



Suunnitteluvaraus Kivistön kaupunginosaan kortteleihin 23192 ja 23913 sekä Beryllikadulle Kivistön aseman lounaispuolelle /Arena 3.3 Oy/ AVP

VD/4521/10.00.02.02/2019
HP/AK/AVP/GK

Esitetään annettavaksi suunnitteluvaraus Vantaan kaupungin Kivistön kaupunginosaan Arena 3.3 Oy:lle tapahtuma-areenaa ja hotellia varten. Suunnitteluvaraus on voimassa 31.8.2021 saakka.

Vantaan kaupunki omistaa Vantaan kaupungin Kivistön kaupunginosassa korttelin 23192 tontin 1, joka on asemakaavassa varattu keskustatoimintojen korttelialueeksi (C), ja korttelin 23193 tontin 1, joka on asemakaavassa varattu autopaikkojen korttelialueeksi (LPA), sekä Beryllikadun katualueen. Aluetta koskeva Kivistön kaupunkikeskuksen 1 -asemakaava 230800 on tullut voimaan 24.8.2016.

Alue sijaitsee Hämeenlinnanväylän ja Vantaankoskentien välissä, ja se rajautuu pohjoisessa kehärataan ja etelässä asemakaavoittamattomaan metsäalueeseen. Alueen omistaa Vantaan kaupunki. Alue on rakentamatonta metsämaata, josta puut on kaadettu asemakaavan mukaista rakentamiseen valmistauduttaessa. Alueen koko on noin 2,36 ha.

Alue on asemakaavassa varattu Kivistön kauppakeskuksen laajenemisalueeksi, jossa on rakennusoikeutta 40 000 k-m². Kaupunginhallitus on tehnyt korttelista 23192 tontista 1 tontinvarauksen NCC Property Development Oy:lle ja Skanska Talonrakennus Oy:lle 15.6.2015 § 31. Kaupunginhallituksen päätöksen mukaan tontinvarauksen voimassaoloaika alkaa heti, kun asemakaava 230800 on tullut voimaan ja kun korttelia 23196 tonttia 7 koskeva esisopimus on tullut voimaan ja sitä koskeva kauppakirja on allekirjoitettu. Kortteli 23196 tontti 7 on varattu Kivistön kauppakeskuksen rakentamista varten. Asemakaava 230800 on tullut voimaan 24.8.2016. Korttelia 23196 tonttia 7 koskeva esisopimus on allekirjoitettu 4.12.2015 ja se on tullut voimaan. Korttelia 23196 tonttia 7 koskevaa kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu, joten kaupunginhallituksen tontinvarauspäätös ei ole vielä tullut voimaan.

Arena 3.3 Oy on lähettänyt 21.5.2019 hakemuksen suunnitteluvarauksen saamiseksi edellä mainitulle alueelle, joka koskee siis korttelia 23192 tonttia 1 (C), korttelia 23193 tonttia 1 (LPA) ja Beryllikatua. Yhtiö hakee suunnitteluvarausta kahdeksi vuodeksi. Alueelle on tarkoitus rakentaa pääosin yksityisesti rahoitettu tapahtuma-areena ja hotelli. Alueen rakentaminen on tarkoitus aloittaa viimeistään vuoden 2022 alussa, hanke valmistuisi vuoden 2024 alussa.

Alustavien suunnitelmien mukaan Arena 3.3 Oy:n hanke sisältäisi tapahtuma-areenan, 3000 m²:ä liikuntapalveluja, 2000 m²:ä toimisto- ja kokoustiloja ja 120 huoneen hotellin. Tapahtuma-areena kapasiteetti olisi urheilutapahtumissa 13000 katsojapaikkaa, lisäksi 5000 paikkaa olisi oheistiloissa, jossa tapahtumaa olisi mahdollista seurata isolta kuvaruudulta. Konserttitapahtumissa olisi 27000 katsojapaikkaa, kun osa pelikentästäkin muutetaan katsomoksi. Aitioita olisi noin 30 kappaletta. 27000 katsojapaikalla Arena 3.3:sta rakentuisi Suomen suurin viihdekeskus. Suomen Palloliitto tukee hanketta. Palloliitolle Arena 3.3:n jalkapallokenttä mahdollistaisi kansainväliset pelit ympäri vuoden.

