



Kivistön palvelukeskittymästä kaupunkikulttuurille vuokrattavat toimitilat sisältäen kirjaston, nuoriso- ja kulttuuritilat sekä asukaspalvelutilat / PW

VD/9729/10.03.02.06/2020

PW/PS/UP-M/MH

Kivistöön on suunnitteilla palvelukeskittymä, johon sijoittuu myös julkisia palveluja. Julkisten palvelujen käyttöön tulevat toimitilat vuokrataan palvelukeskittymän toteuttajalta. Esitetään toimitilojen vuokraamista kaupunkikulttuurin käyttöön Kivistön palvelukeskittymästä Lehto Tilat Oy:lta. Vuokrattaviin tiloihin sijoittuu kirjasto, nuoriso- ja kulttuuritilat sekä asukaspalvelutilat.

Kivistön palvelukeskittymän avoin ilmoittautumismenettely järjestettiin kesällä 2020 ja markkinavuoropuhelut pidettiin syyskuussa 2020. Markkinavuoropuheluiden tulosten perusteella kaupunginhallitus päätti 5.10.2020 § 13 jatkaa neuvotteluja Lehto Tilat Oy:n kanssa Kivistön palvelukeskittymän ensimmäisen vaiheen toteuttamista koskevan maanvuokrasopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen ehdoista. Maanvuokrasopimuksen ehtona on julkisten palvelujen toimitilojen vuokrasopimusten hyväksyminen.

Kivistön suuralueella on tällä hetkellä noin 15 363 asukasta ja vuoden 2020 väestöennusteen mukaan alueen asukkaiden määräksi on arvioitu 26 590 vuonna 2030. 12.12.2017 päivätyn ja teknisessä lautakunnassa 19.12.2017 hyväksytyn tarveselvitys-hankesuunnitelman ”Kivistön kaupunkikeskuksen monikäyttöiset kirjasto-, nuoriso-, kulttuuri- ja asukastilat sekä avoin päiväkotitilaohjelma on päivitetty vastaamaan Kivistön suuralueen nykyistä väestöennustetta ja käyttäjien tilatarpeita.

Tilaohjelma on päivitetty käyttäjätoimialojen tilatarpeiden mukaisesti huomioiden tilojen monikäyttöisyys ja tilatehokkuus. Toiminnan vastuukysymyksistä, turvallisuusnäkökulmista ja henkilöstökuluista johtuen tilaohjelmassa on huomioitu mahdollisuus rajata kirjasto, nuorisotilat ja asukastilat muista tiloista. Tämä mahdollistaa tilojen erillisen käytön ja toimintojen toisistaan poikkeavat aukioloajat. Myös eri toimintojen toisistaan eroavat akustiset vaatimukset on huomioitu toimintojen sijoittelussa. Tilaohjelmassa tilojen monikäyttöisyys ja tilatehokkuus on huomioitu kirjaston, nuoriso-, kulttuuri- ja asukaspalvelujen yhteisillä monikäyttöisillä tiloilla. Pienemmistä monikäyttötiloista on avattavissa yksi suurempi tila mm. kulttuuripalveluiden tarpeisiin. Huoltotiloista henkilökunnan taukotilat, pukuhuonotilat, wc-tilat ja siivoustilat ovat toimijoiden yhteiset. Avoimen päiväkodin tilat on rajattu tilaohjelman ulkopuolelle.

Hanke on Vantaan kaupunkitasoisen palveluverkkosuunnitelman 2018-2027 mukainen ja sisältyy kaupunkikulttuurin toimialan toimitilainvestointiesitykseen vuosille 2021-2031.

Vuokraneuvotteluissa Lehto Tilat Oy:n kanssa on neuvoteltu vuokrasopimuksen ehdoista. Kaupunkikulttuurille vuokrattavien toimitilojen pinta-ala on noin 1751 m². Pääomavuokra on 17 €/m²/kk ja arvio ylläpitovuokrasta on 5,41 €/m²/kk. Pääoma- ja ylläpitovuokran lisäksi Vantaan kaupungin kustannusvastuulle tulevat hankintarajaliitteessä määritellyt huonetilojen kalustamiseen ja varustamiseen liittyvät hankinnat, joita ovat esimerkiksi käyttäjien toimintaan liittyvät laitteet ja järjestelmät. Vuokra-aika on 15 vuotta. Kaupunkikulttuurille vuokrattavat toimitilat sisältäen kirjaston, nuoriso- ja kulttuuritilat ja asukaspalvelutilat sijaitsevat palvelukeskittymän 2. kerroksessa.

