



Kiilan motocrossalueen kilpailun voittajan valinta / AK

VD/1026/10.00.02.02/2025

AK/TH/JH

Kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikkö on kilpailuttanut 114 505 m² kokoisen alueen kiinteistöstä 92-34-5-1. Kiinteistö sijaitsee Kiilan kaupunginosassa Helsinki-Vantaan lentoaseman läheisyydessä. Kilpailuun saapui vain yksi kilpailuehdotus. Esitetään kilpailuun saapuneen kilpailuehdotuksen ”Kiilan tähti” hylkäämistä osin kilpailuohjelman vastaisena ja neuvottelumenettelyn jatkamista kilpailuehdotuksen laatineen ryhmän kanssa.

Kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikkö on kilpailuttanut 114 505 m² kokoisen alueen kiinteistöstä 92-34-5-1. Kiinteistö sijaitsee Kiilan kaupunginosassa Helsinki-Vantaan lentoaseman läheisyydessä. Asemakaavassa alue on osoitettu erityistoimintojen korttelialueeksi kunnan tarpeisiin (E/k). Alueella on toiminut vuosia motocrossrata, jota tällä hetkellä ylläpitävän toimijan vuokrasopimus päättyy 31.10.2025. Lisäksi alueella sijaitsee muutamia rakennuksia, joiden nykyinen kunto ja jäljellä oleva elinkaari vaihtelevat.

Tarjouskilpailun tavoitteena oli löytää alueelle toimija, joka sitoutuu vuokraamaan alueen motocrosstoimintaa varten. Tarkoituksena oli vuokrata alue tarjouskilpailun voittaneelle taholle 31.12.2040 saakka eli viideksitoista (15) vuodeksi. Tontin vuosivuokra perustuu kilpailussa tarjottuun korkeimpaan hintaan, ollen kuitenkin vähintään 33 000 euroa/vuosi lisättynä arvonlisäverolla. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin.

Kilpailuun voivat osallistua kaikki kiinnostuneet yritykset ja tahot, joiden tuli laatia kilpailuehdotus kiinteistöllä 92-34-5-1 sijaitsevan vuokra-alueen kehittämisestä sekä motocrosstoiminnasta. Kilpailuehdotuksen tuli sisältää tarjous vuosivuokrasta (arvioinnin painoarvo 30 %), alueen maankäyttösuunnitelma (arvioinnin painoarvo 40 %) sekä alustava liiketoimintasuunnitelma (arvioinnin painoarvo 30 %). Kilpailuohjelman mukaisesti kilpailun voittaja ratkaistaan tarjotun vuokrahinnan, esitettyjen suunnitelmien toteuttamiskelpoisuuden sekä toimitettujen selostusten perusteella.

Kilpailuohjelman arviointiperusteissa on todettu, että: ”mikäli alueelle ei löydy toteuttamiskelpoista ja kilpailun vaatimukset täyttävää ehdotusta tai jos alueen vuokralainen ei kykene toteuttamaan hanketta, voidaan kyseinen motocrosskäyttöön varattu alue kilpailuttaa uudelleen.” ja että: ”kilpailun järjestäjä pidättää oikeuden hylätä kilpailuehdotuksen tai pyytää siihen tarkennuksia, mikäli kilpailuehdotuksen sisältövaatimukset eivät toteudu”.

Kilpailun arviointiryhmä muodostettiin kaupunkiympäristön toimialan, kaupunkikulttuurin ja hyvinvoinnin toimialan sekä elinvoimapaalveluiden edustajista. Kilpailuaika oli 23.6.-29.8.2025 ja kilpailussa noudatettiin kilpailusalaisuutta (kilpailusuunnitelmakuori ja nimimerkkikuori erikseen). Kilpailusta tiedotettiin kaupungin internetsivuilla, mediatiedotteella sekä alan toimijoille sähköpostijakelulla.

Kilpailuun saapunut kilpailuehdotus ja sen arviointi

Kilpailuehdotuksia saatiin kilpailun määräaikaan mennessä yksi kappale. Kilpailuehdotus nimimerkillä ”Kiilan tähti” sisälsi kilpailuohjelmassa vaaditut nimimerkkikuoren ja kilpailusuunnitelmakuoren, joten se



hyväksyttiin mukaan kilpailuohjelman mukaiseen arviointiin. Arviointi suoritettiin kilpailuehdotuskuoren sisältämän aineiston pohjalta syyskuussa 2025.

Kilpailuehdotuksessa tarjottu vuosivuokra oli 33 000 euroa/vuosi lisättynä arvonlisäverolla, joka oli kilpailuohjelman mukainen alin hyväksyttävä vuokran määrä alueesta.

Kilpailuehdotuksen maankäyttösuunnitelma on melko viitteellinen eikä kaikilta osin vastannut kilpailuohjelman tavoitteisiin, mutta ei ollut kuitenkaan suoraan sen vastainen. Maankäyttösuunnitelma ulottui osin esitettyä kilpailuallueta laajemmalle. Suunnitelmassa on alueelle esitetty uusia rakennuksia ja rata-alueita, jotka edellyttäisivät nykyisen asemakaavan tarkistamista. Kokonaisratkaisu perustuu pitkälle nykyisten ratojen sijainteihin ja pysäköinti- ja huoltoratkaisuihin, jotka säästävät toteuttamiskustannuksia. Merkittävin yksittäinen investointi olisi alueelle ehdotettu uusi motocrosshalli. Suunnitelmassa esitetyt uudet katsomorakenteet vaatisivat nykyisten maavallien runsasta muotoilua. Liikenteen ajoyhteydet ja pelastusreitit ovat suunnitelmassa viitteellisiä eivätkä kaikilta osin ole todennäköisesti toteuttamiskelpoisia.

