



KOISONIITTY HANKE

TILAKESKUS / RAKENNUTTAMINEN / PÄIVITETTY HANKESUUNNITELMA 21.2.2018



SISÄLLYSLUETTELO

- 1. HANKETIEDOT**
- 2. MITOITUSPERUSTEET**
- 3. TONTTI**
- 4. RAHOITUS JA AIKATAULU**
- 5. RISKIT**
- 6. HANKETYÖRYHMÄ**

Tilaohjelma
Kustannusennuste (tavoitehinta)
Sijaintikartta
Asemakaavaote ja -määräykset

1. HANKETIEDOT

Koisoniitty- hanke			
Koisoniitty hankkeessa yhdistyy kumppanuustila ja asuminen. Asuntoja ja yhteistiloja kohdistetaan asunnottomien ryhmään, joka sosiaalisten ja terveydellisten ongelmien vuoksi tarvitsee erityistä tukea asumiseen.			
Käyttäjähallintokunta: Vantaan kaupungin Sosiaali- ja terveydenhuollon toimiala / Perhepalvelut			
Kaupungin osa: 68 - KOIVUHAKA	Kortteli: 68053	Osoite: Koisotie 6, 01300 Vantaa	
Tontin pinta- ala: 12 569 m2	Kaavatiedot: AE (erityisasumisen korttelialue)	Rakennusoikeus: 2500 +150 kem2	
Kaava vahvistettu: 20.10.2014		Kaava rekisteröity: 3.12.2015	
Tilatarve / Laajuus	m2	brm2	Tavoitehintaa / € / alv 0%
Asunnot ja asumisen tukitilat	1603		5 407 000
Työ- ja päivätoiminta / Yhteistilat	421,5		2 543 000
	2024,5	2750	7 950 000
Henkilökunta: 16- hlöä (asukkaita tukeva henkilökunta ja vapaaehtoistyöntekijät)			
Hankkeen alustava toteutusaikataulu: Rakentaminen 2018- 19 ja valmistuminen 2019.			
Hankkeen rakentamisen rahoitus ja toiminnan toteutus: Vantaan kaupungin taloussuunnitelman mukaisesti ja palvelut toteutetaan ostopalveluina.			
Hankkeen rahoitus ja rakennuttaja: VAV Asunnot Oy / Veturikuja 7, 01300 Vantaa			

Aikaisemmat päätökset:

Koisoniitty- hankkeen tarveselvitys ja hankesuunnitelma / Pitkäaikaisasunnottomuuden poistamisohjelma 2012- 2015 (Paavo 2):

- Koisoniitty- hanke, tarveselvitys ja hankesuunnitelma (pvm. 20.08.2013) hyväksyttiin Sosiaali- ja terveyslautakunnassa 9.9.2013 § 12. Hankkeelle laskettu tavoitehintaa oli 7,5 milj. euroa (KL83, VI- 13) ja bruttoala 3170 brm2 (2349 hym2)
- Koisoniitty- hanke, tarveselvitys ja hankesuunnitelma (pvm. 14.10.2013, karsittu) hyväksyttiin Teknisessä lautakunnassa 29.10.2013 § 7. Hankkeelle laskettu tavoitehintaa oli 6,99 milj. euroa (KL83, VIII- 13) ja bruttoala 2930 brm2 (2133 hym2)
- Koisoniitty- hanke, tarveselvitys ja hankesuunnitelma (pvm. 14.10.2013) hyväksyttiin Vantaan kaupunginhallituksessa 18.11.2013 § 7 (6,99 milj.euroa)

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) myönsi VAV Palvelukodit hakemuksen perusteella ehdollisen varauksen erityisryhmien investointiavustuksen myöntämisen ja vuokra- asuntojen rakentamisen korkotukilainaksi 22.1.2014. ARA päätti 27.4.2016 jatkaa antamaansa korkotukilainavarausta 31.12.2016 saakka.

Sosiaali- ja terveysministeriö myönsi hakemuksen perusteella poikkeusluvan Vantaan kaupungin investointihankkeelle 27.9.2016 (päättös SMT/3214/2016).

Aikaisemmat pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämishjelmat:

- Pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämishjelmassa (Paavo 1) 2008–2011
- Pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämishjelma (Paavo 2) 2012-2015
- Vantaan asunto-ohjelma 2009- 2017 (päihde- ja mielenterveyskuntoutujien asuntojen tarpeellisuus)

Vantaa on edelleen mukana Asunnottomuuden ennaltaehkäisyn toimenpideohjelmassa (2016-2019), joka on ympäristöministeriön koordinoima valtakunnallinen usean kaupungin asunnottomuuden torjuntatyön yhdistävä kokonaisuus (AUNE-ohjelma).

Koisoniitty- hankkeessa (Koisotie 6) yhdistyy työ- ja päivätoiminta sekä asuminen. Koisoniityn toiminta on avointa toimintaa kaikille kuntalaisille, joilla on halu ja motiivi tulla mukaan. Työ- ja päivätoimintatilojen lisäksi samalle tontille sijoittuu 40 kpl asuntoja pitkäaikaisasunnottomuuden poistamisohjelman mukaisesti.

