



Selvitys Kivistön tapahtuma-areenan ja siihen liittyvä hotellin rahoitusratkaisusta sekä maankäytön tarkastelusta / Arena 3.3 Oy

VD/4521/10.00.02.02/2019

TeA/AK/SP/GK/TE/PK/MT

Kaupunginhallitus hyväksyi Arena 3.3 Oy:n maanvuokrasopimukset ja kiinteistökaupan esisopimukset 2.12.2024. Kaupunginhallitus päätti, että sopimukset saa allekirjoittaa vasta sen jälkeen, kun kaupunginhallituksen 4.9.2023 edellyttämät maankäytön tarkastelut ja hankkeen rahoitusratkaisut on tehty ja esitelty kaupunginhallitukselle. Maankäytön tarkastelut ovat valmiina. Tehtyjä tarkasteluja ja hankkeen rahoitusratkaisua esitetään merkittäväksi tiedoksi.

Kaupunginhallitus hyväksyi 2.12.2024 § 15 tapahtuma-areenan maanvuokrasopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen ja 2.12.2024 § 16 tapahtuma-areenaan liittyvä hotellin maanvuokrasopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen. Sopimukset koskevat Kivistön kaupunginosan korttelia 23192. Kaupunginhallitus päätti, että sopimukset saa allekirjoittaa 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, Arena3.3 Oy:llä on esisopimukset rahoituspäätöksistä ja rahoittajia voidaan pitää kaupungin kannalta hyväksyttävänä.

Kaupunginhallitus päätti samalla, että toiminallisuuden ja kaupunkikuvan vaihtoehtoja tutkivat tarkastelut tulee käsitellä Arena 3.3 Oy:n ja Vantaan kaupungin yhteisessä työryhmässä, jonka kutsuu koolle ja jota johtaa kaupungin asemakaavayksikö, ja että työryhmän yksimielinen lopputulos tulee esitellä kaupunginhallitukselle.

Arena 3.3 Oy ja kaupungin yhteinen työryhmä on kokoontunut 13.1.2025 alkaen. Arena 3.3 Oy on laatinut erilaisia toiminnallisuuden vaihtoehtoja, joita on käsitelty työryhmässä. Työn aikana mm. liikenneverkkoon vaikuttavat toiminnallisuuteen perustuvat vaihtoehdot ovat karsiutuneet niin, että työryhmä esittää yksimielisesti esitettyä suunnitteluratkaisua. Tapahtuma-areenan sisäiset järjestelyt ja niiden toiminnallisuus ratkaistaan rakennuslupavaiheessa.

Esitetyssä suunnitteluratkaisussa korttelialueen saatto-, huolto- ja saapumisliikenne ohjataan Tapahtumakujan kautta. Suunnitelmat on yhteensovitettavissa Tapahtumakujan katusuunnitelmien kanssa. Hotellin saattoliikenne ohjataan ulos korttelialueelta pohjoislaidan suuntaisliittymän kautta. Tapahtuma-areenan huoltoalue sijoittuu korttelialueen eteläosaan ja hotellin huoltoalue sijoittuu hotellin lounaisreunalle. Vantaankoskentien varrella sijaitseva bussipysäkki voi palvella vähäistä saattoliikennettä tilanteessa, jossa Vantaankoskentiellä ei kulje HSL:n paikallisbussiliikenteen linjoja.

Toiminnallisessa ratkaisussa Vantaankoskentien katualueelle esitetään muutoksia. Bussiterminaalien kohdalla sijaitseva suojatie esitetään siirrettäväksi kauppakeskus Kiviksen ja bussiterminaalien kohdalle, jotta Topaasiaukion suunnalta saapuvien tapahtuma-areenan asiakkaiden yhteys Vantaankoskentien yli olisi mahdollisimman sujuva. Ratkaisun toteuttamiseksi hankkeen tulee hakea poikkeamispäätöstä asemakaavamääräyksestä "Tapahtuma-areenan suur tapahtumien aikainen pääsisäänkäynti tulee toteuttaa Vantaankoskentien ylittävän ulokkeen kautta". Toinen muutos Vantaankoskentien katualueella koskee korttelialueen pohjoisnurkalle sijoittuvaa hotellin saattoliikenteen suuntaisliittymää,



joka esitettyssä ratkaisussa toteutetaan siten, että Vantaankoskentien varren bussipysäkin toiminta ei häiriinny.

