



Aiesopimuksen laadinnan käynnistäminen Arena 3.3. -hankkeen kanssa

VD/4521/10.00.02.02/2019

RV/RÄ/LR/RT/EJ

Vantaan Kivistöön on suunnitteilla Suomen suurin ja Pohjoismaiden kolmanneksi suurin tapahtumakeskus Vantaan Arena 3.3. Keskiössä on täysimittainen jalkapallokentän kokoinen urheiluareena, jonka tekonurmikenttä on tarpeen tullen päällystettävissä kovapintaisilla peittolevyillä. Katsomopaikkoja on 17 000 ja sisäkonserttimuodossaan 32 000. Hanke toteutetaan täysin yksityisenä hankkeena. Keskusteluissa toimijatahon kanssa on kuitenkin ilmennyt, että hanketoimijat toivovat Areenan valmistuttua kaupungilta sitoumusta vuosittaisiin hankintoihin.

Hankkeen sijaintipaikaksi suunniteltu tontti on kaupungin omistuksessa. Kaupunginhallitus on antanut hankkeelle suunnitteluvarauksen. Kaupunginhallitus hyväksyi kokouksessaan 14.11.2022 maanvuokrasopimukset pysäköintilaitoksen, tapahtuma-areenan ja hotellin toteuttamiseksi. Nämä kaikki tapahtuma-areenaa koskevat maanvuokrasopimukset allekirjoitetaan, kun tapahtuma-areena koskeva asemakaava ja asemakaavan muutos (233200) on tullut voimaan. Vuokra määräytyy markkinahintaisena. Tontin vuokraajalla on myöhemmin mahdollisuus lunastaa tontti itselleen. Maanvuokrasopimuksen hyväksymistä koskevat päätökset raukeavat, mikäli maanvuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu 31.12.2023 mennessä.

Kaupunginhallitus päätti 28.11.2022 esittää kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 25.10.2022 päivätty, asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus 233200, 23 Kivistö / Kivistön tapahtuma-areena. Energiatuotantoa koskeva kaavamääräys muutettiin muotoon ”Asemakaavan alueella tulee tuottaa ja hyödyntää uusiutuvaa energiaa vähintään 50 % rakennusten energiantarpeesta”. Päätös tulee voimaan aikaisintaan tammikuussa, joten rakennuslupaa voidaan hakea ja rakennusten suunnittelu käynnistää kevään 2023 aikana. Tämän aikataulun mukaan tapahtuma-areena valmistuisi noin 2025–2026.

Kaupungin virkahenkilöistä koostunut valmisteluryhmä on kokoontunut syksyn aikana ja kartoittanut käyttökohteita Areenan tiloista.

Hankinnan reunaehdot

Olemassa olevan rakennuksen vuokraus ei kuulu hankintalain piiriin. Rakennusurakaksi katsotaan, mikäli vuokraaja on myöhemmin ostamassa, kantaa taloudellista riskiä tai hankintayksiköllä määräävä asema rakennuksen suunnittelussa.

Vantaan kaupunki ei osallistu suunnitteluun eikä määrittele mitään sisällöllisiä vaatimuksia. Arena 3.3. Oy kantaa taloudellisen riskin kokonaisuudessaan. Tällöin vuokraus on mahdollista toteuttaa niin, ettei hankintalakia sovelleta eli ilman kilpailutusta.

Arena 3.3. Oy hallin omistajana on taloudellista toimintaa kilpailuilla markkinoilla harjoittava yritys. Julkisyhteisön kuten Vantaan kaupungin solmiessa vuokrasopimusta taloudellista toimintaa harjoittavan yrityksen kanssa, on varmistuttava siitä, että maksettava vuokrataso on käypä hinta ja vuokran maksulla ei anneta yritykselle taloudellista tukea eli EU-säännösten mukaista valtiontukea.