Ohjelman periaatteiden mukaan asunnot kohdennetaan siihen asunnottomien ryhmään, joka sosiaalisten ja terveydellisten ongelmien vuoksi tarvitsee erityistä tukea asumiseensa.

Asunnoista 10 on tehostettua asumista, jossa henkilökunta on paikalla koko ajan. Asunnoista 25 on tuettua asumista, jolloin tarvittavat palvelut viedään asiakkaan kotiin. Erityistä asumista on viisi erillistä yhden henkilön asuntoa, jotka on tarkoitettu erittäin vaikeasti asutettaville.

2. MITOITUSPERUSTEET

Tontille sijoitetaan asuntoja ja palveluja. Asunnot ovat tavanomaisia pientaloita, joita tukevat matalan kynnyksen palvelut sijoittuvat pääsääntöisesti työ- ja päivätoimintatiloihin.

Piha- alue:

Piha- alueelle sijoitettavien asuinrakennusten ja palvelurakennusten tulee muodostaa luonteva ja tavanomainen asuinympäristö.

Työ- ja päivätoimintatilojen sekä asumisen eri toiminnoille osoitetaan omat suojatut piha-alueensa, pysäköinti-, huolto- ja varastotilat. Asuntokohtaiset varastot ovat lämpimiä tiloja ja ne tulee sijoittaa kunkin asuntoryhmän läheisyydessä. Erityisasuntojen henkilökohtaiset varastotilat sijoittuvat työ- ja päivätoimintatilojen yhteyteen.

Liikennejärjestelyiden osalta tulee ottaa huomioon erityiskulkuneuvojen (ambulanssi, paloauto, bussi, huoltoauto, taksi) esteetön pääsy piha-alueella. Asukkaiden (1ap/150 kem2) lisäksi auto- paikkoja tarvitaan työntekijöille ja asiakkaille.

Työ- ja päivätoimintatilojen yhteyteen sijoitetaan katettua yhteistilaa ruokailua ja grillausta varten sekä ulko- oleskelutiloja ja pelipaikkoja.

Piha-alueet valaistetaan pylsävalaistuksella kulkuteiden ja pihojen osilla. Alueelle sijoitetaan valvontakameroita. – Rakennusryhmien yhteyteen sijoitetaan lipputangot. Piha- alueelta varataan alue pienille asuntokohtaisille puutarhapalstoille (5m2/asunto).

Työ- ja päivätoimintatilat

Työ- ja toimintatilojen toiminnot tukevat asukkaita sekä kohderyhmien käyttäjätarpeita yhdistäen asumista ja palvelua toisiinsa. Työ- ja päivätoimintatiloissa arvioidaan olevan 70 - 100 käyttäjää päivittäin.

Rakennuksen tilat koostuvat erilaisista kokoontumis- ja toimistotiloista, henkilökunnan sosiaali-tiloista, tuotantotiloista sekä teknisistä tiloista. Asukkaita tukevaa henkilökuntaa ja järjestöjen vapaaehtoistyöntekijöitä työskentelee tiloissa n.16 henkilöä, joista 2- henkilöä työskentelee tehostettua tukea tarvitsevien asuinryhmässä. - Lisäksi työ- ja päivätoimintatiloissa työskentelee laitoshuoltajia.

Kokoontumistiloissa tapahtuvilla toiminnoilla on tarkoitus aktivoida ja kuntouttaa asiakasta sekä opastaa selviytymään itsenäisesti omassa kodissaan tai kunnan järjestämässä tukiasunnossa. Harrastetilat ja opetustilat on tarkoitettu kolmen - viiden henkilön käyttöön ohjaajan lisäksi.

Kokonaisuuteen liittyy välttämättömiä varasto-, huolto- ja tekniikkatiloja. Väestönsuoja sijaitsee kumppanuustilojen yhteydessä ja siihen sijoitetaan sopivia tilaohjelman mukaisia toimintoja.

- Työ- ja päivätoimintatilat ovat esteettömiä.

Asukkaat valmistavat pääsääntöisesti itse ruokansa ja ruokailevat asuintiloissaan. Vahvasti tuettujen asuntojen asukkaat voivat ruokailla Koisorannan palvelukeskuksessa (päihdehuollon asumispalvelut) tai heille voidaan tarvittaessa tilata ruoka. Koisorannan palvelukeskus sijaitsee Koisotien toisella puolella osoitteessa Koisotie 5 (etäisyys 100m).

Aula- ja eteistilat

Työ- ja päivätoimintatilojen sisäänkäyntitilan muodostaa aula. Sisäänkäynnin tulee olla helposti havaittavissa ulkoa lähestyessä, saavutettavissa täysin esteettömästi ja varustaa suurehkoilla katoksella. Käyntiovi varustetaan sähkötoimisilla avautumistoiminnoilla ja kulunvalvonnalla. Sisäänkäynnin yhteyteen sijoitetaan kameravalvonta.

Aula- ja eteistiloihin sijoitetaan opastus-, info ja itsepalvelupisteitä. Asiakkaille tarkoitetut atk- pisteet suojataan siirtoseinämillä. Aulan toimintoja tukee avotoimiston valvonta ja asiakaspalvelu.

