

MAANVUOKRASOPIMUS

Sopimus perustuu Vantaan kaupunginhallituksen lainvoimaiseen päätökseen xx.xx.202x § xx.

Vuokranantaja **Vantaan kaupunki** (y-tunnus: 0124610-9)
Asematie 7
01300 Vantaa
(jäljempänä ”**Kaupunki**”)

Vuokralainen **Arena 3.3 Oy** (y-tunnus 2299846-5) perustettavan kiinteistösaakeyhtiön lukuun
Kirkkotie 845
01900 Nurmijärvi
(jäljempänä ”**Vuokralainen**”)

Arena 3.3 Oy vastaa yhteisvastuullisesti yhdessä perustamiensa kiinteistöyhtiöiden ja uuden kohdan 11.2 mukaisen vuokralaisen kanssa tämän sopimuksen mukaisista **Vuokralaista** koskevista **Vuokra-alueen** (määritelty jäljempänä) rakentamisvelvoitteista riippumatta siitä, siirtyvätkö **Vuokralaisen** oikeudet ja velvoitteet Arena 3.3 Oy:n perustamalle yhdelle tai useammalle kiinteistösaakeyhtiölle tai kohdan 11.2 mukaiselle uudelle vuokralaiselle.

Vuokrauksen kohde

Vantaan kaupungin Kivistön kaupunginosassa (23.) sijaitseva alustavasti noin 1907 m²:n suuruinen maa-alue, joka on asemakaavan ja asemakaavamuutosehdotuksen (no 233200) mukainen korttelin 23192 osa ja joka muodostaa yhden tontin korttelissa 23192. Tontti muodostuu alustavasti osasta määrääalaa 92-413-7-2 M602 (noin 1907 m²),

Tontin ulottuvuudet määritellään tonttijaossa, jossa määrittyy myös tontin muodostus ja pinta-ala.

Vuokrauksen kohde (jäljempänä ”**Vuokra-alue**”) on esitetty liitteessä 1. **Vuokra-alueen** rakennusoikeus on 13 000 k-m².

Vuokranantaja vastaa tonttijaosta ja lohkomisesta.

Vuokra-alueen käyttötarkoitus

Vuokra-alue vuokrataan sille toteutettavaa hotellia varten (jäljempänä ”**Hotelli**”). **Hotellin** alle saa rakentaa maalämpövoimalaitoksen.

Tontille saa kaavamääräysten mukaan sijoittaa monitoimiareenan, urheilu- ja liikuntaharrastustiloja, toimisto- ja kokoustiloja, hotelli- ja majoitustiloja

sekä ravintola- ja liiketiloja. Tontille ei saa siten sijoittaa mm. päivittäistavarakauppaa eikä erikoiskaupan suuryksiköitä.

1. Vuokra-aika

- 1.1 **Vuokra-alue** vuokrataan viidenkymmenen (50) vuoden määräajaksi. Vuokra-aika alkaa xx.xx.2025 ja päättyy xx.xx.2075.

2. Vuokra

- 2.1 Vuokra määräytyy **Vuokra-alueen** asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden (k-m²) arvon perusteella eri tilojen osalta seuraavasti:

- hotelli 300 euroa/k-m². Hinta on joulukuun 2021 hinta, ja se sidotaan maanvuokrasopimuksen allekirjoitushetken viimeiseksi julkaistuun elinkustannusindeksiin (1951:10=100).

Asemakaavassa on osoitettu rakennusoikeutta seuraavasti:

- hotelli 13000 k-m²

Rakennusoikeuden arvo on 3 900 000 euroa. Arvo on joulukuun 2021 arvo, ja se sidotaan maanvuokrasopimuksen allekirjoitushetken viimeiseksi julkaistuun elinkustannusindeksiin (1951:10=100).

- 2.2 Vuotuinen vuokra on xx.xx.20xx-30.6.2027 asti 3 % (vuokrakauden alussa vuokra on 3 % x 3 900 000 euroa = 117 000 euroa) ja tämän jälkeen 5 % **Vuokra-alueen** rakennusoikeuden arvosta. Vuotuinen vuokrahinta on joulukuun 2021 hinta, ja se sidotaan maanvuokrasopimuksen allekirjoitushetken viimeiseksi julkaistuun elinkustannusindeksiin (1951:10=100).
- 2.3 Mikäli **Vuokralainen** ei täytä kohdan 4 mukaista rakentamisvelvoitetta neljän vuoden kuluessa rakennusluvan voimaantulosta, **Vuokralainen** maksaa korotettua vuokraa, kunnes rakentamisvelvoite on sopimuksen mukaisesti täytetty. Tässä tilanteessa vuotuisen vuokran määrä on neljän vuoden kuluttua rakennusluvan voimaantulosta seuraavan kalenterivuoden alusta alkaen 10 prosenttia, viiden vuoden kuluttua rakennusluvan voimaantulosta seuraavan kalenterivuoden alusta alkaen 15 prosenttia ja kuuden vuoden kuluttua rakennusluvan voimaantulosta seuraavan kalenterivuoden alusta alkaen 20 prosenttia **Vuokra-alueen** rakennusoikeuden arvosta. Vuokraa ei kuitenkaan koroteta, mikäli rakentamisvelvoitteen täyttämättä jääminen määräajassa johtuu **Kaupungista** tai Rakennusalan yleisten sopimusehtojen (YSE 1998) mukaisesta ylivoimaisesta esteestä, jota **Vuokralainen** ei ole voinut välttää taikka voittaa.
- 2.4 Vuotuinen vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) siten, että perusindeksinä on vuokrasuhteen alkamiskuukauden indeksin pisteluku ja tarkistusindeksinä kunkin

kalenterivuoden joulukuun pisteluku. Tarkistettua vuokraa maksetaan seuraavan kalenterivuoden alusta lukien. Jos jonkin vuoden joulukuun indeksiluku on suurempi kuin perusindeksi, korotetaan vuokraa vastaavasti. Mikäli indeksiluku on pienempi, vuokraa ei alenneta.

- 2.5 Edellä mainitun lisäksi vuotuista vuokraa tarkistetaan vuokrakauden alkamisesta lukien kahdenkymmenen (20) vuoden välein, jolloin **Kaupungin** määräämä ja **Vuokralaisen** hyväksymä (jota hyväksyntää **Vuokralainen** ei ilman perusteltua syytä voi kieltäytyä antamasta) auktorisoitu kiinteistöarvioija (AKA) arvioi **Vuokra-alueen** arvon **Kaupungin** kustannuksella. Vuotuinen vuokra korotetaan käyvän vuokran suuruiseksi, mikäli vuokran perusteena ollut elinkustannusindeksillä tarkistettu rakennusoikeuden arvo on AKA-arvioijan arvion perusteella jäänyt jälkeen käyvästä rakennusoikeuden arvosta. Vuokraa ei kuitenkaan missään tilanteessa alenneta. Ensimmäinen tämän kohdan mukainen vuokrantarkistus tehdään 1.1.2045 ja mahdollisesti tarkistettua vuokraa maksetaan seuraavan kalenterivuoden alusta lukien.
- 2.6 **Kaupungilla** on oikeus periä **Vuokra-alueesta** lisävuokraa, joka on sidottu vuokran perusteena käytettyihin kohdan 2.1 mukaisiin yksikköhintoihin, mikäli kohdan 4.2 tarkoittaman rakennusluvan mukainen rakennusoikeus (rakennusoikeuteen laskettava ala) lisääntyy yli asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden. **Vuokralainen** on mahdollisen lisävuokran määrittämistä varten velvollinen viipymättä mahdollisen uuden rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään **Kaupungille** selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevistä käytetyistä rakennusoikeuden kerrosneliömetrimääristä. **Kaupungin** oikeus lisävuokraan koskee myös rakennusluvan muutostilanteita.

3. Vuokranmaksu

- 3.1 Vuokra maksetaan kuukausittain tai Vuokralaisen esittämän ja kaupungin hyväksymän muun laskutusvälin mukaan **Kaupungin** erikseen lähettämiä laskuja vastaan. **Vuokralainen** on velvollinen ilmoittamaan **Kaupungille** välittömästi, mikäli sen osoite- tai laskutustiedot muuttuvat.
- 3.2 Jollei vuotuista vuokraa ja **Kaupungille** suoritettavia jäljempänä mainittuja korvauksia, maksuja ja kustannuksia suoriteta ajallaan, **Vuokralainen** on velvollinen maksamaan niille erääntymispäivästä maksupäivään asti korkolain (633/1982, muutoksineen) mukaisen viivästyskoron. Lisäksi peritään kaupunginhallituksen mahdollinen kulloinkin yleisesti käytöön vahvistama huomautusmaksu.

4. Rakentamisvelvoite

- 4.1 **Vuokralainen** sitoutuu jättämään **Hotellia** koskevan rakennuslupahakemuksen Kaupungin rakennusvalvontaviranomaiselle viidentoista kuukauden kuluessa asemakaavan voimaantulosta.
- 4.2 **Vuokralainen** sitoutuu aloittamaan rakentamisen yhdeksän kuukauden kuluessa rakennusluvan voimaantulosta ja rakentamaan **Vuokra-alueelle** rakennusluvan ja mahdollisen poik-

keamispäätöksen sekä muiden maankäyttöä sekä rakentamista koskevien säännösten mukaisesti asemakaavan ja asemakaavan muutoksen (Kivistön tapahtuma-areena, numero 233200) ("**Asemakaava**") mukaisen **Hotellin**, jonka kerrosala on vähintään 10 000 k-m².

- 4.3 **Vuokralainen** sitoutuu rakentamaan **Hotellin** niin, että se avataan neljän vuoden kuluessa rakennusluvan voimaantulosta.
- 4.4 Rakentamisvelvoite katsotaan täytetyksi ja **Vuokra-alue** rakennetuksi, kun **Hotelliin** kuuluvat rakennukset on toteutettu kohtien 4.1-4.3 mukaisesti ja kun ne on rakennusvalvontaviranomaisen taholta hyväksytty rakentamislain (751/2023, muutoksineen) mukaisessa loppukatselmuksessa tai osittaisessa loppukatselmuksessa käyttöönotettavaksi.
- 4.5 **Kaupunki** voi hakemuksesta ja erityisen painavista syistä pidentää sanottuja määräaikoja. Jos **Vuokralainen** laiminlyö rakentamisveloitteen pidennetyn määräajan kuluessa, on **Vuokralainen** velvollinen suorittamaan myyjälle sopimussakkoa kohdan 16 mukaan.

5. Vuokra-alueen lunastusoikeus (kiinteistökaupan esisopimus)

- 5.1 **Vuokralaisella** tai tämän osoittamalla taholla on oikeus ostaa **Vuokra-alue**,
- kun **Vuokralainen** on käyttänyt vähintään 70 % **Vuokra-alueen** myönnetyn rakennusluvan osoittamasta rakennusoikeudesta tässä sopimuksessa tarkoitetun **hotellin** rakentamiseen,
 - kun tämän maanvuokrasopimuksen kaikki velvoitteet on täytetty,
 - kun **Hotellin** toteuttamista koskevan toteutusopimuksen kaikki velvoitteet on täytetty,
 - kun rakennuslupaviranomainen on suorittanut rakennuksen rakentamislain 122 §:n mukaisen loppukatselmuksen ja
 - kun **Hotelli** on avattu ja siellä on majoittautunut ensimmäisen kerran asiakkaita tapahtuma-areenalla järjestetyn suuren yleisötilaisuuden johdosta.
- Vuokralaisen** on osoitettava rakennuksen loppukatselmus rakennuslupaviranomaisen hyväksymällä pöytäkirjalla.
- 5.2 **Vuokralaisen** on ostettava vuokrakohteena oleva tontti samanaikaisesti, kun korttelissa 23192 sijaitsevan tapahtuma-areenan tontti ostetaan. Vuokra-alueiden kiinteistökaupat tehdään kunkin **Vuokralaisen** osalta erikseen. Kaupunki voi erillisellä päätöksellä sallia vuokrakohteen myynnin ennen kuin tapahtuma-areenan tontti ostetaan.
- 5.3 Lopullinen kauppa on tehtävä viimeistään 31.12.2030 tai **Vuokralaisen** tämän kohdan 5 mukainen oikeus raukeaa.
- 5.4 Kauppahinta perustuu **Vuokra-alueella** sijaitsevan Tapahtuma-areenan asemakaavan ja asemakaavamutoksen 233200 mukaiseen rakennusoikeuden kerrosneliömetrimäärään. Mikäli rakennusluvan ja rakennusluvan muutoslupien mukainen rakennusoikeus (rakennusoikeuteen laskettava ala) lisääntyy yli asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden, niin tämä lisärakennusoikeus otetaan täysmääräisesti huomioon kauppahinnassa. **Vuokralainen** on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen esittämään **Kau-**

pungille selvityksen lainvoimaisista rakennusluvista ilmenevistä käytetyistä rakennusoikeuden kerrosneliömetrimääristä. **Kaupungin** oikeus lisäkauppahintaan koskee myös rakennusluvan muutostilanteita.

