



Selvitys Kivistön tapahtuma-areenan ja siihen liittyvän hotellin rahoitusratkaisusta / 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 18.6.2025, että sopimukset saa allekirjoittaa sen jälkeen, kun hankkeen rahoitus on vahvistunut ja kaupunginhallitus on saanut selvityksen toteutuvasta rahoituksesta. Hanketta koskevat rahoituksen esisopimukset on allekirjoitettu. Kaupunginhallitukselle annetaan selvitys rahoituksesta.

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. Vantaankoskentie varrella sijaitseva bussipysäkki voi palvella vähäistä saattoliikennettä tilanteessa, jossa Vantaankoskentiellä ei kulje HSL:n paikallisbussiliikenteen linjoja.

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



joka esitetyssä 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 seuraavaa *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.

Hanketta koskevat rahoituksen esisopimukset on allekirjoitettu. Arena 3.3 Oy:n edustaja antaa selvityksen toteutuvasta rahoituksesta.

Kaupunginhallitus 26.6.2025 § 3

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) todeta, että kaupunginhallitus on saanut selvityksen hankkeen rahoituksesta
- b) todeta, että maanvuokrasopimus ja kiinteistökaupan esisopimus voidaan allekirjoittaa.

Käsittely:

Asian käsittelyn aikana Arena 3.3 Oy:n edustaja Pepe Perkiö antoi selvityksen hankkeen rahoituksesta.

Käsittelyn aikana kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja *täydensi* esitystään seuraavasti:

Päätetään

- a) todeta, että kaupunginhallitus on saanut selvityksen hankkeen rahoituksesta
- b) todeta, että maanvuokrasopimus ja kiinteistökaupan esisopimus voidaan allekirjoittaa, *kun viranhaltijat ovat todentaneet rahoitusjärjestelyn ja siihen liittyvät asiakirjat.*

Asian käsittelyn aikana kaupunginhallituksen jäsen Funda Demiri teki kaupunginhallituksen jäsen Anni Juulia Tuomaisen kannattamana seuraavan muutosesityksen:

Päätetään

- a) todeta, että kaupunginhallitus on saanut selvityksen hankkeen rahoituksesta
- b) ~~todeta, että maanvuokrasopimus ja kiinteistökaupan esisopimus voidaan allekirjoittaa, kun viranhaltijat ovat todentaneet rahoitusjärjestelyn ja siihen liittyvät asiakirjat.~~ *todeta, että saadun selvityksen perusteella maanvuokrasopimusta ja kiinteistökaupan esisopimusta ei voida allekirjoittaa.*

Puheenjohtaja totesi, että on tehty kannatettu muutosesitys ja asiasta joudutaan äänestämään. He, jotka kannattavat apulaiskaupunginjohtajan täydennettyä pohjaesitystä, äänestävä jaa ja he, jotka kannattavat Demirin muutosesitystä, äänestävät ei. Äänestysesitys hyväksyttiin.



Äänestyksessä annettiin 11 jaa-ääntä (Abdi, Tammi, Strohm, Räsänen, Kaukola, Forsblom-Prittinen, Aura, Kivimäki, Nummela, Hakala, Roininen) ja 3 ei-ääntä (Demiri, Tuomainen, Niikko). Puheenjohtaja totesi muutosesityksen tulleen hylätyksi.

Päätös:

Päätettiin

- a) todeta, että kaupunginhallitus on saanut selvityksen hankkeen rahoituksesta
- b) todeta, että maanvuokrasopimus ja kiinteistökaupan esisopimus voidaan allekirjoittaa, kun viranhaltijat ovat todentaneet rahoitusjärjestelyn ja siihen liittyvät asiakirjat.

Merkittiin, että kaupunginhallituksen jäsen Mika Niikko jätti asiaan seuraavan pöytäkirjalausuman:

Perussuomalaiset kannattavat sitä, että Vantaalle investoidaan esitetyn kaltainen tapahtuma-areena, mutta ei voi hyväksyä annettua selvitystä. Tämän johdosta maanvuokrasopimusta ja kiinteistökaupan esisopimusta näillä tiedoilla ei voida allekirjoittaa.

Liitteet:

- Äänestysraportti KH 26.6.2025 § 3

Täytäntöönpano: Kaupunkiympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

projektijohtaja Gilbert Koskela, puh. 050-3121915
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)