Aulan tilat toimivat myös liikenteellisenä jakajana työ- ja päivätoimintatilojen eri toimintojen välillä, josta tulee olla myös hyvä yhteys ympärivuorokautisen asumisen yksikköön.

Aulatiloissa on oltava myös asiakkaille tarkoitetut wc- ja naulakkotilat sekä lukittavina säilytystiloina lokeroita.

Monitoimitila ja kalustevalasto

Monitoimitila liittyy liikenteellisesti aulatiloihin ja pääsisäänkäyntiin. Tilojen yhteyteen järjestetään luonteva katoksellinen ulko- oleskelutila. Rakennuksen monitoimitila toimii kokoontumista ja erilaisia tilaisuuksia varten. Tila on liitettävissä erilliseen kalustevalastoon (tuolit, pöydät, varusteet) ääneneritysvaatimukset täyttävällä siirtoseinällä (tiloilla on omat käyntiovensa).

- Tila toimii arkisin pääsääntöisesti ruokailu- ja kahvihetkiä varten.

Monitoimitila on äänenvaimennettua ja ääneneristettyä tilaa (puhe- ja musiikkiesityksiä, juhlia). Tilan valaistus tulee olla säädettävissä ja tilan seinille ja kattoon tulee voida ripustaa koristeita ja muita kevyehköjä ripustuksia. - Huonekorkeuden tulee soveltua ed. mainittuja toimintoja varten.

Avotoimisto

Avotoimistoon sijoittuu kolme työpistettä, joista yksi on erillinen toimistohuone henkilökunnan esimiehelle. Huone liittyy avotoimistoon suljettavalla desibeliovella. Avotoimistossa on keskitetty valvonta, seuranta ja opastus. - Tilat varustetaan varapoistumistiellä.

Vastaanottotila

Vastaanottotilassa työskentelee yksi henkilö ja tilassa on voitava käydä pienimuotoisia neuvotteluja. Tilan tulee olla hyvin äänieristetty ja varustettava varatiellä. Vastaanottotilat liitetään lähelle avotoimistoa ja eteistiloja.

Ryhmätila

Ryhmätila on tarkoitettu kokoontumistilaksi, jossa kokoontuu erilaisia ryhmiä. Tilan tulee olla hyvin vaimennettu ja ääneneristetty.

Työtoimintatila

Tila on pienimuotoinen monitoimitila, jossa tapahtuu monenlaista harrastamista: ompeleminen, koulutus, atk, musiikki ja mm. kuvaamataitoa (plastiset käsityöt ja akryyli- ja vesiväriytyöt). Työtoimintatilassa työskentely voi olla tavanomaista työtoimintaa tai kuntouttavaa toimintaa.

Opetuskeittiö

Opetuskeittiö on kodinomainen ruokailukeittiö, jossa opastetaan asiakkaita laittamaan ruokaa ja suoriutumaan kodin askareista sekä huoltotöistä. Tilassa toimii ohjaajan lisäksi 2- 4 asiakasta.

Sosiaalitalat

Henkilökunnan puku-, pesu- ja sosiaalitalat pyritään keskittämään yhteen kokonaisuuteen. Tilat on osoitettava erikseen sekä miehille että naisille.

Siivouskeskus

Siivouskeskus palvelee koko kumppanuustilan siivousta. Siivouskeskuksesta on voitava erottaa pieni erillinen siivoustila työtoimintaa varten.

Harrastetila (tekninen työ)

Puutyöverstas on tekninen puutyöskentelytila, jossa tulee huomioida laitetilojen tarvitsemat tilavaraukset sekä työturvallisuustekijät. - Tilan tulee olla ääneneristetty.

Tilan yhteyteen liittyy puutyövarasto, purunpoistolaite ja katettua ulkotilaa puutavaran säilytystä varten.

Pesula ja kuivaushuone

Työ- ja päivätoimintatilojen yhteyteen sijoitetaan pesula ja kuivaushuone (osa työ- ja opetustoimintaa). Tilat palvelevat pääsääntöisesti asumista.

- Harrastetilojen läheisyyteen tulee sijoittaa helposti tavoitettava esteetön wc- tila.

Asuminen

Kymmenen asuntoa osoitetaan vahvaa / tehostettua tukea tarvitseville päihde- ja mielenterveyskuntoutujille. Kevyempää tukea tarvitseville kohdennetaan 25 kpl asuntoja, joista muutama varataan ns. kriisiasunnoksi. Lisäksi tontille sijoitetaan 5 kpl asuntoja erityisasukkaille, jotka eivät sopeudu tavanomaiseen yhteisöasumiseen. Asuntoja tontille tulee yhteensä 40 kpl.

Asuntojen ja niihin liittyvien ulkotilojen tulee olla esteettömiä kaikille. Asuintilojen ja ympäristön tulee luoda edellytykset asiakkaan kuntoutumiselle ja mahdollistaa häiriötön asuminen.

Erityistä huomiota tulee kiinnittää äänieristykseen sekä palo- ja käyttöturvallisuuteen (asuintilat varustetaan automaattisella sammutuslaitteistolla).