- 5.5 Kauppahinta perustuu seuraavaan elinkustannusindeksillä ja käypään arvoon tarkistettuihin tilakohtaisiin kerrosneliömetrihintoihin:
- hotelli 300 euroa/k-m².
- Hinta on joulukuun 2021 hinta. Kauppahinta sidotaan kiinteistökaupan allekirjoitushetken viimeiseksi julkaistuun elinkustannusindeksiin (1951:10=100).
- 5.6 Mikäli kiinteistökauppa tehdään 1.1.2028 jälkeen, niin kauppahintaa tarkistetaan, jolloin **Kaupungin** määräämä ja **Vuokralaisen** hyväksymä (jota hyväksyntää **Vuokralainen** ei ilman perusteltua syytä voi kieltäytyä antamasta) auktorisoitu kiinteistöarvioija (AKA) arvioi **Vuokra-alueen** arvon **Kaupungin** kustannuksella. Kauppahinta korotetaan käyvän arvon suuruiseksi, mikäli kauppahinnan perusteena ollut elinkustannusindeksillä tarkistettu rakennusoikeuden arvo on AKA-arvioijan arvion perusteella jäänyt jälkeen käyvästä rakennusoikeuden arvosta. Kauppahintaa ei kuitenkaan missään tilanteessa alenneta.
- 5.7 Kauppahinnan käypään arvoon yllä mainitulla tarkistettu hinta lasketaan Vuokralaisen ilmoituksesta käyttää oikeuttaan, jolloin myös kaupan pitää kohtuullisessa ajassa toteutua.
- 5.8 Kauppakirjaluonnos, josta käyvät ilmi muut lopullisen kaupan ehdot, on tämän sopimuksen liitteenä.

6. Asiakirjoihin tutustuminen

- 6.1 **Vuokralainen** on tutustunut **Vuokra-alue** koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisteriote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartat.
- 6.2 **Vuokralainen** on tutustunut myös naapuritontteja koskeviin kaavakarttoihin ja kaavamääräyksiin.

7. Kohteeseen tutustuminen

- 7.1 **Vuokralainen** on tarkastanut **Vuokra-alueen** rajat sekä tutustunut **Vuokra-alueen** maasto-olosuhteisiin. **Vuokralainen** on verrannut näitä seikkoja **Vuokra-alueesta** esitetystä asiakirjoista saataviin tietoihin. **Vuokralaisella** ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

8. Kunnallistekniikka ja eräitä rakenteita ja laitteita koskevat ylläpitovastuut

- 8.1 **Vuokralainen** sitoutuu liittämään **Vuokra-alueen** ja sille rakennettavat rakennukset yleiseen vesijohtoon, jätevesiviemäriin ja sadevesiviemäriin.
- 8.2 **Vuokralainen** sitoutuu suorittamaan **Vuokra-alueen** osalta liittymismaksut viemäriverkostoon liittymisestä vesihuoltolain (119/2001, muutoksineen) ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten mukaisesti.
- 8.3 **Vuokralainen** sitoutuu suorittamaan liittymisestä vesijohtoon liittymisajankohtana HSY:n voimassa olevien liittymisehtojen mukaisen liittymismaksun.
- 8.4 Yleiseen vesi- ja viemäriverkostoon liittymisessä ja käytössä noudatetaan muutoin HSY:n voimassa olevia yleisiä liittymisehtoja ja -määräyksiä.
- 8.5 **Kaupungilla** on oikeus sijoittaa **Vuokra-alueelle** ja **Vuokra-alueelle** rakennettaviin rakennuksiin, rakennelmiin, laitteisiin ja laitoksiin tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet sekä ulottaa **Vuokra-alueelle kadun** katuluiskat. **Vuokralaiselle** korvataan edellä mainituista toimenpiteistä mahdollisesti aiheutuva suoranainen vahinko. Johtojen, laitteiden, kiinnikkeiden ja katuluiskien sijoittamisesta ja pitämisestä **Vuokra-alueella** ja **Vuokra-alueelle** rakennettavissa rakennuksissa, rakennelmissa, laitteissa ja laitoksissa suoritetaan korvaus vain siinä tapauksessa, että ne olennaisesti haittaavat **Vuokra-alueen** käyttöä. Työt on pyrittävä tekemään sellaisena ajankohtana, jolloin ne häiritsevät mahdollisimman vähän **Vuokra-alueella** harjoitettavaa normaalia toimintaa.
- 8.6 **Vuokralaisen** sprinkler-sammutusjärjestelmien kaikki kustannukset, mukaan lukien tarvittavat sammutusvesialtaat ja -pumppaamot, ovat **Vuokralaisen** vastuulla olevia kustannuksia. **Kaupunki** ei ole vastuussa Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän sprinkler-vesilähteiden riittävydestä eikä rengasjohtoverkosta.
- 8.7 **Vuokralainen** huolehtii hulevesien pidätyksen toteuttamisesta **Vuokra-alueelle** annettujen ohjearvojen mukaisesti. **Vuokralainen** vastaa kustannuksellaan **Vuokra-alueelle** tulevista hulevesilaitteista, -rakenteista, viherkatoista ja imeytysaltaista ja liittää mahdolliset hulevesijärjestelmät kustannuksellaan hulevesiviemäriin.
- 8.8 **Vuokralainen** sitoutuu rakentamaan **Vuokra-alueelle** Tapahtumakujalta kehäradalle huolto- ja pelastustieyhteyden asemakaavan mukaisesti ja pitämään tämän ajoyhteyden vapaana mahdollisia hälytysajoneuvoja varten. **Vuokralainen** maksaa 7/8 ja Vantaan kaupunki 1/8 huolto- ja pelastustieyhteyden ylläpitokustannuksista.

9. Perustettavat rasitteet ja käyttöoikeudet

- 9.1 Osapuolet sitoutuvat hyvässä hengessä neuvottelemaan tarvittavat rasite- ja muut käyttöoikeuksia koskevat sopimukset ennen kuin rakennukset otetaan käyttöön sekä tämänkin jälkeen sopimaan tarpeellisista rasite- ja käyttöoikeuksista kuitenkin siten, ettei perustettavista rasite- ja käyttöoikeuksista saa aiheutua osapuolille kohtuutonta haittaa.

- 9.2 Osapuolet sitoutuvat tekemään asemakaavan mukaisesta kehäradan huolto- ja pelastusteyhteydestä rasitesopimuksen.
- 9.3 Perustettavien rasitteiden käytöstä tai niiden muodostamisesta ei peritä erillisiä korvauksia.

10. Maaperä

- 10.1 **Kaupungin** tietojen mukaan **Vuokra-alueella** ei ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.
- 10.2 Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, **Vuokralainen** on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä **Kaupunkiin**, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin **Kaupunki** vastaa pilaantuneiden maa-ainesten ja jäte-
maan poistamisesta ja siitä aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista. Työn tekemisestä sovitaan erikseen.
- 10.3 **Vuokralainen** vastaa vuokrakauden aikana toiminnastaan johtuvasta maaperän tai pohjaveden pilaantumisesta sekä aiheuttamastaan muusta ympäristövahingosta. Mikäli **Vuokra-
alueella** on vuokrakauden aikana harjoitettu sellaista toimintaa tai säilytetty jätteitä tai aineita, jotka ovat voineet aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista, on **Kaupungille** esitettävä riittävä selvitys siitä, ettei näin ole tapahtunut. **Vuokralaisen** on pilaantumista koskevan perustellun epäilyn ilmetessä tutkittava **Vuokra-alueen** maaperä. Mikäli vuokrakauden aikana **Vuokralaisen** toiminnasta aiheutunutta pilaantumista tällöin todetaan, on **Vuokralainen** velvollinen puhdistamaan **Vuokra-alueen** ja pohjaveden viranomaisten edellyttämään kuntoon sekä poistamaan jätteet ja esittämään **Kaupungille** puhdistuksen lopputuloksen.

11. Vuokra-alueen edelleen luovutus ja vuokraoikeuden siirtäminen

- 11.1 **Vuokra-alueen** tai sen osan luovuttaminen toisen hallintaan on kielletty. Selvyyden vuoksi todetaan, että Vuokra-alueen luovuttamiseksi ei kuitenkaan katsota **Vuokra-alueen** rakentamiseen liittyvää urakoitsijan oikeutta hallita rakennusaluetta. Mikäli **Vuokra-alueen** alle rakennetaan maalämpövoimalaitos, saa Vuokralainen luovuttaa maalämpövoimalaitoksen alueen toisen hallintaan. Vuokralainen vastaa tämän sopimuksen sopimusvelvoitteiden täyttämistä myös luovutetun alueen osalta.
- 11.2 **Vuokralaisella** on kuitenkin oikeus Kaupunkia kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle. **Vuokra-alueella** olevien rakennusten, rakennelmien, laitteiden ja laitosten omistusoikeutta ei saa kuitenkaan luovuttaa vuokraoikeudesta erillään. Uuden vuokralaisen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista Maanmittauslaitokselta maakaaren (540/1995, muutoksineen) mukaisesti.
- 11.3 **Vuokralainen** voi siirtää vuokraoikeuden toiselle **Kaupunkia** kuulematta ennen kuin kappaleen 4.4 mukainen rakentamisvelvollisuus on täytetty, mutta **Vuokralainen** on tällöin vel-

vollinen maksamaan **Kaupungille** vastiketta siirrosta vuotuisen vuokran määrän kaksikymmenkertaisena.

- 11.4 Uuden vuokralaisen tulee viipymättä siirron tapahduttua toimittaa Kaupungille jäljennös luovutuskirjasta tai muusta saannon perusteena olevasta asiakirjasta sekä ilmoittaa samalla kirjallisesti maanvuokran uusi laskutusosoite. **Vuokralainen** vastaa vuokraehtojen täyttämistä omalta hallinta-ajaltaan ja lisäksi hallinta-aikansa jälkeiseltäkin ajalta niin kauan, kunnes Vuokralainen on toimittanut Maanmittauslaitokselle tarvittavat tiedot vuokraoikeuden siirtämiseksi uuden vuokralaisen nimiin.

12. Vuokra-ajan vakuus

- 12.1 **Vuokralainen** luovuttaa 195 000 €:n (13000 k-m² x 300 €/k-m² x 5 % (hinta on joulukuun 2021 hinta, hinta tarkistetaan maanvuokrasopimushetken mukaiseksi) suuruisen omavelkaisen takauslaitoksen antaman takauksen vuokranmaksun, **Vuokra-alueen** siistimisen, kuntoonpanon, puhdistamisen ja kohdassa 14.5 tarkoitetun korvauksen ja muiden mahdollisten tästä sopimuksesta aiheutuvien velvoitteidensa vakuudeksi. Vakuuden voimassaolon mahdollisesti päättyessä vuokra-aikana **Vuokralainen** on velvollinen korvaamaan vakuuden uudella vastaavalla vakuudella siten, että sopimuksen tarkoittama vakuus on voimassa koko vuokra-ajan. Vakuuden tulee olla voimassa vähintään kuusi kuukautta vuokra-ajan päättymisen jälkeen. **Kaupunki** voi erillisellä päätöksellä vapauttaa tämän vakuuden, kun rakentamisvelvollisuus on suoritettu kohdan 4.4 mukaisesti.
- 12.2 **Kaupunki** vapauttaa vakuuden, kun **Vuokra-alue** on jätetty **Kaupungin** vapaaseen hallintaan sellaisena kuin kohdassa 14.3 on edellytetty ja mahdollinen vuokra-ajan jälkeiseltä ajalta edellytetty korvaus on suoritettu, tai kun **Vuokralainen** on ostanut **Vuokra-alueen**.

13. Vuokraoikeuden rekisteröinti, kiinnitykset

- 13.1 **Vuokralainen** valtuuttaa tällä sopimuksella **Kaupungin** hakemaan puolestaan vuokraoikeuden kirjaamista Vuokralaisen lukuun ja kustannuksella.
- 13.2 **Vuokralainen** valtuuttaa **Kaupungin** hakemaan **Vuokralaisen** lukuun ja kustannuksella parhaalle etusijalle vahvistettavan kiinnityksen **Vuokra-alueen** vuokraoikeuteen ja **Vuokralaiselle** kuuluviin **Vuokra-alueella** oleviin rakennuksiin, rakennelmiin, laitteisiin ja laitoksiin suuruudeltaan yhteensä kolminkertaista vuosivuokraa (5 % rakennusoikeuden arvosta) vastaavan määrän. Samalla **Vuokralainen** määrää, että kirjaamisviranomaisen on luovutettava todistuksena edellä mainitun kiinnityksen vahvistamisesta annettava panttikirja **Kaupungille** vakuudeksi vuotuisen vuokramaksun suorittamisesta sekä muista tästä sopimuksesta aiheutuvista velvoitteista viivästyskorkoineen ja perimiskuluineen.
- 13.3 Jos **Vuokralainen** jättää tähän sopimukseen perustuvat erääntyneet maksut maksamatta, **Kaupungilla** on oikeus **Vuokralaista** kuulematta hakea pantin nojalla saatavansa parhaaksi katsomallaan tavalla.