Kilpailuehdotuksen liiketoimintasuunnitelma oli hyvin alustava ja sisälsi sekä puutteita kilpailuohjelman sisältövaatimuksiin verrattuna että oli niiden kanssa osin ristiriidassa mm. esitetyn vuokra-ajan pituuden (40 vuotta) ja kaupungin rahoitukseen osallistumisen osalta. Kilpailuehdotuksen rahoitus perustuisi pääosin Vantaan ja naapurikaupunkien Helsingin ja Espoon sekä valtion (mm. liikuntapaikkojen rakentamisen avustus) oletettuun rahoitukseen. Kilpailulla kaupunki haki alueelle toimijaa tai toimijaryhmää ja liiketoimintasuunnitelmaan piti sisältyä osuus rahoituksesta ja siihen liittyvistä riskeistä. Yksityisen rahoituksen osuus jää kilpailuehdotuksen liiketoimintasuunnitelman perusteella täysin epäselväksi ja samoin rahoitukseen liittyvät riskit. Kaupunki ei ollut kilpailuohjelmassa sitoutunut liiketoimintasuunnitelmassa esitettyyn 40 vuoden vuokra-aikaan eikä hankkeen tarvitsemaan rahoitukseen, joten kilpailuehdotusta ei voida pitää kilpailuohjelman mukaisena. Erityisesti tästä syystä esitetään kilpailuehdotuksen hylkäämistä kilpailuohjelman vastaisena.

Kilpailuehdotuksen arvioinnin jälkeen (25.9.2025) avattiin kilpailuryhmän tarkemmat tiedot sisältänyt nimimerkkikuori ja tiedot yhdistettiin kilpailuehdotukseen. Kilpailuryhmän toimijat ovat Espoon moottorikerho ry, Helsingin moottorikerho ry, Suomen moottoriliitto ry, Vantaan moottorikerho ry ja Nordic Sport Event. Kilpailuehdotuksen suunnittelija on ArkLab Oy. Kilpailuryhmälle tullaan lähettämään lyhyt palaute kilpailuehdotuksesta.

Koska kilpailuun ei tullut muita kilpailuehdotuksia, kaupunki voi jatkaa neuvotteluita kilpailuehdotuksen laatineen toimijaryhmän kanssa ja pyytää kilpailuehdotukseen tarkennuksia. Neuvottelumenettelyn aikana voitaisiin arvioida tarkemmin mahdollisuuksia kilpailuehdotuksessa esitettyjen ratkaisuiden ja ehdotusten, erityisesti vuokra-ajan, maankäytön pitkäjänteisen kehittämisen ja hankkeen rahoituksen osalta.

Toimivalta

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n 25 kohdan mukaan kaupunkitilalautakunta päättää muun Vantaan kaupungissa asemakaavoitetulla alueella sijaitsevan kiinteän omaisuuden ja rakennusten myymisestä sekä vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta, kun kauppahinta tai käypä markkina-arvo on yli 400 000 euroa. Edelleen hallintosäännön 9 luvun 4 §:n 26 kohdan mukaan kaupunkitilalautakunta päättää maa- ja vesialueiden vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta tai muutoin käytettäväksi luovuttamisesta, kun vuokra-aika on yli 5 vuotta ja hallintosäännön 9 luvun 4 §:n



33 kohdan mukaan kaupunkitilalautakunta päättää kilpailutuksista, julkisista hauista ja tonttivarauksista silloin, kun lautakunnalla on toimivalta päättää alueen luovutuksesta tai vuokrauksesta.

Kaupunkitilalautakunta 22.10.2025 § 12

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) hylätä Kiilan motocrossalueen kilpailuun saapunut kilpailuehdotus ”Kiilan tähti” osin kilpailuohjelman vastaisena, ja
- b) jatkaa keskustelua alueen vuokrauksesta ja pitkäjänteisestä kehittämisestä neuvottelumenettelyllä kilpailuehdotuksen ”Kiilan tähti” laatineen kilpailuryhmän kanssa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Merkittiin, että kaupunkitilalautakunnan jäsen Sirkku Ingervo jätti asiaan seuraavan pöytäkirjalausuman: ”Kiilan motocross-radan alueen kilpailutukseen tuli vain yksi tarjoaja, ilman riittävää liiketoimintasuunnitelmaa ja selkeästi osoitettua yksityistä rahoitusta. Neuvottelumenettelyssä tulisi olla mukana toimija, joilla on ulkopuolisen rahoituksen luotettava suunnitelma.

Kaava alueella ei Päijänne-tunnelin (eli pohjavesialueeksi luokittelun alueen) vuoksi voi enää räjäyttää yhtään uutta kalliota. Päijänne-tunnelin merkitys pääkaupunkiseudun juomaveden mahdollistajana on korvaamaton. Mikäli neuvottelumenettely ei tuota kohtuullisen hyvää ja toimivaa ratkaisua, jolle on riittävästi ulkopuolista rahoitusta, niin olisi järkevää jättää kaava-alueella tilaa muillekin vaihtoehdoille.”

Liitteet:

- Kilpailuohjelma, Kiilan motocrossalue
- Kilpailuehdotuksen ”Kiilan tähti”, maankäyttösuunnitelma

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle

Lisätiedot:

kiinteistökehityspäällikkö Tomi Henriksson, puh. 050 318 0992

maankäyttötekniikko Jorma Hopponen, puh. 050 312 3995

(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)