Pienasunnot

Itsenäiseen asumiseen ja kriisimajoitukseen tarkoitetut pienasunnot sijoittuvat asumista tukevien palveluiden läheisyyteen tai yhteyteen. Pienasunnot (25kpl) ovat yksiöitä (35- 40m²), joiden asuntokoot noudattelevat Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) suosituksia sekä tavoitteita.

Asunnot ovat tavallisia esteettömiä vuokra- asuntoja, jotka muodostava oman erillisen asuinryhmänsä ja rakennuskokonaisuuden. Maantasokerroksiin sijoitettavat asunnot on suunniteltava erityisesti pyörätuolia käyttäville henkilöille.

Yksiö sisältää tupakeittiön (tai huoneen lisäksi erillisen keittokomeron, makuualkovin (tai vastaavan jaettavissa oleva tilan) sekä pesu- ja wc- tilan. Asuntoihin liittyy omat parvekkeet tai pihaterassit ja lämpimät asuntokohtaiset varastotilat. - Asunnoilla on oma sisäänkäynti.

Asukas laittaa pääsääntöisesti ruokansa kotona ja suoriutuu pyykinpesusta. Työ- ja päivätoimintatilojen yhteydessä on asukkaiden käytettävissä oleva yhteinen pesula ja kuivaushuone. Pien-asuntoihin sijoitetaan erillinen pieni ikkunallinen makuutila tai alkovi.

Ympäri vuorokautista tukea tarvitsevien asukkaiden 10 kpl asuntoja sijoittuvat erikseen omaksi ryhmäkseen (voi olla myös kahtena erillisenä ryhmänä). Toiminnallisesti ympäri vuorokautista tukea ja valvontaa tarvitsevien asuminen (10 kpl) sijoittuvat työ- ja päivätoimintatilojen yhteyteen. Asunnot ovat ed. mukaisia esteettömiä tavallisia vuokra-asuntoja, jotka ovat kooltaan hieman pienempiä.

Asuntokokonaisuuteen sijoitetaan henkilökunnan toimisto- ja sosiaalitiloja. Paikalla on henkilökuntaa ympäri vuorokauden vähintään kaksi työntekijää (10- työntekijää vuorotyössä). Toimistotiloihin sijoittuu lukittava lääkejakelukaappi.

Posti toimitetaan erillisiin postilaatikoihin, jotka keskitetään rakennusten sisään tulojen yhteyteen katoksen suojaan. Asuntojen käyntiovet varustetaan kuitenkin nimellisellä postiluukulla.

Asukasvarastot sijoittuvat varastotilojen yhteyteen.

Erityisasunnot

Marginaaliryhmälle tarkoitetut erityisasunnot (25 m²) ovat itsenäisiä rakennuksia, jotka sijoittuvat erilleen muista asuinrakennuksista.

Asunnot on tarkoitettu henkilöille, jotka eivät sopeudu yhteisöasumiseen. Erityisasunto käsittää tuvan, johon liittyy makuualkovi, keittotilan sekä erillisen pesu- ja wc- tilan. Asuintilojen kalusteiden ja pintamateriaalien tulee olla hyvin kulutusta kestäviä ja turvallisia materiaaleja.

Asunto sisältää esteettömän wc- ja pesu sekä oleskelutilan, jossa on varustus vaatesäilytykselle ja ruuanlaitolle. Erityisasunnot erotetaan toisistaan aitarakennelmilla ja kasvillisuudella. Ryhmän yhteyteen sijoittuu varasto- ja jätesäilytystila. Asuntojen sisäänkäyntien tulee olla katoksellinen ja esteetön.

Tilojen tulee olla turvallisia, helposti kunnostettavissa ja puhdistettavissa sekä valvottavissa.

Kalusteet ovat säädettäviä ja taustaltaan tuulettuvia. Valaisimien ja sähkölaitteiden osalla on huomioitava käyttöturvallisuus. Asuntojen ikkuna sijoitetaan siten, että tilasta syntyy rauhallisia ja esteettömiä näkymiä. Oleskelutilasta tulee voida erottaa erillinen makuutila tai – alkovi.

Väestönsuoja

Väestönsuoja sijoitetaan työ- ja päivätoimintatilojen yhteyteen. Tilaan sijoittuu käyttöönsä soveltuvia toimintoja, esim. varastoja.

3. TONTTI

Tontti sijaitsee Tikkurilan keskusta- alueen tuntumassa Koivuhaan kylässä. Läheisyydessä sijaitsevat Vantaan kaupungin lumenkaatopaikka, kuntatekniikan tukikohta, Koisonrannan palvelukeskus (mielenterveys- ja päihdekuntoutajat) ja mm. Johanssonin tilan rakennus.

Tontti rajautuu Koivuhaan ulkoilualueeseen ja laskeutuu kaakkoisreunalta Kylmäojaan, jonka vierellä kulkee ulkoilureitti. Tontilla sijainneet rakennukset on purettu huonokuntoisina.

Rakennettavaksi tarkoitettu tontti on pääosin tasainen viljelykäytössä ollut alue, jonka saven paksuus on alustavien tietojen mukaan n. 15- 20 metriä.

