



Suunnitteluvarauksen jatkaminen Kivistön kaupunginosassa korttelissa 23192 / Arena 3.3 Oy

VD/4521/10.00.02.02/2019

TeA/AK/AVP/GK/LS/JT

Esitetään jatkettavaksi suunnitteluvarausta Vantaan kaupungin Kivistön kaupunginosassa Arena 3.3 Oy:lle tapahtuma-areenaa ja hotellia varten. Suunnitteluvarausta jatketaan asemakaavan voimaantulon yli kuusi kuukautta.

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 tarkoitettua 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 hinnoitteliseksi 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 suunnitteluvараusta 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 suunnitteluvараusta 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.

Kaupunginhallitus 15.6.2021 § 29

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:

Hyväksyttiin esitys.



Tapahtuma-areenan suunnitteluvaraus on päättymässä 31.8.2023. Arena 3.3 Oy on hakenut suunnitteluvaraukselle jatkoa, koska hankkeen edellyttämä asemakaava ja asemakaavan muutos ei ole vielä tullut voimaan. Kaupunginvaltuusto on 19.12.2022 § 19 hyväksynyt asemakaavan ja asemakaavamuutoksen 233200, mutta Uudenmaan ELY-keskus valitti kaupunginvaltuuston tekemästä asemakaavan hyväksymispäätöksestä. Valituksen aiheina olivat liikennejärjestelyt ja niiden vaikutukset valtion ylläpitämien teiden ruuhkautumiseen. Kaupunginvaltuusto on 27.2.2023 § 7 päättänyt kumota asemakaavan hyväksymistä koskevan 19.12.2022 § 19 päätöksen ja palauttanut asian uudelleen valmisteltavaksi liikenneselvitysten täydentämiseksi.

Liikennejärjestelyistä on neuvoteltu ELY-keskuksen kanssa, jotta löydettäisiin ELY-keskusta tyydyttävä ratkaisu. Arena 3.3 Oy on hakemuksessaan ilmoittanut, että asemakaavaa on tarve myös muuttaa siten, että rakentamisen määrä pienenee. Tapahtuma-areenasta tulisi katsomomäärältään aiemmin kaavailtua noin 30 %:a pienempi. Tapahtuma-areenan koko pienenesi 43000 k-m²:sta 36500 k-m²:in. Lisäksi liiketiloja olisi edelleen 400 k-m². Ruokamaailman koko pienenesi 8400 k-m²:sta 6500 k-m²:in. Hotellin kerrosalatarve säilyisi ennallaan 13000 k-m²:ssa. Kerrosalatarve pienenesi yhteensä 8400 k-m²:ä. Arena 3.3 Oy on ilmoittanut kuitenkin tarvitsevansa nykyisen tontin kokonaisuudessaan, koska areenan pohjapinta-ala pienenee kohtuullisen vähän ja koska mm. hulevesien hallinta ja laaja geoenergiakenttä vaativat runsaasti tilaa alueelta. Raskaan liikenteen logistiikka vaatii myös riittävästi tilaa tontilta.

Tapahtuma-areena-hankkeen suunnittelua ohjaa hakijan ja kaupungin yhteinen työryhmä, jonka koollekutsuu ja jota johtaa asemakaavoitusyksikkö. Suunnittelussa tulee noudattaa seuraavia periaatteita:

- Kortteli tulee rakentaa tehokkaasti.
- Korttelitehokkuuden tulee olla vähintään 1,7. Korttelitehokkuudessa huomioidaan rakenteellisen maanpäällisen pysäköintilaitoksen kerroksiin muodostuva pinta-ala.
- Arena 3.3 Oy:n areenahanketta varten luovutettavalla alueella tulee toteutua vähintään keskimääräinen tonttitehokkuus 1,7.
- Suunnitteluratkaisuun pääsemiseksi tulee laatia useampi toiminnallisuuden ja kaupunkikuvan vaihtoehtoja tutkiva maankäytön tarkastelu osana suunnitteluprosessia.

Kaupunki voi luovuttaa areenahanketta varten korttelin 23192 joko kokonaan tai osittain suunnitteluratkaisun mukaan. Osittain luovutettaessa jäljelle jäävän korttelin osan maankäyttö tutkitaan uudelleen asemakortteleiden kaavatyön (233100) yhteydessä.

Kaupunginhallitus on tehnyt 14.11.2022 päätökset Kivistön tapahtuma-areenan (§ 27) sekä tapahtuma-areenaan liittyvien pysäköintilaitoksen (§ 26) ja hotellin (§ 28) maanvuokrasopimusten hyväksymisestä. 14.11.2022 hyväksytyt maanvuokrasopimukset ovat pohjautuneet tuolloin vireillä olleeseen asemakaavaan ja asemakaavamuutokseen 233200 sekä hakijan silloiseen suunnitteluratkaisuun. Maanvuokrasopimusten hyväksymistä koskevien kaupunginhallituksen 14.11.2022 päätöksiin mukaan päätökset raukeavat, mikäli maanvuokrasopimuksia ei ole allekirjoitettu 31.12.2023 mennessä. Koska maanvuokrasopimusten pohjana ollut asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus 233200 on palautettu uudelleen valmisteltavaksi ja hakija on esittänyt muutoksia suunnitteluratkaisuun, ei edellytyksiä maanvuokrasopimusten allekirjoittamiselle tällä hetkellä ole. Tämän johdosta kaupunginhallituksen 14.11.2022 päätökset maanvuokrasopimusten hyväksymisestä tulevat raukeamaan. Maanvuokrasopimusten hyväksymistä koskeva asia valmistellaan uudelleen päätettäväksi valitun suunnitteluratkaisun pohjalta, kun asemakaava ja asemakaavamuutos on tullut voimaan.



Asemakaava ja asemakaavamuutos on tarkoitus asettaa uudelleen nähtäville syksyllä 2023. Tämä aikataulu on täysin riippuvainen yhteisymmärryksen saavuttamisesta ELY-keskuksen kanssa.

Suunnitteluvarauksen jatko on selkeintä liittää asemakaavan ja asemakaavamuutoksen voimaantuloon. Suunnitteluvaraus olisi voimassa kuusi kuukautta asemakaavan ja asemakaavan muutoksen voimaantulon jälkeen, kuitenkin enintään 31.12.2025 asti.

Hallintosäännön mukaan 8 luvun 1 §:n kohdan 40 mukaan kaupunginhallitus päättää tonttivarauksista silloin, kun kaupunginhallituksella on toimivalta päättää alueen luovutuksesta tai vuokrauksesta. Edelleen hallintosäännön 8 luvun 1 §:n 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 luovuttaessa alin hyväksyttävä luovutushinta on yli 2 000 000 euroa.

Kaupunkitilalautakunta 16.8.2023 § 16

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki jatkaa Arena 3.3 Oy:n suunnitteluvarausta Vantaan kaupungin Kivistön kaupunginosassa Arena 3.3 Oy:n tapahtuma-areenan, hotellin ja tarvittavien pysäköintijärjestelyjen suunnittelua ja tulevan rakentamisen valmistelua varten,
- b) kaupunki edellyttää Arena 3.3 Oy:ltä, että Arena 3.3 Oy laatii rakennussuunnitelmansa selostusosassa esitettyjen periaatteiden mukaisesti, jotta valtakirjan myöntäminen rakennusluvan hakemista varten on mahdollista,
- c) suunnitteluvaraus päättyy kuusi kuukautta asemakaavan ja asemakaavamuutoksen voimaantuloon jälkeen, kuitenkin viimeistään 31.12.2025,
- d) kaupunki saa varausaikana luovuttaa varausaluetta myös muuhun väliaikaiseen toimintaan siihen asti, kunnes asemakaava ja asemakaavamuutos on tullut voimaan, ja
- e) asemakaavan ja asemakaavamuutoksen tultua voimaan Arena 3.3 Oy:ltä peritään varausmaksu, jonka vuotuinen korko on 2,5 % markkina-arvosta.