14. Vuokrasuhteen päättymisen

- 14.1 Vuokrasuhde päättyy, kun **Vuokra-alueen** lopullinen kiinteistön kauppakirja on allekirjoitettu kohdan 5 mukaisesti. **Vuokralainen** hakee vuokraoikeusmerkinnän poistoa lopullisen kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen.
- 14.2 Mikäli **Vuokra-alueen** kauppa ei toteudu kohdan 5 mukaisesti, vuokrasuhde päättyy määräaikaisen vuokrasopimuksen vuokrakauden päätyttyä kohdan 1.1 mukaisesti. Vuokranmaksu jatkuu vuokrakauden päätyttyä niin kauan, kunnes **Vuokra-alue** on luovutettu sopimusehtojen mukaisesti **Kaupungin** vapaaseen hallintaan.
- 14.3 Vuokrasuhteen päättyessä on **Vuokralainen** velvollinen **Kaupungin** pyynnöstä viemään kustannuksellaan pois omistamansa sekä kolmannen tahon omistamat rakennukset, rakennelmat, laitteet ja laitokset perustuksineen ja muun **Vuokra-alueella** olevan irtaimiston sekä luovuttamaan **Vuokra-alueen** tasoitettuna, puhdistettuna ja rakenteista vapaana vuokrasuhteen alkamisajankohtaa vastaavassa kunnossa **Kaupungin** vapaaseen hallintaan, ellei sopijapuolten välillä muuta sovita.
- 14.4 Jollei rakennuksia, rakennelmia, laitteita ja laitoksia perustuksineen ole poistettu yhden (1) vuoden kuluttua vuokrasuhteen päättymisestä, on **Kaupungilla** oikeus **Vuokralaisen** lukuun viedä pois, myydä tai hävittää **Vuokra-alueella** olevat rakennukset ja irtaimisto, ja halutesaan saattaa **Vuokra-alue** vuokrasuhteen alkamisajankohtaa vastaavaan kuntoon. **Kaupungilla** on tällöin oikeus myydä omaisuus julkisella huutokaupalla tai muulla omaisuuden laatu ja arvo huomioon ottaen tarkoituksenmukaisella tavalla.
- 14.5 **Vuokralainen** on velvollinen suorittamaan viisinkertaista vuokraa vastaavaa korvausta **Vuokra-alueen** käytöstä myös vuokra-ajan päättymisen jälkeiseltä ajalta siihen saakka, kunnes **Vuokra-alue** on puhdistettu ja siivottu siihen kuntoon, kuin kohdassa 14.3 on edellytetty ja **Vuokra-alue** jätetty **Kaupungin** vapaaseen hallintaan.
- 14.6 **Vuokralaisella** ei ole oikeutta saada korvausta **Vuokra-alueelle** tekemistään parannuksista.

15. Vuokrasopimuksen muut ehdot

- 15.1 Tähän maanvuokrasopimukseen sovelletaan maanvuokralain (258/1966, muutoksineen) 5 luvun säännöksiä.
- 15.2 **Vuokra-alueella** sijaitsevaa puustoa saa kaataa ja maa-aineksia poistaa rakennusluvan mukaisesti. Puuston ja maa-ainesten myynnistä saatavat tulot kuuluvat **Vuokralaiselle**.
- 15.3 **Vuokralainen** on velvollinen pitämään **Vuokra-alueelle** rakennettavat rakennukset, rakennelmat, laitteet ja laitokset sekä **Vuokra-alueen** muun osan hyvässä kunnossa ja noudattamaan siinä kohden annettuja määräyksiä.

- 15.4 **Vuokra-alueetta**, sen osaa sekä sille rakennettavia rakennuksia, rakennelmia, laitteita ja laitoksia ei saa **Kaupungin** suostumuksetta käyttää muuhun kuin asemakaavan ja tämän sopimuksen mukaiseen tarkoitukseen, eikä sillä saa harjoittaa sellaista toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavoin toiminnan laatuun nähden kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä. **Vuokralainen** vastaa **Vuokra-alueella** tapahtuvan toiminnan ulkopuolisille tai ympäristölle mahdollisesti aiheuttamista vahingoista ja haitoista.
- 15.5 **Vuokra-alueella** ei sallita maa-ainesten vastaanotto- tai läjitystoimintaa, joiksi ei kuitenkaan katsota **Vuokra-alueen** rakentamiseen välittömästi liittyviä maatöitä.
- 15.6 **Vuokralainen** vastaa **Vuokra-alueella** vuokra-aikana tapahtuvan **Vuokralaisen** toiminnan ulkopuolisille tai ympäristölle mahdollisesti aiheuttamista vahingoista ja haitoista.
- 15.7 **Vuokralaisen** velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana **Vuokra-alueeseen** rajoittuva katu- ja yleinen alue määräytyvät sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta säädetään sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.
- 15.8 **Kaupungilla** tai sen määräämällä henkilöllä on oikeus toimittaa **Vuokra-alueella** katselmuksia, joista kuitenkin, mikäli se hankaluudetta voi tapahtua, on **Vuokralaiselle** hyvissä ajoin ilmoitettava ja joissa **Vuokralaisen** tai hänen edustajansa, mikäli mahdollista, on oltava läsnä. Katselmuksessa tarkastetaan, ovatko **Vuokra-alue** ja sillä olevat rakennukset hyvässä kunnossa ja onko vuokrasopimuksen määräyksiä muutoin noudatettu. Jos tarkastus on aiheuttanut muistutuksia, on puutteellisuudet korjattava **Kaupungin** määräämässä kohtuullisessa ajassa.
- 15.9 Suunnitteluratkaisuun pääsemiseksi **Vuokralaisen** on laadittava vähintään kolme toiminnallisuuden ja kaupunkikuvan vaihtoehtoja tutkivaa maankäytön tarkastelua osana suunnitteluprosessia.

16. Sopimussakko

- 16.1 Mikäli **Vuokralainen** rikkoo kohdan 4.1 mukaista rakennusluvan hakemisvelvoitetta, on **Vuokralainen** velvollinen suorittamaan **Kaupungille** sopimussakkoa 350 000 euroa.
- 16.2 Mikäli **Vuokralainen** rikkoo kohdan 4.2 mukaista rakentamisen aloittamisvelvoitetta, on **Vuokralainen** velvollinen suorittamaan **Kaupungille** sopimussakkoa 350 000 euroa.
- 16.3 Mikäli **Vuokralainen** rikkoo kohdan 4.3 mukaista **Hotellin** avaamisvelvoitetta, on **Vuokralainen** velvollinen suorittamaan **Kaupungille** sopimussakkoa 1 000 000 euroa.
- 16.4 Mikäli **Vuokralainen** luovuttaa kohdan 11.1 vastaisesti **Vuokra-alueen** tai sen osan kolmannelle, on **Vuokralainen** velvollinen suorittamaan sopimussakkoa sopimusrikkomuksen ajankohtaan tarkistetun vuotuisen vuokran määrän kaksinkertaisena.
- 16.5 Mikäli **Vuokralainen** käyttää rakennuksia, rakennelmia, laitteita ja laitoksia kohdan 15.4

vastaisesti tai harjoittaa maa-aineisten vastaanotto- tai läjitystoimintaa kohdan 15.5 vastaisesti, on **Vuokralainen** velvollinen suorittamaan sopimussakkoa sopimusrikkomuksen ajankohtaan tarkistetun vuotuisen vuokran määrän kaksinkertaisena kunakin vuonna, jolloin kohtien 15.4 tai 15.5 vastaista toimintaa harjoitetaan.

- 16.6 **Kaupunki** voi perustellusta syystä alentaa sopimussakkoa tai luopua kokonaan sen perimisestä.

17. Sopimuksen purkaminen

- 17.1 **Kaupungilla** on oikeus purkaa sopimus päätymään välittömästi, mikäli **Vuokralainen** ei täytä kohdan 4.1 velvoitetta rakennusluvan hakemisesta tai mikäli rakentamisveloitteen mukaista rakentamista ei ole kohdan 4.2 mukaisesti ilman perusteltua syytä aloitettu yhdeksän kuukauden kuluessa **Hotellia** koskevan rakennusluvan lainvoimaisuudesta tai mikäli rakennusluvan mukaiset rakennukset eivät valmistu kohdan 4.3 mukaisesti neljän vuoden kuluessa rakennusluvan voimaantulosta. **Kaupunki** ei ole velvollinen palauttamaan jo maksettua maanvuokraa **Vuokralaiselle**, eikä **Vuokralaisella** ole oikeutta esittää minkäänlaisia korvausvaatimuksia **Kaupungille**.
- 17.2 **Kaupungilla** on oikeus purkaa sopimus päätymään välittömästi, jos **Vuokralainen** luovuttaa kohdan 11.1 vastaisesti **Vuokra-alueen** tai sen osan kolmannelle tai kohdan 11.3 vastaisesti luovuttaa vuokraoikeuden kolmannelle taikka läjittää tai vastaanottaa maa-aineksia **Vuokra-alueella** kohdan 15.5 vastaisesti. **Kaupunki** ei ole velvollinen palauttamaan jo maksettua maanvuokraa **Vuokralaiselle**, eikä **Vuokralaisella** ole oikeutta esittää minkäänlaisia korvausvaatimuksia **Kaupungille**.
- 17.3 **Kaupungilla** on oikeus purkaa sopimus päätymään välittömästi, jos **Vuokralainen** ei ole hakenut rakennuslupaa kohdassa 4.1 määritetyssä ajassa tai jos **Vuokralaiselle** ei ole myönnetty rakennuslupaa kolmen vuoden kuluessa asemakaavan voimaantulosta. **Kaupunki** ei ole velvollinen palauttamaan jo maksettua maanvuokraa **Vuokralaiselle**, eikä **Vuokralaisella** ole oikeutta esittää minkäänlaisia korvausvaatimuksia **Kaupungille**.
- 17.4 Mikäli kohdissa 17.1 ja 17.2 mainitut laiminlyönnit eivät ole korjattavissa, **Kaupungilla** ei ole velvollisuutta antaa **Vuokralaiselle** kohtuullista aikaa näiden laiminlyöntien korjaamiseen. Sopimuksen purkamisen lisäksi **Kaupungilla** on oikeus periä **Vuokralaiselta** sopimusrikkomuksesta aiheutuneet vahingonkorvaukset sekä sopimussakkoa kohtien 16.1, 16.2, 16.3, 16.4 ja 16.5 mukaisesti.
- 17.5 **Vuokralaisella** on oikeus päättää vuokrasuhde ja **Kaupungilla** on oikeus purkaa vuokrasuhde niin, että **Kaupunki** on velvollinen palauttamaan jo maksetun maanvuokran **Vuokralaiselle**, mikäli
- a) **Vuokralaiselle** ei myönnetä rakennuslupaa liitteen 2 pohjalta esitettyyn suunnitelmaan, joka on ollut **Kaupungilla** sopimuksen allekirjoitushetkellä tiedossa, ja siitä jat-

kokehitettyyn suunnitelmaan ja rakennuslupahakemukseen, joka on jätetty sopimuksen mukaisesti yhdeksän kuukauden kuluessa tämän maanvuokrasopimuksen allekirjoituksesta, ja

- b) Vuokralaiselle** ei myönnetä rakennuslupaa xx.xx.202x allekirjoitetun tapahtuma-areenan maanvuokrasopimuksen liitteenä olevaan tapahtuma-areenan luonnossuunnitelmaan ja siitä jatkokehitettyyn suunnitelmaan ja rakennuslupahakemukseen, joka on jätetty tapahtuma-areenan maanvuokrasopimuksen mukaisesti yhdeksän kuukauden kuluessa hotellin maanvuokrasopimuksen allekirjoituksesta.

Vuokralaisella ei ole näitä koskien oikeutta esittää minkäänlaisia korvausvaatimuksia **Kaupungille**.

18. Erimielisyyksien ratkaiseminen

- 18.1 Tästä sopimuksesta mahdollisesti syntyvät riitaisuudet, joita ei voida osapuolten välisin neuvotteluin ratkaista, annetaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

Tätä sopimusta on tehty kaksi (2) yhtäpitävää kappaletta, yksi kullekin sopijapuolelle.