Koisotien varrelle on rakennettu kevyenliikenteen väylä. Lähin joukkoliikenneyhteys on Osmankäämintiellä ja kauppa Simonkalliossa. Lähimmät kaupalliset palvelut ovat Tikkurilan keskustassa n. 2.3 kilometrin päässä.

Alueella ei ole erityisiä luonto- tai eläinsuojeluarvoja; toisaalta maisemallisina arvoina voidaan pitää suojeltavaa Johanssonin rakennusta, kylmäojan vartta ja vanhaa peltoaluetta. Tontti ja alue on osa Tikkurilan keskuspuistoa 68/23.11.2012/k.

Alueella sijaitsee myös muuta perhepalveluiden järjestämää toimintaa (Koisonranta, Osmankäämintie), joiden synergiaedut on hyödynnettävissä.

Tontti ei kuulu lentomelualueeseen ja tiemelun yläraja- arvo on 49 dB (2005). Vahvistetussa asemakaavassa on kuitenkin määritellyt ääneneristävyys lentomelua vastaan. Tiemelun ennustetta ei ole määritetty.

Paikalle voidaan sijoittaa kaavan mukaisesti 1- 2 -kerroksia asuinrakennuksia ja muita sosiaalipalveluja, kokoontumis- ja toimistotiloja, tuotantotiloja sekä harraste- ja opetustiloja. Rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa talousrakennuksia enintään 50 m².

4. RAHOITUS JA AIKATAULU

Hankkeen rakentaminen rahoitetaan kaupungin taloussuunnitelman mukaisesti ja palvelut toteutetaan ostopalveluina. Hankkeen asunnoille ja asuntoja tukeville palvelutiloille haetaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) tukivarausta, avustusta ja rahoituspäätöstä. Hanke liittyy valtion pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämishjelmaan.

- Hankkeen rahoittajana ja rakennuttajana toimii VAV Asunnot Oy.

Hankesuunnitelmassa olevaa tilaohjelmaa on karsittu (17.1.2018) ja tavoitehintaa on tarkistettu ajankohdan kustannustason mukaisesti. Työ- ja päivätoimintatiloista on poistettu valmistuskeittiö ja kokoustila sekä maalaus- ja purunpoistotilat.

Kohteen suunnitelmia tarkistetaan päivitetyn hankesuunnitelman tilaohjelman mukaisesti ja rakentamisen arvioitu aloitusajankohta on syksyllä 2018 ja valmistuminen 2019.

Hankkeelle laskettu uusi 13.2.2018 päivätty tavoitehinta on **7,95** milj. euroa (alv 0 %, **kustannustaso KL 97, 1 -18**), jossa työ- ja päivätoimintatilojen (yhteistilat) osuus on 2,543 milj. euroa (alv 0%) ja asuntojen sekä asumiseen liittyvien tilojen osuus 5,407 milj. euroa (alv 0%).

5. RISKIT

Hankkeen riskejä ovat muuttuvat viranomaismääräykset, Valtion asumis- ja kehittämisrahaston laatuvaatimusten tiukkeneminen sekä vuosittain jaettavan tukirahoituksen riittävyys.

Taloudelliset nousu- ja laskusuhdanteet vaikuttavat kustannustasoon ja urakkahintoihin.

6. HANKETYÖRYHMÄ

Soster / Perhepalvelut

Anna Cantell-Forsbom, perhepalvelujen johtaja
Patrick Silfverberg, sosiaalityön esimies
Liisa Kankkunen, sosiaalityön esimies
Larissa Franz-Koivisto, hankekoordinaattori

Soster / Talous- ja hallintopalvelut

Asta Mellais, erityisasiantuntija

Kaupunkisuunnittelu

Ritva Kotilainen, arkkitehti (asemakaava)