Käytännössä tämä tarkoittaa tässä tilanteessa sitä, että solmittaessa pitkäaikaista vuokrasopimusta Arena 3.3 Oy:n kanssa, vuokraa ei voida sitoutua maksamaan sellaisesta ajasta, jolloin tiloille ei ole



tosiasiallista käyttöä. Tarkempi tarkastelu EU-säännösten mukaisen valtiontuen ehtojen täyttymisestä tulee tehdä ennen sopimuksen solmimista.

Kasvatuksen ja oppimisen toimiala

Kasvatuksen ja oppimisen toimialalla on positiivinen suhtautuminen sisäliikuntamahdollisuuksien monipuolistamiseen sekä koulujen ja vapaa-ajan käytön tarpeiden yhdistämiseen, mutta koulun ulkopuolelta vuokrattavat liikuntatilat eivät ole toimialan palveluverkossa ensisijainen ratkaisu.

Myöskään Arena 3.3. sijainti ei ole optimaalisin. Koulun tai päiväkodin sijoittuminen kyseiselle tontille tai välittömään läheisyyteen ei ole mahdollista melu- ja pienhiukkashaittojen vuoksi. Johtopäätöksenä kaupungilla ei näyttäisi olevan sellaisia päivittäisiä liikuntaopetukseen linkittyviä toimintoja, joita voitaisiin sijoittaa Areenalle vakituisesti ja vähentäen muiden investointien tarvetta.

Kasvatuksen ja oppimisen osuus Areenan päivittäisessä liikuntakäytössä koskisi näin ollen tilapäisvuorojen hankintaa erityisliikuntatilana uimahallin ja jäähallin tapaan lähialueen varhaiskasvatuksen toimipisteille, kouluille ja oppilaitoksille.

Kaupunkikulttuurin toimiala

Kaupunkikulttuurin toimialalla olisi mahdollista hyödyntää Areenaa tarjoamalla liikuntatilaa seuroille ilta-aikaan. Kaupunki voisi ostaa tapahtumilta käyttämättä jääneitä iltavuoroja ja vuokrata ne eteenpäin paikallisten liikuntaseurojen käyttöön liikuntapalveluiden hinnaston mukaisella veloituksella.

Vantaalta puuttuu skeitti- ja scootti-toimintaa myös talvella mahdollistava iso skeittihalli. Sitä on toivottu pitkään ja lokakuussa on tullut taas uusi kuntalaisaloite aiheesta. Sekä Helsingistä että Espoosta vastaavat hallit löytyvät. Halli voitaisiin rakentaa Areenan parkkihallin yhteyteen ja sen vuokraus olisi osa kokonaisuutta. Jos tällainen halli rakennetaan yksinomaan Vantaan kaupungin käyttöön, on tältä osin huomioitava hankintalaki.

Taidemuseo Artsi tarvitsee vuosille 2026–2030 väistötilat Myyrmäen kaupunkikulttuuritalon rakentamisen ajaksi. Tämä väistötila voisi löytyä Arenasta. Kun Artsi siirtyy takaisin Myyrmäkeen Kaupunkikulttuuritalon valmistuessa, tilaan voitaisiin avata Artsin sivutoimipiste tai kokonaan uusi taidemuseo.

Osa kaupungin isoista tapahtumista voidaan jatkossa toteuttaa Arena 3.3:ssa, esimerkkeinä 4.-luokkalaisten itsenäisyysjuhlat, loppiaisvastaanotto ja iso torikonsertin kaltainen tapahtuma.

Mahdolliset sisällöt vuokrattaviksi käyttövuoroiksi/tiloiksi

- erityisliikuntatilat varhaiskasvatuksen Kivistön toimipisteet
- erityisliikuntatilat perusopetuksen lähialueen toimipisteet
- erityisliikuntatilat oppilaitokset
- skeitti- ja scoottihalli
- paikallisille seuroille tarjottavat käyttövuorot
- Taidemuseo Artsin väistötilat ja jatkossa sivutoimipiste
- kaupungin omat isommat tapahtumat



Esitämme kaupunginhallitukselle, että käynnistetään valmistelu aiesopimuksen laatimiseksi tilojen vuokraamisesta Arena 3.3. Oy:ltä Vantaan kaupungin käyttöön. Päävastuu valmistelusta on kaupunkikulttuurin toimialalla.