Vantaalla xx. päivänä xxxxxkuuta 202x

VANTAAN KAUPUNKI

ARENA 3.3 OY

xxxx xxx
lakimies, valtuutettuna

xxxx xxx
valtakirjalla

Liitteet

- Liite 1 Kartta Vuokra-alueen muodostumisesta asemakaavakartalla
Liite 2 Hotellin luonnossuunnitelmat 14.10.2022
Liite 3 Toteutussopimus

KOHTEEN SIJAINTI



Maa-alueen vuokraaminen /

Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)
Kylä: PIISPANKYLÄ (413)

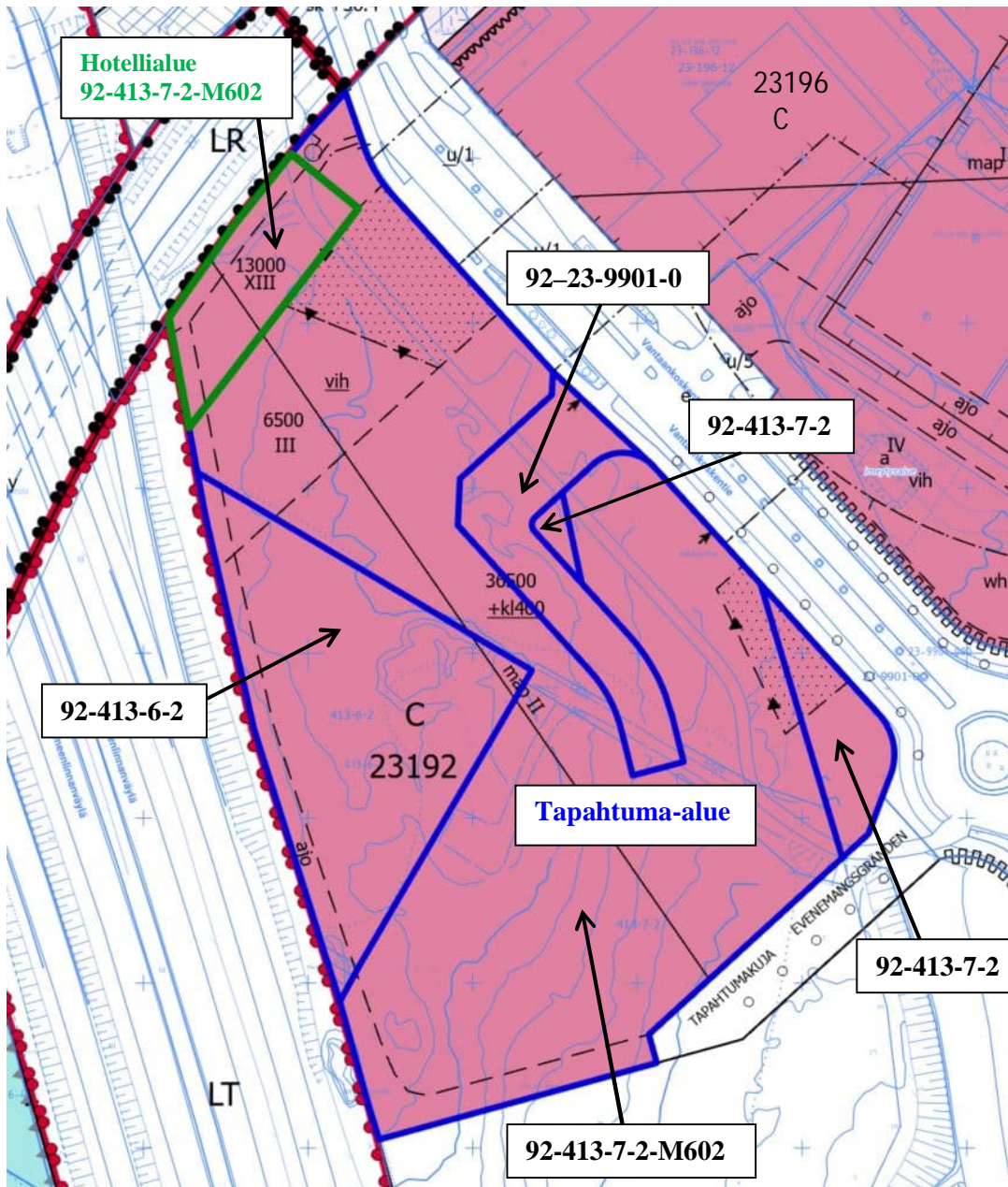
Hotellialue

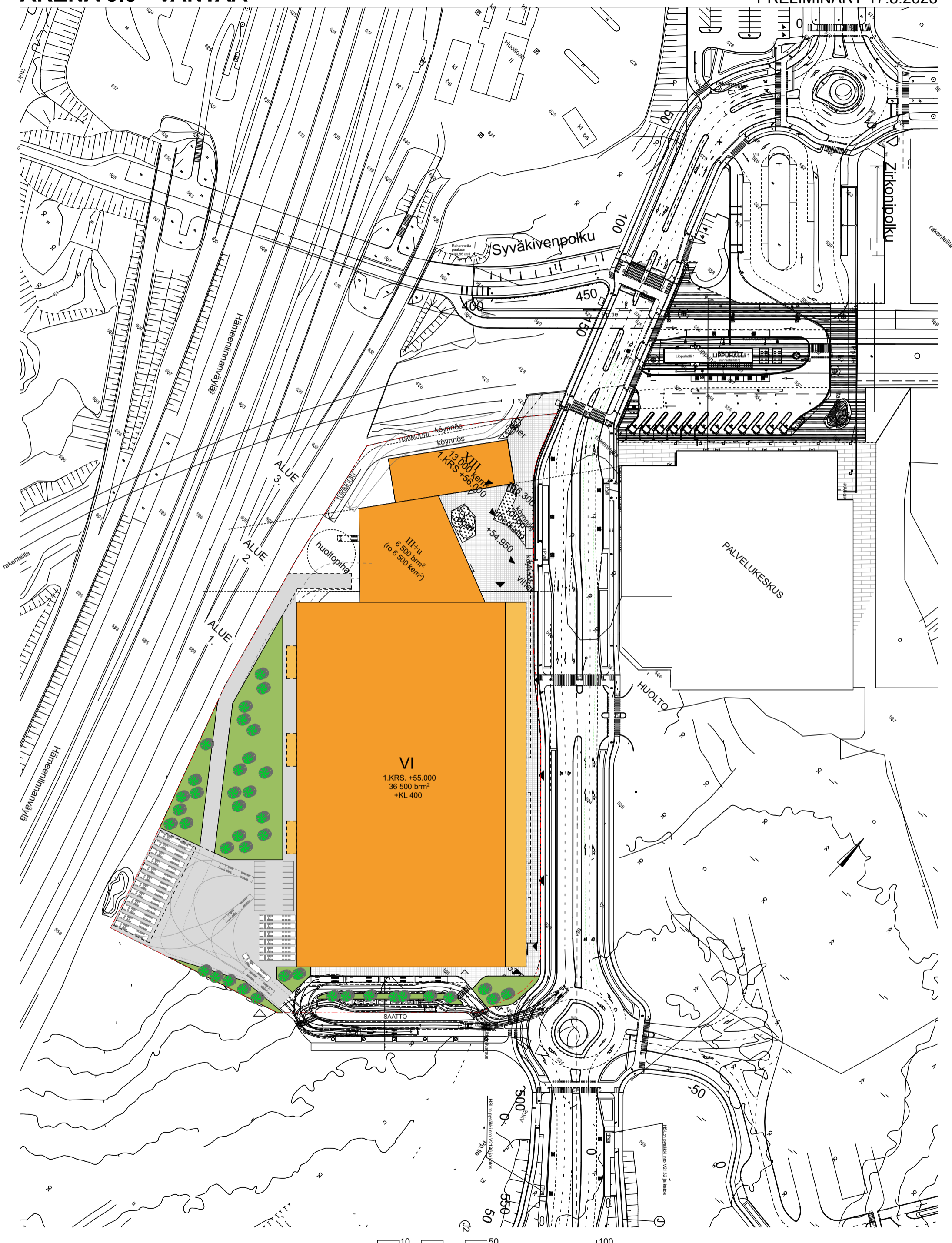
n. 1907 m²:n suuruinen maa-alue
määräalasta: 92-413-7-2-M602

Tapahtuma-alue (yht. n. 35918 m²)

n. 7150 m²:n suuruinen maa-alue
tilasta: 92-413-6-2
n. 1433 m²:n suuruinen maa-alue
tilasta: 92-413-7-2 (2 aluetta)
n. 24693 m²:n suuruinen maa-alue
määräalasta: 92-413-7-2-M602
n. 2642 m²:n suuruinen maa-alue
yleisestä alueesta: 92-23-9901-0

yhteensä n. 37825 m²





ARENA 3.3 - VANTAA



A3-01 STRET VIEW

ARENA 3.3 - VANTAA



A3-02 STREET VIEW





TOTEUTUSSOPIMUS

Tämä toteutussopimus perustuu Vantaan kaupunginhallituksen lainvoimaiseen päätökseen xx.xx.202x § x.

1. Osapuolet

- 1) **Vantaan kaupunki** (y-tunnus: 0124610-9)
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä ”**Kaupunki**”)
- 2) **Arena 3.3 Oy** (y-tunnus 2299846-5)
Kirkkotie 845
01900 Nurmijärvi
(jäljempänä ”**Toteuttaja**”)

2. Sopimuksen tausta ja tarkoitus

Vantaan kaupunginhallitus myönsi 17.6.2019 § 28 Arena 3.3 Oy:lle suunnitteluvarauksen Kivistön kaupungin osaan kortteleihin 23192 ja 23193 sekä Beryllikadulle Kivistön aseman lounaispuolelle tapahtuma-areenan, hotellin ja tarvittavien pysäköintijärjestelyjen suunnittelua ja tulevan rakentamisen valmistelua varten 31.8.2021 asti. Samalla kaupunginhallitus päätti, että asemakaavan muutoksen tultua voimaan Arena 3.3 Oy:ltä peritään varausmaksu, jonka vuotuinen korko on 2,5 % markkina-arvosta.

Kaupunginhallitus päätti 15.6.2021 § 29 laajentaa suunnitteluvarausaluetta etelään asemakaavoittamalle metsäiselle alueelle ja jatkaa suunnitteluvarausta 31.8.2023 asti. Kaupunginhallitus päätti jatkaa myös varausmaksun perimistä asemakaavan muutoksen tultua.

Kaupunginhallituksen 14.11.2022 § 27 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.

Kaupunginhallitus päätti 4.9.2023 § 19 jatkaa suunnitteluvarausta kuusi kuukautta asemakaavan ja asemakaavanmuutoksen voimaantulon jälkeen, kuitenkin enimmillään 31.12.2025 asti, koska asemakaavaa ei ole vielä hyväksytty kaupunginvaltuustossa sen jälkeen, kun kaupunginvaltuusto kumosi aiemman hyväksymispäätöksensä. Varausmaksun perintä oli edelleen sidottu asemakaavan voimaantuloon.

Tarkistettu asemakaava ja asemakaavan muutos 233200 hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 26.2.2024, ja se tuli voimaan 5.6.2024. Ote asemakaavan ja asemakaavan muutoksen kartasta on tämän sopimuksen liitteenä 1. (jäljempänä ”**Asemakaava**”).



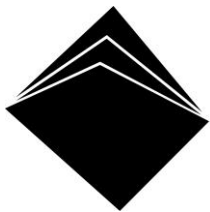
Osapuolet ovat neuvotelleet tästä toteutussopimuksesta sekä tämän sopimuksen allekirjoituksen yhteydessä allekirjoitettavista maanvuokrasopimuksista ja kiinteistökaupan esisopimuksista (jäljempänä ”**Maanvuokrasopimus**”), jolla Kaupunki vuokraa Arena 3.3 Oy:lle (jäljempänä ”**Vuokralainen** korttelin 23192 Vantaan kaupungin Kivistön (23.) kaupunginosassa (jäljempänä ”**Vuokra-alue**”). Korttelin pinta-ala on noin 37825 m². Tarkoituksena on rakentaa monitoimihalli, ravintolamaailma ja hotelli (jäljempänä ”**Tapahtuma-areena**”).

Vuokra-alue sijaitsee Hämeenlinnanväylän ja Vantaankoskentie välissä, ja se rajautuu pohjoisessa kehärataan ja etelässä asemakaavoittamattomaan metsäalueeseen. Alueen omistaa Vantaan kaupunki. Alue on rakentamatonta metsämaata, josta puut on kaadettu asemakaavan mukaiseen rakentamiseen valmistauduttaessa. Alueen pinta-ala on noin 37825 m².

Tällä sopimuksella (jäljempänä ”**Toteutussopimus**”) osapuolet sopivat Tapahtuma-areenan toteuttamisesta Vuokra-alueelle, toteuttamiseen liittyvästä vastuunjaosta sekä toteuttamisessa huomioitavista seikoista ja noudatettavista periaatteista.

3. Rakentamisvelvoite

- 3.1 Toteuttaja sitoutuu rakentamaan Vuokra-alueelle rakennusluvan ja mahdollisen poikkeamispäätöksen sekä muiden maankäyttöä sekä rakentamista koskevien säännösten mukaisesti Asemakaavan mukaisen tämän sopimuksen ehdot täyttävän Tapahtuma-areenan, hotellin ja muita tiloja, jonka kerrosala on vähintään 47 000 k-m².
- 3.2 Toteuttaja hankkii itse kaikki Vuokra-alueen rakentamiseen tarvittavat luvat ja kustantaa lupien edellyttämät toimenpiteet. Rakentamisvelvoitteesta on sovittu maanvuokrasopimuksessa.
- 3.3 Tapahtuma-areenan avauksesta on sovittu maanvuokrasopimuksessa. Kaupunki sitoutuu myötävaikuttamaan käytössään olevin keinoin tämän tavoitteen toteutumiseen.
- 3.4 Mikäli Toteutussopimuksen aikana tulee esiin seikkoja, joiden mukaan urakoitsijalla olisi Rakennusurakan yleisten sopimusehtojen (YSE 1998) mukaisesti oikeus saada pidennystä toteutusaikaan tai toteutusajan pidennystarve johtuu Kaupungista, Toteuttajalla on oikeus ilman viivästysseuraamuksia saada vastaava lykkäys myös tämän Toteutussopimuksen ja myös Maanvuokrasopimuksen rakentamisvelvoitteen määräpäiviin.
- 3.5 Rakentamisvelvoite katsotaan täytetyksi ja Vuokra-alue rakennetuksi, kun Tapahtuma-areenaan kuuluvat rakennukset on toteutettu maanvuokrasopimuksen kohdan 4 mukaisesti ja ne on rakennusvalvontaviranomaisen taholta hyväksytty rakentamislain (751/2023, muutoksineen) mukaisessa loppukatselmuksessa tai osittaisessa loppukatselmuksessa käyttöönotettavaksi.