VAV Asunnot Oy

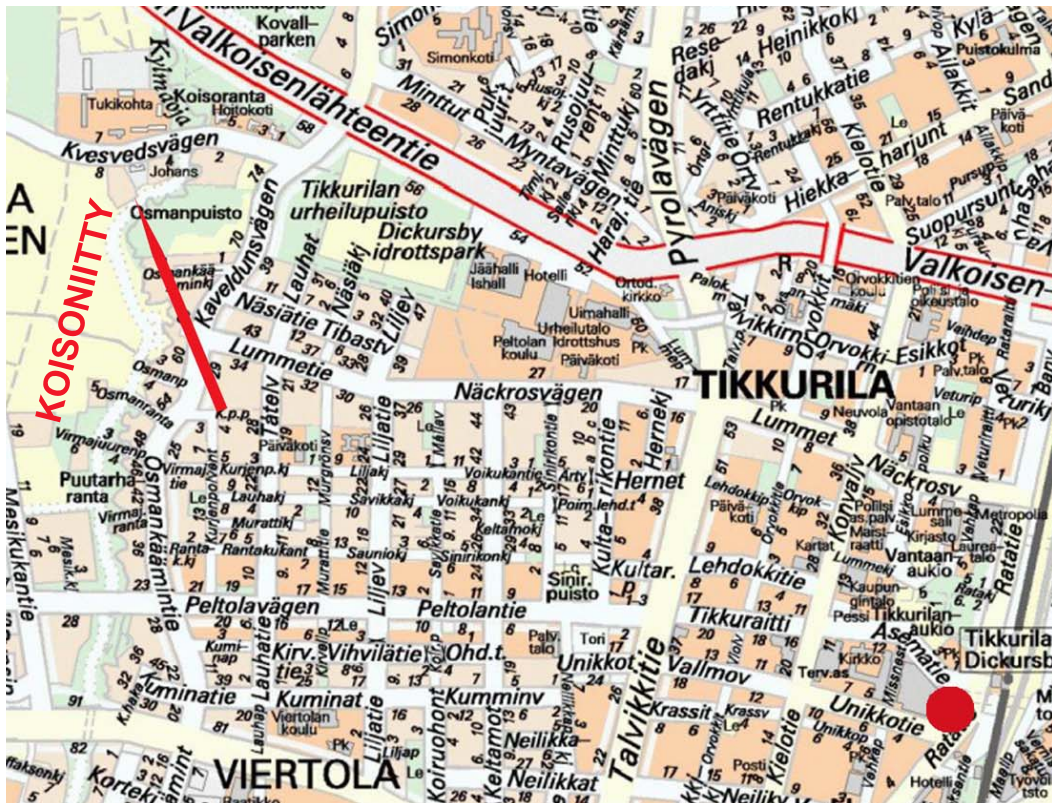
Kari Nauska, rakennuttajapäällikkö

Tilakeskus / Hankepalvelut

Juha Polvinen, rakennuttaja- arkkitehti

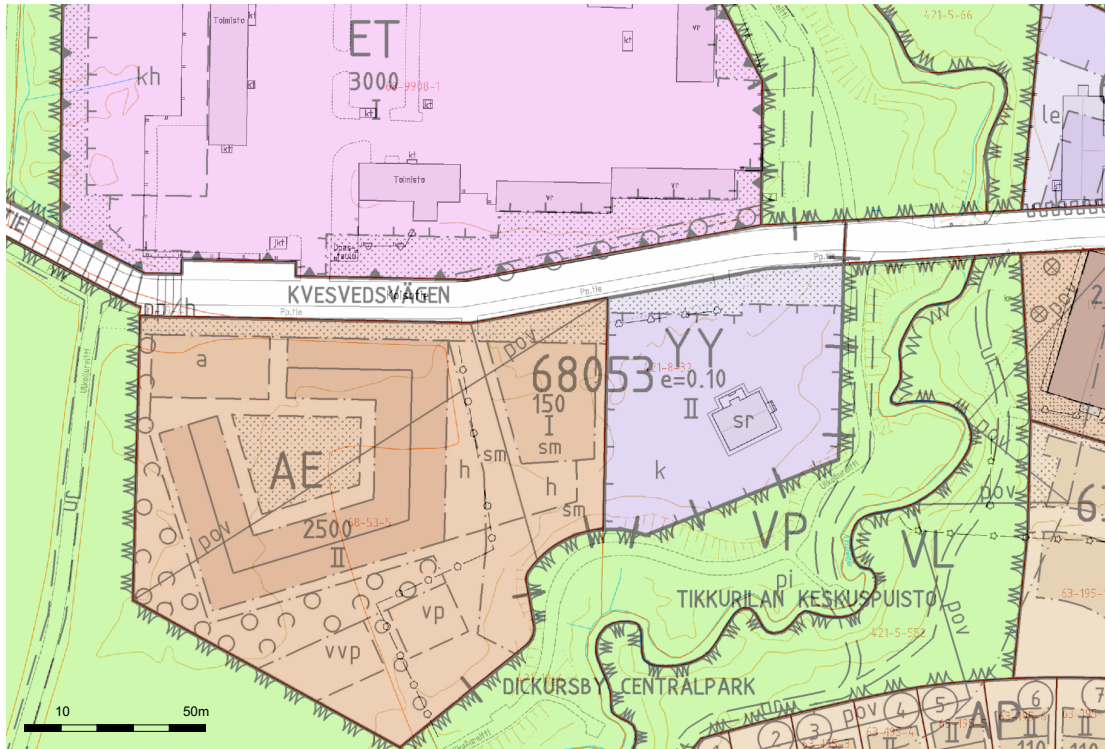
Tuula Raulo, kustannusinsinööri

SIJAINTI



ILMAVIISTEKUVA





Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 68

KOIVUHAKA

Asemakaavan muutos
Osa korttelia 68053 sekä katualuetta.
(Osa kumoutuvan asemakaavan kort-



ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

--- 3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

AE

Erityisasumisen korttelialue.

Asumisen lisäksi alueelle saa sijoittaa sosiaalipalveluja, kokoontumis- ja toimistotiloja, tuotantotiloja sekä harjaste- ja opetustiloja.

Perinteistä puutarhakasvillisuutta tulee säilyttää, hoitaa ja istuttaa lisää.

Rakennusten julkisivut tulee tehdä korkealuokkaisista materiaaleista yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

Julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta, paikallamuurattua tiiltä tai rappausa.

