



Kivistö kaupunkikeskuksen monikäyttöiset kirjasto-, nuoriso-, kulttuuri ja asukastilat sekä avoin päiväkotit -tarveselvitys-hankesuunnitelman hyväksyminen

VD/11099/10.03.02.01/2017

PW/PS/JV/RM

Kivistön kaupunginosaan (23) on rakenteilla Kivistön kaupunkikeskus. Kivistön suuralueella on tällä hetkellä noin 11 700 asukasta, vuonna 2024 ennusteen mukaan n. 18 300 asukasta

Kivistön kaupunkikeskuksen ensimmäiseen vaiheeseen on suunnitteilla kauppakeskus, jonka on määrä valmistua 2020. Kauppakeskuksen 1.kerrokseen esitetään sijoitettavaksi yhteiskäyttöinen monitoimitila, johon sijoittuvat kirjasto-, kulttuuri-, nuoriso- ja asukastila sekä avoin päiväkotit.-

Alueen asemakaavamuutos on tullut voimaan 28.8.2016.

Vuonna 2015 laadittua Kivistön kauppakeskuksen kirjaston tarveselvitys-hankesuunnitelmaa on päivitetty. Tilantarvetta on tarkistettu vuodesta 2015, jolloin tilantarve oli 500 m², valmistumisajankohta 2018 ja tilojen laajentamismahdollisuuksia vasta kartoitettiin. Hankkeen viivästyessä ja väestön kasvaessa kirjaston tilantarve on kasvanut ja kasvavalla alueella on asukastilojen ja avoimen päiväkodin tarve. Uusi pinta-ala on 1500 kem².

Monikäyttöinen kirjastotila toteutetaan kirjaston, nuorisopalveluiden, kulttuuripalveluiden, avoimen päiväkodin palveluiden ja asukaspalveluiden yhteiskäyttöisinä vuokratiloina kauppakeskuksen ensimmäisessä toteutusvaiheessa. Tilatarve on 1491 htm² (1500 kem²). Tilat ovat monikäyttöiset, ja muunneltavat huomioiden myös tulevaisuuden tarpeet. Tilat mahdollistavat tilan joustavan käytön eri toimijoiden kesken.

Monikäyttöinen kirjastotila sijoittuu kauppakeskuksen 1. kerrokseen ja on erittäin hyvin myös julkisten liikennevälineiden saavutettavissa. Kehäradan asema sekä bussiterminaali sijaitsevat Topaasiaukiolla kauppakeskuksen välittömässä läheisyydessä. Sijainti takaa hyvän näkyvyyden ja vilkkaat asiakasvirrat sekä kauppakeskuksen sisältä että Topaasiaukiolta ja se mahdollistaa tarvittaessa myös tilan käytön kauppakeskuksen aukioloaikojen ulkopuolella.

Arkkitehtitoimisto Cederqvist & Jäntti Arkkitehdit on laatinut kauppakeskuksen luonnossuunnitelmat Skanska Talonrakennus Oy:n ja NCC Property Development Oy:n toimeksiantona.

Kaupungin talousarvio- ja taloussuunnitelman 2018-2021 investointiosassa on varauduttu vuokratiloihin Kivistön kauppakeskuksesta terveysasemalle sekä kirjasto- ja nuoriso- ja kulttuuritiloille. Tilakeskus on laatinut erillisen tarveselvitys-hankesuunnitelman kauppakeskuksen 2. kerrokseen vuokratiloihin sijoittuvasta Vantaan kaupungin terveysasemasta, jonka huoneistoala on noin 980 htm². Vuokrauksen esisopimus hyväksyttiin sosiaali- ja terveyslautakunnassa 18.5.2015 ja teknisessä lautakunnassa 19.5.2015.

Vuokraneuvotteluissa vuonna 2015 neuvoteltiin vuokrauksen esisopimuksen pääehdot. Vuokra oli yhteensä 27,50 €/m²/ kk + alv 0% sisältäen arvioidun ylläpitovuokran ja indeksiin sidotun pääomavuokran. Lisäksi sähkön, veden ja muiden vastaavien kustannuksen arvioitiin olevan 1,5 € /m²/kk. Vuokra-aika oli 10 vuotta. Vuokrauksen esisopimuksen mukaan vuokranantaja rakentaa tilat Kivistön keskuksen kirjasto-, kulttuuri- ja nuorisotilat tarveselvitys-hankesuunnitelman ja sen liitteiden tasoon.



Muutoksia aikaisempaan tarveselvitykseen ja esisopimukseen on tilatarpeen kasvun lisäksi käyttäjäkunnan monipuolistuminen. Tilat toteutetaan kirjaston, nuorisopalveluiden ja kulttuuripalveluiden lisäksi myös avoimen päiväkodin palveluiden ja asukaspalveluiden yhteiskäyttöisinä vuokratiloina.

Vantaan kaupunki on neuvotellut uuden tarveselvityksen mukaisten tilojen vuokrauksen pääehdoista Skanska Talonrakennus Oy:n ja NCC:n Property Development Oy:n kanssa.

Vuokrauksen pääehdot ovat neuvotteluissa tarkentuneet siten, että vuokrasopimuksen pituus on 15 vuotta ja että tilat rakennetaan Vantaan kaupungin tarveselvitys-hankesuunnitelmassa kuvattuun tasoon ja että vuokrataso vastaa enintään aikaisemmin tehdyn sopimuksen vuokratasoa.

Lopullisen vuokrasopimuksen voimaantulo edellyttää Vantaan kaupungin lautakuntien päätösten lisäksi myös Skanska Talonrakennus Oy:n ja NCC:n Property Development Oy:n toimivaltaisten hallitusten myönteistä investointipäätöstä.

Tekninen lautakunta 19.12.2017 § 9

Tilakeskusjohtajan esitys:

Päätetään

- a) hyväksyä 12.12.2017 päivätty tarveselvitys-hankesuunnitelma "Kivistön kaupunkikeskuksen monikäyttöiset kirjasto-, nuoriso-, kulttuuri- ja asukastilat sekä avoin päiväkotikoti"
- b) hyväksyä esittelytekstin mukaisesti vuokrasopimuksen pääehdot
- c) valtuuttaa tilakeskus neuvottelemaan ja allekirjoittamaan lopullinen vuokrasopimus sekä todeta että lopullinen vuokrasopimus syntyy vasta, kun lopullinen vuokrasopimus on allekirjoitettu.
- d) todeta, että 12.12.2017 päivätty tarveselvitys korvaa 18.2.2015 laaditun Kivistön kaupunkikeskuksen kirjasto-, nuoriso- ja kulttuuritilan tarveselvitys-hankesuunnitelman. Lopullisen vuokrasopimuksen voimaantulo edellyttää Skanska Talonrakennus Oy:n ja NCC:n Property Development Oy:n toimivaltaisten hallitusten myönteisen investointipäätöksen lisäksi Vantaan kaupunginhallituksen ja valtuuston seuraavan investointiohjelman hyväksymistä, jossa hankkeen laajuus on päivitetyn hankesuunnitelman mukainen.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- 12.12.2017 päivätty Tarveselvitys-Hankesuunnitelma liitteineen

Täytäntöönpano: Täytäntöönpano: Tilakeskus

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

rakennuttaja-arkkitehti Riitta Miettinen, puh. 09-050 3033 098, etunimi.sukunimi@vantaa.fi