- 3.6 Toteuttaja vastaa rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta sekä maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

4. Rakennusaikainen pankkitakaus

- 4.1 Vuokralainen luovuttaa yleispanntausehdoin 500 000 euron suuruisen omavelkaisen takauslaitoksen antaman takauksen rakentamisajan vakuuden kohdan 3 rakentamisvelvoitteista aiheutuvien ja muiden tästä sopimuksesta aiheutuvien velvoitteidensa vakuudeksi. Vakuuden tulee olla voimassa vähintään viisi vuotta Maanvuokrasopimuksen al-lekirjoituksesta.
- 4.2 Kaupunki vapauttaa vakuuden, kun rakentamisvelvoite katsotaan täytetyksi ja Vuokra-alue rakennetuksi kohdan 3.5 mukaisesti.

5. Kunnallistekniikka ja muut rakenteet

- 5.1 Tässä sopimuksessa kunnallistekniikalla tarkoitetaan Kaupungin teettämiä tai tekemiä, Kaupungin omistukseen tulevia katuja ja muuta julkista kaupunkitilaa.
- 5.2 Kaupunki toteuttaa alueen kunnallistekniikan Tapahtuma-areenan rakentamisen ja avaamisen edellyttämässä tämän sopimuksen mukaisessa aikataulussa.
- 5.3 Kaupunki toteuttaa kustannuksellaan Asemakaavan mukaisen Tapahtumakujan ja muut siihen liittyvät katualueiden työt siten, että Tapahtumakuja rakennetaan liikennöitävään kuntoon ja riittävän suurelle liikennekapasiteetille Tapahtuma-areenan valmistumiseen mennessä.
- 5.4 Toteuttajan on ilmoitettava Tapahtuma-areenan valmistuminen Kaupungin kadut ja puistot -palvelualueelle kuusi kuukautta ennen Tapahtuma-areenan valmistumista, kuitenkin viimeistään valmistumista edeltävän 1.4. mennessä, jotta kadunrakentamiseen on käytettävissä riittävästi kesäkauden rakentamisaikaa.
- 5.5 Toteuttajan vastuulla on hankkia kaikille suunnitelmille, jotka koskevat Tapahtuma-areenan katualueelle sijoituvia maanalaisia ja maanpäällisiä rakenteita kuten ajoluiskia, tunneleita, perustuksia, portaita, putkia, johtoa, ulokkeita, merkkejä ja opasteita ym., Kaupungin kadut ja puistot -palvelualueen hyväksyntä sekä katuvalvontapäällikön myöntämät sijoitus- ja työluvut. Kaupungilla on sopimuksen mukaisena rakennusaikana Toteuttajan kanssa yhteisesti sopien oikeus kiinnittää niihin tai asentaa niiden läpi Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän ("HSY") putkistoja ja telematiikan laitteita sekä muita kaapeleita ja johtoja.
- 5.6 Toteuttaja vastaa kustannuksellaan Vuokra-alueelle tulevien ajoväylien, ajoramppien ja maanalaisten rakenteiden suunnittelusta ja rakentamisesta ja sopii tarkkojen omistusrajojen sijainnista Kaupungin kadut ja puistot -palvelualueen kanssa.



-
- 5.7 Toteuttajan on kaikissa työ- ja toteuttamissuunnitelmissa huomioitava Vantaankoskentie varrella Vuokra-alueen itäpuoleisilla tonteilla samanaikaisesti käynnissä olevat ja käynnistyvät rakennustyömaat sekä Kaupungin teettämät katu-, silta-, linja-autoterminaalit- ym. kunnallistekniset työkohteet.
- 5.8 Kaavamääräykset edellyttävät, että rakennusten suunnittelussa on otettava huomioon runkomelun ja -tärinän torjuntatarve. Rakennuslupahakemuksen yhteydessä on esitettävä selvitys siitä, miten raideliikenteen aiheuttamat runkomelu- ja tärinähaitat on otettu huomioon rakennuksen suunnittelussa. Runkomelu- ja tärinähaittojen torjuminen ei saa vaikeuttaa rautatiealueen teknisiä järjestelmiä eikä rakenteita. Suunnitelma on hyväksyttävä Vantaan kaupungin kadut ja puistot -palvelualueella ja Väylävirastossa.
- 5.9 Kaupunki vastaa kustannuksellaan siitä, että Vuokra-alueen rakentamista haittaavat, käyttöön jäävät putket ja johdot siirretään Vuokra-alueelta rakennusluvan voimaantuloon mennessä ennen rakentamisen aloittamista. Vuokra-alueella käytöstä poistuneiden putkien, kaivojen ym. vesihuoltolaitteiden sekä kaapeleiden purkamisesta, poistamisesta ja toimittamisesta jätehuoltoon vastaa Toteuttaja. Johtokartalla näkyvä korttelin 23192 halki Vantaankoskentie suunnassa kulkeva sähkölinja on jo siirretty Vantaankoskentie varteen.
- 5.10 Korttelin 23192 pohjoiskärjessä kulkee kaukolämpölinja asemakaavan mukaisella maanalaisella johtoa varten varatulla alueen osalla Vantaankoskentieltä kehäradalle. Tämä linja jää rasittamaan Vuokra-aluetta. Johtokartalla esitetty korttelin 23192 halkova kaukolämpölinja on muilta osin siirretty Vantaankoskentie alle. Karttaliite x.
- 5.11 Korttelin 23192 pohjoiskärjessä Vantaankoskentie rajalla on varaus sammutusvesijohdon liittymälle. Nykyinen käytössä oleva sammutusvesijohto kulkee korttelin 23192 halki Vantaankoskentie suunnassa. Korvaavaa sammutusvesijohtoa ei voida rakentaa enää kehäradan ylittävän sillan penkereelle käytetyn pengermateriaalin ja penkereen jyrkkyyden takia. Sammutusvesijohto on rakennettava uuden Kehäradan huolto- ja pelastustieyhteyden alle ennen kuin rakentaminen alkaa nykyisellä sammutusvesijohtolinjalla. Kaupunki maksaa sammutusvesijohdon.
- 5.12 Kehäradan huolto- ja pelastustieyhteys kulkee nyt Vantaankoskentieltä korttelin 23192 poikki kehäradalle. Toteuttajan on rakennettava asemakaavan mukaisesti korvaava ajoyhteys kehäradan huolto- ja pelastustietä varten ennen kuin nykyinen ajoyhteys voidaan ottaa pois käytöstä.
- 5.13 Vuokra-aluetta palveleva vesihuolto rakennetaan kadunrakentamisen yhteydessä. Vesihuollon tonttiliittymät/liitoskohdat rakennetaan HSY:n vesihuollon yleisten toimitusehtojen mukaisesti. Vuokra-alueen vesihuollon sopimukset Toteuttaja neuvottelee suoraan HSY:n kanssa.
- 5.14 Toteuttaja huolehtii hulevesien pidätyksen toteuttamisesta Vuokra-alueelle annettujen ohjeiden mukaisesti.



- 5.15 Pohjaveden hallintasuunnitelma on hyväksyttävä Kaupungin geotekniikkayksiköllä. Vementiiviitä kellarin rakenteita ei vaadita, salaojiin kertyvät perusvedet voidaan pumpata osana hulevesien hallintaratkaisua. Rakennuskaivannon alueelta lopputilanteessa pumpattavien vesien määrää pitää rajoittaa esimerkiksi moreeni- tai bentoniittipadolla niin, ettei ympäristökeskuksen hyväksymiä raja-arvoja ylitetä.
- 5.16 Asemakaavan puolesta on mahdollista sijoittaa korttelin 23192 alueelle lämpökaivoja liitteen 3 osoittamalle alueelle. Liikenne- tai rata-alueiden läheisyyden takia Toteuttajan on tarvittaessa hankittava lämpökaivosuunnitelmille asianmukainen Väyläviraston hyväksyminen sekä myös kaikki muut tarvittavat viranomaisluvut.

6. Korttelin rasitesopimukset ja muut tarvittavat sopimukset

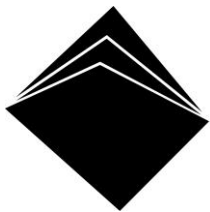
- 6.1 Osapuolet sitoutuvat hyvässä hengessä neuvottelemaan tarvittavat rasite- ja muut käyttöoikeuksia koskevat sopimukset ennen kuin Tapahtuma-areena otetaan käyttöön sekä tämänkin jälkeen sopimaan tarpeellisista rasite- ja käyttöoikeuksista kuitenkin siten, ettei perustettavista rasite- ja käyttöoikeuksista saa aiheutua osapuolille kohtuutonta haittaa.
- 6.2 Osapuolet sitoutuvat tekemään asemakaavan mukaista Kehäradan huolto- ja pelastustieyhteyttä varten rasitesopimuksen Kaupungin omistamien tilojen 92-413-6-2 ja 92-413-7-2-M602 kanssa niin, että Kehäradan huolto- ja pelastusliikenteelle on aina rajoituksetta avoin mahdollisuus käyttää ajoyhteyttä korttelin 23192 läpi Tapahtumakujalta Kehäradalle. Vuokra-alueen haltija on velvollinen rakentamaan ja ylläpitämään tämän yhteyden korttelin 23192 alueella. Perustettavien rasitteiden käytöstä tai niiden muodostamisesta ei peritä erillisiä korvauksia.
- 6.3 Osapuolet sitoutuvat tekemään asemakaavan mukaiselle maanalaista johtoa varten varatulle alueelle rasitteen kaukolämpölinjaa ja vesijohtolinjaa varten Kaupungin omistaman tilan 92-413-7-2-M602 kanssa.

7. Yhteydet Vantaankoskentieltä

- 7.1 Tapahtuma-areenan toteuttamisessa on Vuokra-alueella huomioitava Kivistön kaupunkikeskus 1 -asemakaavan (asemakaavan numero 230800) mukainen mahdollisuus mahdollisesti myöhemmin toteutettavaan Vantaankoskentien ylitykseen niin, että vapaa alkukorkeus on vähintään 4,6 m.

8. Toiminnallisuus ja käyttäjälähtöisyys

- 8.1 Toteuttajan vastuulla on huolehtia siitä, että Tapahtuma-areenan opastus on informatiivista ja huomioi kaikin eri kulkutavoin Tapahtuma-areenalle saapuvat asiakkaat.
- 8.2 Toteuttajan vastuulla on huomioida Tapahtuma-areenan toteutuksessa eri käyttäjäryhmien (lapset ja lastenvaunuilla kulkevat, nuoret, vanhukset ja liikuntarajoitteiset) erityistarpeet.



9. Kaupunkikuvalliset tavoitteet

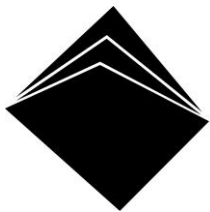
- 9.1 Toteuttajan on aidattava Tapahtuma-areenan Vantaankoskentien puoleinen työmaa-alue rakentamisen ajaksi Kaupungin ohjeistuksen mukaan niin, että vähintään puolet aidauksen pinta-alasta ilmentää Kivistön visuaalista ilmettä ja kaupungin tavoitteita.
- 9.2 Toteuttajan on hyödynnettävä Tapahtuma-areenan kattopinta-alaa aurinkoenergian tuottamiseen.

10. Sopimussakko

- 10.1 Mikäli Toteuttaja rikkoo tämän sopimuksen kohtien 8 ja 9 ehtoja, eikä ilmoita 30 päivän kuluessa kaupungin kirjallisesta huomautuksesta korjaavansa menettelyään sellaisessa kohtuullisessa aikataulussa, joka on perusteltu huomioiden Tapahtuma-areenan rakentamisen eteneminen, kuitenkin viimeistään kuuden kuukauden kuluessa Tapahtuma-areenan käyttöönotosta, on Toteuttaja velvollinen suorittamaan kunkin ehdon rikkomisesta sopimussakkoa 100 000 euroa.
- 10.2 Mikäli tämän kappaleen perusteella sanktioitu rikkomus on aiheutunut Kaupungin toimesta tai laiminlyönnistä tai mikäli tällainen toiminta tai laiminlyönti on sitä laajentanut tai rikkomus on aiheutunut muusta sellaisesta Toteuttajan vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella olevasta asiasta, jota se ei ole voinut välttää tai voittaa, ei Toteuttajalla ole velvollisuutta maksaa sopimussakkoa.
- 10.3 Kaupunki voi perustellusta syystä alentaa sopimussakkoa tai luopua kokonaan sen perimisestä.

11. Sopimuksen voimaantulo ja päättyminen

- 11.1 Tämä sopimus tulee voimaan, kun se ja Maanvuokrasopimus on allekirjoitettu. Sopimus pysyy voimassa, kunnes osapuolet ovat yhteisesti todenneet, että Vuokra-alue on tämän sopimuksen ehtojen mukaisesti toteutettu.
- 11.2 Kaupungilla on oikeus irtisanoa tämä sopimus neljän vuoden kuluttua asemakaavan voimaantulosta kuukauden irtisanomisaikaa noudattaen.
- 11.3 Toteuttajalla on oikeus siirtää tämä sopimus oikeuksineen ja velvollisuuksineen Vuokra-alueen Vuokralaiselle tai muulle Tapahtuma-areenan urakoinnista vastaavalle taholle sellaisessa tilanteessa, mikäli Vuokra-alueen Tapahtuma-areenan rakentamista koskeva Vuokralaisen ja Toteuttajan välinen urakkasopimus on irtisanottu tai purettu.
- 11.4 Yllä todetusta riippumatta päättyy tämä sopimus Maanvuokrasopimuksen purkautuessa.