Rakennuksissa on käytettävä harjakattoa tai pulpettikattoa.

Rakennuksissa tulee olla avoräystäät.

Asuinrakennusten ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL luentomelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.

Puistoon suuntautuvat pitkät julkisivut tulee olla pääosin puuverhottuja.

Rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa talousrakennuksia enintään 50m².

Talousrakennusten ja katosten tulee liittyä tontin pääraakennuksen arkkitehtuuriin.

Pihoilla on käytettävä vettä läpäiseviä materiaaleja.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:
1 ap/150 k-m²

---+---+--- Kaupunginosa raja.

--- Osa - alueen raja.

--- Ohjeellinen tontin raja.

---x--- Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

68 Kaupunginosa numero.

KOIV Kaupunginosa nimi.

68053 Korttelin numero.

KOSOTIE Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

2500 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

I Roomalainen numero osoittaa rakennuksen, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Rakennusala.

Ohjeellinen auton säilytyspaikan rakennusala.

Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.

Ohjeellinen pallokenttä.

Istutettava alueen osa.

Ohjeellinen istutettava alueen osa.

Säilytettävä / istutettava puurivi.

Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita. Alueelle tulee istuttaa puista ja pensaita monilajinen ja monimuotoinen avoimen maisematilan reuna.

vvp

Ohjeellinen viljelypalaista-alue.

pp/h

Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huolto-ajo on sallittu.

h

Ohjeellinen alueen sisäiselle huoltoilienteelle varattu alueen osa.

sm

Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolain mukainen muinaismuistoalue.

Muinaismuistolaita (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, poistaminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettyä Museoviraston lausunto.

DOV

Alue, jolle rakentaminen edellyttää pohjanvahvistusmenpiteitä.

TONTTIJAKO

Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Asta Tirkkonen
Asta Tirkkonen
Aluearkkitehti

Mittausosasto

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Vantaalla / Vanta 15.10.2014

Pekka Tervonen
Pekka Tervonen
Kaupungeedeetti

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa 20.10.2014

KOISONIITTY HANKE

TEHOSTETTU JA TUETTU ASUMINEN SEKÄ TYÖ- JA PÄIVÄTOIMINTATILAT

25.1.2018

KOONTI

m2

yht.

PIENASUNNOT A (24H)

10 kpl huoneistoja + yht.ja hlök. + var.

370

PIENASUNNOT B (itsenäiset)

25 kpl huoneistoja + var.

1050

1420

ASUNTOJA PALVELEVAT TILAT

48

ERITYISASUNNOT (marginaaliryhmä)

5 kpl as.rak.+ var.

135

1603

1603

Tekniset tilat, varastot

10

Ilmastointikonetilat

90

100

100

TYÖ- JA PÄIVÄTOIMINTATILAT

342,5

HENKILÖKUNTATILAT

38,0

ASUMISTA PALVELEVAT TOIMINNOT

41,0

421,5

421,5

Tekniset tilat, varastot

20

Ilmastointikonetilat

60

80

80

PRH (ratk.perusteella) + hissit

KÄYTÄVÄT

VSS- tila >2 % (sis.as. + kumppan.)

KOISONIITTY HANKE

25.1.2018

Asuminen n:o kpl m2 m2 m2 yht.

PIENASUNNOT A (24H)

1 H+ K (tai tupakeittiö)	1	10	35	350	
sis. pesutilat	2			350	
IRTAIMISTOVARASTOT (1.0 m2/as)	11	10	1	10	
ULKOVÄLINEVARASTO (1.0 m2/as.)	12	10	1	10	
				20	370

ASUNTOJA PALVELEVAT TILAT

PESUHUONE(sis.puku/wc- tilat)	39	2	10	20	
LÖYLYHUONE	40	2	6	12	
PESULA	41	1	8	8	
KUIVAUSHUONE	42	1	8	8	
				48	48

PIENASUNNOT B (itsenäiset)

1 H+ K (tai tupakeittiö)	7	25	40	1000	
sis. pesutilat	8			1000	
IRTAIMISTOVARASTOT (1.0 m2/as)	11	25	1	25	
ULKOVÄLINEVARASTO (1.0 m2/as.)	12	25	1	25	
				50	1050

ERITYISASUNNOT (marginaaliryhmä)

TUPAKEITTIÖ (erill.makuualkovi)	9	5	25	125	
sis.pesutilan (invamitoitus)	10				
				125	
IRTAIMISTOVARASTOT (1.0 m2/as), kumpp.tilan yht.	11	5	1	5	
ULKOVÄLINEVARASTO (1.0m2/as.)	12	5	1	5	
				10	135

1603

KIINTEISTÖVARASTO	13	1	2	2	
TEKNINEN TILA	14	1	8	8	
				10	10
ILMASTOINTIKONEHUONEET (A, B)	15	1	90	90	
				90	90

JÄTESÄILYTYSTILA (suljettu katoksellinen tila 8.5m2)

16

VSS- tila (sis. kumppan.)