Aiesopimuksen valmistelun yhteydessä tulee huomioida kaupungin eri toimialojen tilatarpeet. Samanaikaisesti käydään aiesopimuksen sisällön tarkentamiseen liittyvät neuvottelut hanketahon kanssa.

Tavoitteena on pitkäaikaisen vuokrasopimuksen laatiminen siten, että kaupunki voi toteuttaa kuntalaisille tarpeellisia palveluja joustavasti ja kustannustehokkaasti rakennettavassa kohteessa. Näitä palveluja voivat olla esimerkiksi liikuntavuorot kouluille, oppilaitoksille ja liikuntaseuroille, Vantaan taidemuseon tarvitsemat väistötilat, skeitti- ja scootihallitilat sekä tiloja kaupungin järjestämiin isompiin tapahtumiin. Vuokrasopimuksen arvo tarkentuu valmistelun aikana. Karkea arvio vuokrasopimuksen määrästä on 500 000–1 000 000 euroa per vuosi.

Tavoitteena on, että aiesopimuksesta tehdään päätös kevään 2023 aikana. Aiesopimuksessa todetaan, koska varsinainen vuokrasopimus tehdään ja missä tilanteissa kaupungilla on oikeus vetäytyä hankkeesta. Ennen sopimuksen solmimista tarkastellaan valtiontuen ehtojen täyttymisen mahdollisuudet ja se sisällytetään myös sopimuksesta tehtävään päätökseen.

Kaupunginhallitus 19.12.2022 § 18

Kaupunginjohtajan esitys:

Päätetään käynnistää valmistelu aiesopimuksen laatimiseksi Vantaan kaupungin ja Arena 3.3 Oy:n välillä mainittujen mahdollisten sisältöjen pohjalta. Kaupunginhallitus tekee asiasta erillisen päätöksen vuoden 2023 aikana.

Käsittely:

Asian käsittelyn aikana kaupunginhallituksen jäsen Ville Karinen esitti asiakohdan hylkäämistä. Esitys raukesi kannattamattomana.

Merkittiin, että kaupunginjohtaja täydensi päätösesitystä *seuraavasti*:

Päätetään käynnistää valmistelu aiesopimuksen laatimiseksi Vantaan kaupungin ja Arena 3.3 Oy:n välillä mainittujen mahdollisten sisältöjen pohjalta. *Kaupunginhallitus tekee asiasta erillisen päätöksen vuoden 2023 aikana.*

Päätös:

Hyväksyttiin täydennetty esitys.

Merkittiin, että kaupunginhallituksen jäsen Ville Karinen jätti asiaan seuraavan pöytäkirjalausuman:

”Valmisteluja aiesopimuksen laatimiseksi Vantaan kaupungin ja Arena 3.3 Oy:n kanssa ei tule käynnistää, ennen kuin hankkeen rahoitus on varmistunut ja rahoittajat tiedossa. Lähtökohtaisesti Areena-hanke tulee pystyä toteuttamaan yksityisellä pääomalla ja sen tulee olla kannattava ilman Vantaan kaupungin pitkäkestoisia taloudellisia sitoumuksia hankkeeseen esim. vuokrasopimusten muodossa. Taidemuseo Artsin tarvitsemien väistötilojen sekä skeitti- ja scootihallin osalta on tehtävä erilliset selvitykset ja arvioitava vaihtoehtoiset sijainnit sekä kustannukset vaihtoehtoisille toteutustavoille.”



Täytäntöönpano: Kaupunkikulttuurin toimiala / Yhteiset palvelut

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

Apulaiskaupunginjohtaja Riikka Åstrand, p. 050 539 4555 (etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

Yhteisten palveluiden päällikkö Leena Rusanen, p. 050 314 5702 (etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)