- 11.5 Mikäli tämä sopimus päättyy sen johdosta, että Vuokralainen on käyttänyt Maanvuokrasopimuksen kohdan 15.4 mukaista purkuoikeuttaan, Kaupungilla ei ole oikeutta periä tämän sopimuksen mukaisia sopimussakkoja tai saada muita korvauksia.

12. Erimielisyydet

- 12.1 Tästä sopimuksesta mahdollisesti syntyvät riitaisuudet, joita ei voida osapuolten välisin neuvotteluin ratkaista, annetaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

Tätä toteutussopimusta on laadittu kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

Vantaalla xx. päivänä xxxxxxxkuuta 202x

VANTAAN KAUPUNKI

ARENA 3.3 OY

XXXXXXXXXXXXXXXX

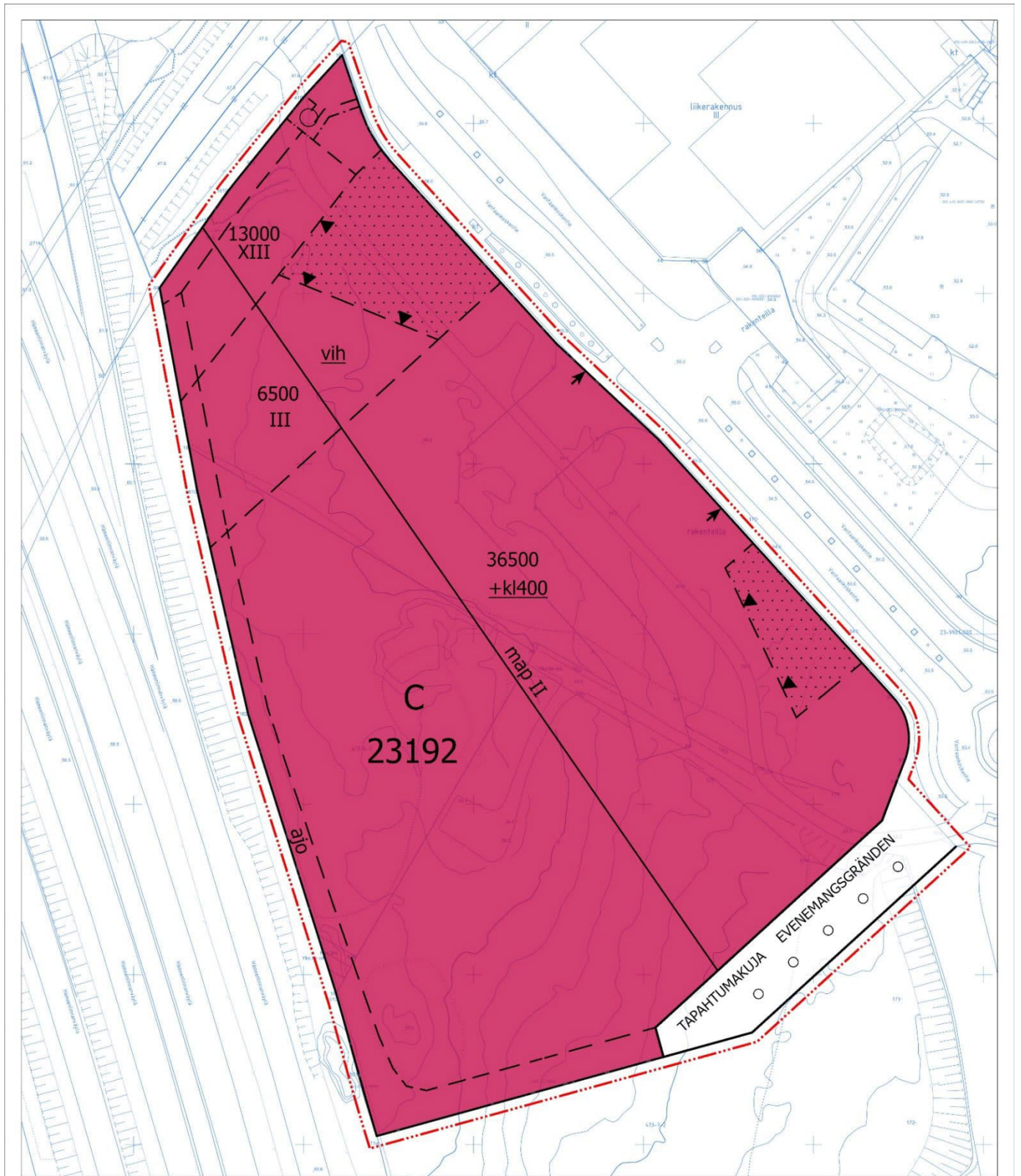
lakimies, valtuutettuna

XXXXX XXXXX

valtakirjalla

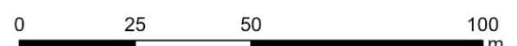
Liitteet

- Liite 1 Kivistön tapahtuma-areenan asemakaava nro 233200, ote asemakaavakartasta ja asemakaavamääräykset
- Liite 2 Kaukolämpölinja, joka rasittaa Vuokra-aluea
- Liite 3 Lämpökaivojen ohjeellinen alue, liitekartta



ASEMAKAAVA- JA ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS

1:1000



Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

233200

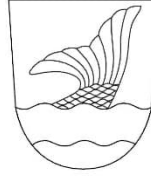
Päiväys
Datum

16.1.2024

Vantaan kaupunki

KIVISTÖN TAPAHTUMA-AREENA

Kaupunginosa 23, KIVISTÖ



Vanda stad

KIVISTÖ EVENEMANGSARENA

Stadsdel 23, KIVISTÖ

Asemakaava

Osa korttelista 23192 sekä katualue.

Asemakaavan muutos

Osat kortteleista 23192 ja 23193.

1:1000

Detaljplan

Del av kvarteret 23192 samt gatuområde.

Ändring av detaljplan

Delar av kvarteren 23192 och 23193.

1:1000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Keskustatoimintojen korttelialue.

Korttelialueelle tulee sijoittaa
- monitoimiareena,
- urheilu- ja liikuntaharrastustiloja,
- toimisto- ja kokoustiloja,
- hotelli- ja majoitustiloja ja
- ravintola- ja liiketiloja

Rakennusten ja korttelin on muodostettava inhimillistä ja monimuotoista kaupunkia.

Rakennusten massoitellussa ja julkisivuratkaisuissa on huomioitava korttelialuetta ympäröivät eri luonteiset kaupunkitilat.

Vantaankoskientien ja Tapahtumakujan kiertoliittymän vastaista tontin osaa tulee rajata rakennuksilla, rakennusosilla tai paviljonkirakenteilla.

Rakennuksissa tulee olla vaihtelua korkeuden ja massoitellun suhteen. Kortteliin tulee sijoittua vähintään kolme erilaista rakennusta tai rakennusmassaa.

Ennen rakennusluvan myöntämistä korttelialueelle tulee laatia erillinen tonttijako. Tonttitehokkuuden tulee olla vähintään $e=1,7$. Tonttitehokkuuteen voidaan laskea mukaan pysäköintilaitoksen maanpäällisten kerrosten muodostama pinta-ala.

Julkisivut

Korttelin rakennukset, julkisivut ja korttelin rajausta tulee tehdä kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan korkeatasoisesti.

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för centrumfunktioner.

I kvartersområdet ska det placeras
- en allaktivitetsarena,
- lokaler för idrott och motionsutövning,
- kontors- och möteslokaler,
- hotell- och inkvarteringslokaler och
- restaurang- och affärslokaler

Byggnaderna och kvarteret ska utgöra en del av en människovänlig och mångsidig stad.

I byggnadernas volymgestaltning och fasadlösningar ska man beakta stadsrummen av olika karaktär som omger kvartersområdet.

Tomtdelen mitt emot Vandaforsvägens och Evenemangsgrändens rondell ska avgränsas med byggnader, byggnadsdelar eller paviljongkonstruktioner.

Byggnadernas höjd och volymgestaltning ska variera. Minst tre olika byggnader eller byggnadsmassor ska placeras i kvarteret.

Innan bygglov beviljas ska en separat tomtindelning upprättas för kvartersområdet. Exploateringsgraden för tomterna ska uppgå till minst 1,7. Parkeringsanläggningens bottenvåningsyta får inkluderas i exploateringsgraden.

Fasader

Kvarterets byggnader och fasader ska byggas och kvarterets avgränsning ska genomföras på ett högklassigt sätt med avseende på stadsbilden och arkitekturen.

Hotellitornin tulee jakautua pystysuunnassa visuaalisesti eri osiin. Alimman osan tulee olla pienimittakaavainen ja jalankulkuympäristöä tukeva.

Korttelin rakennusten tulee olla kaupunkikuvallisia maamerkkejä kaukomaisemassa.

Taide tulee liittää jo alkuvaiheessa kaikkeen arkkitehtuuri- ja ympäristösuunnitteluun. Suunnittelussa arkkitehdin työparina tulee olla taiteilija. Taiteen tulee näkyä kaikkina vuorokauden ja vuoden aikoina ja olla kestävä, helposti huollettavissa sekä ilmentää Kivistön identiteettiä.

Mainoslaitteet ja valaistus on huomioitava julkisivujen ja taiteen suunnittelussa.

Mikään rakennuksen osa, rakenne, laite tai kasvillisuus ei saa läpäistä Helsinki-Vantaan lentoaseman esterajoituspintoja.

Vantaankoskientien puoleisella julkisivulla ulokkeet ja muut rakenteet saavat vähäisissä määrin ulottua katualueelle. Näiden rakenteiden alapinnan tulee olla vähintään kuuden metrin etäisyydellä katutasosta.

Rakennusalan rajoista poikkeavien sisäänkäyntiaukioiden Vantaankoskientien puoleinen sivu voi olla enintään 50 metrin mittainen.

Vantaankoskentielle avautuvat julkisivut tulee jäsentää enintään 30 metrin mittaisiin osiin, jotka poikkeavat toisistaan värin tai materiaalin ja sisäänkäyntien ja aukotuksen sommittelun suhteen.

Katot

Kattopintoja on hyödynnettävä aurinkoenergian keräämiseen ja/tai hulevesien viivyttämiseen ja/tai se tulee toteuttaa luonnon monimuotoisuutta tukevana kasvikattona ja/tai toiminnallisena ulkotilana.

Katolle saa kerrosluvun ja rakennusoikeuden lisäksi rakentaa teknisiä tiloja ja asentaa teknisiä laitteita ja niiden tulee olla rakennuksen arkkitehtuurin liittyviä.

Kivijalkerrokset ja sisäänkäynnit

Pääsisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin ja/tai taiteen keinoin ja niiden on erotuttava toisistaan. Sisäänkäyntien tulee olla säältä suojattuja.

Katutason pääsisäänkäyntien yhteyteen toteutettavien pääsisäänkäyntiaukioiden tulee muodostaa viihtyisää, vehreää ja korkealaatuista kaupunkitilaa.

Pääsisäänkäyntiaukioiden Vantaankoskientien puoleista reunaa tulee rajata paviljonkirakennuksilla, kiintokalusteilla ja/tai viheristutuksilla.

Varastointi- ja lastausalueet sekä huoltopihat tulee aidata rakennusten arkkitehtuuriin liittyvin rakentein.

Vantaankoskientien ja Tapahtumakujaan rajautuvan rakennusalan maantasokerroksen tulee olla avoin ja toiminnallinen. Maantasokerroksen tiloihin tulee olla suora kulkuyhteys kadulta ja niiden on liityttävä toiminnallisesti ulkotiloihin.

Ulkoalueiden pintamateriaalit, kalusteet, istutukset ja valaistus tulee tehdä ominaisuuksiltaan korkeatasoisina sekä liittää ne luontevasti muuhun kaupunkirakenteeseen.

Vantaankoskientien puoleiselle julkisivulle tulee toteuttaa vähintään kaksi sisäänkäyntiaukiota, joiden välillä tulee olla vähintään 60 metrin mittainen Vantaankoskientien katualueeseen rajautuva julkisivun osa.

Vantaankoskientien vastakkaisella puolella olevan huoltopihan kohdalle ei saa sijoittaa sisäänkäyntiaukiota.

Palveluiden ja toimintojen katutasoon sijoittuvat sisäänkäynnit tulee sijoittaa suoraan kadulta tai kävelijälle helposti hahmotettavien sisäänkäyntiaukioiden yhteyteen.

I höjldled ska hotelltornet visuellt vara indelat i olika delar. Den nedersta delen ska vara småskalig och stödja gångmiljön.

Kvarterets byggnader ska vara landmärken för stadsbilden i fjärrlandskapet.

Konst ska redan i inledningsskedet tas med i all arkitektonisk planering och miljöplanering. I planeringen ska arkitekten ha en konstnär som arbetspar. Konsten ska vara synlig under alla tider på dygnet och alla årstider och den ska vara hållbar, lätt att underhålla och avspegla Kivistös identitet.

Reklamanordningar och belysning ska beaktas i planeringen av fasader och konst.

Ingen byggnadsdel, konstruktion, anläggning eller växtlighet får överstiga Helsingfors–Vanda flygplats hinderbegränsande ytor.

I fasaden mot Vandaforsvägen får utskjutande partier och övriga konstruktioner i någon mån skjuta ut i gatuområdet. Dessa konstruktioners undersida ska vara på minst sex meters avstånd från gatuplanet.

De från byggnadsytans gränser avvikande entréplatsernas sida mot Vandaforsvägen får vara högst 50 meter lång.

