



Kivistön tapahtuma-areena / maanvuokrasopimus ja kiinteistökaupan esisopimus / Arena 3.3 Oy

VD/4521/10.00.02.02/2019

TeA/AK/GK/MT

Kivistön tapahtuma-areenan toteuttamiseksi on laadittu maanvuokrasopimus ja kiinteistökaupan esisopimus Arena 3.3 Oy:n kanssa. Sopimusta on tarkistettu vastaamaan 5.6.2024 voimaan tullutta asemakaavaa ja kaupunginhallituksen asettamia ehtoja suunnitteluvarauksen jatkamiseksi. Tarkoitus on, että kaikki tapahtuma-areena koskevat maanvuokrasopimukset ja kiinteistökaupan esisopimukset allekirjoitetaan, kun rahoitusjärjestelyistä on annettu kaupunginhallitukselle riittävä selvitys ja kun hankkeesta on laadittu vaadittavat toiminnallisuuden ja kaupunkikuvan vaihtoehtoja tutkivat tarkastelut.

Kaupunginhallituksen 14.11.2022 § 27 maanvuokrasopimusta hyväksymistä koskevan päätöksen jälkeen kaupunginvaltuusto hyväksyi 19.12.2022 § 19 tapahtuma-areenan asemakaavan, mutta kaupunginvaltuusto päätti 27.2.2023 § 5 kumota asemakaavan hyväksymispäätöksen ja palauttaa asia uudelleen valmisteluun liikenneselvitysten täydentämiseksi.

Liikenneselvityksiä on täydennetty vuoden 2023 aikana. Vuoden aikana on myös hankkeen koko pienentynyt niin, että tapahtuma-areenan mitoituksen lähtökohtana ei ole enää jalkapallokenttä, mutta tapahtuma-areenalla on mahdollista pelata jääkiekkoa ja muita jalkapalloa vähemmän tilaa vieviä sisäpall pelejä. Tämä on merkinnyt myös katsomopaikkojen vähentymistä konserttitilanteissa. Katsomossa olisi edelleen 17 000 istumapaikkaa, mutta konserteissa asiakaspaikkojen määrä laskisi 30 000–32 000 asiakaspaikasta noin 21 000 asiakaspaikkaan riippuen siitä, mikä on konserttilavan koko ja sijainti. Kokonaisrakennusoikeus laskisi 51 800 k-m²:stä 43 400 k-m²:iin. Tarkistettu asemakaava ja asemakaavan muutos 233200 hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 26.2.2024, ja se tuli voimaan 5.6.2024.

Arena 3.3 Oy:n kanssa on neuvoteltu tapahtuma-areenan maanvuokrasopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen tarkistamisesta. Vuokra-aika on edelleen 50 vuotta, vuokran perusteena oleva hinnat toiminnoittain olisi edelleen samat ja sakot olisivat samat.

Maanvuokrasopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen muutokset johtuvat sekä hankkeen pienentymisen takia lukuarvojen tarkistamisesta että asemakaavan viivästymisen takia päivämäärien tarkistamisesta. Lisäksi annetaan mahdollisuus maalämpövoimalaitoksen ulottuminen tapahtuma-areenan tontille, nyt se on ollut mahdollista hotellin tontilla. Mutta koska vielä ei ole tehty maaperätutkimuksia, ei maalämpökaivojen tarkempaa sijaintia tiedetä ja maanvuokrasopimuksella sitä ei ole tarvetta rajoittaa enempää kuin yleinen etu edellyttää.

Maanvuokrasopimukseen ja kiinteistökaupan esisopimukseen on kirjattu kaupunginhallituksen 4.9.2023 § 19 suunnitteluvarauksen jatkamispäätökseen sisältyvä velvoite laatia vähintään kolmen toiminnallisuuden ja kaupunkikuvan vaihtoehtoja tutkiva maankäytön tarkastelu osana suunnitteluprosessia. Velvoitteen noudattamatta jättämisestä on asetettu 1 000 000 euron sopimussakko. Korttelitehokkuuteen liittyvät vaatimukset on sisällytetty asemakaavamääräyksiin.

Toiminnallisuuden ja kaupunkikuvan vaihtoehtoja tutkivat tarkastelut tulee tehdä ennen maanvuokrasopimusten ja kiinteistökaupan esisopimusten allekirjoittamista, koska sen jälkeen Arena



3.3 Oy on maanvuokralaisena vapaa hakemaan rakennuslupaa myös ilman kh:n edellyttämiä tarkasteluja. Rakennuslupaviranomainen noudattaa asemakaavaa asemakaavamääräyksineen ja rakentamista koskevaa lainsäädäntöä. Rakennuslupaviranomainen julkisoikeudellisena toimijana ei seuraa yksityisoikeudellisia maanvuokasopimusten ehtoja.