Käsittely:

Merkittiin, että kiinteistöjohtaja Antti Kari selosti asiaa kokouksessa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 4.9.2023 § 19

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) kaupunki jatkaa Arena 3.3 Oy:n suunnitteluvarausta Vantaan kaupungin Kivistön kaupunginosassa Arena 3.3 Oy:n tapahtuma-areenan, hotellin ja tarvittavien pysäköintijärjestelyjen suunnittelua ja tulevan rakentamisen valmistelua varten,



- b) kaupunki edellyttää Arena 3.3 Oy:ltä, että Arena 3.3 Oy laatii rakennussuunnitelmansa selostusosassa esitettyjen periaatteiden mukaisesti, jotta valtakirjan myöntäminen rakennusluvan hakemista varten on mahdollista,
- c) suunnitteluvaraus päättyy kuusi kuukautta asemakaavan ja asemakaavamuutoksen voimaantuloon jälkeen, kuitenkin viimeistään 31.12.2025,
- d) kaupunki saa varausaikana luovuttaa varausaluetta myös muuhun väliaikaiseen toimintaan siihen asti, kunnes asemakaava ja asemakaavamuutos on tullut voimaan, ja
- e) asemakaavan ja asemakaavamuutoksen tultua voimaan Arena 3.3 Oy:ltä peritään varausmaksu, jonka vuotuinen korko on 2,5 % markkina-arvosta.

Käsittely:

Asian käsittelyn aikana kaupunginhallitus päätti lisätä päätösesitykseen uuden kohdan f):

- f) asiassa ei allekirjoiteta maanvuokrasopimusta/maanvuokrasopimuksia ennen kuin Arena 3.3. Oy on esittänyt kaupunginhallitukselle hankkeen rahoitusratkaisun rahoittajineen, Arena 3.3 Oy:llä on esisopimukset rahoituspäätöksistä ja rahoittajia voidaan pitää kaupungin kannalta hyväksyttävinä.

Päätös:

Päätettiin, että

- a) kaupunki jatkaa Arena 3.3 Oy:n suunnitteluvarausta Vantaan kaupungin Kivistön kaupunginosassa Arena 3.3 Oy:n tapahtuma-areenan, hotellin ja tarvittavien pysäköintijärjestelyjen suunnittelua ja tulevan rakentamisen valmistelua varten,
- b) kaupunki edellyttää Arena 3.3 Oy:ltä, että Arena 3.3 Oy laatii rakennussuunnitelmansa selostusosassa esitettyjen periaatteiden mukaisesti, jotta valtakirjan myöntäminen rakennusluvan hakemista varten on mahdollista,
- c) suunnitteluvaraus päättyy kuusi kuukautta asemakaavan ja asemakaavamuutoksen voimaantuloon jälkeen, kuitenkin viimeistään 31.12.2025,
- d) kaupunki saa varausaikana luovuttaa varausaluetta myös muuhun väliaikaiseen toimintaan siihen asti, kunnes asemakaava ja asemakaavamuutos on tullut voimaan, ja
- e) asemakaavan ja asemakaavamuutoksen tultua voimaan Arena 3.3 Oy:ltä peritään varausmaksu, jonka vuotuinen korko on 2,5 % markkina-arvosta,
- f) asiassa ei allekirjoiteta maanvuokrasopimusta/maanvuokrasopimuksia ennen kuin Arena 3.3. Oy on esittänyt kaupunginhallitukselle hankkeen rahoitusratkaisun rahoittajineen, Arena 3.3 Oy:llä on esisopimukset rahoituspäätöksistä ja rahoittajia voidaan pitää kaupungin kannalta hyväksyttävinä.

Liitteet:

- Suunnitteluvarauksen jatkohakemuskirje 26.6.2023 (henkilötiedot peitetty)
- Jatkohakemuskirjeen liite 1 – kh 15.6.2023 § 29 suunnitteluvarauksen laajennus
- Kaupunginvaltuuston 19.12.2022 hyväksymä asemakaava

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

projekti johtaja Gilbert Koskela, puh 050 312 1915, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)



Vantaa