Fasaderna som öppnas upp mot Vandaforsvägen ska struktureras in i högst 30 meter långa delar som skiljer sig från varandra genom färger eller material och utformningen av öppningar.

Tak

Takytorna ska utnyttjas för insamling av solenergi och/eller fördröjning av dagvatten och/eller byggas som vegetationstak som stödjer naturens mångfald och/eller som ett funktionellt uterum.

På taket får man utöver våningstalet och byggrätten bygga tekniska utrymmen och installera tekniska anordningar och de ska anknyta till byggnadens arkitektur.

Stenfotsväningar och entréer

Entréerna ska framhävas genom arkitektur och/eller konst och de ska skilja sig åt. Entréerna ska vara väderskyddade.

Huvudentréplatserna som byggs i anslutning till huvudentréerna på gatuplan ska bilda ett trivsamt, grönskande och högklassigt stadsrum.

Huvudentréplatserna som byggs i anslutning till huvudentréerna ska bilda ett trivsamt, grönskande och högklassigt stadsrum.

Lager- och lastningsområdena samt servicegårdarna ska ingärdas med konstruktioner som anknyter till byggnadernas arkitektur.

Markplansväningen på den byggnadsyta som gränsar till Vandaforsvägen och Evenemangsgränden ska vara öppen och funktionell. Markplansväningens utrymmen ska ha en direkt förbindelse från gatan och de ska anknyta funktionellt till utomhusområdena.

Utomhusområdenas ytmaterial, utrustning, planteringar och belysning ska till sina egenskaper hålla hög kvalitet och de ska på ett naturligt sätt anslutas till den övriga stadsstrukturen.

Vid fasaden mot Vandaforsvägen ska minst två entréplatser byggas, mellan vilka det ska finnas en minst 60 meter lång fasaddel som gränsar till Vandaforsvägens gatuområde.

En entréplats får inte placeras vid servicegården på motsatta sidan av Vandaforsvägen.

Tjänsternas och funktionernas entréer på gatuplan ska placeras direkt vid gatan eller i anslutning till entréplatserna som är lätta att uppfatta för gående.

Tapahtuma-areenan suurtapahtumien aikainen pääsisäänkäynti tulee toteuttaa Vantaankoskentie ylittävän ulokkeen kautta.

Vihertehokkuus

Korttelin vihertehokkuuden tulee täyttää viherkertoimelle asetettu tavoiteluku vähintään 0,7 tai rakennuslupaa haettaessa kulloinkin voimassa oleva tavoiteluku. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakennusluvan yhteydessä osoitettava vihersuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.

Kaikkien istutettavien puiden ja pensaiden tulee olla hyötykasveja. Rakennuksissa ja/tai kattopihoilla on tuotettava ruokaa.

Hulevesien hallinta

Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma voimassa olevien hulevesien käsittelyvaatimusten mukaan. Hulevedet tulee viivyttaa korttelialueella. Ulkotilojen viherrakentaminen on liitettävä hulevesien hallintaan teknisesti ja toiminnallisesti.

Ympäristöhäiriöt ja energiahuolto

Majoitusluoneiden ulkokuoren ääneneristävyuden lento-, raide- ja tieliikennemelua vastaan on oltava pohjoisjulkisivulla vähintään 39 dB, itäjulkisivulla 35 dB, eteläjulkisivulla 36 dB ja länsijulkisivulla 41 dB tai rakennuslupavaiheen meluselvityksen ohjearvojen mukaisesti.

Sisätiloissa tulee saavuttaa vähintään valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset melun ohjearvot tai kulloinkin vastaava voimassa oleva ohjearvo.

Katto- ja julkisivumateriaalivalinnoin ei saa edistää melun heijastusvaikutuksia.

Rakennusten suunnittelussa on otettava huomioon runkomelun ja -tärinän torjuntatarve. Rakennuslupahakemuksen yhteydessä tulee esittää selvitys, miten runkomelu ja tärinä on otettu huomioon.

Raideliikenteestä aiheutuvan runkomelun L_{pr}m enimmäistaso rajoitetaan rakenneratkaisuilla majoitustiloissa 30 dB. Raideliikenteestä aiheutuvan tärinän värähtelyn v_w, 95 enimmäistaso rajoitetaan rakenneratkaisuilla majoitustiloissa 0,3 mm/s.

Raideliikenteestä aiheutuvan runkomelun L_{pr}m enimmäistaso rajoitetaan rakenneratkaisuilla kokoontumis- ja opetustiloissa 35 dB. Raideliikenteestä aiheutuvan tärinän värähtelyn v_w, 95 enimmäistaso rajoitetaan rakenneratkaisuilla kokoontumis- ja opetustiloissa 0,6 mm/s.

Raideliikenteestä aiheutuvan runkomelun L_{pr}m enimmäistaso rajoitetaan rakenneratkaisuilla toimistoissa, kaupoissa, näyttelytiloissa ja museoissa 40 dB. Raideliikenteestä aiheutuvan tärinän värähtelyn v_w, 95 enimmäistaso rajoitetaan rakenneratkaisuilla toimistoissa, kaupoissa, näyttelytiloissa ja museoissa 0,6 mm/s.

Raideliikenteestä aiheutuvan runkomelun L_{pr}m enimmäistaso rajoitetaan rakenneratkaisuilla konserttisaleissa 30 dB. Raideliikenteestä aiheutuvan tärinän värähtelyn v_w, 95 enimmäistaso rajoitetaan rakenneratkaisuilla konserttisaleissa 0,6 mm/s.

Rakentaminen rautatie läheisyydessä ei saa aiheuttaa turvallisuusriskiä, haittaa radan stabiliteetille taikka muuta haittaa radanpidolle tai junaliikenteelle.

Rakennuslupaa varten on laadittava maamassatasapainotarkastelu ja tonttia rakennettaessa syntyvä maamassa tulee käyttää tontilla.

Rakennuspaikalla tulee rakennusluvan yhteydessä tehdä rakennuspaikkakohtainen pohjatutkimus. Rakentamistarkastus tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja suunnitelmiin.

Vid större evenemang ska huvudingången till evenemangsarenan ske via ett utsprång över Vandaforsvägen.

Grönytefaktor

Kvarterets gröneffektivitet ska uppfylla det målsättningsstal på minst 0,7 som fastställts för grönytefaktor eller det målsättningsstal som gäller vid respektive tidpunkt vid ansökan om bygglov. Att gröneffektiviteten uppnås ska i samband med bygglovet styrkas med en grönområdesplan och en gröneffektivitetskalkyl.

Alla träd och buskar som planteras ska vara nyttoväxter. I byggnaderna och/eller på taggårdarna ska mat produceras.

Dagvattenhantering

För bygglovet ska en dagvattenplan utarbetas i enlighet med de gällande kraven för hanteringen av dagvatten. Dagvattnet ska fördröjas inom kvartersområdet. Uterummens grönytebyggnad ska tekniskt och funktionellt kopplas till dagvattenhanteringen.

Miljöstörningar och energiförsörjning

Ytterhöljets ljudisolering mot flyg-, spår- och vägtrafikbuller ska i inkvarteringsrummens norra fasad vara minst 39 dB, östra fasad 35 dB, södra fasad 36 dB och västra fasad 41 dB eller överensstämma med riktvärdena i bullerutredningen från bygglovskedet.

Inomhus ska man som ett minimum uppnå riktvärdena för bullernivåer i enlighet med statsrådets beslut 993/1992 eller det riktvärde som gäller vid respektive tidpunkt.

Bullrets ekoeffekt får inte förstärkas genom valet av tak- och fasadmaterial.

Vid planeringen av byggnader ska behovet av att bekämpa stombuller och -vibrationer tas i beaktande. I samband med bygglovsansökan ska en utredning presenteras om hur stombuller och vibrationer har beaktats.

Maximinivån på stombuller L_{pr}m som spårtrafiken orsakar begränsas med konstruktionslösningar till 30 dB i inkvarteringsrum. Maximnivån på vibrationer v_w, 95 från skakningar som spårtrafiken orsakar begränsas med konstruktionslösningar till 0,3 mm/s i inkvarteringsrum.

Maximinivån på stombuller L_{pr}m som spårtrafiken orsakar begränsas med konstruktionslösningar till 35 dB i samlings- och undervisningslokaler. Maximnivån på vibrationer v_w, 95 från skakningar som spårtrafiken orsakar begränsas med konstruktionslösningar till 0,6 mm/s i samlings- och undervisningslokaler.

Maximinivån på stombuller L_{pr}m som spårtrafiken orsakar begränsas med konstruktionslösningar till 40 dB i kontor, affärer, utställningslokaler och museer. Maximnivån på vibrationer v_w, 95 från skakningar som spårtrafiken orsakar begränsas med konstruktionslösningar till 0,6 mm/s i kontor, affärer, utställningslokaler och museer.

Maximinivån på stombuller L_{pr}m som spårtrafiken orsakar begränsas med konstruktionslösningar till 30 dB i konsertsalar. Maximnivån på vibrationer v_w, 95 från skakningar som spårtrafiken orsakar begränsas med konstruktionslösningar till 0,6 mm/s i konsertsalar.

Byggnad i närheten av järnvägen får inte leda till en säkerhetsrisk, försämra banans stabilitet eller medföra andra olägenheter för banhallningen eller tågtrafiken.

Inför bygglovet ska en undersökning göras av balansen beträffande jordmassorna och den jordmassa som oppkommer vid byggandet på tomtens ska användas på tomtens.

På byggplatsen ska en byggplats-specifik grundundersökning genomföras i samband med bygglovet. Bygglösningarna ska baseras på byggplats-specifika grundundersökningar och planer.

Rakennusten suunnittelussa on pyrittävä koko elinkaaren aikaiseen hiilineutraalisuuteen. Rakennuslupahakemuksen yhteydessä tulee esittää hiilineutraalisuus selvitys.

Asemakaavan alueella tulee hyödyntää uusiutuvaa energiaa vähintään 50 % rakennusten energiantarpeesta.

Korttelialueelle ei saa osoittaa tonttiliittymää Vantaankoskientien varrelta.

Tuloilmanotto tulee olla Vantaankoskientien puolelta, mahdollisimman etäältä Hämeenlinnanväylän hiukaspäästöjen alueesta.

Muuntamoiden tilavaraukset tulee huomioida hotellille, ravintolatoiminnoille, areenalle sekä yksi muuntamon tilavaraus alueelle yleisesti Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n käyttöön.

Pyöräliikenne ja -pysäköinti

Rakennettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:
- toimistot 1 pp / 50 k-m²
- palvelu- ja liiketilat 1 pp / 40 k-m²

Polkupyöräpysäköinnin on sijoitettava pääosin sisäänkäyntien yhteyteen. Pyöräpaikoista vähintään 50 % on oltava säälisuojujattuja ja runkolukittavia.

Autoliikenne ja -pysäköinti

Rakennettavien autopaikkojen vähimmäismäärät:
- toimistot 1 ap / 100 k-m²
- palvelu- ja liiketilat 1 ap / 120 k-m²
- hotell- ja majoitustilat 1 ap / 250 k-m²

Rakennettavien autopaikkojen vähimmäismäärävaade ei koske monitoimiareenaa.

Yllä mainitut pysäköintipaikat on toteutettava korttelialueella. Rakennusluvan yhteydessä hakijan on esitettävä liikenteellinen tarkastelu suur tapahtuman aikaisesta pysäköintitarpeesta. Suur tapahtuman aikaisen pysäköinnin tarpeesta vähintään 40 % on toteutettava korttelialueella.

Pysäköintipaikat tulee varustaa sähköauton latausmahdollisuudella tai olla helposti muutettavissa lataukseen soveltuviksi.

Tapahtumien aikaisesta liikenne-, pysäköinti- ja turvallisuusjärjestelyistä tulee esittää tarkempi suunnitelma rakennusluvan yhteydessä.

Huolto- ja ajoneuvoliikenne tulee sijoittaa tontille siten, että se on turvallista ja sujuvaa sekä että se ei katkaise kävely-yhteyksiä Tapahtumakujalla tai Vantaankoskentiellä.

Huoltopihatoiminnot on sijoitettava rakennusmassan sisään tai kaupunkikuvallisesti korkeatasoisesti aidatulle pihalle.

Vid planeringen av byggnader ska klimatneutralitet eftersträvas för hela livscykeln. I samband med bygglovsansökan ska en klimatneutralitetsutredning presenteras.

Lösningar som producerar förnybar energi ska föredras. I detaljplaneområdet ska förnybar energi utnyttjas så att det täcker minst 50% av byggnadernas energibehov.

En tomtanslutning från Vandaforsvägen får inte anvisas till kvartersområdet.

Tilluftintaget ska ligga på Vandaforsvägens sida, på så långt avstånd från Tavastehusledens partikelutsläppsområde som möjligt.

Reserveringar för transformatorer ska beaktas för hotellet, restaurangfunktionerna, arenan samt en reservering för en transformator i området i allmänhet för Vanda Energi Elnät Ab:s bruk.

Cykeltrafik och -parkering

Cykelplatser ska byggas till ett antal av minst:
- kontor 1 cp / 50 m²-vy
- service- och affärslokaler 1 cp / 40 m²-vy

Cykelparkeringen ska huvudsakligen ligga i anslutning till entréerna. Av cykelplatserna ska minst 50 % vara väderskyddade och ramläsbara.

