä muutoksia,
- c) Arena 3.3 Oy:n on luovutettava rakentamisvelvoiteajan vakuus, ennen kuin aloittaa vuokra-alueella rakentamisen tai rakentamistoimenpiteiden valmistelun, ja
- d) maanvuokrasopimuksen hyväksymistä koskeva päätös raukeaa, mikäli maanvuokrasopimusta ja toteutussopimusta ei ole allekirjoitettu 31.12.2023 mennessä.

Käsittely:

Merkittiin, että kiinteistöjohtaja muutti esityksensä d-kohdan kuulumaan seuraavasti:

d) maanvuokrasopimuksen hyväksymistä koskeva päätös raukeaa, mikäli maanvuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu 31.12.2023 mennessä.

Päätös:

Hyväksyttiin kiinteistöjohtajan muutettu esitys ja päätettiin esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) hyväksytään Arena 3.3. Oy:n kanssa laadittavan Kivistön tapahtuma-areenaa koskevan maanvuokrasopimuksen ehdot,



- b) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan em. sopimus ja tekemään siihen teknisluonteisia tarkennuksia ja vähäisiä muutoksia,
- c) Arena 3.3 Oy:n on luovutettava rakentamisvelvoiteajan vakuus, ennen kuin aloittaa vuokra-alueella rakentamisen tai rakentamistoimenpiteiden valmistelun, ja
- d) maanvuokrasopimuksen hyväksymistä koskeva päätös raukeaa, mikäli maanvuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu 31.12.2023 mennessä.

Kaupunginhallitus 14.11.2022 § 27

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) hyväksytään Arena 3.3. Oy:n kanssa laadittavan Kivistön tapahtuma-areenaa koskevan maanvuokrasopimuksen ehdot,
- b) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan em. sopimus ja tekemään siihen teknisluonteisia tarkennuksia ja vähäisiä muutoksia,
- c) Arena 3.3 Oy:n on luovutettava rakentamisvelvoiteajan vakuus, ennen kuin aloittaa vuokra-alueella rakentamisen tai rakentamistoimenpiteiden valmistelun, ja
- d) maanvuokrasopimuksen hyväksymistä koskeva päätös raukeaa, mikäli maanvuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu 31.12.2023 mennessä.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kartta vuokra-alueesta asemakaavakartalla
- Maanvuokrasopimusluonnos 14.10.2022

Täytäntöönpano: Kaupunkiympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

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