PRH (ratk.perusteella liikennetilat)

KÄYTÄVÄT

TERASSI / PARVEKE (asuntokohtainen) > 6 m2

LEIKKI- JA OLESKELUPIIHA- ALUE, GRILLIKATOS

PELIALUE (SULKAPALLO YMS.)

KOISONIITTY HANKE

25.1.2018

Yhteistilat n:o kpl m2 m2 yht.

TYÖ- JA PÄIVÄTOIMINTATILAT

MONITOIMITILA (70- 100 hlöä, 0.8- 1.2 m2 /paikka)	17	1	85	85
KALUSTOVARASTO	18	1	10	10
OPETUSKEITTIÖ (7 m2 / opp.), 2 hlö	20	1	20	20
RYHMÄTILA (2 m2 / paikka), 8 hlöä	22	1	22	22
VASTAANOTTOTILAT (1hlö + neuv.)	23	1	20	20
TYÖTOIMINTATILA (4- 7 m2 / hlö), 8 hlöä	24	1	55	55
AVOTOIMISTO (jaettavissa kahteen osaan)	25	1	18	18
HARRASTETILA 1 (verstaas)	26	1	40	40
TYÖVARASTO	29	1	3	3
SIIVOUSKESKUS	30	1	10	10
AULA- ja ETEISTILAT (sis. tk), n. 5%	31	1	22	22
NAULAKKOTILA (0.15 m2 / paikka)	32	1	15	15
WC- TILA (n / m), 2,5 m2 / 50 hlöä	33	3	2,5	7,5
WC- TILAT / INVA (aula)	34	1	5	5
KIINTEISTÖVARASTO	43	1	10	10

342,5

HENKILÖKUNTATILAT

TOIMISTO (hlök- taukotila)	35	1	15	15
PUKuhuone (n / m), 0.8 m2 / hlö, 20 hlöä	36	2	8	16
PESUTILA (n / m), 0.2 m2 / hlö, 20 hlöä	37	2	2	4
WC- TILA (n / m), 0.2 m2 / hlö	38	2	1,5	3

38,0

380,5

ASUMISTA PALVELEVAT TOIMINNOT

WC- TILA	3	1	4	4
TOIMISTOHUONE 1 (esimies)	4	1	12	12
TOIMISTOHUONE 2 (3 hlö)	5	1	18	18
HLÖ- KUNNAN SOS.TILA (PUKU-, PESU- ja WC- TILA)	6	1	7	7

41,0

41,0

421,5

TEKNINEN TILA (lämpö + telet.)	44	1	20	20
			20	20

ILMASTOINTIKONEHUONE	45	1	60	60	60
----------------------	----	---	----	-----------	----

VSS- tila, 2 % (sis. as. + kumppan.)

PRH (ratk.perusteella)

KÄYTÄVÄT

PIHA- ALUEELLA KASVIMAA- ALUETTA

OLESKELUPIHA- ALUE, GRILLIKATOS

PELIALUE (SULKAPALLO YMS.)

JÄTESÄILYTYS (maahan upotettava järjestelmä)

KOISONIITTY HANKE / UUDISRAKENNUS

Laajuustiedot :	Yhteensä	A-talo ja työ- ja päivätyö.t.	B-talo	Erityisasunnot
bruttoala	2 750 brm2	1 290	1 295	165
hyötyala	2 072 hym2	885	1 052	135
tilavuus	10 020 rm3	5 270	4 200	550
tehokkuusluku	1,33	1,46	1,23	1,22

Rakennuskustannukset	Yht.€	€/brm2	€/hym2	€/rm3
<u>Rakennuttajan kulut</u>	<u>904 000</u>	328,73	436,29	90,22
suunnittelu	410 000			
rakennuttaminen	376 000			
liittymismaksut	118 000			
<u>Rakennustekniset työt</u>	<u>5 175 000</u>	1 881,82	2 497,59	516,47
rakennusteknilliset työt	4 837 000			
pihatyöt	338 000			
<u>LVI-työt</u>	<u>779 000</u>	283,27	375,97	77,74
LVV-työt	432 000			
IV-työt	308 000			
Säätölaitteet	39 000			
<u>Sähkötyöt</u>	<u>439 000</u>	159,64	211,87	43,81
<u>Erillishankinnat</u>	<u>219 000</u>	79,64	105,69	21,86
Muutos- ja lisätyövaraus n. 5,4%	434 000	157,82	209,46	43,31
KUSTANNUSARVIO (alv 0%)	7 950 000	2 890,91	3 836,87	793,41
KUSTANNUSARVIO (ALV 24%)	9 858 001	3 585	4 758	984

Hintataso KL 97 (1-18)

Jaottelu :

A-talo (590 brm2,työ- ja päivätoimintatilojen yhteydessä)	1 749 000 € (alv 0%)	
B-talo	3 126 000 € (alv 0%)	
Erityisasunnot	532 000 € (alv 0%)	
Asuntotilat yhteensä:	5 407 000 € (alv 0%)	
Työ- ja päivätoimintatilat (700 brm2,A-talon yhteydessä)	2 543 000 € (alv 0%)	
Yhteensä	7 950 000 € (alv 0%)	

Hankevalmistelut 13.02.2018

Tuula Raulo
Kustannusinsinööri