Biltrafik och -parkering

Minimiantalet bilplatser som ska byggas:
- kontor 1 bp / 100 m²-vy
- service- och affärslokaler 1 bp / 120 m²-vy
- hotell- och inkvarteringslokaler 1 bp / 250 m²-vy

Kravet på det minimala antalet bilplatser som anläggs gäller inte allaktivitetsarenan.

De ovannämnda parkeringsplatserna ska byggas i kvartersområdet. I samband med bygglovet ska sökanden presentera en trafikmässig granskning av parkeringsbehovet under stora evenemang. Av parkeringsbehovet under stora evenemang ska minst 40 % tillgodoses i kvartersområdet.

Parkeringsplatserna ska förses med möjlighet till laddning av elbilar eller enkelt kunna ändras så att de lämpar sig för laddning.

Över trafik-, parkerings- och säkerhetsarrangemang under evenemang ska en noggrannare plan göras upp i samband med bygglovet.

Service- och fordonstrafik ska placeras på tomten så att den är säker och smidig och att den inte skär av gångförbindelserna på Evenemangsgården eller Vandaforsvägen.

Servicegårdsfunktioner ska placeras inuti byggnadsmassan eller på en gård som ingår på ett högklassigt sätt med tanke på stadsbilden.

—————

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

— — — —

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

— x — x —

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

23

Kaupunginosan numero.

KIVISTÖ

Kaupunginosan nimi.

23192

Korttelin numero.

TAPAHTUMAKUJA

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

Kvartersnummer.

Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.

6500

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.**Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.**

36500 ±kl400

Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisen kerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku ravintola- ja liiketilojen kerrosalan neliömetrimäärän.

Talserie, där det första talet anger våningsyta i kvadratmeter för huvudanvändningsändamålet och det andra talet våningsytan i kvadratmeter för restaurang- och affärslokaler.

XIII

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosalun.

Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.

vih

Alleiviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.

Understreckningen anger planbestämmelse som ovillkorligen skall tillämpas.



Ohjeellinen viher- tai kasvikatko.

Grön- eller växttak.



Ohjeellinen istutettava alueen osa.

Riktgivande del av område som skall planteras.



Ohjeellinen rakennusala.

Riktgivande byggnadsyta.

kl-merkinnän edellyttämät ravintola- ja liiketilat on rakennettava maantasokerrokseen Vantaankoskentie varrelle.

Restaurang- och affärslokaler som förutsätts av kl-bestämmelsen ska byggas i markplansvåning längs med Vandaforsvägen.



Maanalainen pysäköintitila

Maanalainen tila, johon saa sijoittaa huolto-, pysäköinti- ja varastotiloja sekä teknisiä tiloja.

Underjordiskt parkeringsutrymme

Underjordiskt utrymme där service-, parkerings-, lager- och tekniska utrymmen får placeras.

Tilasta tulee olla ajoyhteys korttelin 23196 maanalaiseen pysäköintitilaan.

Utrymmet ska ha en körförbindelse till det underjordiska parkeringsutrymmet i kvarteret 23196.



Merkintä osoittaa rakennuksen sivun, jolla tulee olla suora uloskäynti porrashuoneista.

Beteckningen anger att denna sida av byggnaden skall ha direkt utgång från trapphusen.



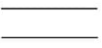
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.



Säilytettävä/istutettava puurivi.

Trädrad som skall bevaras/planteras.

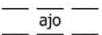


Katu.

Gata.

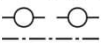
Tapahtumakujan katualueen asemakaavoittamattomaan alueeseen rajautuva reuna tulee rajata kulkua rajoittavalla muurilla tai aidalla ja turvata liito-oravan ydinalueen häiriöherkkyys toistaiseksi asemakaavoittamattomalla alueella.

Den kant till Evenemangsgrändens gatuumråde som gränsar till området som saknar detaljplan ska avgränsas med en mur eller ett staket som begränsar framkomligheten och flygekorrens kärnområde ska tryggas mot störningar i det område som än så länge saknar detaljplan.
Riktgivande körförbindelse inom området.



Alueella oleva ohjeellinen ajoyhteys.

Del av område reserverad för underjordisk ledning.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Byggande i närheten av underjordiska ledningar får inte äventyra eller skada de underjordiska nätverken.

Rakentaminen maanalaisten johtojen läheisyydessä ei saa aiheuttaa haittaa tai vahinkoa maanalaisille verkostoille.

TONTTIJAKO

TOMTINDELNING

Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.

För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.

Kaupunkirakenne ja ympäristö
Stadsstruktur och miljö
Asemakaavoitus
Detaljplanering

Mitta- ja geopalvelut
Mätning och geoteknik

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatio
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Plankoordinaatiosysteemi
ETRS-GK25,
höjdsysteemi
N2000.

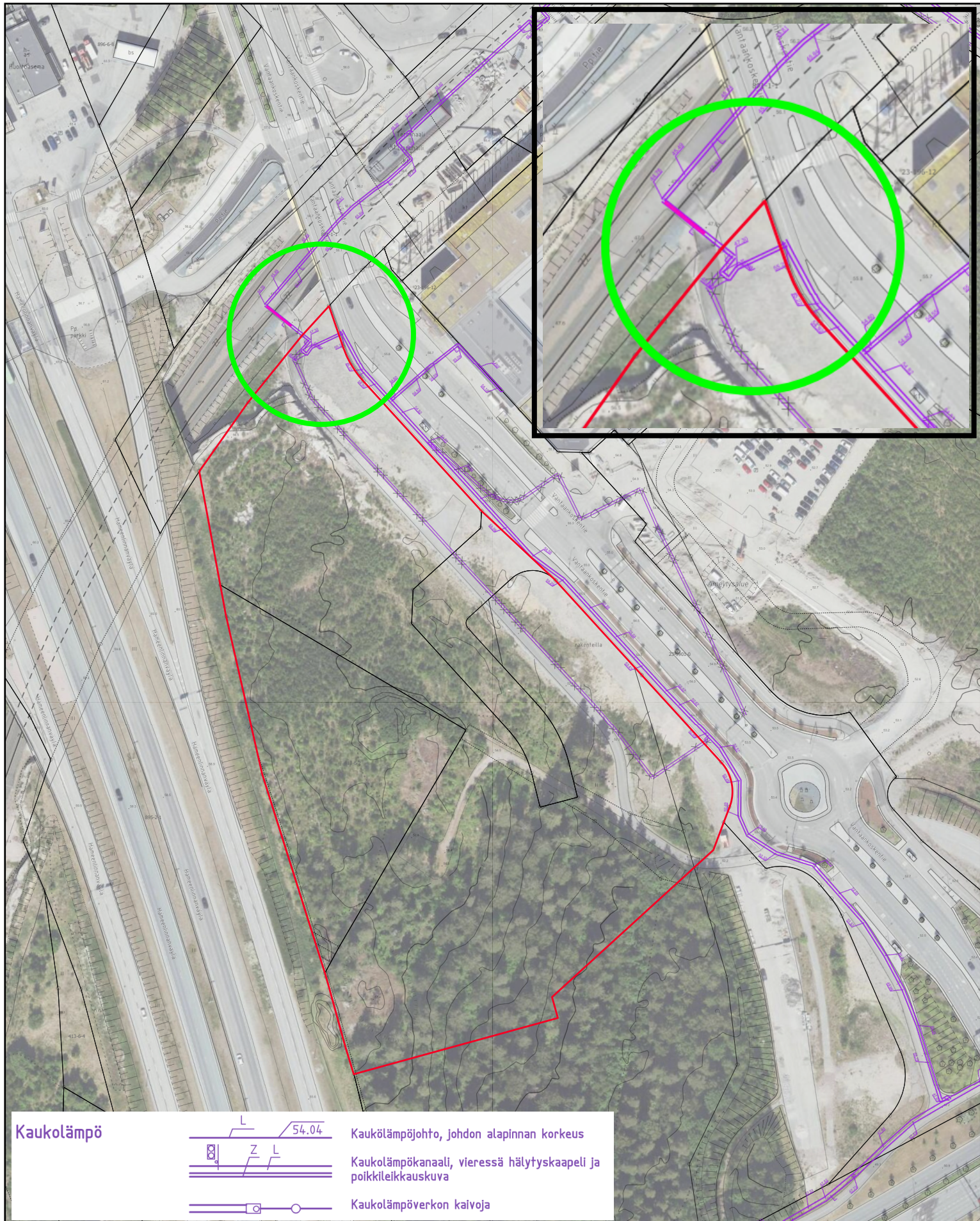
{Allekirjoitus aluearkkitehti}

{Allekirjoitus kaupungingeodeetti}

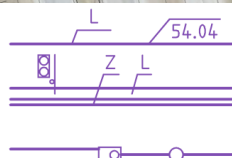
Allekirjoitettu sähköisesti

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa ___.__.20__

Godkänd av stadsfullmäktige ___.__.20__



Kaukolämpö



L 54.04 Kaukolämpöjohto, johdon alapinnan korkeus

Z L Kaukolämpökanaali, vieressä hälytyskaapeli ja poikkileikkauksuva

Kaukolämpöverkon kaivoja

Vantaan kaupunki

Johtokartta

Johtokarttaa ylläpidetään katujen ja muiden yleisten alueiden maanalaista johdoista. Kiinteistöjen alueella olevista johdoista tiedot ovat puutteellisia.

ETRS 1989 GK25FIN
tasokoordinaattijärjestelmä

N2000
korkeusjärjestelmä

8.11.2024
päiväys



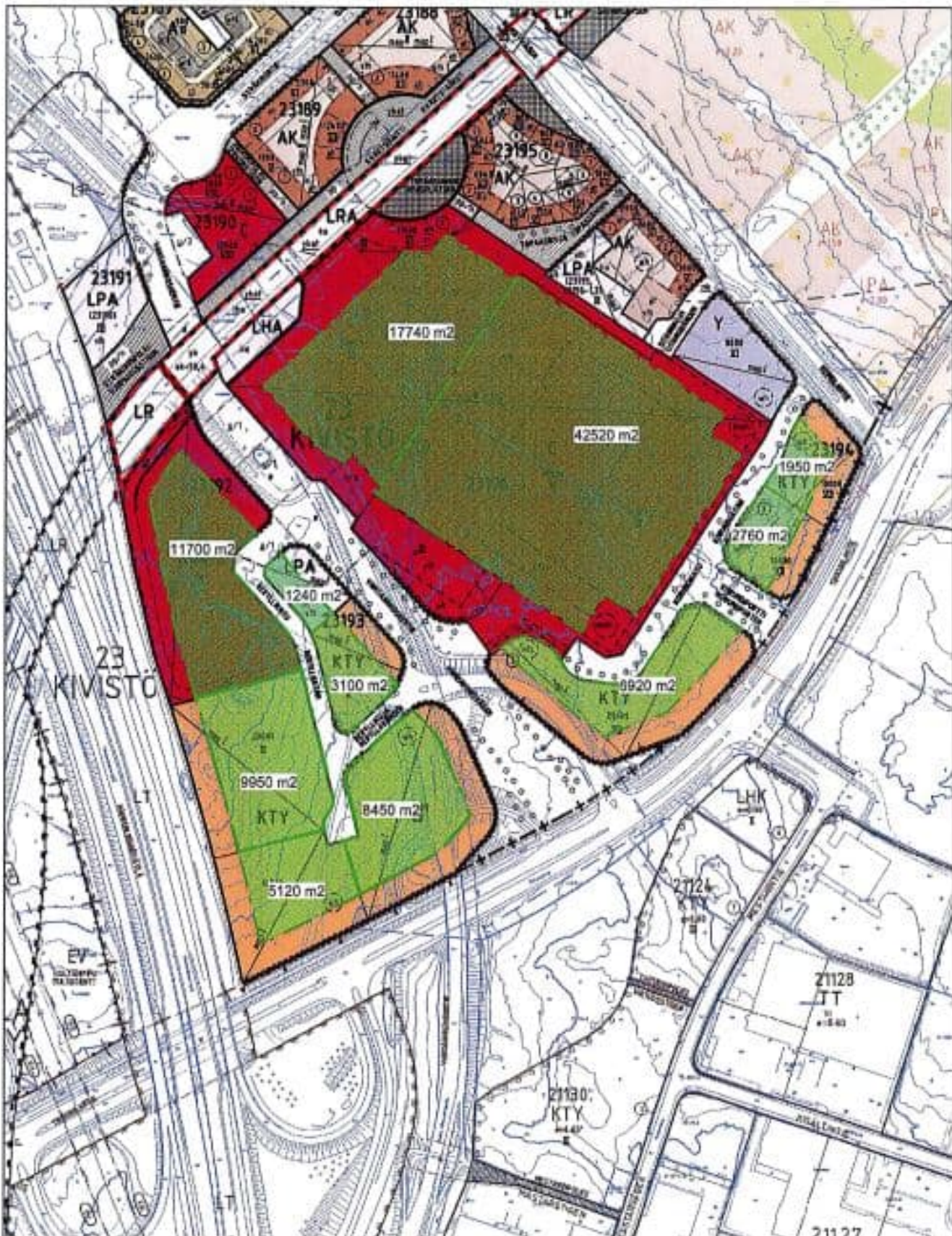
1:2 000
mittakaava

Liite 2
Kaukolämpölinja, joka
rasittaa Vuokra-alueita

Lämpökaivojen ohjeellinen alue

Kivistö-projekti
Kivistön kaupunkikeskuksen asemakaava

Liite 3



Vihreällä on osoitettu esitys maalämpökaivannolle sallituista alueista

3.12.2014 / GKo