Arena 3.3 Oy:n hanke on edennyt hankalasta markkinatilanteesta huolimatta asemakaavan voimaantulon jälkeen lähes suunnitellusti. Arena 3.3 Oy on ilmoittanut, että yhtiö on allekirjoittanut esisopimukset tai sopimukset merkittävimpien rakentamiseen ja suunnitteluun liittyvien kumppaneiden kanssa. Yhtiö on myös ilmoittanut, että hankkeen rahoitus- ja investorijärjestelyt ovat edenneet ja että niistä on laadittu sopimukset eurooppalaisten pankkilaitosten ja eurooppalaisen investarikonsortion kanssa. Rahoitus ja investorijärjestelyt on tarkoitus selostaa kaupunginhallitukselle tarkemmin. Hankkeen tavoitteena on saattaa suunnittelu rakennuslupavaiheeseen alkuvuoden 2025 aikana.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 8 luvun 1 §:n 32 kohdan 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 20.11.2024 § 10

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) hyväksytään Arena 3.3. Oy:n kanssa laadittavan Kivistön tapahtuma-areenaa koskevan maanvuokrasopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen ehdot,
- b) maanvuokrasopimus ja kiinteistökaupan esisopimus allekirjoitetaan vasta sen jälkeen, kun Arena 3.3 Oy:n on laatinut kaupunginhallituksen 4.9.2023 § 19 edellyttämät vähintään kolme toiminnallisuuden ja kaupunkikuvan vaihtoehtoja tutkivaa maankäytön tarkastelua osana suunnitteluprosessia, 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,
- c) kohdassa b mainitut toiminnallisuuden ja kaupunkikuvan vaihtoehtoja tutkivat tarkastelut tulee käsitellä Arena 3.3 Oy:n ja Vantaan kaupungin yhteisessä työryhmässä, jonka kutsuu koolle ja jota johtaa kaupungin asemakaavayksikkö, ja työryhmän yksimielinen lopputulos tulee esitellä kaupunginhallitukselle,
- d) Arena 3.3 Oy:ltä peritään asemakaavan ja asemakaavan muutoksen voimaantulosta 5.6.2024 lähtien varausmaksu, jonka suuruus vuodessa vastaa 2,5 %:a markkina-arvosta,
- e) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan em. sopimus ja tekemään siihen teknisuonteisia tarkennuksia ja vähäisiä muutoksia,
- f) Arena 3.3 Oy:n on luovutettava rakentamisvelvoiteajan vakuus, ennen kuin aloittaa vuokra-alueella rakentamisen tai rakentamistoimenpiteiden valmistelun, ja
- g) maanvuokrasopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen hyväksymistä koskeva päätös raukeaa, mikäli maanvuokrasopimusta ja kiinteistökaupan esisopimusta ei ole allekirjoitettu 31.12.2025 mennessä.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Kaupunginhallitus 2.12.2024 § 15

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) hyväksytään Arena 3.3. Oy:n kanssa laadittavan Kivistön tapahtuma-areenaa koskevan maanvuokrasopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen ehdot,
- b) maanvuokrasopimus ja kiinteistökaupan esisopimus allekirjoitetaan vasta sen jälkeen, kun Arena 3.3 Oy:n on laatinut kaupunginhallituksen 4.9.2023 § 19 edellyttämät vähintään kolme toiminnallisuuden ja kaupunkikuvan vaihtoehtoja tutkivaa maankäytön tarkastelua osana suunnitteluprosessia, Arena 3.3 Oy on esittänyt kaupunginhallitukselle hankkeen rahoitusratkaisun rahoittajineen, Arena 3.3. Oy:llä on esisopimukset rahoituspäätöksistä ja rahoittajia voidaan pitää kaupungin kannalta hyväksyttävänä,
- c) kohdassa b) mainitut toiminnallisuuden ja kaupunkikuvan vaihtoehtoja tutkivat tarkastelut tulee käsitellä Arena 3.3 Oy:n ja Vantaan kaupungin yhteisessä työryhmässä, jonka kutsuu koolle ja jota johtaa kaupungin asemakaavayksikkö, ja työryhmän yksimielinen lopputulos tulee esitellä kaupunginhallitukselle,
- d) Arena 3.3 Oy:ltä peritään asemakaavan ja asemakaavan muutoksen voimaantulosta 5.6.2024 lähtien varausmaksu, jonka suuruus vuodessa vastaa 2,5 %:a markkina-arvosta,
- e) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan em. sopimus ja tekemään siihen teknisluonteisia tarkennuksia ja vähäisiä muutoksia,
- f) Arena 3.3 Oy:n on luovutettava rakentamisvelvoiteajan vakuus, ennen kuin aloittaa vuokra-alueella rakentamisen tai rakentamistoimenpiteiden valmistelun, ja
- g) maanvuokrasopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen hyväksymistä koskeva päätös raukeaa, mikäli maanvuokrasopimusta ja kiinteistökaupan esisopimusta ei ole allekirjoitettu 31.12.2025 mennessä.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kartta vuokra-alueesta asemakaavakartalla
- Maanvuokrasopimusluonnos 20.11.2024

Täytäntöönpano: Kaupunkiympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

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