Kaupunkikuvallisesti esitetty ratkaisu vastaa asemakaavan tavoitteeseen monimuotoisesta kaupunkitilasta. Rakennuskokonaisuus hahmottuu kolmena rakennusmassana: tapahtuma-areenasta ja pysäköintitalosta, hotellista ja näiden kahden rakennusmassan väliin sijoittuvasta yksikerroksisesta rakennusmassasta. Rakennusmassoille esitetyt julkisivuratkaisut tarjoavat hyvät lähtökohdat kaupunkikuvaneuvottelukunnan ja rakentamislupavaiheen ohjaukselle.

Arena 3.3 Oy:n ja Vantaan kaupungin yhteinen työryhmä on yksimielisesti hyväksynyt lopputuloksen toiminallisuuden ja kaupunkikuvan vaihtoehtoja tutkivasta maankäytön tarkastelusta osana suunnitteluprosessia. Muistio on esityslistan liitteenä.

Työhön ovat osallistuneet hankkeen puolelta Pepe Perkiö ja Jouko Harjunpää Arena 3.3 Oy:stä, kaupallinen johtaja Antti Tuomela A-Insinöörit Oy:stä, arkkitehti Olivier Lemarchand ja johtava arkkitehti Matti Anttila ONE Architects Oy:stä.

Kaupungin puolelta työhön ovat osallistuneet työryhmän puheenjohtajana asemakaava-arkkitehti Panu-Petteri Kujala, työryhmän sihteerinä kaavatekninen koordinaattori Riikka Mattila, aluearkkitehti Tuomas Eskola, projektijohtaja Gilbert Koskela, lupakäsittelijä Petri Isokoski, kaupunkikuva-arkkitehti Johanna Ojanlatva, liikenteen alueinsinööri Aapeli Turunen, liikenteen alueinsinööri Teemu Vihervaara ja alueinsinööri Ville Hottola.

Arena 3.3 Oy on allekirjoittanut esisopimukset hankkeen rahoittamisesta kesäkuussa 2025. Rahoitusratkaisu perustuu kansainvälisiin rahoitusmarkkinoihin. Hankkeesta ja sen omistusrakenteesta ja rahoituksesta selostetaan enemmän kaupunginhallituksen kokouksessa. Rahoittajia voidaan pitää kaupungin kannalta hyväksyttävinä tehtyjen selvitysten perusteella.

Kaupunginhallitus 18.6.2025 § 11

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) merkitä tiedoksi Arena 3.3. Oy:n selvitys hankkeen rahoitusratkaisusta sekä toiminnallisuutta ja kaupunkikuvan vaihtoehtoja tutkineet maankäytön tarkastelut, ja
- b) todeta, ettei Arena 3.3. Oy:n kanssa laadittavien maanvuokrasopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen allekirjoittamiselle ole enää esteitä.

Käsittely:

Asian käsittelyn aikana apulaiskaupunginjohtaja teki seuraavan *lisäyksen* ja muutti päätösesitystään seuraavasti:

Rahoittajia voidaan pitää kaupungin kannalta hyväksyttävinä *tehtyjen selvitysten perusteella*.

Päätetään

- a) merkitä tiedoksi Arena 3.3. Oy:n selvitys hankkeen rahoitusratkaisusta sekä toiminnallisuutta ja kaupunkikuvan vaihtoehtoja tutkineet maankäytön tarkastelut, ja
- ~~b) todeta, ettei Arena 3.3. Oy:n kanssa laadittavien maanvuokrasopimuksen ja~~
kiinteistökaupan esisopimuksen allekirjoittamiselle ole enää esteitä. *todeta, että Arena 3.3.*



Oy:n kanssa laadittavien maanvuokrasopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen allekirjoittaminen voidaan toteuttaa hankkeen rahoituksen vahvistuttua ja kaupunginhallituksen saatua selvityksen toteutuvasta rahoituksesta

Päätös:

Päätettiin

- a) merkitä tiedoksi Arena 3.3. Oy:n selvitys hankkeen rahoitusratkaisusta taustaselvityksineen sekä toiminnallisuutta ja kaupunkikuvan vaihtoehtoja tutkineet maankäytön tarkastelut, ja
- b) todeta, että Arena 3.3. Oy:n kanssa laadittavien maanvuokrasopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen allekirjoittaminen voidaan toteuttaa hankkeen rahoituksen vahvistuttua ja kaupunginhallituksen saatua selvityksen toteutuvasta rahoituksesta.

Liitteet:

- Muistio työryhmän lopputuloksesta
- Toiminnallisuuden ja kaupunkikuvan vaihtoehtoja tutkiva maankäytön tarkastelu

Täytäntöönpano: Kaupunkiympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

asemakaava-arkkitehti Panu-Petteri Kujala, puh 050-3124370

aluearkkitehti Tuomas Eskola, puh. 040-5471428

projektijohtaja Gilbert Koskela, puh. 050-3121915

(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)