Vuokrasopimuksen liitteiksi tulevat pohjapiirustus, hankintarajaliite, rakennustapaselostus ja siihen liittyvät huonekortit sekä ylläpitovuokran kustannusarvio. Pohjapiirustuksen, hankintarajaliitteen,



rakennustapaselostuksen ja siihen liittyvien huonekorttien sisältöä tarkennetaan vuokrasopimusneuvottelujen aikana.

Tilat voidaan ottaa käyttöön palvelukeskittymän ensimmäisen vaiheen valmistuttua. Nykyinen arvio valmistumisesta on loka-joulukuussa 2022. Mikäli maanvuokrasopimus allekirjoitetaan Lehto Tilat Oy:n kanssa, Lehto Tilat Oy rakennuttaa palvelukeskittymän tarkoituksenaan myydä kohde myöhemmin kiinteistösijoittajalle.

Vantaan kaupungin ja Lehto Tilat Oy:n välillä neuvoteltavien Kivistön palvelukeskittymän toteuttamiseen liittyvien maanvuokrasopimuksen ja toteutussopimuksen syntymisen edellytyksenä on se, että Vantaan kaupunki sitoutuu vuokraamaan sosiaali- ja terveydenhuollon ja vapaa-ajan toimintojen tarvitsemat toimitilat rakennettavasta palvelukeskittymästä.

Vantaan kaupungille palvelukeskittymästä vuokrattavien toimitilojen vuokrasopimusten lopullinen solmiminen edellyttää teknisen lautakunnan päätöksenteon lisäksi sekä sosiaali- ja terveyslautakunnan että vapaa-ajanlautakunnan päätöksentekoa osaltaan niitä koskevien vuokrasopimusten pääehdoista.

Myöhemmin allekirjoitettavat toimitilojen vuokrasopimukset tulevat voimaan kuitenkin vasta, kun Lehto Tilat Oy on tehnyt Kivistön palvelukeskittymän rakentamispäätöksen. Mikäli rakentamispäätöstä ei ole tehty 30.6.2021 mennessä, toimitilojen vuokrasopimukset raukeavat.

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 10 § 4 kohdan 11 mukaan tekninen lautakunta tehtäväalueellaan päättää tilakeskusjohtajan alaisen palveluyksikön hallinnassa olevien ja hallintaan tulevien toimi-, varasto- ja huonetilojen vuokralle ottamisesta ja –antamisesta tai muutoin käytettäväksi luovuttamisesta, kun vuokrattavan tilan huoneistoala on yli 500 m² tai vuokrasopimus laaditaan yli 10 vuoden ajaksi tai voimassa olevaa sopimusta jatketaan yli yhdellä vuodella tai kysymyksessä on yli 14 vrk lyhytaikainen käyttöoikeuden myöntäminen.

Tekninen lautakunta 2.12.2020 § 17

Tilakeskusjohtajan esitys:

Päätetään

- a) hyväksyä 12.12.2017 päivätyn ja teknisessä lautakunnassa 19.12.2017 hyväksytyn tarveselvitys-hankesuunnitelman ”Kivistön kaupunkikeskuksen monikäyttöiset kirjasto-, nuoriso-, kulttuuri- ja asukastilat sekä avoin päiväkotito” pohjalta päivitetty tilaohjelma sillä ehdolla, että vapaa-ajan lautakunta osaltaan hyväksyy sen kokouksessaan,
- b) hyväksyä esittelytekstin mukaisesti Lehto Tilat Oy:n kanssa tehtävän vuokrasopimuksen pääehdot, ja
- c) oikeuttaa toimitilapäällikkö tekemään ja allekirjoittamaan vuokrasopimus Kivistön palvelukeskittymästä kaupunkikulttuurille vuokrattavista toimitiloista

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kivistön kaupunkikeskuksen monikäyttöiset kirjasto-, nuoriso-, kulttuuri- ja asukastilat, päivitetty tilaohjelma
- Pohjapiirroksen luonnos, Kivistön palvelukeskittymästä kaupunkikulttuurille vuokrattavat toimitilat



Vantaa

Täytäntöönpano: Tilakeskus, tilahallinta

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

Toimitilapäälikkö Pasi Salo, 040 719 9700
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)