Kentän mitat olisivat 105 m x 68 m, varoalueineen 120 m x 80 m. Autopaikoitus olisi areenan (500 autopaikkaa) ja hotellin (50 autopaikkaa) alla. Tarvittavien autopaikkojen lopullinen määrä selviää suunnitelmien tarkentuessa.

Tapahtuma-areena olisi yhdistettävissä Vantaankoskentien yli menevällä yhdyskäytävällä kauppakeskukseen, jolloin asemalta olisi järjestettävissä luonteva yhteys tapahtuma-areenalle ja hotelliin



kulkematta vilkkaasti liikennöidyn Vantaankoskentien yli. Toisaalta kauppakeskuksen palvelut tukisivat tapahtuma-areenan ja hotellin toimintoja. Asemakaavassa on jo tällä hetkellä tilavaraus ylikulkusillalle.

Arena olisi muodoltaan ainutlaatuinen. Varsinaista katsomoa olisi kolmella sivustalla. Vantaankoskentien puolella ei olisi katsomoa, vaan tapahtuma-areena avautuisi Vantaankoskentielle laajoine lasipintoihin. Kadulta olisi periaatteessa seurattavissa tapahtuma-areena yleisötapahtumia, mutta lasipintaan olisi heijastettavissa kuvia, jotka estävät läpinäkyvyyden niin haluttaessa.

Alueen rakentaminen tapahtuma-areenaa ja hotellia varten edellyttää asemakaavan muuttamista. Asemakaava muuttaminen vie noin vuoden. Hankkeen alustava bruttoala on 54200 m² ja kerrosala 37700 k-m². Hankkeen tarkempi koko selviää asemakaavan muutoksen ja hankkeen jatkosuunnittelun yhteydessä. Hankkeen yksityiskohtaisempi jatkosuunnittelu edellyttää suunnitteluvarausta, muuten ei ole mielekästä suunnitella hanketta eteenpäin.

Kaupunginhallituksen 15.6.2015 § 31 päätöksen mukaan NCC Property Development Oy:lla ja Skanska Talonrakennus Oy:lla on oikeus sijoittaa kortteliin 23192 tontille 1 moottoritien läheisyyteen lupaviranomaisten hyväksymä, enintään 40 metrin korkuinen (Kivistön aseman korkeustasosta +56 lukien) mainospyloni lento-, rata- ja moottoritiliikenteen aiheuttamat rajoitteet huomioiden. Vastaava oikeus mainospylonin sijoittamisella on myös Ruokakesko Oy:lla ja Helsingin Osuuskauppa Elannolla. Tarve kauppakeskusta ja kaupan keskusliikkeitä palvelevalle mainospylonille ei ole poistunut. Asemakaavan muutoksessa otetaan mainospylonin tarve huomioon.

Arena 3.3 Oy:lle on tarkoitus vuokrata tontti. Tontin arvon hinnoitteluksi 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.

Arena 3.3 Oy 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.

Lopullisen päätöksen maan vuokraamisesta tekee kaupunginhallitus. Rakennettavien toimitilojen tulee täyttää asemakaavan ja laadukkaan kaupunkikuvan vaatimukset, ja kaupungin tulee hyväksyä tonttien toteuttamissuunnitelmat ennen tontin vuokrausta.

Hallintosäännön 9 luvun 1 §:n 33 kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien työpaikkatonttien myymisestä, kun kauppahinta ylittää kaksi miljoonaa euroa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.6.2019 § 11

Kiinteistöjohtajan vs. esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki antaa Arena 3.3 Oy:lle 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.



- 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.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kartta suunnitteluvarauksen alueesta
- Arena 3.3 esite

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

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