



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

VD/9729/10.03.02.06/2020

Kivistöön on suunnitteilla palvelukeskittymä, johon sijoittuu myös julkisia palveluja. Julkisten palvelujen käyttöön tulevat toimitilat vuokrataan palvelukeskittymän toteuttajalta ja nyt 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 päiväkotitoilaohjelma 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, pukuhuonetilat, 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 10 luvun 9 §:n 7 kohdan mukaan vapaa-ajan lautakunta tehtäväalueellaan päättää toimipisteen perustamisesta tai lakkauttamisesta.

Vapaa-ajan lautakunta 8.12.2020 § 10

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään hyväksyä 12.12.2017 päivätyn ja teknisessä lautakunnassa 19.12.2017 hyväksytyn tarveselvitys-hankesuunnitelman ”Kivistön kaupunkikeskuksen monikäyttöiset kirjasto-, nuoriso-, kulttuuri- ja asukastilat sekä avoin päiväkotikoti” pohjalta päivitetty tilaohjelma.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

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

Täytäntöönpano: Tilakeskus/Tilahallinta

Muutoksenhakuohje: Oikaisuvaatimus vapaa-ajan lautakunnalle

Lisätiedot:

Riikka Åstrand, 050 539 4555, Pasi Salo, 040 719 9700, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi