SISÄLLYSLUETTELO

Tekninen lautakunta pöytäkirja 26.05.2021

Pöytäkirjan kansilehti ... 1
1 § Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus ... 3
2 § Pöytäkirjan tarkastajien valinta ... 4
3 § Selostukset, apulaiskaupunginjohtajan tiedotusasiat ... 5
4 § Kuntalain 92 §:n ottomenettelyä varten saapuneet päätökset ... 6
5 § Hoivarakennusten myynti VAV Hoiva-asunnot Oy:lle / PW ... 8
- Koisorannan palvelukeskuksen kauppakirjaluonnos ... 12
- Metsonkodin kauppakirjaluonnos ... 18
- Myyrinkodin kauppakirjaluonnos ... 25
- Simonkodin uuden puolen kauppakirjaluonnos ... 32
6 § Hoivarakennusten takaisinvuokraus VAV Hoiva-asunnot Oy:ltä / PW ... 40
- Koisorannan palvelukeskuksen vuokrasopimusluonnos (II) ... 44
- Metsonkodin vuokrasopimusluonnos ... 55
- Myyrinkodin liiketilojen vuokrasopimusluonnos ... 65
- Myyrinkodin asumispalveluiden vuokrasopimusluonnos ... 76
- Myyrinkodin keittiötilojen vuokrasopimusluonnos ... 88
- Simonkodin uuden puolen vuokrasopimusluonnos ... 98
7 § Tikkurilan hyvinvointikeskuksen tarkistetun tarveselvityksen hyväksyminen / PW ... 110
- Tikkurilan hyvinvointikeskus tarveselvitys 20210430 ... 114
8 § Mikkolan koulu hankesuunnitelman hyväksyminen / PW ... 179
- Mikkolan koulun hankesuunnitelma ... 181
9 § Jokiniemen yhtenäiskoulun A- ja B-rakennusten perusparannus ja laajennustöiden rakennus-/ pääurakoitsijan valinta / PW ... 217
- Vertailutaulukko, Jokiniemen yhtenäiskoulun perusparannus ja laajennus rakennusurakka/ pääurakka ... 219
10 § Kielotie 12-14 toimistotilan vuokraaminen kaupungin henkilöstöpalveluiden käyttöön, VTK / PW ... 220
11 § Toimitilojen vuokraaminen perheoikeudellisten asioiden yksikölle ja psykologipalvelujen yksikölle sekä lapsiperheiden sosiaalityölle ja lastensuojelulle, Kiinteistö Oy Tikkurilan Koskikeskus, Vernissakatu 4 / PW ... 221
12 § Katualueita koskevien tyyppipiirustusten päivitys / HW ... 223
- 58854 Katualueita koskevat tyyppipiirustukset Piirustusluettelo ... 225
- 58854-901 Linja-autopysäkit tyyppipiirustus ... 226
- 58854-902 Raitiotiepysäkit, sivulaiturit tyyppipiirustus ... 227
- 58854-903 Raitiotiepysäkit, keskilaiturit tyyppipiirustus ... 228
- 58854-904 Raitiotiepysäkit, bussien kanssa yhteinen pysäkkilaituri, ajorata tyyppipiirustus ... 229
- 58854-905 Raitiotiepysäkit, bussien kanssa yhteinen pysäkkilaituri, syvennys tyyppipiirustus ... 230
- 58854-906 Kaupunkipyöräasema tyyppipiirustus ... 231
- 58854-907 Pyöräliikenteen baana tyyppipiirustus ... 232
- 58854-908 Pyöräilijän odotuskaide tyyppipiirustus ... 233

- 58854-909 Korotettu suojatie ja pyörätien jatke tyyppipiirustus 234
- 58854-910 Suojatie tyyppipiirustus 235
- 58854-911 Suojatie ja pyörätien jatke yhdistetyltä jalankulun ja pyöräilyn väylältä tyyppipiirustus 236
- 58854-912 Suojatie ja pyörätien jatke erotetulta jalankulun ja pyöräilyn väylältä tyyppipiirustus 237
- 58854-913 Suojatiemaalaukset tyyppipiirustus 238
- 58854-914 Suojatien ja pyörätien jatkeen merkintätavat tyyppipiirustus 239
- 58854-915 Pollarit korotusten ja kavennusten kohdalla tyyppipiirustus 240
- 58854-916 Reunakiven madallus uuden tonttiliittymän kohdalla tyyppipiirustus 241
- 58854-917 Kaksipuolinen kavennus tyyppipiirustus 242
- 58854-918 Kaksipuolinen kavennus, kohtaaminen korotettu tyyppipiirustus 243
- 58854-919 Yksipuolinen kavennus, henkilöautojen kohtaaminen tyyppipiirustus 244
- 58854-920 Yksipuolinen kavennus, ei kohtaamismahdollisuutta tyyppipiirustus 245
- 58854-921 Leveä keskisaareke tyyppipiirustus 246
- 58854-922 Leveä keskisaareke ja keskilinjan siirto tyyppipiirustus 247
- 58854-923 Tyynyhidaste tyyppipiirustus 248
- 58854-924 S-mutka, ei kohtaamista tyyppipiirustus 249
- 58854-925 Nopeushidaste tyyppipiirustus 250

13 § Esitys Vantaan kaupungille joukkoliikenteen pienkohteiden rakentamisesta vuodelle 2022, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä / HW 251

14 § Liikenneturvallisuuskohteet 2022 / HW 257

- Liite: Liikenneturvallisuuskohteet 2022 259

15 § Vantaa liikenne 2020 -selvitys / HW 266

- Liite: Vantaa liikenne 2020 -raportti (II) 267

16 § Teknisen lautakunnan ylimääräisen kokouksen järjestäminen / HP 279

Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus Tekniselle lautakunnalle 280

Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen 281

Muutoksenhakuohje 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto 282

Muutoksenhakuohje 4. Hankintaoikaisuohje ja valitusosoitus 283

Muutoksenhakuohje 5. Valitus katu-, puisto- tai muun yleisen alueen suunnitelmaa koskevassa asiassa 288

Muutoksenhakuohje 6 Valitus postilaatikon paikkaa koskevassa asiassa 289

Teknisen lautakunnan kokous

Aika 26.5.2021 klo 17.00–19.24
Paikka Kielotie 28, kokoushuone 447, Tikkurila

Osallistujat

Jäsenet	**Läsnä**	**Varajäsenet**	**Läsnä**
Lehmuskallio Paula, puheenjohtaja	x	Merjola-Repo Nina	
Kostilainen Anniina, varapuheenjohtaja	x (etäyhteys)	Happonen Matti	
Auvinen Timo	x (etäyhteys)	Aidanjuuri-Niemi Tanja	
Bruun Susanna	x (etäyhteys) (klo 17.00-19.03, §:t 1-14)	Päivinen Tiina	
Eskelinen Jarno	x (etäyhteys)	Antila Paavo	
Järveläinen Anu Pia	x (etäyhteys)	Kyröläinen Markku	
Kasonen Mika	x (etäyhteys)	Ahopelto Sauli	
Koskelin Kia	x (etäyhteys)	Mäkinen Virpi	
Lopperi Kari	x (etäyhteys)	Tuppurainen Marko	
Pajunen Emmi	x (etäyhteys)	Laakso Sari	
Palmu Hannu	x (etäyhteys)	Savolainen Mariitta	
Rautio Mika	-	Miettinen Markku	-
Siniketo-Pietilä Katja	-	Ropponen Anna	-
Kaupunginhallituksen edustaja		**Kaupunginhallituksen varaedustaja**	
Abdi Faysal	x (etäyhteys)	Norrena Vaula	
Nuorisovaltuuston edustaja		**Nuorisovaltuuston varaedustaja**	
Salpakari Antti	-	Salmi Anni	-

Muut osallistujat		Läsnä
Penttilä Hannu, apulaiskaupunginjohtaja	x (klo 17.00-18.55 ja 19.15-19.24, §:t 1-12 ja 15-16)	
Westlin Henry, kaupungininsinööri	x	
Wallenius Pekka, tilakeskusjohtaja	x (etäyhteys)	
Hohti Jonna, talous- ja hallintojohtaja	-	
Hamari Milla, viestintäpäällikkö	x (etäyhteys)	
Ranto Jaakko, hallintoasiantuntija, pöytäkirjanpitäjä	x	
Lievonen Kirsi-Marja, henkilöstö- ja konsernijohtaja	x (etäyhteys) (klo 17.00-18.10, §:t 1-3)	
Salo Pasi, toimitilapäällikkö	x (klo 17.00-18.43, §:t 1-3)	
Courtemanche Josée, rakennuttaja-arkkitehti	x (etäyhteys) (klo 17.00-18.43, §:t 1-3)	

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todettiin.

Allekirjoitukset

Puheenjohtaja Paula Lehmuskallio

Pöytäkirjanpitäjä Jaakko Ranto

Pöytäkirjan tarkastus

Aika ja paikka 28.5.2021, Kielotie 28, 01300 Vantaa

Kostilainen Anniina Auvinen Timo

Pykälä 9 tarkastettiin ja hyväksyttiin kokouksessa.

Pöytäkirja on yleisesti nähtävänä

Aika ja paikka 31.5.2021 Vantaan kaupungin internetsivuilla paatokset.vantaa.fi.

1 § **Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus**

Tekninen lautakunta 26.5.2021 § 1

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Todetaan kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös:
Todettiin.

2 § Pöytäkirjan tarkastajien valinta

Tekninen lautakunta 26.5.2021 § 2

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) valita pöytäkirjan tarkastajiksi Siniketo-Pietilä Katja ja Kostilainen Anniina (varalla Auvinen Timo ja Bruun Susanna), ja
b) tarkastaa pöytäkirja viimeistään perjantaihin 28.5.2021 klo 12.00 mennessä.

Päätös:
Päätettiin
a) valita pöytäkirjan tarkastajiksi Kostilainen Anniina ja Auvinen Timo, ja
b) tarkastaa pöytäkirja viimeistään perjantaihin 28.5.2021 klo 12.00 mennessä.

3 § **Selostukset, apulaiskaupunginjohtajan tiedotusasiat**

Tekninen lautakunta 26.5.2021 § 3

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Merkitään tiedoksi asiantuntijoiden / esittelijöiden selostukset sekä tiedotusasiat.

Käsittely:
Kuultiin seuraavat selostukset:

Asia 5 / Hoivarakennusten myynti VAV Hoiva-asunnot Oy:lle / tilakeskusjohtaja Pekka Wallenius ja toimitilapäällikkö Pasi Salo

Asia 7 / Tikkurilan hyvinvointikeskuksen tarkistettu tarveselvitys / tilakeskusjohtaja Pekka Wallenius

Päätös:
Merkittiin tiedoksi.

4 § Kuntalain 92 §:n ottomenettelyä varten saapuneet päätökset

Tekniselle lautakunnalle 5.5.2021 jälkeen julkaistut ottomenettelyä varten saapuneet päätökset.

Apulaiskaupunginjohtaja Hannu Penttilä

§ 50/2021 Osallistuminen Rakennustiedon PT 16 Infratietopalvelun päätoimikuntaan vuonna 2021

Talous- ja hallintojohtaja Jonna Hohti

§ 25/2021 Karhunpesän kausimaksun osahyvitys koronapandemian takia
§ 26/2021 Hylkäävä päätös vuokranhyvityspyyntöön / Ruuna Cafe & Store Oy

Tilakeskusjohtaja Pekka Wallenius

§ 39/2021 Autronica paloilmoitinjärjestelmien huolto- ja korjauspalvelut
§ 40/2021 Suitsikujan päiväkodin sisäpuolisten korjausten urakoitsijan valinta
§ 41/2021 Ristipuron päiväkodin vesikatteiden uusimisen ja korjauksen urakoitsijan valinta
§ 42/2021 Rekolan koulun sisäilmakorjaus 2021
§ 43/2021 Varia Koivukylän sisäilmakorjaukset 2021, urakoitsijan valinta
§ 44/2021 Sotungin koulun sisäilmakorjaukset 2021, urakoitsijan valinta

Kaupungininsinööri Henry Westlin

§ 55/2021 Mesikukantie välillä Peltolantie - Tikkurilantie; 68 Koivuhaka, katusuunnitelman hyväksyminen
§ 56/2021 Kiitoradankuja; 52 Veromies, katusuunnitelman hyväksyminen
§ 57/2021 Kilterinkuja välillä Bräntilänpolku - Kilterinkaari; 15 Myyrmäki, katusuunnitelman hyväksyminen
§ 58/2021 Kilterinkaari välillä Kilterinkuja - Kilterinrinne; 15 Myyrmäki, katusuunnitelman hyväksyminen
§ 59/2021 Bräntilänpolku; 15 Myyrmäki, katusuunnitelman hyväksyminen
§ 60/2021 Bräntilänaukio; 15 Myyrmäki, katusuunnitelman hyväksyminen
§ 65/2021 Hankinta/taideteoksen luonnossuunnittelusta Häkiläniitynaukiolle, -kadulle, -kujalle ja -polulle/ ”Valtaistuimia flooralle ja faunalle”, ”Reitit, jäljet flooralle ja faunalle” -teokset ja ”Labyrintti” -yhteisteos/valaistus Tarja Ervastin kanssa
§ 68/2021 Hankinta / Aviapolis ja taide -hankkeen asiantuntijatyön hankinta

Toimitilapäällikkö Pasi Salo

§ 40/2021 Leppäkorven koulun väistötilojen vuokraamisen jatkaminen sopimuksen optioilla
§ 41/2021 Rakennusten purku-urakka, Kaakkoisväylä 9 ja Kisatie 23, Vantaa

Hankepäällikkö Eija Kivineva

§ 6/2021 LT02 Kilterin koulun laserkeilaus ja tietomallikoordinaattorin hankinta, lisätyötilaus 2

Rakennuspäällikkö Jaakko Koivunurmi

§ 23/2021 Hankinta/Maaritilät ja runkosuojat Kivistöön

Puuttuvat pykälät ovat päätöksiä, joita ei tarvitse ilmoittaa ottomenettelyyn.

Tekninen lautakunta 26.5.2021 § 4

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään olla ottamatta käsittelyyn tekniselle lautakunnalle toimitettuja ottamiskelpoisia päätöksiä.

Käsittely:
Merkittiin, että apulaiskaupunginjohtaja täydensi esitystään seuraavilla päätöksillä:

Apulaiskaupunginjohtaja Hannu Penttilä

§ 52/2021 Kävelyn ja pyöräliikenteen valtionavustuksen hakeminen 2021: Helsingin seudun kävelyn ja pyöräilyn nopeat kokeilut

Tilakeskusjohtaja Pekka Wallenius

§ 45/2021 Vaskivuoren lukion kanslian sisäilmakorjaus 2021, urakoitsijan valinta
§ 46/2021 Päiväkummun koulun 2.krs. sisäilmakorjaus 2021, urakoitsijan valinta
§ 47/2021 Ilvespuiston päiväkoti lämmitysjärjestelmän muutos
§ 48/2021 Lehdokin päiväkodin sisäilmakorjaukset 2021, urakoitsijan valinta

Toimitilapäällikkö Pasi Salo

§ 42/2021 Tilan vuokrauksen jatko kesäajalle 2021 Tuomelan koulusta / Leena Waren
§ 43/2021 Tilan vuokrauksen jatko kesäajalle 2021 Tuomelan koulusta / Laura Okko
§ 44/2021 Tilan vuokrauksen jatko kesäajalle 2021 Tuomelan koulu / PwnTek Oy
§ 45/2021 Tilan vuokraus kesäajalle 2021 Tuomelan koulu / Maria-Elina Koivula
§ 46/2021 Päätös option käyttöönotosta vuodelle 2022 / Kuusijärven palveluhankinta

Päätös:
Hyväksyttiin täydennetty esitys.

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus ja valituskielto

5 § Hoivarakennusten myynti VAV Hoiva-asunnot Oy:lle / PW

VD/4205/02.05.03.00/2021
HP/PW/TH/PS

Kaupunginhallituksen asettaman tuottavuus- ja kasvutoimikunnan valmistelemassa tuottavuus- ja kasvuohjelmassa on määritetty toimenpiteenä kaupungin omaisuuden myynti ja myyntitulojen kasvattaminen. Yhdeksi omaisuuden myynnin kohteeksi ovat valikoituneet sosiaali- ja terveydenhuollon piiriin kuuluvat palvelutalot. Neljää Vantaan kaupungin omistamaa palvelutalorakennusta esitetään myytäviksi VAV Hoiva-Asunnot Oy:lle. Myytävien kohteiden varsinaiseksi kauppahinnaksi esitetään 32 283 000 euroa ja lisäkauppahinnaksi enintään 3 587 000 euroa.

Kaupunginhallitus asetti **4.5.2020 § 8** tuottavuus- ja kasvutoimikunnan valmistelemaan tuottavuus- ja kasvuohjelmaa. Ohjelman tuli sisältää ehdotuksia tarvittavista rakenteellisista muutoksista, toimenpiteistä kaupungin tulotason kehittämiseksi, pitkän aikavälin kulutason tavoitetasoista sekä investointihankkeiden aikataulusta ja tavoitetasosta. Osana tuottavuus- ja kasvutoimikunnan valmistelua on valmisteltu konserniyhteisöjä koskevia tuottavuus- ja kasvutoimenpiteitä. **Kaupunginhallitus** päätti **8.2.2021 § 13** merkitä tiedoksi toimikunnan laatiman ehdotuksen tuottavuus- ja kasvuohjelman vuosien 2022–2023 talouden tasapainottamisen linjauksiksi sekä ehdotukset seuraavan valtuustokauden 2022–2025 Vantaan kaupungin talousohjelman reunaehdoista ja yleistavoitteista.

Yhdeksi tuottavuus- ja kasvuohjelman toimenpiteeksi on todettu kaupungin omaisuuden myynti ja myyntitulojen kasvattaminen. Myynnit kohdistuvat kiinteään ja irtaimeen omaisuuteen, kuten osakkeisiin. Valmistelussa tavoitteena on kerryttää myyntituloja vähintään 10 milj. euroa/vuosi vuosina 2021–2023. Myyntien osalta laaditaan tarkempi suunnitelma vuoden 2021 aikana.

Yhdeksi omaisuuden myynnin kohteeksi on valmistelussa valikoitunut kaupungin omistuksessa olevien asuntojen myyminen. Asuntojen vuokraustoiminta on kaupunkikonsernissa tarkoituksenmukaisista keskittää jatkossa vain VAV-konsernille, jonka perustehtävää kyseinen toiminta on.

Myyntitulojen kerryttämisen lisäksi järjestely on tuottavuus- ja kasvutoimenpide myös osaamisen keskittämisen kautta. VAV-konsernin prosessit ovat suuren asuntokannan hallinnoinnin takia kaupungin prosesseja kehittyneemmät, ja konsernilla on kokemusta myös palveluasumisen tuottamisesta, sillä VAV Palvelukodit Oy tuottaa ARA-tuettua palveluasumista kaupungille. Suunnitelmana on, että kaupunki luopuisi tulevaisuudessa asuntojen vuokraustoiminnastaan ja keskittyisi omien palvelutoimintojen kiinteistöjen omistamiseen sekä vuokraustoimintaan. Kaupungilla ja myöhemmin mahdollisilla hyvinvointialueilla on kuitenkin oltava hallinnossaan palvelutalojen osalta välivuokraustoiminto, jotta kiinteistöt voidaan säilyttää arvonlisäverotuksen osalta kuntapalautuksen tai mahdollisesti tulevan hyvinvointialueen palautusoikeuden piirissä.

Kaupunkiympäristön toimiala, sosiaali- ja terveydenhuollon toimiala, henkilöstö ja konsernipalveluiden palvelualue ja yhtiö ovat yhteistyössä valmistelleet suunnitelman, jonka mukaan kevään 2021 aikana VAV:lle myytäisiin sosiaali- ja terveydenhuollon piiriin kuuluvat palvelutalot. Myynnin kohteena on neljä palvelutalorakennusta, jotka käsittävät yhteensä 191 asuntoa, yhteistiloja, keittiötiloja ja ulosvuokrattuja liiketiloja. Kohteet ovat Ruukkukuja 5 (Myyrinkoti), Simontie 5 (Simonkoti, uusi osa), Metsotie 23 (Korson vanhustenkeskus) sekä Koisotie 3 ja 5 (Koisorannan palvelukeskus). Hyvinvointialueuudistuksen lainsäädäntöaikataulun vuoksi järjestely on aikataulutettu kevään 2021 aikana toteutettavaksi.

Hyvinvointialueuudistuksen johdosta sosiaali- ja terveydenhuollon käyttöön vuokratut kiinteistöt tulee kuntalaista johtuen yhtiöittää viimeistään vuonna 2026.

Järjestelyä varten VAV-konserniin perustetaan uusi yhtiö, VAV Hoiva-asunnot Oy, jolle kevään 2021 aikana myytäväksi suunnitellut kohteet myydään. **Konsernijaosto** on **20.4.2021 § 4** päättänyt antaa VAV Yhtymä Oy:lle ennakkosuostumuksen perustaa VAV Hoiva-asunnot Oy, valmistella edellä kuvattu järjestely sekä toteuttaa se, ja tehdä siihen liittyvät kauppaa-, vuokraa- ja rahoitusta koskevat sopimukset kaupungin kanssa edellyttäen, että kaupungin toimivaltaiset viranomaiset tekevät toimenpiteitä koskevat päätökset. **Kaupunginhallitus** on **10.5.2021 § 5** päättänyt myöntää kaupungin asuntolaina-, kiinteistö- ja rakentamisrahastosta VAV Hoiva-Asunnot Oy:lle enintään 45 milj. euron suuruisen lainan.

Myytävistä kohteista on laadittu auktorisoidun puolueettoman kiinteistöarvioitsijan toimesta kuntoarviot ja arviokirjat, jotka ovat olleet lähtökohtana kauppahintaneuvotteluissa. Myytävien rakennusten maapohjan vuokraamisesta on valmistelu esitys 25.5.2021 pidettävään Kaupunkisuunnittelulautakunnan kokoukseen.

Myytävien kohteiden kiinteistöarvioissa on määritetty kohteiden markkina-arvot sekä markkina-arvojen tarkkuuksien vaihteluväli. Esitettävät kauppahinnat perustuvat markkina-arvojen vaihteluvälien alarajoihin. Kauppahintojen määrittelyyn on lisäksi luotu lisäkauppahintamekanismi, jonka avulla huomioidaan kiinteistöarvioiden lähtötietoina käytettyjen kuntoarvioiden korjaustarvesuositusten puutteet. Myytävien kohteiden korjaustarpeiden arvo selvitetään tarkemmin vuoden 2021 aikana. Korjaustarpeet, joita ei ole huomioitu kiinteistöarvioita laadittaessa, otetaan huomioon kohteiden varsinaisten kauppahintojen jälkeen maksettavien lisäkauppahintojen määrässä sopimusehtojen mukaisesti.

Asuntojen myymisen yhteydessä Vantaan kaupunki ja VAV Hoiva-asunnot Oy solmivat pitkäkestoiset määräaikaiset vuokrasopimukset yhtiön ostamista rakennuksista. Samassa yhteydessä solmitaan maanvuokrasopimukset kaupungin omistamista tonteista, joilla kaupan kohteena olevat rakennukset sijaitsevat. VAV Hoiva-asunnot Oy vuokraa kaupungille takaisin kunkin rakennuksen kokonaisuudessaan. Sosiaali- ja terveydenhuollon toimiala vastaa palvelutalojen asukasvalinnasta ja kaupunkiympäristön toimialan kiinteistöt ja tilat -palvelualue vastaa vuokrasopimusten tekemisestä. Mikäli hyvinvointialueuudistus toteutuu, hyvinvointialueella on oltava kaupungin välivuokraustoimintoa vastaava toiminto.

Vuokrasopimuksen ehdoissa huomioidaan rajoituslaki (laki kuntien ja kuntayhtymien eräiden oikeustoimien väliaikaisesta rajoittamisesta sosiaali- ja terveydenhuollossa 548/2016), jota sovelletaan muun muassa kuntien tekemiin rakennusten ja toimitilojen vuokrasopimuksiin sosiaali- ja terveydenhuollon toimialalla. Lain 3:1 §:n mukaan kunnan tulee sisällyttää lain voimaantulon jälkeen tehtäviin ja vuoden 2023 jälkeen voimassa oleviin, muun muassa rakennusten ja toimitilojen vuokrasopimuksiin sopimusehto, jonka mukaan sosiaali- ja terveydenhuollon lakisääteisessä järjestämisvastuussa olevalla on oikeus irtisanoa sopimus vuoden 2024 tai 2025 aikana päättymään kahdentoista kuukauden kuluttua irtisanomisesta ilman, että irtisanomisesta syntyy korvausvelvollisuutta. Jos hyvinvointialue päättäisi käyttää irtisanomisoikeuttaan, kaupunki ottaa vastattavakseen VAV Hoiva-asunnot Oy:lle loppuvuokra-ajan. Valmistelun lähtökohtana on, että uusi yhtiö vuokraa tiloja ainoastaan kaupungille tai tulevaisuudessa hyvinvointialueelle. Yhtiön toiminta on suunniteltu järjestettävän siten, että se ei toimi kilpailluilla markkinoilla.

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 10 § 4 kohdan 15 mukaan tekninen lautakunta tehtäväalueellaan päättää tilakeskusjohtajan alaisen palveluyksikön hallintaan kuuluvan ja tulevan kiinteän omaisuuden sekä rakennusten ostamisesta ja myymisestä kaupunginhallituksen vahvistamien ohjeiden mukaan.

Tekninen lautakunta 26.5.2021 § 5

Tilakeskusjohtajan esitys:
Päätetään

a) myydä seuraavat rakennukset liitteenä olevien kauppakirjojen mukaisesti:
   - osoitteessa Ruukkukuja 5, 01600 Vantaa sijaitseva Myyrinkoti (pysyvä rakennustunnus 101746863V) sekä sitä palveleva huoltorakennus (pysyvä rakennustunnus 101746864W),
   - osoitteessa Koisotie 3-5, 01300 Vantaa sijaitsevat Koisorannan palvelukeskuksen rakennukset (pysyvä rakennustunnus 100325877L ja 100325879N) sekä niitä palvelevat tontilla 92-63-196-3 sijaitsevat rakennelmat (varastot, autokatos ja jätekatos),
   - osoitteessa Simontie 5, 01300 Vantaa sijaitseva kokonaisneliöiltään noin 5255 m2 Simonkodin uusi puoli (pysyvä rakennustunnus 100382365T, joka pitää sisällään Simonkodin vanhan ja uuden puolen),
   - osoitteessa Metsotie 23, 01450 Vantaa sijaitseva Metsonkoti (pysyvä rakennustunnus 100757407X) sekä sitä palveleva talousrakennus (pysyvä rakennustunnus 100714893H).
b) hyväksyä kohdassa a) esitettyjen kauppojen kohteiden varsinaiseksi kauppahinnaksi yhteensä 32 283 000 euroa ja lisäkauppahinnaksi enintään 3 587 000 euroa, joka jakautuu kohteittain seuraavasti:
   - Myyrinkoti: varsinainen kauppahinta 10 174 500 euroa ja lisäkauppahinta enintään 1 130 500 euroa,
   - Koisorannan palvelukeskus: varsinainen kauppahinta 2 907 000 euroa ja lisäkauppahinta enintään 323 000 euroa,
   - Simonkoti (uusi puoli): varsinainen kauppahinta 9 868 500 euroa ja lisäkauppahinta enintään 1 096 500 euroa,
   - Korson vanhustenkeskus: varsinainen kauppahinta 9 333 000 euroa ja lisäkauppahinta enintään 1 037 000 euroa.
c) oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja hyväksymään rakennusten kauppakirjojen lopulliset ehdot sekä tekemään kauppakirjoihin vähäisiä tai teknisiä muutoksia, ja
d) tarkastaa tämä pöytäkirjan kohta heti kokouksessa.

Päätös on ehdollinen sille, että sosiaali- ja terveysministeriö myöntää kaupungille tai VAV:lle järjestelyn toteuttamiseksi rajoituslain mukaisen poikkeamisluvan tai ilmoittaa, ettei poikkeamisluvan hakeminen järjestelylle ole tarpeen.

Käsittely:
Teknisen lautakunnan puheenjohtaja Paula Lehmuskallio esitti asian jättämistä pöydälle. Esitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös:
Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle teknisen lautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Liitteet:
- Koisonrannan palvelukeskuksen kauppakirjaluonnos
- Metsonkodin kauppakirjaluonnos

- Myyrinkodin kauppakirjaluonnos
- Simonkodin uuden puolen kauppakirjaluonnos

Täytäntöönpano: Kaupunkiympäristön toimiala, kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
toimitilapäällikkö Pasi Salo, puh. 040 7199 700
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

KAUPPAKIRJA

Tämä kauppakirja perustuu Vantaan kaupungin teknisen lautakunnan lainvoimaiseen päätökseen [pvm] § [nro].

Myyjä

Vantaan kaupunki (Y-tunnus: 0124610-9)
Asematie 7
01300 Vantaa
(jäljempänä ”**Kaupunki**”)

Ostaja

[VAV Hoiva-asunnot Oy] (Y-tunnus: xxxxxx)
[osoite]
(jäljempänä ”**Ostaja**”)

Kaupan kohde

Vantaan kaupungin 63. kaupunginosan (Viertola) korttelin 63196 tontilla nro 3 (kiinteistötunnus 92-63-196-3, jäljempänä ”**Kiinteistö**”), osoitteessa Koisotie 3-5 sijaitsevat seuraavat rakennukset:

1. Kokonaisalaltaan noin 480 m^2 suuruinen hoivakoti- ja palvelurakennus
2. Kokonaisalaltaan noin 1750 m^2 suuruinen hoivakoti- ja palvelurakennus
3. Kokonaisalaltaan noin 15 m^2 ja 35 m2 suuruiset varastorakennukset sekä auto- ja jätekatos

kohdat 1.-3. jäljempänä yhdessä ”**Rakennukset**”.

Pinta-aloja ei ole tarkastusmitattu ja ne voivat poiketa ilmoitetusta.

Kiinteistön pinta-ala on 4 741 m^2 ja se sijaitsee voimassa olevan asemakaavan mukaisella sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueella (YSA/k).

Rakennusten sijainti on esitetty ohjeellisesti oheisessa karttaliitteessä (liite 1).

Sopimuksen tausta ja tarkoitus

Vantaan kaupungin laatimassa tuottavuus- ja kasvuohjelmassa kaupungin tulotason kehittämistoimenpiteeksi on kirjattu kaupungin omaisuuden myynti ja myyntitulojen kasvattaminen vuosina 2021-2023. Valmistelussa yhdeksi omaisuuden myynnin kohteeksi on valikoitunut kaupungin omistuksessa olevien asuntojen myyminen. Asuntojen vuokraustoiminta on kaupunkikonsernissa katsottu tarkoituksenmukaiseksi keskittää jatkossa vain VAV-konsernille, jonka perustehtävää kyseinen toiminta on.

Yllä mainitun tavoitteen toteuttamiseksi on kevään 2021 aikana päätetty valmistella sosiaali- ja terveydenhuollon piiriin kuuluvien palvelutalojen myyntiä VAV:lle laaditun suunnitelman mukaisesti. Myynnin kohteena on neljä palvelutalorakennusta, jotka käsittävät yhteensä 191 asuntoa, yhteistiloja, keittiötiloja ja ulosvuokrattuja liiketiloja. Kohteet ovat Ruukkukuja 5 (Myyrinkoti), Simontie 5 (Simonkoti, uusi osa), Metsotie 23 (Korson vanhustenkeskus) sekä Koisotie 3 ja 5 (Koisorannan palvelukeskus).

VAV hankkii edellä mainitut palvelutalorakennukset tällä ja kustakin muusta kohteesta laaditulla erillisellä kauppakirjalla. Osana järjestelyä ja kauppakirjojen allekirjoituksen yhteydessä Vantaan kaupunki ja VAV Hoiva-asunnot Oy solmivat pitkän määräaikaisen vuokrasopimuksen kustakin yhtiön ostamasta rakennuksesta. Samassa yhteydessä solmitaan maanvuokrasopimus kustakin kaupungin omistamasta tontista, joilla kaupan kohteena olevat rakennukset sijaitsevat.

Kauppakirjan ehdot

Tämän kaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

Tämä kauppakirja koskee ainoastaan Rakennusten luovutusta. Ostaja ja Kaupunki ovat samanaikaisesti tämän Rakennusten kauppaa koskevan kauppakirjan kanssa allekirjoittaneet Rakennusten maapohjaa koskevan maanvuokrasopimuksen, jolla Ostaja vuokraa Kiinteistön sekä huoneenvuokrasopimuksen, jolla Kaupunki vuokraa Rakennusten tilat käyttöönsä.

1. Kauppahinta ja kauppahinnan maksaminen

1.1 Kauppahinta jakaantuu varsinaiseen kauppahintaan ja lisäkauppahintaan. Varsinainen kauppahinta on 2 907 000 euroa. Lisäkauppahinta on enintään 323 000 euroa. Lisäkauppahinta on ehdollinen siten, että suoritettava lisäkauppahinta on lisäkauppahinnan enimmäismäärä vähennettynä kohdan 5 mukaisilla erillä. Kauppahinta on maksettu tilisuorituksena Kaupungin lähettämää laskua vastaan ennen kaupantekotilaisuutta ja kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin. Lisäkauppahinta maksetaan yhden (1) kuukauden kuluessa kohdan 5 mukaisen kustannusarvion valmistumisesta.

1.2 Kauppahinta perustuu liitteenä 2 olevan 14.5.2021 päivätyn arviokirjan mukaisesti ulkopuolisen auktorisoidun kiinteistöarvioitsijan Rakennuksille määrittämään markkina-arvoon. Osapuolet ovat sopineet havaittujen riskirakenteiden tarkemmasta kuntotutkimuksesta. Mikäli kuntotutkimuksissa ilmenee arviokirjassa huomioitua suurempaa korjaustarvetta, huomioidaan tämä korjaustarve kohtien 1.1 ja 5 mukaisesti kauppahinnassa. Rakennusten pinta-aloja ei ole tarkistusmitattu vaan ne ovat suuntaa antavia. Kauppahinta ei ole pinta-alaperusteinen, eikä mahdollisesti myöhemmin todettavilla poikkeamilla todellisista pinta-aloista ole vaikutusta kauppahintaan.

2. Omistus- ja hallintaoikeuden siirtyminen

2.1 Rakennusten omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Ostajalle tämän, kauppakirjan allekirjoitushetkellä.

3. Rakennusten vuokrasopimukset

3.1 Selvyyden vuoksi todetaan, että Kaupunki vuokraa samanaikaisesti tämän kauppakirjan kanssa allekirjoitettavalla huoneenvuokrasopimuksella Rakennusten tilat takaisin käyttöönsä.

3.2 Kohde on kokonaan kaupungin sosiaalipalveluiden kuntapalautukseen oikeuttavassa sosiaalihuoltolain mukaisessa asumispalvelukäytössä lukuun ottamatta DNA Oy:lle vuokrattua laitetilaa, joka arvonlisäverollisessa käytössä. Kaupunki osoittaa asukkaat asumispalveluyksikköön ja tekee asuinhuoneita koskevat vuokrasopimukset osana sosiaalipalvelun järjestämistä.

4. Rakennusten kunto ja kaupan kohteeseen tutustuminen

4.1 Ostaja on suorittanut 11.3.2021 katselmuksen Kiinteistöllä ja Rakennuksissa ja tutustunut niihin haluamassaan laajuudessa.

4.2 Pinta-alaltaan noin 480 m2 suuruinen hoivakoti- ja palvelurakennus on valmistunut 1989. Maaliskuussa 2021 laaditun kuntoarvion perustella rakennus on välttävässä – tyydyttävässä kunnossa. Rakennuksessa on korjaustarpeita mm. sokkelissa ja rungossa, julkisivussa sekä märkätiloissa. Lisäksi uusimistarvetta on mm. patteri- ja linjasäätöventtiileissä, vesijohtokalusteissa, ilmastointikoneessa sekä valaisimissa. Ostaja on tutustunut kauppakirjan liitteenä 3 olevaan RKM Groupin laatimaan kuntoarvioon.

Pinta-alaltaan noin 1750 m2 suuruinen hoivakoti- ja palvelurakennus on valmistunut 2007. Maaliskuussa 2021 laaditun kuntoarvion perustella rakennus on tyydyttävässä – hyvässä kunnossa. Rakennuksessa on paikallisia korjaustarpeita mm. sokkelissa ja ulkoseinässä. Ostaja on tutustunut kauppakirjan liitteenä 4 olevaan RKM Groupin laatimaan kuntoarvioon.

4.3 Rakennukset myydään sellaisessa kunnossa, kuin ne kaupantekohetkellä ovat. Rakennusten viat, puutteet ja korjaustoimenpiteet on otettu huomioon kauppahinnassa. Kohdassa 5 on sovittu havaittujen riskirakenteiden kuntotutkimuksista ja kuntotutkimuksissa mahdollisesti ilmenevien vikojen ja puutteiden vaikutuksesta kauppahintaan. Kaupan kohteen virheenä ei pidetä Rakennusten ominaisuuksia tai muita Rakennuksiin liittyviä seikkoja, jotka Kaupunki on nimenomaisesti ilmoittanut Ostajalle ennen tämän kauppakirjan allekirjoittamista taikka jotka ovat käyneet ilmi Ostajalle esitetystä Rakennuksia koskevasta materiaalista. Kaupan kohteen virheenä ei myöskään pidetä seikkaa, joka on ollut kohtuudella Ostajan havaittavissa ennakkotarkastuksen yhteydessä.

5. Lisäkauppahinnan määräytyminen

5.1 Kaupan kohteena olevissa rakennuksissa on todettu liitteen 5 mukaiset mahdolliset riskirakenteet. Myyjä ja Ostaja nimittävät yhdessä riippumattoman kuntotutkijan tai tarvittaessa useampia kuntotutkijoita, jotka selvittävät liitteessä 5 määritettyjen rakenteiden kunnon ja korjaustarpeen. Mikäli kuntotutkimuksessa havaitaan korjaustarvetta, niin Myyjä ja Ostaja nimeävät yhdessä riippumattoman kustannuslaskijan, joka tekee tarvittavien korjausten kustannusarvion rakennusosa-arviomenetelmällä. Myyjä ja ostaja vastaavat kuntotutkimuksien ja mahdollisen kustannusarvion tekemisestä aiheutuvista kustannuksista puoliksi.

5.2 Mikäli kohdassa 1.2 tarkoitetussa arviokirjassa on todettu jonkin rakenteen korjaustarve ja hinnoiteltu tälle korjauskustannus, niin nämä arviokirjassa huomioidut korjauskustannukset vähennetään kohdan 5.1 kustannusarvion mukaisista korjauskustannuksista ennen kuin kustannusarvion mukaiset korjauskustannukset vähennetään lisäkauppahinnasta kohdan 5.3 mukaisesti. Mikäli arviokirjan mukaiset korjauskustannukset ovat jonkin rakenteen osalta alemmat kuin kustannusarvion mukaiset korjauskustannukset, niin tällöin arviokirjan korjauskustannusten ja kustannusarvion korjauskustannusten erotus vähennetään muista kustannusarvion mukaisista korjauskustannuksista, mikäli sellaisia on.

5.3 Ostajan kohdan 1.1 mukaisesti suoritettava lisäkauppahinta määräytyy siten, että kohdassa 1.1 määrätystä lisäkauppahinnan enimmäismäärästä vähennetään kohtien 5.1 ja 5.2 mukaisesti määritetty riskirakenteiden korjauskustannusten määrä seuraavasti:

- jos kuntotutkimuksessa suositellaan korjauksen tekemistä 1-3 vuoden sisällä tämän sopimuksen allekirjoituksesta, niin lisäkauppahinnasta vähennetään korjauskustannuksista 100 %:a;
- jos kuntotutkimuksessa suositellaan korjauksen tekemistä 4-7 vuoden sisällä tämän sopimuksen allekirjoituksesta, niin lisäkauppahinnasta vähennetään korjauskustannuksista 75 %:a;
- jos kuntotutkimuksessa suositellaan korjauksen tekemistä 8-10 vuoden sisällä tämän sopimuksen allekirjoituksesta, niin lisäkauppahinnasta vähennetään korjauskustannuksista 50 %:a;
- jos kuntotutkimuksessa suositellaan korjauksen tekemistä yli 10 vuoden päästä tämän sopimuksen allekirjoituksesta, niin korjauskustannuksia ei vähennetä lisäkauppahinnasta.

5.4 Lisäkauppahinta ei voi muodostua negatiiviseksi eikä lisäkauppahinta voi ylittää kohdan 1.1. mukaista enimmäismäärää.

5.5 Myyjä ja Ostaja sitoutuvat toimimaan siten, että lisäkauppahinta vahvistetaan vuoden 2021 aikana. Osapuolet vahvistavat lisäkauppahinnan erillisellä asiakirjalla, joka otetaan tämän sopimuksen liitteeksi.

5.6 Ostajalla ei ole oikeutta saada liitteessä 5 määritetyissä riskirakenteissa ilmenevien vikojen

tai puutteiden vuoksi korvausta, hinnanalennusta tai vaatia kaupan purkamista, vaan mahdolliset puutteet ja viat otetaan huomioon lisäkauppahinnan määrässä edellä tässä kohdassa määrätyn mukaisesti.

6. Asiakirjoihin tutustuminen

6.1 Ostaja on tutustunut Kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat xx.xx.2021 päivätyt lainhuuto- ja rasitustodistus ja kiinteistörekisteriote, Kiinteistöä ja sen ympäristöä koskevat kaavakartat ja -määräykset sekä Rakennuksia koskevat asiakirjat, joita ovat:

- Asemapiirros
- Pohjapiirrokset
- Kuntoarvio Koisotie 3, RKM Engineering, 19.3.2021
- Kuntoarvio Koisotie 5, RKM Engineering, 23.3.2021
- Energiatodistukset, päivätty 27.6.2011
- Selvitys mahdollisista riskirakenteista

7. Vaaranvastuu ja vastuu kiinteistön hoidosta

7.1 Vaaranvastuu Rakennuksista siirtyy Ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

7.2 Myyjä huolehtii kustannuksellaan kohteiden kiinteistönhuollosta nykyisen kohteiden kiinteistönhuoltopalvelun sisällön mukaisesti 4 kk:n ajan kaupantekopäivästä, jonka jälkeen kiinteistönhuollosta vastaa Ostaja.

8. Verot ja viranomaismaksut

8.1 Tästä kaupasta menevän varainsiirtoveron maksaa Ostaja.

8.2 Kaupan kohteeseen kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perusteena on tämän kauppakirjan allekirjoituspäivän jälkeinen aika, vastaa Ostaja. Ne verot ja viranomaismaksut, joiden peruste on kauppaa edeltävältä ajalta, kuuluvat Kaupungin vastattaviksi.

8.3 Myyjä on kunta ja Ostaja, joka on allekirjoitushetkellä merkittynä arvonlisäverovelvollisten rekisteriin, hankkii kaupan kohteen liiketoimintaa varten. Kaupassa Myyjän oikeus ja velvollisuus tarkistaa kiinteistöinvestointia koskeviin hankintoihin sisältyvän arvonlisäveron vähennystä siirtyvät luovutuksensaajalle. Kaupunki ilmoittaa Ostajalle arvonlisäverolain (1501/1993) 209 k §:n ja 209 l §:n mukaisena selvityksenä, että Rakennuksissa ei ole tehty Kaupungin toimesta edellä mainituissa lainkohdissa tarkoitettuja kiinteistöinvestointeja.

8.4 Kohde on kokonaisuudessaan arvonlisäveron kuntapalautukseen oikeuttavassa käytössä lukuun ottamatta DNA Oy:lle vuokrattua laitetilaa, joka arvonlisäverollisessa käytössä.

9. Liittymäsopimukset

9.1 Sähkö- ja kaukolämpöliittymäsopimuksiin perustuvat oikeudet siirretään Ostajalle. Vesi- ja viemäriliittymät siirretään Ostajalle. Ostaja sitoutuu ilmoittamaan liittymäsopimusten siirrosta niiden toimittajille. Ostaja vastaa liittymäsopimusten siirrosta mahdollisesti menevistä siirtomaksuista.

10. Erimielisyyksien ratkaiseminen

10.1 Tästä sopimuksesta mahdollisesti syntyvät riitaisuudet, joita ei voida osapuolten välisin neuvotteluin ratkaista, annetaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

Tätä kauppakirjaa on laadittu kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin osapuolelle.

[paikka], [x]. päivänä [x]kuuta 2021

VANTAAN KAUPUNKI	**[VAV HOIVA-ASUNNOT OY]**
_____	_____
[nimi]	[nimi]
[valtuus]	[valtuus]

Liitteet

Liite 1	Kartta kaupan kohteesta
Liite 2	Rakennuksen arviokirja (salassa pidettävä julkisuuslaki 24 § 1 mom. 20 k.)
Liite 3	Kuntoarvio Koisotie 3, RKM Engineering, 19.3.2021
Liite 4	Kuntoarvio Koisotie 5, RKM Engineering, 23.3.2021
Liite 5	Selvitys mahdollisista riskirakenteista

KAUPPAKIRJA

Tämä kauppakirja perustuu Vantaan kaupungin teknisen lautakunnan lainvoimaiseen päätökseen [pvm] § [nro].

Myyjä

Vantaan kaupunki (Y-tunnus: 0124610-9)
Asematie 7
01300 Vantaa
(jäljempänä ”**Kaupunki**”)

Ostaja

[VAV Hoiva-asunnot Oy] (Y-tunnus: xxxxxx)
[osoite]
(jäljempänä ”**Ostaja**”)

Kaupan kohde

Vantaan kaupungin 81. kaupunginosan (Korso) korttelin 81358 tontilla nro 11 (kiinteistötunnus 92-81-358-11, jäljempänä ”**Kiinteistö**”), osoitteessa Metsotie 23 sijaitsevat seuraavat rakennukset:

1. Kokonaispinta-alaltaan noin 5352 m^2 suuruinen hoivakoti- ja palvelurakennus
2. Kokonaispinta-alaltaan noin 39 m^2 suuruinen talousrakennus

kohdat 1.-2. jäljempänä yhdessä ”**Rakennukset**”.

Erikseen todetaan, että Rakennuksen 1 ensimmäisessä kerroksessa sijaitsevat valmistuskeittiön keittiölaitteet eivät kuulu kaupan kohteeseen, vaan ne jäävät Myyjän omistukseen. Lisäksi erikseen todetaan, että Rakennuksissa sijaitsevat työajanseurantalaitteet, henkilöturvajärjestelmä ja valvontakamerat eivät kuulu kaupan kohteeseen.

Pinta-aloja ei ole tarkastusmitattu ja ne voivat poiketa ilmoitetusta.

Kiinteistön pinta-ala on 8 263 m^2 ja se sijaitsee voimassaolevan asemakaavan mukaisella sosiaalitointa palvelevien laitosten ja asuntoloiden sekä asuinrakennusten korttelialueella (YSA-1).

Rakennusten sijainti on esitetty ohjeellisesti oheisessa karttaliitteessä (liite 1).

Sopimuksen tausta ja tarkoitus

Vantaan kaupungin laatimassa tuottavuus- ja kasvuohjelmassa kaupungin tulotason kehittämistoimenpiteeksi on kirjattu kaupungin omaisuuden myynti ja myyntitulojen kasvattaminen vuosina 2021-2023. Valmistelussa

yhdeksi omaisuuden myynnin kohteeksi on valikoitunut kaupungin omistuksessa olevien asuntojen myyminen. Asuntojen vuokraustoiminta on kaupunkikonsernissa katsottu tarkoituksenmukaiseksi keskittää jatkossa vain VAV-konsernille, jonka perustehtävää kyseinen toiminta on.

Yllä mainitun tavoitteen toteuttamiseksi on kevään 2021 aikana päätetty valmistella sosiaali- ja terveydenhuollon piiriin kuuluvien palvelutalojen myyntiä VAV:lle laaditun suunnitelman mukaisesti. Myynnin kohteena on neljä palvelutalorakennusta, jotka käsittävät yhteensä 191 asuntoa, yhteistiloja, keittiötiloja ja ulosvuokrattuja liiketiloja. Kohteet ovat Ruukkukuja 5 (Myyrinkoti), Simontie 5 (Simonkoti, uusi osa), Metsotie 23 (Korson vanhustenkeskus) sekä Koisotie 3 ja 5 (Koisorannan palvelukeskus).

VAV hankkii edellä mainitut palvelutalorakennukset tällä ja kustakin muusta kohteesta laaditulla erillisellä kauppakirjalla. Osana järjestelyä ja kauppakirjojen allekirjoituksen yhteydessä Vantaan kaupunki ja VAV Hoiva-asunnot Oy solmivat pitkän määräaikaisen vuokrasopimuksen kustakin yhtiön ostamasta rakennuksesta. Samassa yhteydessä solmitaan maanvuokrasopimus kustakin kaupungin omistamasta tontista, joilla kaupan kohteena olevat rakennukset sijaitsevat.

Kauppakirjan ehdot

Tämän kaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

Tämä kauppakirja koskee ainoastaan Rakennusten luovutusta. Ostaja ja Kaupunki ovat samanaikaisesti tämän Rakennusten kauppaa koskevan kauppakirjan kanssa allekirjoittaneet Rakennusten maapohjaa koskevan maanvuokrasopimuksen, jolla Ostaja vuokraa Kiinteistön sekä huoneenvuokrasopimuksen, jolla Kaupunki vuokraa Rakennusten tilat käyttöönsä.

1. Kauppahinta ja kauppahinnan maksaminen

1.1 Kauppahinta jakaantuu varsinaiseen kauppahintaan ja lisäkauppahintaan. Varsinainen kauppahinta on **9 333 000** euroa. Lisäkauppahinta on enintään 1 037 000 euroa. Lisäkauppahinta on ehdollinen siten, että suoritettava lisäkauppahinta on lisäkauppahinnan enimmäismäärä vähennettynä kohdan 6 mukaisilla erillä. Kauppahinta on maksettu tilisuorituksena Kaupungin lähettämää laskua vastaan ennen kaupantekotilaisuutta ja kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin. Lisäkauppahinta maksetaan yhden (1) kuukauden kuluessa kohdan 6 mukaisen kustannusarvion valmistumisesta.

1.2 Kauppahinta perustuu liitteenä 2 olevan 23.4.2021 päivätyn arviokirjan mukaisesti ulkopuolisen auktorisoidun kiinteistöarvioitsijan Rakennuksille määrittämään markkina-arvoon. Osapuolet ovat sopineet havaittujen riskirakenteiden tarkemmasta kuntotutkimuksesta. Mikäli kuntotutkimuksissa ilmenee arviokirjassa huomioitua

suurempaa korjaustarvetta, huomioidaan tämä korjaustarve kohtien 1.1 ja 6 mukaisesti kauppahinnassa. Rakennusten pinta-aloja ei ole tarkistusmitattu, vaan ne ovat suuntaa antavia. Kauppahinta ei ole pinta-alaperusteinen, eikä mahdollisesti myöhemmin todettavilla poikkeamilla todellisista pinta-aloista ole vaikutusta kauppahintaan.

2. Omistus- ja hallintaoikeuden siirtyminen

2.1 Rakennusten omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoitushetkellä.

3. Rakennusten vuokrasopimukset

3.1 Selvyyden vuoksi todetaan, että Kaupunki vuokraa samanaikaisesti tämän kauppakirjan kanssa allekirjoitettavalla huoneenvuokrasopimuksella Rakennusten tilat takaisin käyttöönsä.

3.2 Ostaja on tietoinen siitä, että kohde on kokonaisuudessaan arvonlisäveron kuntapalautukseen oikeuttavassa käytössä, lukuunottamatta IV-konehuoneesta DNA:lle vuokrattua laitetilaa ja tukiasemaa, joka on arvonlisäverollisessa käytössä. Kaupunki osoittaa asukkaat asumispalveluyksikköön ja tekee asuinhuoneita koskevat vuokrasopimukset osana sosiaalipalvelun järjestämistä.

4. Rakennusten kunto ja kaupan kohteeseen tutustuminen

4.1 Ostaja on suorittanut 26.3.2021 katselmuksen Kiinteistöllä ja Rakennuksissa ja tutustunut niihin haluamassaan laajuudessa.

4.2 Metsonkoti on valmistunut 1993. Huhtikuussa 2021 laaditun kuntoarvion perusteella rakennus on tyydyttävässä – hyvässä kunnossa. Suurin osa rakennuksen tuloilmakoneista on alkuperäisiä, joten niiden tekninen käyttöikä on lopussa. Sähkötekniikka on osittain alkuperäistä. Sokkeliin ja julkisivuun kohdistuu paikallisia pintojen kunnostus- ja elementtisaumojen uusimistarvetta. Alapohjarakenteen läpivienneissä on tiivistystarvetta. Lisätutkimuksia suositellaan salaojiin, alapohjaan, julkisivuihin, vesikattoon, märkätiloihin, viemäreihin sekä sähköjärjestelmiin. Ostaja on tutustunut kauppakirjan liitteenä 3 olevaan Raksystems Insinööritoimisto Oy:n laatimaan kuntoarvioon.

4.3 Rakennukset myydään sellaisessa kunnossa, kuin ne kaupantekohetkellä ovat lukuun ottamatta kohdassa 5.1 todetun mukaisesti kaupanteon jälkeen Rakennuksissa Kaupungin toimesta loppuun saatettavia korjaustöitä. Rakennusten viat, puutteet ja korjaustoimenpiteet on otettu huomioon kauppahinnassa. Kohdassa 6 on sovittu havaittujen riskirakenteiden kuntotutkimuksista ja kuntotutkimuksissa mahdollisesti ilmenevien vikojen ja puutteiden vaikutuksesta kauppahintaan. Kaupan kohteen virheenä ei pidetä Rakennusten ominaisuuksia tai muita Rakennuksiin liittyviä seikkoja, jotka Kaupunki on nimenomaisesti ilmoittanut Ostajalle ennen tämän kauppakirjan allekirjoittamista taikka jotka ovat käyneet ilmi Ostajalle esitetystä Rakennuksia koskevasta materiaalista. Kaupan kohteen virheenä ei myöskään pidetä seikkaa, joka on ollut kohtuudella Ostajan

havaittavissa ennakkotarkastuksen yhteydessä.

5. Rakennuksissa suoritettavat korjaustyöt

5.1 Ostaja on tietoinen siitä, että hoivakotirakennuksessa on kaupantekohetkellä käynnissä keskeneräinen tilojen viilennyskorjaus, jonka sisältö on kuvattu kohdassa 5.2. Viilennyskorjauksien arvioidaan valmistuvan kesän 2021 aikana. Huolimatta siitä, mitä kohdassa 2.1 on todettu omistus- ja hallintaoikeuden siirtymisestä, suorittaa Kaupunki edellä mainitut korjaustyöt loppuun kustannuksellaan kaupanteon jälkeen ja vastaa kyseisten korjaustöiden rakennuttamisesta ja valvonnasta.

5.2 Viilennyskorjaustyöt sisältävät seuraavat toimenpiteet: rakennuksen lounais- ja kaakkoisjulkisivun ikkunoihin asennetaan aurinkosuojakalvot, lääkehuoneiden jäähdytys toteutetaan ilmalämpöpumpuilla ja asukkaiden viiteen oleskelutilaan toteutetaan jäähdytys ilmalämpöpumpuilla. Edellä mainittujen töiden lisäksi toteutetaan jäähdytyslaitteiden asentamisen edellyttämät muutokset rakennuksen sähköistyksessä.

5.3 Kaupunki on vastuussa korjaustöistä aiheutuvista kustannuksista, töille ohjelmoidun aikataulun noudattamisesta, tarvittavista materiaalihankinnoista sekä töiden lopputuloksen asianmukaisuudesta. Kaupunki vastaa näissä korjaus- ja muutostöissä kahden vuoden aikana urakan luovutuksesta lukien havaituista virheistä ja puutteista.

6. Lisäkauppahinnan määräytyminen

6.1 Kaupan kohteena olevissa rakennuksissa on todettu liitteen 5 mukaiset mahdolliset riskirakenteet. Myyjä ja Ostaja nimittävät yhdessä riippumattoman kuntotutkijan tai tarvittaessa useampia kuntotutkijoita, jotka selvittävät liitteessä 5 määritettyjen rakenteiden kunnon ja korjaustarpeen. Mikäli kuntotutkimuksessa havaitaan korjaustarvetta, niin Myyjä ja Ostaja nimeävät yhdessä riippumattoman kustannuslaskijan, joka tekee tarvittavien korjausten kustannusarvion rakennusosa-arviomenetelmällä. Myyjä ja ostaja vastaavat kuntotutkimuksien ja mahdollisen kustannusarvion tekemisestä aiheutuvista kustannuksista puoliksi.

6.2 Mikäli kohdassa 1.2 tarkoitetussa arviokirjassa on todettu jonkin rakenteen korjaustarve ja hinnoiteltu tälle korjauskustannus, niin nämä arviokirjassa huomioidut korjauskustannukset vähennetään kohdan 6.1 kustannusarvion mukaisista korjauskustannuksista ennen kuin kustannusarvion mukaiset korjauskustannukset vähennetään lisäkauppahinnasta kohdan 6.3 mukaisesti. Mikäli arviokirjan mukaiset korjauskustannukset ovat jonkin rakenteen osalta alemmat kuin kustannusarvion mukaiset korjauskustannukset, niin tällöin arviokirjan korjauskustannusten ja kustannusarvion korjauskustannusten erotus vähennetään muista kustannusarvion mukaisista korjauskustannuksista, mikäli sellaisia on.

6.3 Ostajan kohdan 1.1 mukaisesti suoritettava lisäkauppahinta määräytyy siten, että kohdassa 1.1 määrätystä lisäkauppahinnan enimmäismäärästä vähennetään kohtien 6.1 ja 6.2 mukaisesti määritetty riskirakenteiden korjauskustannusten määrä seuraavasti:

- jos kuntotutkimuksessa suositellaan korjauksen tekemistä 1-3 vuoden sisällä tämän sopimuksen allekirjoituksesta, niin lisäkauppahinnasta vähennetään korjauskustannuksista 100 %:a;
- jos kuntotutkimuksessa suositellaan korjauksen tekemistä 4-7 vuoden sisällä tämän sopimuksen allekirjoituksesta, niin lisäkauppahinnasta vähennetään korjauskustannuksista 75 %:a;
- jos kuntotutkimuksessa suositellaan korjauksen tekemistä 8-10 vuoden sisällä tämän sopimuksen allekirjoituksesta, niin lisäkauppahinnasta vähennetään korjauskustannuksista 50 %:a;
- jos kuntotutkimuksessa suositellaan korjauksen tekemistä yli 10 vuoden päästä tämän sopimuksen allekirjoituksesta, niin korjauskustannuksia ei vähennetä lisäkauppahinnasta.

6.4 Lisäkauppahinta ei voi muodostua negatiiviseksi eikä lisäkauppahinta voi ylittää kohdan 1.1. mukaista enimmäismäärää.

6.5 Myyjä ja Ostaja sitoutuvat toimimaan siten, että lisäkauppahinta vahvistetaan vuoden 2021 aikana. Osapuolet vahvistavat lisäkauppahinnan erillisellä asiakirjalla, joka otetaan tämän sopimuksen liitteeksi.

6.6 Ostajalla ei ole oikeutta saada liitteessä 5 määritetyissä riskirakenteissa ilmenevien vikojen tai puutteiden vuoksi korvausta, hinnanalennusta tai vaatia kaupan purkamista, vaan mahdolliset puutteet ja viat otetaan huomioon lisäkauppahinnan määrässä edellä tässä kohdassa määrätyn mukaisesti.

7. Asiakirjoihin tutustuminen

7.1 Ostaja on tutustunut Kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat xx.xx.2021 päivätyt lainhuuto- ja rasitustodistus ja kiinteistörekisteriote, Kiinteistöä ja sen ympäristöä koskevat kaavakartat ja -määräykset sekä Rakennuksia koskevat asiakirjat, joita ovat:

- Asemapiirros
- Pohjapiirrokset
- Kuntoarvio, Raksystems Insinööritoimisto Oy, 17.4.2021
- Alv-selvitys
- Selvitys mahdollisista riskirakenteista

8. Vaaranvastuu

8.1 Vaaranvastuu Rakennuksista siirtyy Ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

8.2 Myyjä huolehtii kustannuksellaan kohteiden kiinteistönhuollosta nykyisen kohteiden

kiinteistönhuoltopalvelun sisällön mukaisesti 4 kk:n ajan kaupantekopäivästä, jonka jälkeen kiinteistönhuollosta vastaa Ostaja.

9. Verot ja viranomaismaksut

9.1 Tästä kaupasta menevän varainsiirtoveron maksaa Ostaja.

9.2 Kaupan kohteeseen kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perusteena on tämän kauppakirjan allekirjoituspäivän jälkeinen aika, vastaa Ostaja. Ne verot ja viranomaismaksut, joiden peruste on kauppaa edeltävältä ajalta, kuuluvat Kaupungin vastattaviksi.

9.3 Myyjä on kunta ja Ostaja, joka on allekirjoitushetkellä merkittynä arvonlisäverovelvollisten rekisteriin, hankkii kaupan kohteen liiketoimintaa varten. Kaupassa Myyjän oikeus ja velvollisuus tarkistaa kiinteistöinvestointia koskeviin hankintoihin sisältyvän arvonlisäveron vähennystä siirtyvät luovutuksensaajalle. Kaupunki luovuttaa ostajalle omistusoikeuden siirron yhteydessä arvonlisäverolain (1501/1993) 209 k §:n ja 209 l §:n mukaisen kiinteistöinvestointia koskevan selvitys, joka on tämän sopimuksen liitteenä 4.

9.4 Kohde on kokonaisuudessaan arvonlisäveron kuntapalautukseen oikeuttavassa käytössä, lukuunottamatta IV-konehuoneesta DNA:lle vuokrattua laitetilaa ja tukiasemaa, joka on arvonlisäverollisessa käytössä.

10. Liittymäsopimukset

10.1 Sähkö- ja kaukolämpöliittymäsopimuksiin perustuvat oikeudet siirretään Ostajalle. Vesi- ja viemäriliittymät siirretään Ostajalle. Ostaja sitoutuu ilmoittamaan liittymäsopimusten siirrosta niiden toimittajille. Ostaja vastaa liittymäsopimusten siirrosta mahdollisesti menevistä siirtomaksuista.

11. Erimielisyyksien ratkaiseminen

11.1 Tästä sopimuksesta mahdollisesti syntyvät riitaisuudet, joita ei voida osapuolten välisin neuvotteluin ratkaista, annetaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

Tätä kauppakirjaa on laadittu kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin osapuolelle.

[paikka], [x]. päivänä [x]kuuta 2021

VANTAAN KAUPUNKI	**[VAV HOIVA-ASUNNOT OY]**
_____	_____
[nimi]	[nimi]
[valtuus]	[valtuus]

Liitteet

Liite 1	Kartta kaupan kohteesta
Liite 2	Rakennuksen arviokirja (salassa pidettävä julkisuuslaki 24 § 1 mom. 20 k.)
Liite 3	Kuntoarvio, Raksystems Insinööritoimisto Oy, 17.4.2021
Liite 4	Alv-selvitys
Liite 5	Selvitys mahdollisista riskirakenteista

KAUPPAKIRJA

Tämä kauppakirja perustuu Vantaan kaupungin teknisen lautakunnan lainvoimaiseen päätökseen [pvm] § [nro].

Myyjä

Vantaan kaupunki (Y-tunnus: 0124610-9)
Asematie 7
01300 Vantaa
(jäljempänä ”**Kaupunki**”)

Ostaja

[VAV Hoiva-asunnot Oy] (Y-tunnus: xxxxxx)
[osoite]
(jäljempänä ”**Ostaja**”)

Kaupan kohde

Vantaan kaupungin 15. kaupunginosan (Myyrmäki) korttelin 15503 tontilla nro 1 (kiinteistötunnus 92-15-503-1, jäljempänä ”**Kiinteistö**”), osoitteessa Ruukkukuja 5 sijaitsevat seuraavat rakennukset

1. Kokonaispinta-alaltaan noin 8 024 m^2 suuruinen hoivakoti- ja palvelurakennus
2. Kokonaispinta-alaltaan noin 75 m2 suuruinen kulkuneuvojen suoja- ja huoltorakennus

kohdat 1.-2. jäljempänä yhdessä ”**Rakennukset**”.

Erikseen todetaan, että Rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa sijaitsevat valmistuskeittiön keittiölaitteet eivät kuulu kaupan kohteeseen, vaan ne jäävät Myyjän omistukseen. Lisäksi erikseen todetaan, että Rakennuksissa sijaitsevat työajanseurantalaitteet, henkilöturvajärjestelmä ja valvontakamerat eivät kuulu kaupan kohteeseen.

Kiinteistön pinta-ala on 4 420 m^2 ja se sijaitsee voimassa olevan asemakaavan mukaisella sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueella (YS).

Rakennuksen sijainti on esitetty ohjeellisesti oheisessa karttaliitteessä (liite 1).

Sopimuksen tausta ja tarkoitus

Vantaan kaupungin laatimassa tuottavuus- ja kasvuohjelmassa kaupungin tulotason kehittämistoimenpiteeksi on kirjattu kaupungin omaisuuden myynti ja myyntitulojen kasvattaminen vuosina 2021-2023. Valmistelussa yhdeksi omaisuuden myynnin kohteeksi on valikoitunut kaupungin

omistuksessa olevien asuntojen myyminen. Asuntojen vuokraustoiminta on kaupunkikonsernissa katsottu tarkoituksenmukaiseksi keskittää jatkossa vain VAV-konsernille, jonka perustehtävää kyseinen toiminta on.

Yllä mainitun tavoitteen toteuttamiseksi on kevään 2021 aikana päätetty valmistella sosiaali- ja terveydenhuollon piiriin kuuluvien palvelutalojen myyntiä VAV:lle laaditun suunnitelman mukaisesti. Myynnin kohteena on neljä palvelutalorakennusta, jotka käsittävät yhteensä 191 asuntoa, yhteistiloja, keittiötiloja ja ulosvuokrattuja liiketiloja. Kohteet ovat Ruukkukuja 5 (Myyrinkoti), Simontie 5 (Simonkoti, uusi osa), Metsotie 23 (Korson vanhustenkeskus) sekä Koisotie 3 ja 5 (Koisorannan palvelukeskus).

VAV hankkii edellä mainitut palvelutalorakennukset tällä ja kustakin muusta kohteesta laaditulla erillisellä kauppakirjalla. Osana järjestelyä ja kauppakirjojen allekirjoituksen yhteydessä Vantaan kaupunki ja VAV Hoiva-asunnot Oy solmivat pitkän määräaikaisen vuokrasopimuksen kustakin yhtiön ostamasta rakennuksesta. Samassa yhteydessä solmitaan maanvuokrasopimus kustakin kaupungin omistamasta tontista, joilla kaupan kohteena olevat rakennukset sijaitsevat.

Kauppakirjan ehdot

Tämän kaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

Tämä kauppakirja koskee ainoastaan Rakennuksen luovutusta. Ostaja ja Kaupunki ovat samanaikaisesti tämän Rakennuksen kauppaa koskevan kauppakirjan kanssa allekirjoittaneet Rakennuksen maapohjaa koskevan maanvuokrasopimuksen, jolla Ostaja vuokraa Kiinteistön sekä huoneenvuokrasopimuksen, jolla Kaupunki vuokraa Rakennuksen tilat käyttöönsä.

1. Kauppahinta ja kauppahinnan maksaminen

1.1 Kauppahinta jakaantuu varsinaiseen kauppahintaan ja lisäkauppahintaan. Varsinainen kauppahinta on 10 174 500 euroa. Lisäkauppahinta on enintään 1 130 500 euroa. Lisäkauppahinta on ehdollinen siten, että suoritettava lisäkauppahinta on lisäkauppahinnan enimmäismäärä vähennettynä kohdan 6 mukaisilla erillä. Kauppahinta on maksettu tilisuorituksena Kaupungin lähettämää laskua vastaan ennen kaupantekotilaisuutta ja kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin. Lisäkauppahinta maksetaan yhden (1) kuukauden kuluessa kohdan 6 mukaisen kustannusarvion valmistumisesta.

1.2 Kauppahinta perustuu liitteenä 2 olevan 23.4.2021 päivätyn arviokirjan mukaisesti ulkopuolisen auktorisoidun kiinteistöarvioitsijan Rakennuksille määrittämään markkina-arvoon. Osapuolet ovat sopineet havaittujen riskirakenteiden tarkemmasta kuntotutkimuksesta. Mikäli kuntotutkimuksissa ilmenee arviokirjassa huomioitua suurempaa korjaustarvetta, huomioidaan tämä korjaustarve kohtien 1.1 ja 6 mukaisesti

kauppahinnassa. Rakennusten pinta-aloja ei ole tarkistusmitattu, vaan ne ovat suuntaa antavia. Kauppahinta ei ole pinta-alaperusteinen, eikä mahdollisesti myöhemmin todettavilla poikkeamilla todellisista pinta-aloista ole vaikutusta kauppahintaan.

2. Omistus- ja hallintaoikeuden siirtyminen

2.1 Rakennuksen omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoitushetkellä.

3. Rakennuksen vuokrasopimukset

3.1 Selvyyden vuoksi todetaan, että Kaupunki vuokraa samanaikaisesti tämän kauppakirjan kanssa allekirjoitettavalla huoneenvuokrasopimuksella Rakennuksen tilat takaisin käyttöönsä.

3.2 Kohde on pääosin kaupungin sosiaalipalveluiden kuntapalautukseen oikeuttavassa sosiaalihuoltolain mukaisessa asumispalvelukäytössä. Kaupunki osoittaa asukkaat asumispalveluyksikköön ja tekee asuinhuoneita koskevat vuokrasopimukset osana sosiaalipalvelun järjestämistä.

3.3 Sen lisäksi, mitä edellä kohdassa 3.2 on todettu, kohteen 1. kerroksesta on vuokrattu noin 9 neliön tila Vantti Tilapalvelut Oy:lle arvonlisäverolliseen käyttöön. Lisäksi 1. kerroksesta on vuokrattu noin 16 neliön liiketila Anneli Mamia t:mille (ALV 0%) ja noin 21,5 neliön liiketila Tmi Heidi Huoviselle (ALV 0%). Kohteen 2. kerros on vuokrattu Kalliola Oy:lle nuorisokotitoimintaan (ALV 0%).

4. Rakennuksen kunto ja kaupan kohteeseen tutustuminen

4.1 Ostaja on suorittanut 19.3.2021 katselmuksen Kiinteistöllä ja Rakennuksessa ja tutustunut niihin haluamassaan laajuudessa.

4.2 Myyrinkoti on valmistunut 1983 ja se on peruskorjattu 2007. Huhtikuussa 2021 laaditun kuntoarvion perusteella rakennus on tyydyttävässä – hyvässä kunnossa. Kaukolämmön alajakokeskus ja patteriventtiilit ovat vuodelta 2007. Ilmanvaihtokoneista TK1 ja TK2 ovat alkuperäisiä, joten näiden uusiminen saattaa olla ajankohtaista tulevina vuosina. Lisätutkimuksia suositellaan vesikatteisiin, salaojiin, alapohjaan, julkisivuun, märkätiloihin sekä pohja- ja tonttiviemäreihin. Ostaja on tutustunut kauppakirjan liitteenä 3 olevaan Raksystems Insinööritoimisto Oy:n laatimaan kuntoarvioon.

4.3 Rakennus myydään sellaisessa kunnossa, kuin se kaupantekohetkellä on lukuun ottamatta kohdassa 5.1 todetun mukaisesti kaupanteon jälkeen Rakennuksessa Kaupungin toimesta loppuun saatettavia korjaustöitä. Rakennuksen viat, puutteet ja korjaustoimenpiteet on otettu huomioon kauppahinnassa. Kohdassa 6 on sovittu havaittujen riskirakenteiden kuntotutkimuksista ja kuntotutkimuksissa mahdollisesti ilmenevien vikojen ja puutteiden vaikutuksesta kauppahintaan. Kaupan kohteen virheenä ei pidetä Rakennusten ominaisuuksia tai muita Rakennuksiin liittyviä seikkoja, jotka Kaupunki on nimenomaisesti

ilmoittanut Ostajalle ennen tämän kauppakirjan allekirjoittamista taikka jotka ovat käyneet ilmi Ostajalle esitetystä Rakennuksia koskevasta materiaalista. Kaupan kohteen virheenä ei myöskään pidetä seikkaa, joka on ollut kohtuudella Ostajan havaittavissa ennakkotarkastuksen yhteydessä.

5. Rakennuksessa suoritettavat korjaustyöt-

5.1 Ostaja on tietoinen siitä, että Myyjä tulee toteuttamaan vuodelle 2021 budjetoituja korjaus- ja muutostöitä, joiden sisältö on kuvattu kohdassa 5.2. Huolimatta siitä, mitä kohdassa 2.1 on todettu omistus- ja hallintaoikeuden siirtymisestä, suorittaa Kaupunki edellä mainitut korjaus- ja muutostyöt loppuun kustannuksellaan kaupanteon jälkeen vuosien 2021-2022 aikana ja vastaa kyseisten korjaustöiden rakennuttamisesta ja valvonnasta.

5.2 Kaupunki rakennuttaa kustannuksellaan kaupan kohteena olevan rakennuksen kolmannessa kerroksessa korjaus- ja muutostyöt, jotka sisältävät mm. saniteettitilojen rakentamisen rakennuksen kolmanteen kerrokseen ja joiden yhteydessä toteutetaan tilojen muutos vammaispalveluiden käyttöön. Kaupunki on varannut korjaustöitä varten 700 000 euron määrärahan.

5.3 Kaupunki on vastuussa korjaustöistä aiheutuvista kustannuksista, töille ohjelmoidun aikataulun noudattamisesta, tarvittavista materiaalihankinnoista sekä töiden lopputuloksen asianmukaisuudesta. Kaupunki vastaa näissä korjaus- ja muutostöissä kahden vuoden aikana urakan luovutuksesta lukien havaituista virheistä ja puutteista.

6. Lisäkauppahinnan määräytyminen

6.1 Kaupan kohteena olevissa rakennuksissa on todettu liitteen 5 mukaiset mahdolliset riskirakenteet. Myyjä ja Ostaja nimittävät yhdessä riippumattoman kuntotutkijan tai tarvittaessa useampia kuntotutkijoita, jotka selvittävät liitteessä 5 määritettyjen rakenteiden kunnon ja korjaustarpeen. Mikäli kuntotutkimuksessa havaitaan korjaustarvetta, niin Myyjä ja Ostaja nimeävät yhdessä riippumattoman kustannuslaskijan, joka tekee tarvittavien korjausten kustannusarvion rakennusosa-arviomenetelmällä. Myyjä ja ostaja vastaavat kuntotutkimuksien ja mahdollisen kustannusarvion tekemisestä aiheutuvista kustannuksista puoliksi.

6.2 Mikäli kohdassa 1.2 tarkoitetussa arviokirjassa on todettu jonkin rakenteen korjaustarve ja hinnoiteltu tälle korjauskustannus, niin nämä arviokirjassa huomioidut korjauskustannukset vähennetään kohdan 6.1 kustannusarvion mukaisista korjauskustannuksista ennen kuin kustannusarvion mukaiset korjauskustannukset vähennetään lisäkauppahinnasta kohdan 6.3 mukaisesti. Mikäli arviokirjan mukaiset korjauskustannukset ovat jonkin rakenteen osalta alemmat kuin kustannusarvion mukaiset korjauskustannukset, niin tällöin arviokirjan korjauskustannusten ja kustannusarvion korjauskustannusten erotus vähennetään muista kustannusarvion mukaisista korjauskustannuksista, mikäli sellaisia on.

6.3 Ostajan kohdan 1.1 mukaisesti suoritettava lisäkauppahinta määräytyy siten, että kohdassa 1.1 määrätystä lisäkauppahinnan enimmäismäärästä vähennetään kohtien 6.1 ja 6.2

mukaisesti määritetty riskirakenteiden korjauskustannusten määrä seuraavasti:

- jos kuntotutkimuksessa suositellaan korjauksen tekemistä 1-3 vuoden sisällä tämän sopimuksen allekirjoituksesta, niin lisäkauppahinnasta vähennetään korjauskustannuksista 100 %:a;
- jos kuntotutkimuksessa suositellaan korjauksen tekemistä 4-7 vuoden sisällä tämän sopimuksen allekirjoituksesta, niin lisäkauppahinnasta vähennetään korjauskustannuksista 75 %:a;
- jos kuntotutkimuksessa suositellaan korjauksen tekemistä 8-10 vuoden sisällä tämän sopimuksen allekirjoituksesta, niin lisäkauppahinnasta vähennetään korjauskustannuksista 50 %:a;
- jos kuntotutkimuksessa suositellaan korjauksen tekemistä yli 10 vuoden päästä tämän sopimuksen allekirjoituksesta, niin korjauskustannuksia ei vähennetä lisäkauppahinnasta.

6.4 Lisäkauppahinta ei voi muodostua negatiiviseksi eikä lisäkauppahinta voi ylittää kohdan 1.1. mukaista enimmäismäärää.

6.5 Myyjä ja Ostaja sitoutuvat toimimaan siten, että lisäkauppahinta vahvistetaan vuoden 2021 aikana. Osapuolet vahvistavat lisäkauppahinnan erillisellä asiakirjalla, joka otetaan tämän sopimuksen liitteeksi.

6.6 Ostajalla ei ole oikeutta saada liitteessä 5 määritetyissä riskirakenteissa ilmenevien vikojen tai puutteiden vuoksi korvausta, hinnanalennusta tai vaatia kaupan purkamista, vaan mahdolliset puutteet ja viat otetaan huomioon lisäkauppahinnan määrässä edellä tässä kohdassa määrätyn mukaisesti.

7. Asiakirjoihin tutustuminen

7.1 Ostaja on tutustunut Kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat xx.xx.2021 päivätyt lainhuuto- ja rasitustodistus ja kiinteistörekisteriote, Kiinteistöä ja sen ympäristöä koskevat kaavakartat ja -määräykset sekä Rakennusta koskevat asiakirjat, joita ovat:

- Asemapiirros
- Pohjapiirrokset
- Kuntoarvio, Raksystems Insinööritoimisto Oy, 16.4.2021
- Energiatodistus, päivätty 27.6.2011
- Selvitys mahdollisista riskirakenteista

8. Vaaranvastuu

8.1 Vaaranvastuu Rakennuksesta siirtyy Ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

8.2 Myyjä huolehtii kustannuksellaan kohteiden kiinteistönhuollosta nykyisen kohteiden kiinteistönhuoltopalvelun sisällön mukaisesti 4 kk:n ajan kaupantekopäivästä, jonka jälkeen kiinteistönhuollosta vastaa Ostaja.

9. Verot ja viranomaismaksut

9.1 Tästä kaupasta menevän varainsiirtoveron maksaa Ostaja.

9.2 Kaupan kohteeseen kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perusteena on tämän kauppakirjan allekirjoituspäivän jälkeinen aika, vastaa Ostaja. Ne verot ja viranomaismaksut, joiden peruste on kauppaa edeltävältä ajalta, kuuluvat Kaupungin vastattaviksi.

9.3 Myyjä on kunta ja Ostaja, joka on allekirjoitushetkellä merkittynä arvonlisäverovelvollisten rekisteriin, hankkii kaupan kohteen liiketoimintaa varten. Kaupassa Myyjän oikeus ja velvollisuus tarkistaa kiinteistöinvestointia koskeviin hankintoihin sisältyvän arvonlisäveron vähennystä siirtyvät luovutuksensaajalle. Myyjä luovuttaa Ostajalle omistusoikeuden siirron yhteydessä arvonlisäverolain (1501/1993) 209 k §:n ja 209 l §:n mukaisen kiinteistöinvestointia koskevan selvityksen, joka on tämän sopimuksen liitteenä 4.

9.4 Kohde on pääosin arvonlisäveron kuntapalautukseen oikeuttavassa käytössä. Tämän lisäksi kohteen 1. kerroksesta on vuokrattu noin 9 neliön tila arvonlisäverolliseen käyttöön. Lisäksi 1. kerroksesta on vuokrattu noin 16 neliön ja 21,5 neliön liiketilat sekä koko 2. kerros arvonlisäverottomaan käyttöön.

10. Liittymäsopimukset

10.1 Sähkö- ja kaukolämpöliittymäsopimuksiin perustuvat oikeudet siirretään Ostajalle. Vesi- ja viemäriliittymät siirretään Ostajalle. Ostaja sitoutuu ilmoittamaan liittymäsopimusten siirrosta niiden toimittajille. Ostaja vastaa liittymäsopimusten siirrosta mahdollisesti menevistä siirtomaksuista.

11. Erimielisyyksien ratkaiseminen

11.1 Tästä sopimuksesta mahdollisesti syntyvät riitaisuudet, joita ei voida osapuolten välisin neuvotteluin ratkaista, annetaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

Tätä kauppakirjaa on laadittu kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin osapuolelle.

[paikka], [x]. päivänä [x]kuuta 2021

VANTAAN KAUPUNKI **[VAV HOIVA-ASUNNOT OY]**

_____ _____

[nimi]	[nimi]
[valtuus]	[valtuus]

Liitteet

Liite 1	Kartta kaupan kohteesta
Liite 2	Rakennuksen arviokirja (salassa pidettävä julkisuuslaki 24 § 1 mom. 20 k.)
Liite 3	Kuntoarvio, Raksystems Insinööritoimisto Oy, 16.4.2021
Liite 4	Alv-selvitys
Liite 5	Selvitys mahdollisista riskirakenteista

KAUPPAKIRJA

Tämä kauppakirja perustuu Vantaan kaupungin teknisen lautakunnan lainvoimaiseen päätökseen [pvm] § [nro].

Myyjä **Vantaan kaupunki** (Y-tunnus: 0124610-9)
Asematie 7
01300 Vantaa
(jäljempänä ”**Kaupunki**”)

Ostaja **[VAV Hoiva-asunnot Oy]** (Y-tunnus: xxxxxx)
[osoite]
(jäljempänä ”**Ostaja**”)

Kaupan kohde

Vantaan kaupungin 65. kaupunginosan (Simonkylä) korttelin 65019 tontilla nro 1 (kiinteistötunnus 92-65-19-1, jäljempänä ”**Kiinteistö**”), osoitteessa Simontie 5 sijaitseva kokonaispinta-alaltaan noin 5255 m2 suuruinen hoivakoti- ja palvelurakennus Simonkoti uusi puoli, rakennuksen osa D (jäljempänä ”**Rakennus**”).

Erikseen todetaan, että Kiinteistöllä sijaitseva Simonkodin vanha puoli (rakennuksen osat A, B ja C) eikä Simonpirtti ole osa kaupan kohdetta.

Kiinteistön pinta-ala on 24 439 m^2 ja se sijaitsee voimassaolevan asemakaavan mukaisella yleisten rakennusten korttelialueella (Y).

Rakennuksen sijainti on esitetty ohjeellisesti oheisessa karttaliitteessä (liite 1).

Sopimuksen tausta ja tarkoitus

Vantaan kaupungin laatimassa tuottavuus- ja kasvuohjelmassa kaupungin tulotason kehittämistoimenpiteeksi on kirjattu kaupungin omaisuuden myynti ja myyntitulojen kasvattaminen vuosina 2021-2023. Valmistelussa yhdeksi omaisuuden myynnin kohteeksi on valikoitunut kaupungin omistuksessa olevien asuntojen myyminen. Asuntojen vuokraustoiminta on kaupunkikonsernissa katsottu tarkoituksenmukaiseksi keskittää jatkossa vain VAV-konsernille, jonka perustehtävää kyseinen toiminta on.

Yllä mainitun tavoitteen toteuttamiseksi on kevään 2021 aikana päätetty valmistella sosiaali- ja terveydenhuollon piiriin kuuluvien palvelutalojen myyntiä VAV:lle laaditun suunnitelman mukaisesti. Myynnin kohteena on neljä palvelutalorakennusta, jotka käsittävät yhteensä 191 asuntoa,

yhteistiloja, keittiötiloja ja ulosvuokrattuja liiketiloja. Kohteet ovat Ruukkukuja 5 (Myyrinkoti), Simontie 5 (Simonkoti, uusi osa), Metsotie 23 (Korson vanhustenkeskus) sekä Koisotie 3 ja 5 (Koisorannan palvelukeskus).

VAV hankkii edellä mainitut palvelutalorakennukset tällä ja kustakin muusta kohteesta laaditulla erillisellä kauppakirjalla. Osana järjestelyä ja kauppakirjojen allekirjoituksen yhteydessä Vantaan kaupunki ja VAV Hoiva-asunnot Oy solmivat pitkän määräaikaisen vuokrasopimuksen kustakin yhtiön ostamasta rakennuksesta. Samassa yhteydessä solmitaan maanvuokrasopimus kustakin kaupungin omistamasta tontista, joilla kaupan kohteena olevat rakennukset sijaitsevat.

Kauppakirjan ehdot

Tämän kaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

Tämä kauppakirja koskee ainoastaan Rakennuksen luovutusta. Ostaja ja Kaupunki ovat samanaikaisesti tämän Rakennuksen kauppaa koskevan kauppakirjan kanssa allekirjoittaneet Rakennuksen maapohjaa koskevan maanvuokrasopimuksen, jolla Ostaja vuokraa osan Kiinteistöstä sekä huoneenvuokrasopimuksen, jolla Kaupunki vuokraa Rakennuksen tilat käyttöönsä.

1. Kauppahinta ja kauppahinnan maksaminen

1.1 Kauppahinta jakaantuu varsinaiseen kauppahintaan ja lisäkauppahintaan. Varsinainen kauppahinta on **9 868 500 euroa**. Lisäkauppahinta on enintään 1 096 500 euroa. Lisäkauppahinta on ehdollinen siten, että suoritettava lisäkauppahinta on lisäkauppahinnan enimmäismäärä vähennettynä kohdan 6 mukaisilla erillä. Kauppahinta on maksettu tilisuorituksena Kaupungin lähettämää laskua vastaan ennen kaupantekotilaisuutta ja kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin. Lisäkauppahinta maksetaan yhden (1) kuukauden kuluessa kohdan 6 mukaisen kustannusarvion valmistumisesta.

1.2 Kauppahinta perustuu liitteenä 2 olevan 23.4.2021 päivätyn arviokirjan mukaisesti ulkopuolisen auktorisoidun kiinteistöarvioitsijan Rakennuksille määrittämään markkina-arvoon. Osapuolet ovat sopineet havaittujen riskirakenteiden tarkemmasta kuntotutkimuksesta. Mikäli kuntotutkimuksissa ilmenee arviokirjassa huomioitua suurempaa korjaustarvetta, huomioidaan tämä korjaustarve kohtien 1.1 ja 6 mukaisesti kauppahinnassa. Rakennusten pinta-aloja ei ole tarkistusmitattu, vaan ne ovat suuntaa antavia. Kauppahinta ei ole pinta-alaperusteinen, eikä mahdollisesti myöhemmin todettavilla poikkeamilla todellisista pinta-aloista ole vaikutusta kauppahintaan.

2. Omistus- ja hallintaoikeuden siirtyminen

2.1 Rakennuksen omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoitushetkellä.

3. Rakennuksen vuokrasopimukset

3.1 Selvyyden vuoksi todetaan, että Kaupunki vuokraa samanaikaisesti tämän kauppakirjan kanssa allekirjoitettavalla huoneenvuokrasopimuksella Rakennuksen tilat takaisin käyttöönsä.

3.2 Kohde on kokonaan kaupungin sosiaalipalveluiden kuntapalautukseen oikeuttavassa sosiaalihuoltolain mukaisessa asumispalvelukäytössä lukuun ottamatta Telia Finland Oy:lle vuokrattua laitetilaa, joka arvonlisäverollisessa käytössä. Kaupunki osoittaa asukkaat asumispalveluyksikköön ja tekee asuinhuoneita koskevat vuokrasopimukset osana sosiaalipalvelun järjestämistä.

4. Rakennuksen kunto ja kaupan kohteeseen tutustuminen

4.1 Ostaja on suorittanut 22.3.2021 katselmuksen Kiinteistöllä ja Rakennuksessa ja tutustunut niihin haluamassaan laajuudessa.

4.2 Simonkodin uusi osa on valmistunut 2010. Huhtikuussa 2021 laaditun kuntoarvion perusteella rakennus on hyvässä kunnossa. Lisätutkimuksia suositellaan viemäreihin ja salaojiin. Ostaja on tutustunut kauppakirjan liitteenä 3 olevaan Raksystems Insinööritoimisto Oy:n laatimaan kuntoarvioon.

4.3 Rakennus myydään sellaisessa kunnossa, kuin se kaupantekohetkellä on lukuun ottamatta kohdassa 5.1 todetun mukaisesti kaupanteon jälkeen Rakennuksessa Myyjän toimesta loppuun saatettavia korjaustöitä. Rakennuksen viat, puutteet ja korjaustoimenpiteet on otettu huomioon kauppahinnassa. Kohdassa 6 on sovittu havaittujen riskirakenteiden kuntotutkimuksista ja kuntotutkimuksissa mahdollisesti ilmenevien vikojen ja puutteiden vaikutuksesta kauppahintaan. Kaupan kohteen virheenä ei pidetä Rakennusten ominaisuuksia tai muita Rakennuksiin liittyviä seikkoja, jotka Kaupunki on nimenomaisesti ilmoittanut Ostajalle ennen tämän kauppakirjan allekirjoittamista taikka jotka ovat käyneet ilmi Ostajalle esitetystä Rakennuksia koskevasta materiaalista. Kaupan kohteen virheenä ei myöskään pidetä seikkaa, joka on ollut kohtuudella Ostajan havaittavissa ennakkotarkastuksen yhteydessä.

5. Rakennuksessa suoritettavat korjaustyöt ja Kiinteistöllä suoritettavat purkutyö

5.1 Ostaja on tietoinen siitä, että Kiinteistöllä sijaitseva Simonkodin vanha puoli eli rakennuksen osat A, B ja C, vanhan puolen ja Rakennuksen välinen yhdyskäytävä sekä Simonpirtti on tarkoitus purkaa Kiinteistölle valmisteilla olevan uudisrakennushankkeen yhteydessä. Simonkodin vanhan osan purkamisen yhteydessä Rakennusta palveleviin lämmitys-, sähkö-, vesi- ja viemärijärjestelmiin on tehtävä muutoksia, joita ovat korvaavan lämmitysjärjestelmän rakentaminen, lämmitysjärjestelmään mahdollisesti liitettävän kaukolämpölinjan siirtäminen tai korvaaminen vaihtoehtoisella järjestelmällä tai laitteistolla, sähköliittymän mahdollinen muutos, sähköpääkeskuksen ja tontille sijoitettujen kaapeleiden siirto sekä veden- ja jäteveden tonttijohtojen siirto. Huolimatta siitä, mitä

kohdassa 2.1 on todettu omistus- ja hallintaoikeuden siirtymisestä, Myyjä vastaa edellä mainittujen purkutöiden rakennuttamisesta kustannuksellaan sekä purkutöistä johtuvista Rakennuksen käytön jatkumisen edellyttämistä muutos- ja korjaustöistä.

5.2 Ostaja on tietoinen siitä, että Simonkodin vanhassa osassa sijaitsevan valmistuskeittiön käytön lakkauttamisesta aiheutuu tarve rakentaa Rakennukseen palvelukeittiö, jonka rakentaminen toteutetaan muutostyönä olemassa olevaan aikaisemmin kampaamon käytössä olleeseen pinta-alaltaan noin 30 m^2:n huoneeseen. Simonkodin vanhassa osassa sijaitsevan valmistuskeittiön käyttö lopetetaan Palvelukeittiön käyttöönoton jälkeen.

5.3 Kaupunki on vastuussa korjaustöistä aiheutuvista kustannuksista, töille ohjelmoidun aikataulun noudattamisesta, tarvittavista materiaalihankinnoista sekä töiden lopputuloksen asianmukaisuudesta. Kaupunki vastaa näissä korjaus- ja muutostöissä kahden vuoden aikana urakan luovutuksesta lukien havaituista virheistä ja puutteista.

6. Lisäkauppahinnan määräytyminen

6.1 Kaupan kohteena olevissa rakennuksissa on todettu liitteen 5 mukaiset mahdolliset riskirakenteet. Myyjä ja Ostaja nimittävät yhdessä riippumattoman kuntotutkijan tai tarvittaessa useampia kuntotutkijoita, jotka selvittävät liitteessä 5 määritettyjen rakenteiden kunnon ja korjaustarpeen. Mikäli kuntotutkimuksessa havaitaan korjaustarvetta, niin Myyjä ja Ostaja nimeävät yhdessä riippumattoman kustannuslaskijan, joka tekee tarvittavien korjausten kustannusarvion rakennusosa-arviomenetelmällä. Myyjä ja ostaja vastaavat kuntotutkimuksien ja mahdollisen kustannusarvion tekemisestä aiheutuvista kustannuksista puoliksi.

6.2 Mikäli kohdassa 1.2 tarkoitetussa arviokirjassa on todettu jonkin rakenteen korjaustarve ja hinnoiteltu tälle korjauskustannus, niin nämä arviokirjassa huomioidut korjauskustannukset vähennetään kohdan 6.1 kustannusarvion mukaisista korjauskustannuksista ennen kuin kustannusarvion mukaiset korjauskustannukset vähennetään lisäkauppahinnasta kohdan 6.3 mukaisesti. Mikäli arviokirjan mukaiset korjauskustannukset ovat jonkin rakenteen osalta alemmat kuin kustannusarvion mukaiset korjauskustannukset, niin tällöin arviokirjan korjauskustannusten ja kustannusarvion korjauskustannusten erotus vähennetään muista kustannusarvion mukaisista korjauskustannuksista, mikäli sellaisia on.

6.3 Ostajan kohdan 1.1 mukaisesti suoritettava lisäkauppahinta määräytyy siten, että kohdassa 1.1 määrätystä lisäkauppahinnan enimmäismäärästä vähennetään kohtien 6.1 ja 6.2 mukaisesti määritetty riskirakenteiden korjauskustannusten määrä seuraavasti:

- jos kuntotutkimuksessa suositellaan korjauksen tekemistä 1-3 vuoden sisällä tämän sopimuksen allekirjoituksesta, niin lisäkauppahinnasta vähennetään korjauskustannuksista 100 %:a;
- jos kuntotutkimuksessa suositellaan korjauksen tekemistä 4-7 vuoden sisällä tämän sopimuksen allekirjoituksesta, niin lisäkauppahinnasta vähennetään korjauskustannuksista 75 %:a;

- jos kuntotutkimuksessa suositellaan korjauksen tekemistä 8-10 vuoden sisällä tämän sopimuksen allekirjoituksesta, niin lisäkauppahinnasta vähennetään korjauskustannuksista 50 %:a;
- jos kuntotutkimuksessa suositellaan korjauksen tekemistä yli 10 vuoden päästä tämän sopimuksen allekirjoituksesta, niin korjauskustannuksia ei vähennetä lisäkauppahinnasta.

6.4 Lisäkauppahinta ei voi muodostua negatiiviseksi eikä lisäkauppahinta voi ylittää kohdan 1.1. mukaista enimmäismäärää.

6.5 Myyjä ja Ostaja sitoutuvat toimimaan siten, että lisäkauppahinta vahvistetaan vuoden 2021 aikana. Osapuolet vahvistavat lisäkauppahinnan erillisellä asiakirjalla, joka otetaan tämän sopimuksen liitteeksi.

6.6 Ostajalla ei ole oikeutta saada liitteessä 5 määritetyissä riskirakenteissa ilmenevien vikojen tai puutteiden vuoksi korvausta, hinnanalennusta tai vaatia kaupan purkamista, vaan mahdolliset puutteet ja viat otetaan huomioon lisäkauppahinnan määrässä edellä tässä kohdassa määrätyn mukaisesti.

7. Asiakirjoihin tutustuminen

7.1 Ostaja on tutustunut Kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat xx.xx.2021 päivätyt lainhuuto- ja rasitustodistus ja kiinteistörekisteriote, Kiinteistöä ja sen ympäristöä koskevat kaavakartat ja -määräykset sekä Rakennusta koskevat asiakirjat, joita ovat:

- Asemapiirros
- Pohjapiirrokset
- Kuntoarvio, Raksystems Insinööritoimisto Oy, 14.4.2021
- Alv-selvitys
- Selvitys mahdollisista riskirakenteista

8. Vaaranvastuu

8.1 Vaaranvastuu Rakennuksesta siirtyy Ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

8.2 Myyjä huolehtii kustannuksellaan kohteiden kiinteistönhuollosta nykyisen kohteiden kiinteistönhuoltopalvelun sisällön mukaisesti 4 kk:n ajan kaupantekopäivästä, jonka jälkeen kiinteistönhuollosta vastaa Ostaja.

9. Verot ja viranomaismaksut

9.1 Tästä kaupasta menevän varainsiirtoveron maksaa Ostaja.

9.2 Kaupan kohteeseen kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perusteena on tämän kauppakirjan allekirjoituspäivän jälkeinen aika, vastaa Ostaja. Ne verot ja viranomaismaksut, joiden peruste on kauppaa edeltävältä ajalta, kuuluvat Kaupungin vastattaviksi.

9.3 Myyjä on kunta ja Ostaja, joka on allekirjoitushetkellä merkittynä arvonlisäverovelvollisten rekisteriin, hankkii kaupan kohteen liiketoimintaa varten. Kaupassa Myyjän oikeus ja velvollisuus tarkistaa kiinteistöinvestointia koskeviin hankintoihin sisältyvän arvonlisäveron vähennystä siirtyvät luovutuksensaajalle. Kaupunki luovuttaa ostajalle omistusoikeuden siirron yhteydessä arvonlisäverolain (1501/1993) 209 k §:n ja 209 l §:n mukaisen kiinteistöinvestointia koskevan selvityksen, joka on tämän sopimuksen liitteenä 4.

9.4 Kohde on kokonaisuudessaan arvonlisäveron kuntapalautukseen oikeuttavassa käytössä lukuunottamatta Telia Finland Oy:lle vuokrattua laitetilaa, joka on arvonlisäverollisessa käytössä.

10. Liittymäsopimukset

10.1 Sähkö- ja kaukolämpöliittymäsopimuksiin perustuvat oikeudet siirretään Ostajalle. Vesi- ja viemäriliittymät siirretään Ostajalle. Ostaja sitoutuu ilmoittamaan liittymäsopimusten siirrosta niiden toimittajille. Ostaja vastaa liittymäsopimusten siirrosta mahdollisesti menevistä siirtomaksuista.

11. Erimielisyyksien ratkaiseminen

11.1 Tästä sopimuksesta mahdollisesti syntyvät riitaisuudet, joita ei voida osapuolten välisin neuvotteluin ratkaista, annetaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

Tätä kauppakirjaa on laadittu kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin osapuolelle.

[paikka], [x]. päivänä [x]kuuta 2021

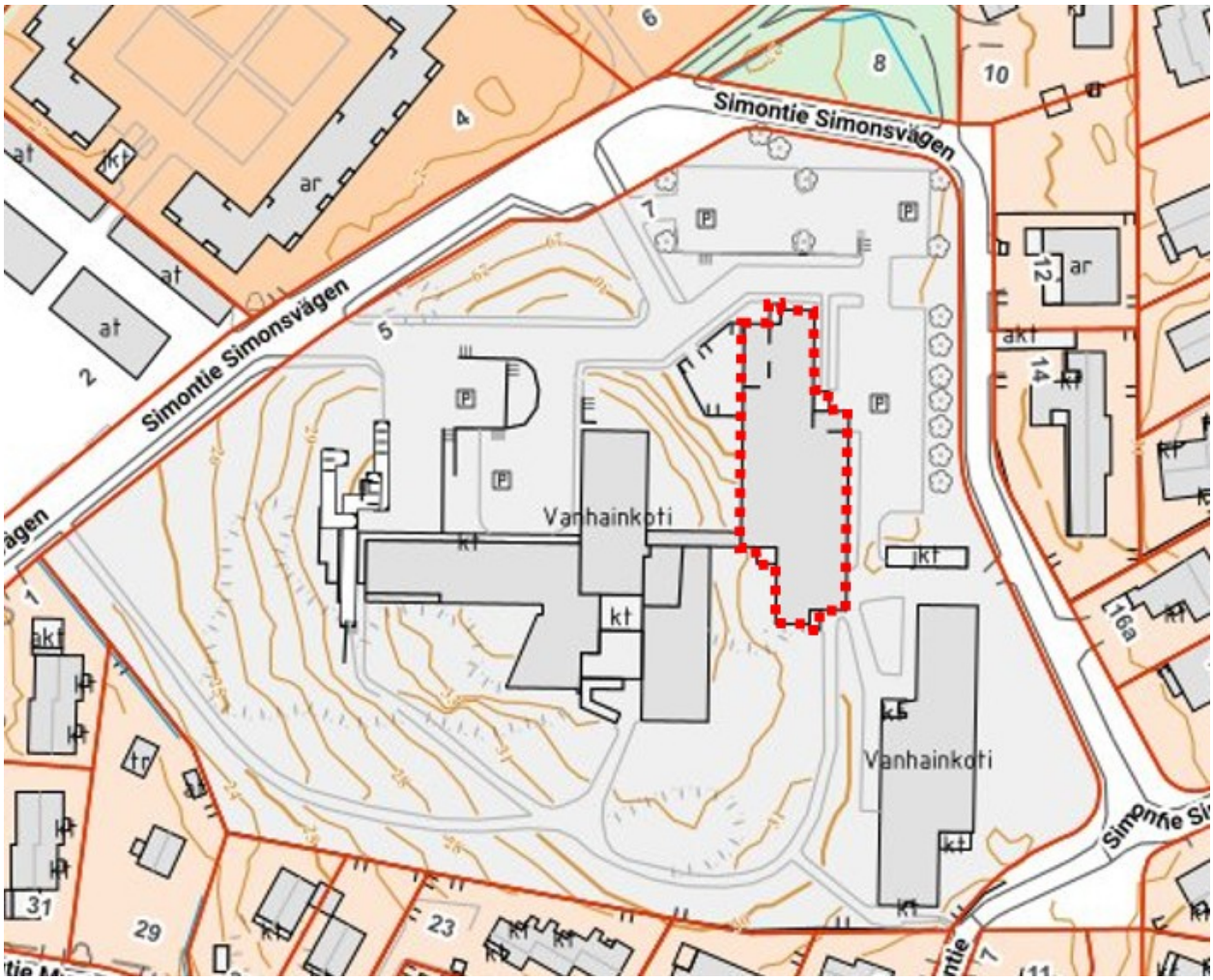
VANTAAN KAUPUNKI	**[VAV HOIVA-ASUNNOT OY]**
_____	_____
[nimi]	[nimi]
[valtuus]	[valtuus]

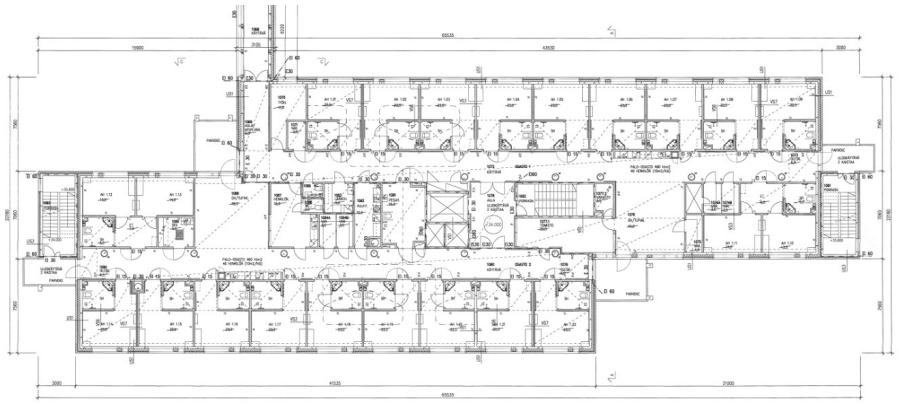
Liitteet

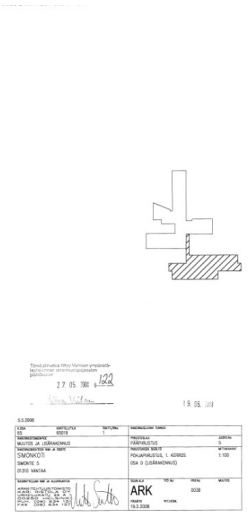
Liite 1	Kartta kaupan kohteesta
Liite 2	Rakennuksen arviokirja (salassa pidettävä julkisuuslaki 24 § 1 mom. 20 k.)
Liite 3	Kuntoarvio, Raksystems Insinööritoimisto Oy, 14.4.2021
Liite 4	Alv-selvitys

Liite 5 Selvitys mahdollisista riskirakenteista

Liite 1. Kartta kaupan kohteesta







6 § **Hoivarakennusten takaisinvuokraus VAV Hoiva-asunnot Oy:ltä / PW**

VD/4322/10.03.02.06/2021
HP/PW/PS

Vantaan kaupunki on myymässä neljä omistamaansa hoiva- ja palvelurakennusta VAV Hoiva-Asunnot Oy:lle. Myytävät rakennukset ovat kaupungin käytössä ja ne vuokrataan myynnin yhteydessä takaisin. Myytäviä hoiva- ja palvelutalorakennuksia esitetään takaisinvuokrattaviksi 25 vuoden määräaikaisilla vuokrasopimuksilla.

Vantaan kaupungin **tekninen lautakuntakunta** käsittelee kokouksessaan **26.5.2021** Vantaan kaupungin omistamien rakennusten myyntiä VAV Hoiva-asunnot Oy:lle. Myynnin kohteena ovat neljä hoiva- ja palvelutalorakennusta, jotka ovat Ruukkukuja 5 (Myyrinkoti), Simontie 5 (Simonkoti, uusi osa), Metsotie 23 (Korson vanhustenkeskus) sekä Koisotie 3 ja 5 (Koisorannan palvelukeskus).
Kaupunkisuunnittelulautakunta käsittelee **25.5.2021** pidettävässä kokouksessa myynnin kohteena olevien rakennusten maapohjan vuokraamista. Myytävät rakennukset ovat kaupungin käytössä ja ne vuokrataan myynnin yhteydessä takaisin.

Myytävistä kohteista on laadittu auktorisoidun puolueettoman kiinteistöarvioitsijan toimesta kuntoarviot ja arviokirjat, jotka ovat olleet lähtökohtana kohteiden myyntihintojen määrittelyssä. Kohteiden vuokrien määrittely perustuu VAVin määrittämiin omakustannusvuokriin, jotka sisältävät arvioidun hoitokulun, maanvuokran, kiinteistöveron, isännöinti- ja hallinnontikulun, PTS-korjaukset, varautumisen korjauksiin, korkokulut sekä lainan lyhennykset. VAV Hoiva-asunnot Oy vuokraa kaupungille kunkin rakennuksen kokonaisuudessaan.

Vuokrattavat rakennukset ovat seuraavat:

A. Osoitteessa Ruukkukuja 5, 01600 Vantaa sijaitseva Myyrinkoti (pysyvä rakennustunnus 101746863V) sekä sitä palveleva huoltorakennus (pysyvä rakennustunnus 101746864W). Hyvinvointialueen mahdollisesta perustamista johtuvista syistä Myyrinkodin vuokraus jaetaan kolmeen erilliseen sopimukseen, joiden kohteena ovat asumispalveluiden, valmistuskeittiön ja liiketilojen kokonaisuudet. Kohteen vuokrattava kokonaispinta-ala on yhteensä noin 6 560 m^2. Kohteen vuokra on vuokrasopimuksen alkaessa yhteensä 162 712 euroa kuukaudessa, josta arvonlisäveron osuus on 31 492 euroa.

B. Osoitteessa Koisotie 3-5, 01300 Vantaa sijaitsevat Koisorannan palvelukeskuksen rakennukset (pysyvä rakennustunnus 100325877L ja 100325879N) sekä niitä palvelevat tontilla 92-63-196-3 sijaitsevat rakennelmat (varastot, autokatos ja jätekatos). Kohteen vuokrattava kokonaispinta-ala on yhteensä noin 1 800 m^2. Kohteen vuokra on vuokrasopimuksen alkaessa yhteensä 57 645 euroa kuukaudessa, josta arvonlisäveron osuus on 11 157 euroa.

C. Osoitteessa Simontie 5, 01300 Vantaa sijaitseva Simonkodin uusi puoli (pysyvä rakennustunnus 100382365T, joka pitää sisällään Simonkodin vanhan ja uuden puolen). Kohteen vuokrattava kokonaispinta-ala on noin 3 680 m^2. Kohteen vuokra on vuokrasopimuksen alkaessa yhteensä 117 537 euroa kuukaudessa, josta arvonlisäveron osuus on 22 749 euroa.

   Selvyyden vuoksi todetaan, että valmisteilla olevan Tikkurilan vanhustenkeskus -hankkeen yhteydessä on tarkoitus purkaa ko. tontilta Simonkodin vanha puoli ja Simonpirtti-rakennus kaupungin kustannuksella ennen rakennuspaikan luovuttamista uudisrakentamisen kohteeksi.

D. Osoitteessa Metsotie 23, 01450 Vantaa sijaitseva Korson vanhustenkeskus (entinen Metsonkoti) (pysyvä rakennustunnus 100757407X) sekä sitä palveleva talousrakennus (pysyvä rakennustunnus 100714893H). Kohteen vuokrattava kokonaispinta-ala on noin 4 490 m2. Kohteen vuokra on vuokrasopimuksen alkaessa yhteensä 120 724 euroa kuukaudessa, josta arvonlisäveron osuus on 23 366 euroa.

Kaikki vuokrasopimukset ovat määräaikaisia ja kaikkien vuokrasopimusten vuokra-ajan pituus on 25 vuotta.

Vuokrasopimuksen ehdoissa huomioidaan rajoituslaki (laki kuntien ja kuntayhtymien eräiden oikeustoimien väliaikaisesta rajoittamisesta sosiaali- ja terveydenhuollossa 548/2016), jota sovelletaan muun muassa kuntien tekemiin rakennusten ja toimitilojen vuokrasopimuksiin sosiaali- ja terveydenhuollon toimialalla. Lain 3:1 §:n mukaan kunnan tulee sisällyttää lain voimaantulon jälkeen tehtäviin ja vuoden 2023 jälkeen voimassa oleviin, muun muassa rakennusten ja toimitilojen vuokrasopimuksiin sopimusehto, jonka mukaan sosiaali- ja terveydenhuollon lakisääteisessä järjestämisvastuussa olevalla on oikeus irtisanoa sopimus vuoden 2024 tai 2025 aikana päättymään kahdentoista kuukauden kuluttua irtisanomisesta ilman, että irtisanomisesta syntyy korvausvelvollisuutta. Jos hyvinvointialue päättäisi käyttää irtisanomisoikeuttaan, kaupunki ottaa vastattavakseen VAV Hoiva-asunnot Oy:lle loppuvuokra-ajan. Valmistelun lähtökohtana on, että VAV Hoiva-asunnot Oy vuokraa tiloja ainoastaan kaupungille tai tulevaisuudessa hyvinvointialueelle.

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 vuokrasopimuksen arvo on yli 600 000 euroa tai määräaikainen vuokrasopimus laaditaan yli 10 vuoden ajaksi.

Tekninen lautakunta 26.5.2021 § 6

Tilakeskusjohtajan esitys:
Päätetään

a) hyväksyä esittelytekstin mukaisesti osoitteessa Ruukkukuja 5, 01600 Vantaa sijaitseva Myyrinkodin sekä sitä palveleva huoltorakennuksen vuokrasopimuksen pääehdot,
b) hyväksyä esittelytekstin mukaisesti osoitteessa Koisotie 3-5, 01300 Vantaa sijaitsevien Koisorannan palvelukeskuksen rakennusten sekä niitä palvelevat tontilla 92-63-196-3 sijaitsevien rakennelmien (varastot, autokatos ja jätekatos) vuokrasopimuksen pääehdot,
c) hyväksyä esittelytekstin mukaisesti osoitteessa Simontie 5, 01300 Vantaa sijaitsevan Simonkodin uuden puolen vuokrasopimuksen pääehdot,
d) hyväksyä esittelytekstin mukaisesti osoitteessa Metsotie 23, 01450 Vantaa sijaitseva Metsonkodin sekä sitä palvelevan talousrakennuksen vuokrasopimuksen pääehdot,
e) oikeuttaa toimitilapäällikkö neuvottelemaan ja allekirjoittamaan lopullinen vuokrasopimus,
f) todeta että lopullinen vuokrasopimus syntyy vasta, kun vuokrasopimus on allekirjoitettu,
g) todeta, että lopullisen vuokrasopimuksen voimaantulo edellyttää VAV Hoiva-asunnot Oy:n toimivaltaisen hallituksen myönteisen vuokrauspäätöksen, ja
h) tarkastaa tämä pöytäkirjan kohta heti kokouksessa.

Päätös on ehdollinen sille, että sosiaali- ja terveysministeriö myöntää kaupungille tai VAV:lle järjestelyn toteuttamiseksi rajoituslain mukaisen poikkeamisluvan tai ilmoittaa, ettei poikkeamisluvan hakeminen järjestelylle ole tarpeen.

Käsittely:
Merkittiin, että tilakeskusjohtaja teki esittelytekstin vuokrattavia rakennuksia koskevaan kohtaan seuraavat vuokrattavien kohteiden kokonaispinta-aloja ja vuokria koskevat tekniset korjaukset (korjatut kohdat merkitty **lihavoituna**):

A. Osoitteessa Ruukkukuja 5, 01600 Vantaa sijaitseva Myyrinkoti (pysyvä rakennustunnus 101746863V) sekä sitä palveleva huoltorakennus (pysyvä rakennustunnus 101746864W). Hyvinvointialueen mahdollisesta perustamista johtuvista syistä Myyrinkodin vuokraus jaetaan kolmeen erilliseen sopimukseen, joiden kohteena ovat asumispalveluiden, valmistuskeittiön ja liiketilojen kokonaisuudet. Kohteen vuokrattava kokonaispinta-ala on yhteensä noin **6462 m².** Kohteen vuokra on vuokrasopimuksen alkaessa yhteensä 162 712 euroa kuukaudessa, josta arvonlisäveron osuus on 31 492 euroa.

B. Osoitteessa Koisotie 3-5, 01300 Vantaa sijaitsevat Koisorannan palvelukeskuksen rakennukset (pysyvä rakennustunnus 100325877L ja 100325879N) sekä niitä palvelevat tontilla 92-63-196-3 sijaitsevat rakennelmat (varastot, autokatos ja jätekatos). Kohteen vuokrattava kokonaispinta-ala on yhteensä noin **1 799 m²**. Kohteen vuokra on vuokrasopimuksen alkaessa yhteensä **56 224 euroa** kuukaudessa, josta arvonlisäveron osuus on **10 882 euroa**.

C. Osoitteessa Simontie 5, 01300 Vantaa sijaitseva Simonkodin uusi puoli (pysyvä rakennustunnus 100382365T, joka pitää sisällään Simonkodin vanhan ja uuden puolen). Kohteen vuokrattava kokonaispinta-ala on noin **3 703 m²**. Kohteen vuokra on vuokrasopimuksen alkaessa yhteensä 117 537 euroa kuukaudessa, josta arvonlisäveron osuus on 22 749 euroa.

   Selvyyden vuoksi todetaan, että valmisteilla olevan Tikkurilan vanhustenkeskus -hankkeen yhteydessä on tarkoitus purkaa ko. tontilta Simonkodin vanha puoli ja Simonpirtti-rakennus kaupungin kustannuksella ennen rakennuspaikan luovuttamista uudisrakentamisen kohteeksi.

D. Osoitteessa Metsotie 23, 01450 Vantaa sijaitseva Korson vanhustenkeskus (entinen Metsonkoti) (pysyvä rakennustunnus 100757407X) sekä sitä palveleva talousrakennus (pysyvä rakennustunnus 100714893H). Kohteen vuokrattava kokonaispinta-ala on noin **4 525 m2**. Kohteen vuokra on vuokrasopimuksen alkaessa yhteensä 120 724 euroa kuukaudessa, josta arvonlisäveron osuus on 23 366 euroa.

Merkittiin, että tilakeskusjohtaja teki teknisen korjauksen liitteenä olevan Koisonrannan palvelukeskuksen vuokrasopimusluonnoksen vuokran määrästä kertovaan kohtaan. Korjattiin vuokran määrä ensimmäisenä sopimusvuotena 57 645 eurosta kuukaudessa 56 224 euroon kuukaudessa ja arvonlisäveron osuus sopimuksen alkamishetkellä 11 157 eurosta 10 882 euroon: ”Vuokranantaja vuokraa vuokralaiselle kohdassa vuokrauksen kohde määritetyt tilat. Vuokrauksen kohteeseen sisältyvien tilojen ja asuntojen vuokra on ensimmäisenä sopimusvuotena **56224 eur/kk**. Arvonlisäveron osuus on sopimuksen alkamishetkellä **10882 euroa**.”

Teknisen lautakunnan puheenjohtaja Paula Lehmuskallio esitti asian jättämistä pöydälle. Esitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös:
Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle teknisen lautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Liitteet:
- Koisonrannan palvelukeskuksen vuokrasopimusluonnos (II)
- Metsonkodin vuokrasopimusluonnos
- Myyrinkodin liiketilojen vuokrasopimusluonnos
- Myyrinkodin asumispalveluiden vuokrasopimusluonnos
- Myyrinkodin keittiötilojen vuokrasopimusluonnos
- Simonkodin uuden puolen vuokrasopimusluonnos

Täytäntöönpano: Kaupunkiympäristön toimiala, kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
toimitilapäällikkö Pasi Salo, puh. 040 7199 700
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

VUOKRASOPIMUS

Sopimuksen osapuolet

Vuokranantaja	VAV Hoiva-asunnot Oy (perustettava yhtiö), y-tunnus, osoite: Veturikuja 7, 01300 Vantaa (jäljempänä Vuokranantaja).
Vuokralainen	Vantaan kaupunki, Kiinteistöt ja tilat, y-tunnus 0124610-9 osoite: Kielotie 13, 01300 Vantaa (jäljempänä Vuokralainen).
	Vuokranantaja ja Vuokralainen ovat jäljempänä yhdessä ”Osapuolet”.

Vuokrauksen kohde

Vantaan kaupungin kiinteistöjen ja tilojen palvelualueelle sosiaali- ja terveystoimen käyttöön vuokrattavat palvelutalorakennuksen tilat osoitteessa Koisotie 3 ja 5, Vantaa.

Vuokrattavat tilat käsittävät yhteensä 27 kpl asukas- ja asuntolahuonetta, näiden yhteistilat sekä palvelutilat. Palvelutalorakennuksen asuinpinta-ala on yhteensä noin 252 m2. Sosiaali- ja terveystoimen palvelutiloja on yhteensä noin 1 546 m2.

Vuokrattaviin tiloihin kuuluvat myös seuraavat liiketilat:
- laitetila, 1,1 m2, vuokrattu vuokrasuhteen alkaessa DNA Oy:lle, vuokraus on kokonaan arvonlisäverollinen.

Yhteensä kiinteistössä on 1 799 m2.

Vuokranantaja vuokraa palvelutalorakennuksen kokonaan Vuokralaiselle.

Liitteenä huonetilaluettelo.

Vuokrakohde sisältää myös vuokrakohteen kiinteistöllä sijaitsevat pysäköintipaikat 20 kpl sekä noin 15 m2 ja 35 m2 suuruiset varastorakennukset sekä auto- ja jätekatoksen.

Taustatiedot vuokrasopimukselle

Tämä vuokrasopimus on osa sopimuskokonaisuutta, jossa Vantaan kaupunki myy vuokrauksen kohteena olevan rakennuksen ja vuokraa maa-alueen VAV Hoiva-asunnot Oy:lle ja jää tiloihin vuokralaiseksi.

VUOKRASOPIMUS

Tilojen käyttötarkoitus

Tällä sopimuksella vuokrataan edellä kohdassa vuokrauksen kohde määritetty sosiaali- ja terveystoimen palvelutilakokonaisuus käytettäväksi sosiaali- ja terveyspalveluiden tuottamiseen. Vuokralainen tuottaa tiloissa sosiaalihuoltolain (1301/2014) mukaisia asumispalveluja.

Tilojen käyttötarkoituksen muuttaminen edellyttää Vuokranantajan suostumuksen.

Vuokrakausi

Vuokrasopimus tulee voimaan, kun em. Osapuolten välinen kiinteistön kauppa on saanut lainvoiman. Vuokrattavien tilojen hallinta luovutetaan vuokralaiselle vuokra-ajan alkaessa.

Kiinteistö on rahoitettu pitkäaikaisella lainalla (jäljempänä Laina). Lainan takaisinmaksuaika on 25 vuotta vuokra-ajan alusta lukien. Vuokra-aika on määräaikainen ja kestää siihen saakka kunnes laina on tullut maksetuksi lainan myöntäjälle. Täten vuokrasopimus päättyy [xx.xx.xxxx].

Muualla tässä sopimuksessa määrätystä riippumatta sosiaali- ja terveydenhuollon lakisääteisessä järjestämisvastuussa olevalla on kuntien ja kuntayhtymien eräiden oikeustoimien väliaikaisesta rajoittamisesta sosiaali- ja terveydenhuollossa annetun lain (548/2016, jäljempänä Rajoituslaki) mukainen oikeus irtisanoa sopimus vuoden 2024 tai 2025 aikana päättymään kahdentoista kuukauden kuluttua irtisanomisesta ilman, että irtisanomisesta syntyy korvausvelvollisuutta.

Tilanteessa, jossa vuokrasopimus päättyy ennen sovitun vuokrakauden päättymistä Hyvinvointialueen päättäessä vuokrasopimuksen edellä mainitun Rajoituslain määräyksen tai muun sosiaali- ja terveydenhuollon järjestämisen uudistusta koskevan määräyksen nojalla, joka vapauttaa Hyvinvointialueen sopimuksen ennenaikaiseen päättämiseen liittyvästä korvausvastuusta, on Vantaan kaupunki velvollinen korvaamaan Vuokranantajalle kaikki tyhjäkäyttöajasta syntyvät kustannukset mukaan lukien Lainan takaisinmaksusta aiheutuvat kustannukset. Vantaan kaupungilla on tällöin oikeus vuokrata tilat itse tämän sopimuksen mukaisella vuokralla tai osoittaa tiloihin vuokralainen korvattavien kustannusten poistamiseksi. Korvattavien kustannusten laskemisessa käytetään käypänä vuokrana tämän sopimuksen mukaista vuokraa.

Vuokran määrä

Vuokranantaja vuokraa vuokralaiselle kohdassa vuokrauksen kohde määritetyt tilat. Vuokrauksen kohteeseen sisältyvien tilojen

ja asuntojen vuokra on ensimmäisenä sopimusvuotena yhteensä [56224] eur/kk. Arvonlisäveron osuus on sopimuksen alkamishetkellä [10882] euroa. Selvyyden vuoksi todetaan, että ensimmäisellä sopimusvuodella tässä yhteydessä tarkoitetaan sitä kuluvaa vuotta, jonka aikana vuokra-aika alkaa.

Kiinteistösähkö sisältyy vuokran määrään.

Kiinteistön autopaikat ja käyttökorvaukset sisältyvät vuokraan.

Vuokran tarkistus

Vuokrauksen kohteesta saa periä vuokraa enintään määrän, joka tarvitaan muiden tuottojen ohella vuokrauksen kohteen sekä niihin liittyvien tilojen rahoituksen ja hyvän kiinteistönpidon mukaisiin menoihin. Tällaisia ovat menot, jotka aiheutuvat:

1) kiinteistön ja asuntojen rakentamista, hankintaa tai perusparantamista varten otetuista lainoista ja omarahoitusosuudelle lasketusta korosta;

2) kiinteistön ja rakennusten sekä asuntojen ylläpidosta ja hoidosta;

3) kohtuullisesta varautumisesta perusparannuksiin ja 2 kohdassa tarkoitettuihin toimenpiteisiin;

4) omistajalle lain mukaan kuuluvista velvoitteista, jotka eivät johdu siitä, että omistaja olisi toiminut tämän lain tai muun lain vastaisesti:

5) muusta vastaavasta hyväksyttävästä syystä.

Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa vuokraa kerran vuodessa siten, että vuokra vastaa edellä määritettyjä vuokranmääräytymisperusteita. Vuokranantajan on ilmoitettava vuokran tarkistuksesta, sen perusteesta ja uudesta vuokrasta vuokralaiselle kirjallisesti joulukuun loppuun mennessä ja uutta vuokraa noudatetaan seuraavan vuoden maaliskuusta lukien.

Vuokran maksaminen

Vuokralainen sitoutuu maksamaan vuokran kunkin kuukauden 2. päivään mennessä vuokranantajan tilille [xx].

Laskuttaminen tapahtuu verkkolaskutuksena.

Vuokranmaksun viivästyessä peritään viivästyneeltä määrältä korkolain 4 §:n 1 mom. mukainen viivästyskorko.

Arvonlisävero

Ellei kohdassa vuokrauksen kohde ole jonkin tilan osalta toisin todettu, sitoutuu vuokralainen käyttämään vuokrauksen kohdetta jatkuvasti sellaiseen toimintaan, joka oikeuttaa vuokranantajan tekemään alv-vähennykset arvonlisäverolain (1501/1993) 30 §:ssä ja 10 luvussa määritellyllä tavalla. Selvyyden vuoksi todetaan, että mikäli liiketilan vuokrasopimuksen on kohdassa Vuokrauksen kohde todettu olevan arvonlisäveroton, on Vuokralaisella oikeus jatkaa arvonlisäverotonta edelleenvuokrausta ja vuokrata tila uudelleen arvonlisäverottomasti.

Jos vuokratilojen käytössä tai vuokratiloissa harjoitettavassa toiminnassa tapahtuu sellaisia muutoksia, joiden perusteella vuokranantaja joutuu tarkistamaan kiinteistöinvestointien arvonlisäveroa, vuokralainen sitoutuu korvaamaan vuokranantajalle tästä aiheutuvat kustannukset laillisine korkoineen. Edellä mainittu korvausvelvollisuus koskee myös tilanteita, joissa vuokralainen irtisanoo voimassa olevan vuokrasopimuksen kesken vuokrakauden tai vuokrasopimus puretaan muusta kuin vuokranantajasta johtuvasta syystä.

Vuokralainen sitoutuu ilmoittamaan välittömästi vuokranantajalle, jos vuokralainen ottaa vuokrauksen kohteen palautukseen tai vähennykseen oikeuttamattomaan käyttöön.

Vastuunjako

Vuokrauksen kohde vuokrataan siinä kunnossa, jossa se sopimusta tehtäessä on. Vuokralainen on sopimuksen tehdessään tietoinen vuokrauksen kohteen iästä ja kunnosta. Vuokralaisella ei ole oikeutta purkaa vuokrasopimusta vuokrasopimuksen alkamishetkellä tiedossaan olevien vuokrauksen kohteen kuntoon liittyvien syiden takia.

Osapuolet sopivat, että Vuokranantaja vastaa vuokrasopimuksen voimaantulon jälkeen ilmi tulevista rakennuksiin tehtävistä rakenteellisista korjauksista sekä huolehtii rakennusten asianmukaisesta ylläpidosta. Nämä kustannukset sisältyvät vuokraan, elleivät osapuolet erikseen kirjallisesti muuta sovi.

Vuokranantaja vastaa kustannuksellaan vuokrattavan kohteen vaipan, rakenteiden, tilapintojen sekä rakennuksiin liittyvien LVI- ja sähkölaitteistojen hoidosta, ylläpidosta ja peruskorjauksista.

Vuokrauksen kohteena oleviin tiloihin vuokralaisen pyynnöstä Vuokranantajan toimesta mahdollisesti suoritettavat muutostyöt suoritetaan Vuokralaisen kustannuksella. Huoneistossa tehtävät muutostyöt eivät oikeuta Vuokralaista saamaan vuokranalennusta eikä vuokralaisella niiden takia ole Sopimuksen purkuoikeutta.

Mikäli rakennuksissa on vuokralaisen oman liiketoiminnan takia tarvetta tehdä muutoksia, vuokralainen maksaa muutoksista aiheutuvat kustannukset. Vuokralaisen tekemät lisä- ja muutostyöt jäävät kiinteiltä osiltaan vuokranantajan omaisuudeksi vuokra-ajan päätyttyä, eikä vuokralaisella ole oikeutta saada niistä korvausta. Jos vuokralainen on asentanut tiloihin koneita tai laitteita, vuokralaisen on vuokra-ajan päätyttyä vuokranantajan pyynnöstä poistettava ne.

Osapuolten välisestä tarkemmasta vastuunjaosta on sovittu liitteenä 2 olevassa vastuunjakotaulukossa.

Vuokraoikeuden siirto

Vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää vuokraoikeuttaan ilman vuokranantajan etukäteistä kirjallista suostumusta.

Jälleenvuokraus

Vuokralaisella on oikeus jälleenvuokrata asuintiloja asiakkailleen asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain (31.3.1995/481) mukaisin vuokrasopimuksin. Lisäksi Vuokralainen voi joko antaa käyttöön ja jälleenvuokrata tai edelleenvuokrata käyttöönsä tulevia muita tiloja ulkopuolisille palveluntuottajille.

Vuokraukseen liittyvät tehtävät kuuluvat vuokralaiselle.

Vuokralaisen on ilmoitettava jälleenvuokralaiselleen oma vuokranantajansa ja ensivuokrasopimuksen ehdot sekä Vuokranantajalleen jälleenvuokrasuhde ja jälleenvuokralainen. Suorittamastaan vuokrasopimuksen purkamisesta tai irtisanomisesta taikka tekemästään muusta vuokrasuhdetta koskevasta ilmoituksesta Vuokranantajan ja Vuokralaisen on heti ilmoitettava myös sille ensivuokrasuhteen tai jälleenvuokrasuhteen osapuolelle, johon irtisanomista, purkamista tai ilmoitusta ei ole kohdistettu.

Vastuu vuokralaisen ja jälleenvuokraajien aiheuttamista vahingosta

Vuokralaisen vastuu huoneistojen ja yleisten tilojen vahingoittumisesta määräytyy liikehuoneistojen vuokrauksesta annetun lain 23 §:n mukaisesti myös jälleen ja edelleen vuokraajien osalta.

Mikäli vuokralainen on lain tai tämän sopimuksen perusteella vahingonkorvausvelvollinen vuokrauksen kohteelle aiheuttamastaan vahingosta, korvaukseen oikeutettuja voivat olla vuokranantaja tai vuokranantajan vakuutusyhtiö.

Korjaukset ja muutokset

Vuokralaisella ei ole oikeutta ilman Vuokranantajan etukäteistä kirjallista lupaa toteuttaa vuokrakohteessa korjauksia tai muutostöitä.

Vuokranantajan velvollisuudet

Vuokranantaja vastaa kustannuksellaan kohteen isännöinnistä sekä kiinteistönhoito- ja ylläpitopalvelujen hankkimisesta. Isännöintipalvelun toteutuksesta vastaavat vuokranantajan työntekijät. Vuokranantaja toteuttaa kiinteistönhoito- ja ylläpitopalvelusopimusten kilpailuttamisen tarpeen mukaan. Rakennusten kauppakirjassa on sovittu kiinteistönhoidon- ja ylläpitopalvelujen järjestämisestä siirtymäajan. Kauppakirjan määräystä sovelletaan kauppakirjassa määrätyn ajan tämän määräyksen sijasta.

Isännöinti- ja huoltopalveluiden kulut sisältyvät vuokraan.

Vuokrauksen tehtävät eivät sisälly isännöintipalveluun, vaan kuuluvat vuokralaiselle.

Vuokralaisen velvollisuudet

Vuokralainen vastaa siitä, että tämän vuokratiloissa harjoittama toiminta täyttää lakien, asetusten ja viranomaismääräysten säännökset.

Kiinteistösähkö sisältyy vuokran määrään.

Vuokralainen vastaa hankkimiensa koneiden, kalusteiden ja laitteiden ylläpidosta ja huollosta sekä siitä, etteivät vuokralaisen tiloihin sijoittamat laitteet ja varusteet vahingoita kiinteistön tiloja.

Vuokralainen on velvollinen hoitamaan vuokrakohdetta huolellisesti ja huolehtimaan siitä, että kohteen käyttäjät noudattavat kohteen järjestysmääräyksiä ja muita kohteen käyttöön liittyviä määräyksiä sekä mitä muuten terveyden, siisteyden ja järjestyksen säilyttämiseksi on säädetty tai määrätty.

Vuokralainen vastaa toiminnassaan syntyneiden ongelma- ja muiden kuin tavanmukaisten jätteiden säilyttämisestä ja poiskuljettamisesta jätelain ja viranomaisten sen nojalla antamien määräysten edellyttämällä tavalla.

Vuokralainen vastaa oman toimintansa vuokrahuoneistolle aiheuttamasta normaalia merkittävämmästä kulutuksesta, rasituksesta ja korjaustarpeesta.

Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan viipymättä vuokranantajalle havaitsemistaan vioista ja puutteista.

Tilat vuokrasuhteen päättyessä

Vuokrasuhteen päättyessä vuokralaisen tulee luovuttaa vuokran kohteena olevat tilat vuokranantajan hallintaan luonnollista kulumista lukuun ottamatta siinä kunnossa kuin ne olivat vuokrasuhteen alkaessa, ellei toisin sovita tai ole muutos- ja lisätöiden osalta toisin sovittu.

Vuokra-ajan alkaessa ja päättyessä pidetään tiloissa yhteinen katselmus, jotta tilojen kulumista voidaan arvioida ja sopia havaittujen puutteiden korjaamisesta. Katselmuksesta pidetään pöytäkirjaa. Vuokra-ajan päätyttyä mahdollisesti todetut sellaiset puutteellisuudet ja viat, jotka eivät johdu luonnollisesta kulumisesta, on vuokralaisen korjattava.

Vuokranantaja on oikeutettu vuokralaisen kustannuksella suorittamaan vaadittavat puhdistus- ja korjaustyöt, jotka ovat aiheutuneet tavanomaisen kulumisen ylittävien jälkien poistamisesta, mikäli Vuokralainen laiminlyö mainitut työsuoritukset.

Ympäristövastuut

Sopijapuolet sitoutuvat toiminnassaan noudattamaan voimassa olevia ympäristönsuojeluun liittyviä säännöksiä. Vuokralainen sitoutuu toimissaan noudattamaan Vantaan kaupungin kulloinkin voimassa olevia ympäristöön liittyviä tavoitteita.

Jos vuokran kohteena olevan kiinteistön maaperä pilaantuu vuokralaisen toiminnan johdosta vuokrakauden aikana, vastaa vuokralainen kaikista maaperään pilaantumisen korjaamiseen liittyvistä kuluista täysimääräisesti.

Vuokrasopimuksen vakuus

Tämä vuokrasopimus ei sisällä vuokra- tai muuta maksuvakuutta.

Vakuutukset

Vuokralainen vastaa toimintaansa liittyvistä omaisuus- ja vastuuriskeistä sekä vuokrakohteessa olevan omaisuutensa vakuuttamisesta.

Vuokranantaja vastaa kiinteistövakuutuksen ottamisesta.

Vuokrasopimuksen purkaminen

Mikäli jompikumpi osapuoli oleellisesti rikkoo tämän vuokrasopimuksen ehtoja, eikä neuvotteluista ja kirjallisesta vaatimuksesta huolimatta korjaa menettelyään kohtuullisen ajan kuluessa, on toisella osapuolella tällöin mahdollisuus purkaa sopimus välittömin vaikutuksin ja vaatia mahdollista vahingonkorvausta.

Vuokranantajan toimenpiteet

Vuokrasuhteen kestäessä vuokranantaja on oikeutettu teettämään vuokratuissa tiloissa tavanmukaisia korjaus- ja muutostöitä ilmoitettuaan siitä kirjallisesti kohtuullisessa ajassa etukäteen vuokralaiselle. Näissä tapauksissa vuokralaisella ei ole oikeutta vuokranalennukseen tai korvaukseen. Ns. hätätyöt voidaan tehdä heti ilman ennakkoilmoitusta vuokralaiselle.

Olennaista haittaa tai häiriötä aiheuttaviin korjaustöihin ja välttämättömiin muutostöihin vuokranantaja saa ryhtyä ilmoitettuaan siitä kahta (2) kuukautta ennen sanottua ajankohtaa. Tällaisessa tapauksessa vuokralaisella ei ole sopimuksen purkuoikeutta, mutta vuokralaisella on oikeus kohtuulliseen häiriötä vastaavaan vuokranalennukseen. Olennaista haittaa tai häiriötä aiheuttavat työt on lisäksi pyrittävä tekemään, mikäli se on kohtuudella mahdollista, sellaisena ajankohtana, että häiriö vuokralaisen toiminnalle on mahdollisimman vähäinen.

Tilapäiset häiriöt sekä kiinteistön hoidon kannalta tarpeelliset katkot ja rajoitukset vesi-, viemäri-, lämpö- ja sähkölaitteissa ja niiden käyttämisessä tai muut näihin verrattavat tapaukset eivät oikeuta vuokralaista vaatimaan vuokranalennusta. Vuokranantaja ei myöskään ole velvollinen korvaamaan vuokralaisen omaisuudelle tai toiminnalle edellä mainituista häiriöistä tai katkoista aiheutuneita vahinkoja, ellei kyseessä ole vuokranantajan tuottamus.

Jos vika tai häiriö on aiheutunut vuokralaisen tuottamuksesta, vuokranantajalla on oikeus periä korjaus- yms. kustannukset vuokralaiselta.

Erimielisyydet

Tähän sopimukseen liittyvät riidat pyritään ratkaisemaan neuvotteluteitse. Mikäli neuvottelut eivät johda tulokseen, osapuolet ratkaisevat riitansa vuokrakohteen sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

Sopimuksen muuttaminen

Muutokset vuokrasopimukseen tehdään kirjallisesti ja ne tulevat voimaan, kun molemmat Osapuolet ovat allekirjoittaneet muutosta koskevan asiakirjan, joka liitetään osaksi tätä vuokrasopimusta.

Pätevyysjärjestys

Mikäli tätä sopimusta on tulkittava oikeudellisesti jossain tilanteissa, noudatetaan seuraavaa pätevyysjärjestystä:

1. Tämä sopimus mahdollisine liitteineen, muistioineen ja erillisine sopimuksineen. Myöhempi sopimusasiakirja kumoaa vanhemman vastaavan.
2. Liikehuoneiston vuokrauksesta annettu laki (31.3.1995/482) tai sen sijaan tulleet säännökset sellaisina kuin ne kunakin hetkenä ovat voimassa.

Sopimuskappaleet

Tätä sopimusta on laadittu kaksi samasanaista kappaletta, yksi kullekin osapuolelle.

Vantaalla

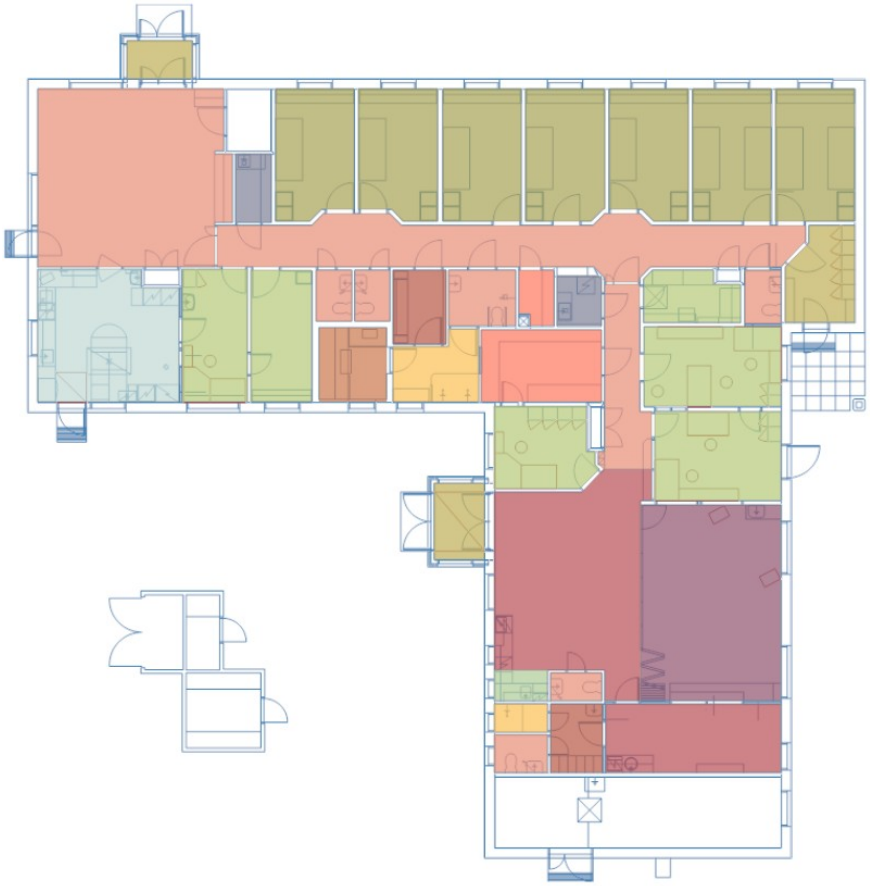
VAV Hoiva-asunnot Oy	Vantaan kaupunki, Tilakeskus
Teija Ojankoski toimitusjohtaja	toimitilapäällikkö

Liitteet

1. Huonetilaluettelo
2. Vuokrattavien tilojen pohjakuvat
3. Vastuunjakotaulukko

Liite 2. Pohjakuvat

Koisorannan palvelukeskus



Tilaselite

Tilaluokka	Huoneala (hum²)
15 Asuntolahuoneet	82,3
91 Käytävät	76,7
211 Toimistotilat	58,7
75 Taukotilat	46,6
214 Kokoustilat	31,7
3242 Opetuskeittiöt	20,7
73 WC-tilat	14,6
83 Sisäänkäyntitilat	14,3
521 Varastotilat	12,1
71 Pukutilat	8,6
72 Pesutilat	7,8
74 Saunat	5,8
86 Siivous- ja huoltotilat	5,3
641 Minikeittiöt	1,9
Yhteensä	387,0

Valitse väritetyt tilat

Koisorannan lisärakennus 1. kerros



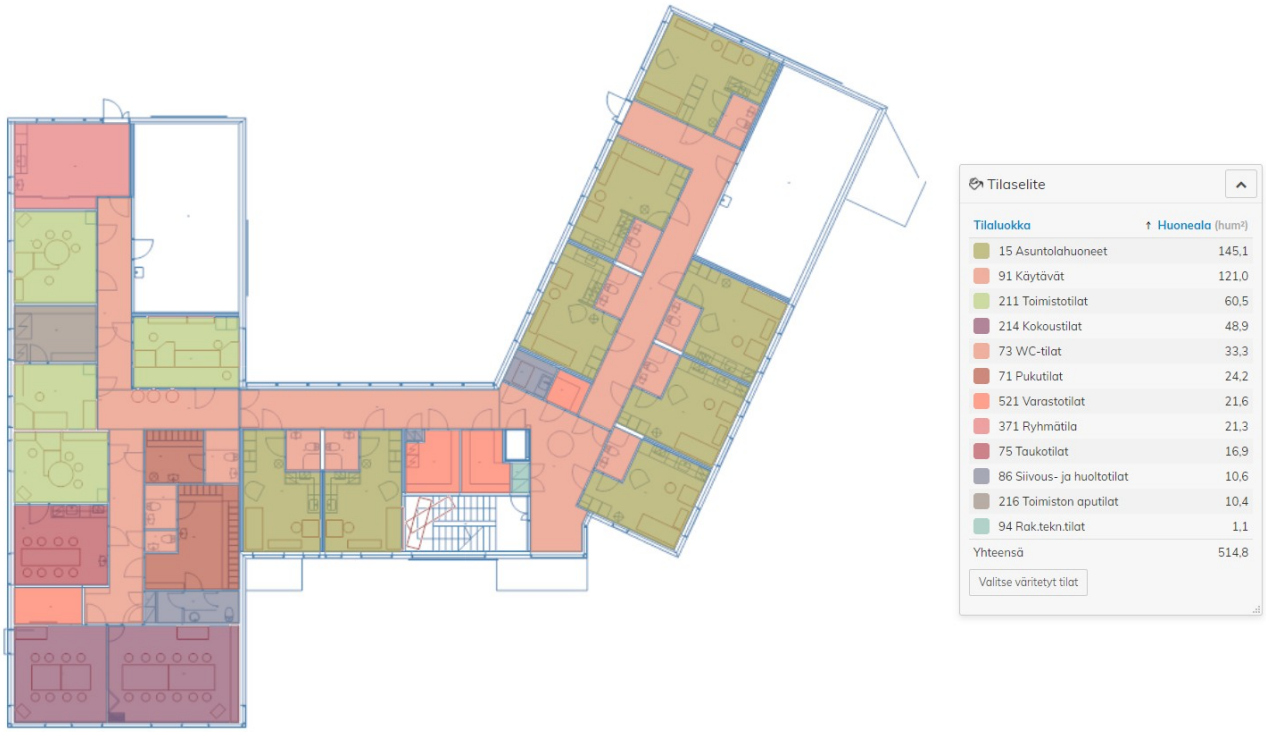
Tilaselite

Tilaluokka	Huoneala (hum²)
15 Asuntolahuoneet	191,1
91 Käytävät	142,6
75 Taukotilat	101,4
431 Työpajat, verstaat	92,4
211 Toimistotilat	55,9
73 WC-tilat	53,5
643 Suurtalouskeittiöt	45,1
86 Siivous- ja huoltotilat	33,5
63 Yleisöruokailutilat	33,3
445 Lääketiet. toimitilat	33,0
521 Varastotilat	31,3
47 Liikuntatilat	19,0
71 Pukutilat	16,2
83 Sisäänkäyntitilat	14,2
72 Pesutilat	10,2
531 Arkistotilat	5,3
65 Keittiön kylmätilat	3,3
74 Saunat	3,1
Yhteensä	884,6

Valitse väritetyt tilat

VUOKRASOPIMUS

Koisorannan lisärakennus 2. kerros



VUOKRASOPIMUS

Sopimuksen osapuolet

Vuokranantaja	VAV Hoiva-asunnot Oy (perustettava yhtiö), y-tunnus, osoite: Veturikuja 7, 01300 Vantaa (jäljempänä Vuokranantaja).
Vuokralainen	Vantaan kaupunki, Kiinteistöt ja tilat, y-tunnus 0124610-9 osoite: Kielotie 13, 01300 Vantaa (jäljempänä Vuokralainen).
	Vuokranantaja ja Vuokralainen ovat jäljempänä yhdessä ”Osapuolet”.

Vuokrauksen kohde

Vantaan kaupungin kiinteistöjen ja tilojen palvelualueelle sosiaali- ja terveystoimen käyttöön vuokrattavat palvelutalorakennuksen tilat osoitteessa Metsotie 23.

Vuokrattavat tilat käsittävät 69 kpl asukashuonetta, näiden yhteistilat sekä palvelutilat. Palvelutalorakennuksen asuinpinta-ala on yhteensä 2 470,6 m2. Sosiaali- ja terveystoimen palvelutiloja on yhteensä noin 2 052,6 m2.

Vuokrattaviin tiloihin kuuluvat myös seuraavat liiketilat:
- laitetila, 1,4 m2, vuokrattu vuokrasuhteen alkaessa DNA Oy:lle, vuokraus on kokonaan arvonlisäverollinen.

Yhteensä kiinteistössä on 4524,6 m2.

Vuokranantaja vuokraa palvelutalorakennuksen kokonaan Vuokralaiselle.

Liitteenä huonetilaluettelo.

Vuokrakohde sisältää myös vuokrakohteen kiinteistöllä sijaitsevat pysäköintipaikat 44 kpl sekä noin 39 m2 suuruisen talousrakennuksen.

Taustatiedot vuokrasopimukselle

Tämä vuokrasopimus on osa sopimuskokonaisuutta, jossa Vantaan kaupunki myy vuokrauksen kohteena olevan rakennuksen ja vuokraa maa-alueen VAV Hoiva-asunnot Oy:lle ja jää tiloihin vuokralaiseksi.

VUOKRASOPIMUS

Tilojen käyttötarkoitus

Tällä sopimuksella vuokrataan edellä kohdassa vuokrauksen kohde määritetty sosiaali- ja terveystoimen palvelutilakokonaisuus käytettäväksi sosiaali- ja terveyspalveluiden tuottamiseen. Vuokralainen tuottaa tiloissa sosiaalihuoltolain (1301/2014) mukaisia asumispalveluja.

Tilojen käyttötarkoituksen muuttaminen edellyttää Vuokranantajan suostumuksen.

Vuokrakausi

Vuokrasopimus tulee voimaan, kun em. Osapuolten välinen kiinteistön kauppa on saanut lainvoiman. Vuokrattavien tilojen hallinta luovutetaan vuokralaiselle vuokra-ajan alkaessa.

Kiinteistö on rahoitettu pitkäaikaisella lainalla (jäljempänä Laina). Lainan takaisinmaksuaika on 25 vuotta vuokra-ajan alusta lukien. Vuokra-aika on määräaikainen ja kestää siihen saakka kunnes laina on tullut maksetuksi lainan myöntäjälle. Täten vuokrasopimus päättyy [xx.xx.xxxx].

Muualla tässä sopimuksessa määrätystä riippumatta sosiaali- ja terveydenhuollon lakisääteisessä järjestämisvastuussa olevalla on kuntien ja kuntayhtymien eräiden oikeustoimien väliaikaisesta rajoittamisesta sosiaali- ja terveydenhuollossa annetun lain (548/2016) mukainen oikeus irtisanoa sopimus vuoden 2024 tai 2025 aikana päättymään kahdentoista kuukauden kuluttua irtisanomisesta ilman, että irtisanomisesta syntyy korvausvelvollisuutta.

Tilanteessa, jossa vuokrasopimus päättyy ennen sovitun vuokrakauden päättymistä Hyvinvointialueen päättäessä vuokrasopimuksen edellä mainitun Rajoituslain määräyksen tai muun sosiaali- ja terveydenhuollon järjestämisen uudistusta koskevan määräyksen nojalla, joka vapauttaa Hyvinvointialueen sopimuksen ennenaikaiseen päättämiseen liittyvästä korvausvastuusta, on Vantaan kaupunki velvollinen korvaamaan Vuokranantajalle kaikki tyhjäkäyttöajasta syntyvät kustannukset mukaan lukien Lainan takaisinmaksusta aiheutuvat kustannukset. Vantaan kaupungilla on tällöin oikeus vuokrata tilat itse tämän sopimuksen mukaisella vuokralla tai osoittaa tiloihin vuokralainen korvattavien kustannusten poistamiseksi. Korvattavien kustannusten laskemisessa käytetään käypänä vuokrana tämän sopimuksen mukaista vuokraa.

Vuokran määrä

Vuokranantaja vuokraa vuokralaiselle kohdassa vuokrauksen kohde määritetyt tilat. Vuokrauksen kohteeseen sisältyvien tilojen

ja asuntojen vuokra on ensimmäisenä sopimusvuotena yhteensä [120724] eur/kk. Arvonlisäveron osuus on sopimuksen alkamishetkellä [23366] euroa. Selvyyden vuoksi todetaan, että ensimmäisellä sopimusvuodella tässä yhteydessä tarkoitetaan sitä kuluvaa vuotta, jonka aikana vuokra-aika alkaa.

Kiinteistösähkö sisältyy vuokran määrään.

Kiinteistön autopaikat ja käyttökorvaukset sisältyvät vuokraan.

Vuokran tarkistus

Vuokrauksen kohteesta saa periä vuokraa enintään määrän, joka tarvitaan muiden tuottojen ohella vuokrauksen kohteen sekä niihin liittyvien tilojen rahoituksen ja hyvän kiinteistönpidon mukaisiin menoihin. Tällaisia ovat menot, jotka aiheutuvat:

1) kiinteistön ja asuntojen rakentamista, hankintaa tai perusparantamista varten otetuista lainoista ja omarahoitusosuudelle lasketusta korosta;

2) kiinteistön ja rakennusten sekä asuntojen ylläpidosta ja hoidosta;

3) kohtuullisesta varautumisesta perusparannuksiin ja 2 kohdassa tarkoitettuihin toimenpiteisiin;

4) omistajalle lain mukaan kuuluvista velvoitteista, jotka eivät johdu siitä, että omistaja olisi toiminut tämän lain tai muun lain vastaisesti:

5) muusta vastaavasta hyväksyttävästä syystä.

Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa vuokraa kerran vuodessa siten, että vuokra vastaa edellä määritettyjä vuokranmääräytymisperusteita. Vuokranantajan on ilmoitettava tarkistuksesta, sen perusteesta ja uudesta vuokrasta vuokralaiselle kirjallisesti joulukuun loppuun mennessä ja uutta vuokraa noudatetaan seuraavan vuoden maaliskuusta lukien.

Vuokran maksaminen

Vuokralainen sitoutuu maksamaan vuokran kunkin kuukauden 2. päivään mennessä vuokranantajan tilille [xx].

Laskuttaminen tapahtuu verkkolaskutuksena.

Vuokranmaksun viivästyessä peritään viivästyneeltä määrältä korkolain 4 §:n 1 mom. mukainen viivästyskorko.

Arvonlisävero

Osapuolet toteavat olevansa tietoisia siitä, että vuokrauksen kohteelle on tehty kiinteistöinvestointi vähennykseen oikeuttavaan tarkoitukseen.

Ellei kohdassa vuokrauksen kohde ole jonkin tilan osalta toisin todettu, sitoutuu vuokralainen käyttämään vuokrauksen kohdetta jatkuvasti sellaiseen toimintaan, joka oikeuttaa vuokranantajan tekemään alv-vähennykset arvonlisäverolain (1501/1993) 30 §:ssä ja 10 luvussa määritellyllä tavalla. Selvyyden vuoksi todetaan, että mikäli liiketilan vuokrasopimuksen on kohdassa Vuokrauksen kohde todettu olevan arvonlisäveroton, on Vuokralaisella oikeus jatkaa arvonlisäverotonta edelleenvuokrausta ja vuokrata tila uudelleen arvonlisäverottomasti.

Jos vuokratilojen käytössä tai vuokratiloissa harjoitettavassa toiminnassa tapahtuu sellaisia muutoksia, joiden perusteella vuokranantaja joutuu tarkistamaan kiinteistöinvestointien arvonlisäveroa, vuokralainen sitoutuu korvaamaan vuokranantajalle tästä aiheutuvat kustannukset laillisine korkoineen. Edellä mainittu korvausvelvollisuus koskee myös tilanteita, joissa vuokralainen irtisanoo voimassa olevan vuokrasopimuksen kesken vuokrakauden tai vuokrasopimus puretaan muusta kuin vuokranantajasta johtuvasta syystä.

Vuokralainen sitoutuu ilmoittamaan välittömästi vuokranantajalle, jos vuokralainen ottaa vuokrauksen kohteen palautukseen tai vähennykseen oikeuttamattomaan käyttöön.

Vastuunjako

Vuokrauksen kohde vuokrataan siinä kunnossa, jossa se sopimusta tehtäessä on. Vuokralainen on sopimuksen tehdessään tietoinen vuokrauksen kohteen iästä ja kunnosta. Vuokralaisella ei ole oikeutta purkaa vuokrasopimusta vuokrasopimuksen alkamishetkellä tiedossaan olevien vuokrauksen kohteen kuntoon liittyvien syiden takia.

Osapuolet sopivat, että Vuokranantaja vastaa vuokrasopimuksen voimaantulon jälkeen ilmi tulevista rakennuksiin tehtävistä rakenteellisista korjauksista sekä huolehtii rakennusten asianmukaisesta ylläpidosta. Nämä kustannukset sisältyvät vuokraan, elleivät osapuolet erikseen kirjallisesti muuta sovi.

Vuokranantaja vastaa kustannuksellaan vuokrattavan kohteen vaipan, rakenteiden, tilapintojen sekä rakennuksiin liittyvien LVI- ja sähkölaitteistojen hoidosta, ylläpidosta ja peruskorjauksista.

Vuokrauksen kohteena oleviin tiloihin vuokralaisen pyynnöstä Vuokranantajan toimesta mahdollisesti suoritettavat muutostyöt suoritetaan Vuokralaisen kustannuksella. Huoneistossa tehtävät muutostyöt eivät oikeuta Vuokralaista saamaan vuokranalennusta eikä vuokralaisella niiden takia ole Sopimuksen purkuoikeutta.

Mikäli rakennuksissa on vuokralaisen oman liiketoiminnan takia tarvetta tehdä muutoksia, vuokralainen maksaa muutoksista aiheutuvat kustannukset. Vuokralaisen tekemät lisä- ja muutostyöt jäävät kiinteiltä osiltaan vuokranantajan omaisuudeksi vuokra-ajan päätyttyä, eikä vuokralaisella ole oikeutta saada niistä korvausta. Jos vuokralainen on asentanut tiloihin koneita tai laitteita, vuokralaisen on vuokra-ajan päätyttyä vuokranantajan pyynnöstä poistettava ne.

Osapuolten välisestä tarkemmasta vastuunjaosta on sovittu liitteenä 2 olevassa vastuunjakotaulukossa.

Vuokraoikeuden siirto

Vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää vuokraoikeuttaan ilman vuokranantajan etukäteistä kirjallista suostumusta.

Jälleenvuokraus

Vuokralaisella on oikeus jälleenvuokrata asuintiloja asiakkailleen asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain (31.3.1995/481) mukaisin vuokrasopimuksin. Lisäksi Vuokralainen voi joko antaa käyttöön ja jälleenvuokrata tai edelleenvuokrata käyttöönsä tulevia muita tiloja ulkopuolisille palveluntuottajille.

Vuokraukseen liittyvät tehtävät kuuluvat vuokralaiselle.

Vuokralaisen on ilmoitettava jälleenvuokralaiselleen oma vuokranantajansa ja ensivuokrasopimuksen ehdot sekä Vuokranantajalleen jälleenvuokrasuhde ja jälleenvuokralainen. Suorittamastaan vuokrasopimuksen purkamisesta tai irtisanomisesta taikka tekemästään muusta vuokrasuhdetta koskevasta ilmoituksesta Vuokranantajan ja Vuokralaisen on heti ilmoitettava myös sille ensivuokrasuhteen tai jälleenvuokrasuhteen osapuolelle, johon irtisanomista, purkamista tai ilmoitusta ei ole kohdistettu.

Vastuu vuokralaisen ja jälleenvuokraajien aiheuttamista vahingosta

Vuokralaisen vastuu huoneistojen ja yleisten tilojen vahingoittumisesta määräytyy liikehuoneistojen vuokrauksesta annetun lain 23 §:n mukaisesti myös jälleen ja edelleen vuokraajien osalta.

Mikäli vuokralainen on lain tai tämän sopimuksen perusteella vahingonkorvausvelvollinen vuokrauksen kohteelle aiheuttamastaan vahingosta, korvaukseen oikeutettuja voivat olla vuokranantaja tai vuokranantajan vakuutusyhtiö.

Korjaukset ja muutokset

Vuokralaisella ei ole oikeutta ilman Vuokranantajan etukäteistä kirjallista lupaa toteuttaa vuokrakohteessa korjauksia tai muutostöitä.

Edellä mainitusta poiketen Vuokralaisella on kuitenkin oikeus teettää vuokrauksen kohteeseen ennen vuokrasopimuksen voimaantuloa ohjelmoidut korjaustyöt, joista on sovittu rakennusten kauppakirjassa. Vuokralainen on vastuussa korjaustöistä aiheutuvista kustannuksista, töille ohjelmoidun aikataulun noudattamisesta, tarvittavista materiaalihankinnoista sekä töiden lopputuloksen asianmukaisuudesta. Vuokralainen vastaa näissä korjaustöissä kahden vuoden aikana urakan luovutuksesta lukien havaituista virheistä ja puutteista.

Vuokranantajan velvollisuudet

Vuokranantaja vastaa kustannuksellaan kohteen isännöinnistä sekä kiinteistönhoito- ja ylläpitopalvelujen hankkimisesta. Isännöintipalvelun toteutuksesta vastaavat vuokranantajan työntekijät. Vuokranantaja toteuttaa kiinteistönhoito- ja ylläpitopalvelusopimusten kilpailuttamisen tarpeen mukaan. Rakennusten kauppakirjassa on sovittu kiinteistönhoidon- ja ylläpitopalvelujen järjestämisestä siirtymäajan. Kauppakirjan määräystä sovelletaan kauppakirjassa määrätyn ajan tämän määräyksen sijasta.

Isännöinti- ja huoltopalveluiden kulut sisältyvät vuokraan.

Vuokrauksen tehtävät eivät sisälly isännöintipalveluun, vaan kuuluvat vuokralaiselle.

Vuokralaisen velvollisuudet

Vuokralainen vastaa siitä, että tämän vuokratiloissa harjoittama toiminta täyttää lakien, asetusten ja viranomaismääräysten säännökset.

Kiinteistösähkö sisältyy vuokran määrään.

Vuokralainen vastaa hankkimiensa koneiden, kalusteiden ja laitteiden ylläpidosta ja huollosta sekä siitä, etteivät vuokralaisen tiloihin sijoittamat laitteet ja varusteet vahingoita kiinteistön tiloja.

Vuokralainen on velvollinen hoitamaan vuokrakohdetta huolellisesti ja huolehtimaan siitä, että kohteen käyttäjät noudattavat kohteen järjestysmääräyksiä ja muita kohteen käyttöön liittyviä määräyksiä sekä mitä muuten terveyden, siisteyden ja järjestyksen säilyttämiseksi on säädetty tai määrätty.

Vuokralainen vastaa toiminnassaan syntyneiden ongelma- ja muiden kuin tavanmukaisten jätteiden säilyttämisestä ja poiskuljettamisesta jätelain ja viranomaisten sen nojalla antamien määräysten edellyttämällä tavalla.

Vuokralainen vastaa oman toimintansa vuokrahuoneistolle aiheuttamasta normaalia merkittävämmästä kulutuksesta, rasituksesta ja korjaustarpeesta.

Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan viipymättä vuokranantajalle havaitsemistaan vioista ja puutteista.

Tilat vuokrasuhteen päättyessä

Vuokrasuhteen päättyessä vuokralaisen tulee luovuttaa vuokran kohteena olevat tilat vuokranantajan hallintaan luonnollista kulumista lukuun ottamatta siinä kunnossa kuin ne olivat vuokrasuhteen alkaessa, ellei toisin sovita tai ole muutos- ja lisätöiden osalta toisin sovittu.

Vuokra-ajan alkaessa ja päättyessä pidetään tiloissa yhteinen katselmus, jotta tilojen kulumista voidaan arvioida ja sopia havaittujen puutteiden korjaamisesta. Katselmuksesta pidetään pöytäkirjaa. Vuokra-ajan päätyttyä mahdollisesti todetut sellaiset puutteellisuudet ja viat, jotka eivät johdu luonnollisesta kulumisesta, on vuokralaisen korjattava.

Vuokranantaja on oikeutettu vuokralaisen kustannuksella suorittamaan vaadittavat puhdistus- ja korjaustyöt, jotka ovat aiheutuneet tavanomaisen kulumisen ylittävien jälkien poistamisesta, mikäli Vuokralainen laiminlyö mainitut työsuoritukset.

Ympäristövastuut

Sopijapuolet sitoutuvat toiminnassaan noudattamaan voimassa olevia ympäristönsuojeluun liittyviä säännöksiä. Vuokralainen sitoutuu toimissaan noudattamaan Vantaan kaupungin kulloinkin voimassa olevia ympäristöön liittyviä tavoitteita.

Jos vuokran kohteena olevan kiinteistön maaperä pilaantuu vuokralaisen toiminnan johdosta vuokrakauden aikana, vastaa vuokralainen kaikista maaperään pilaantumisen korjaamiseen liittyvistä kuluista täysimääräisesti.

Vuokrasopimuksen vakuus

Tämä vuokrasopimus ei sisällä vuokra- tai muuta maksuvakuutta.

Vakuutukset

Vuokralainen vastaa toimintaansa liittyvistä omaisuus- ja vastuuriskeistä sekä vuokrakohteessa olevan omaisuutensa vakuuttamisesta.

Vuokranantaja vastaa kiinteistövakuutuksen ottamisesta.

Vuokrasopimuksen purkaminen

Mikäli jompikumpi osapuoli oleellisesti rikkoo tämän vuokrasopimuksen ehtoja, eikä neuvotteluista ja kirjallisesta vaatimuksesta huolimatta korjaa menettelyään kohtuullisen ajan kuluessa, on toisella osapuolella tällöin mahdollisuus purkaa sopimus välittömin vaikutuksin ja vaatia mahdollista vahingonkorvausta.

Vuokranantajan toimenpiteet

Vuokrasuhteen kestäessä vuokranantaja on oikeutettu teettämään vuokratuissa tiloissa tavanmukaisia korjaus- ja muutostöitä ilmoitettuaan siitä kirjallisesti kohtuullisessa ajassa etukäteen vuokralaiselle. Näissä tapauksissa vuokralaisella ei ole oikeutta vuokranalennukseen tai korvaukseen. Ns. hätätyöt voidaan tehdä heti ilman ennakkoilmoitusta vuokralaiselle.

Olennaista haittaa tai häiriötä aiheuttaviin korjaustöihin ja välttämättömiin muutostöihin vuokranantaja saa ryhtyä ilmoitettuaan siitä kahta (2) kuukautta ennen sanottua ajankohtaa. Tällaisessa tapauksessa vuokralaisella ei ole sopimuksen purkuoikeutta, mutta vuokralaisella on oikeus kohtuulliseen häiriötä vastaavaan vuokranalennukseen. Olennaista haittaa tai häiriötä aiheuttavat työt on lisäksi pyrittävä tekemään, mikäli se on kohtuudella mahdollista, sellaisena ajankohtana, että häiriö vuokralaisen toiminnalle on mahdollisimman vähäinen.

Tilapäiset häiriöt sekä kiinteistön hoidon kannalta tarpeelliset katkot ja rajoitukset vesi-, viemäri-, lämpö- ja sähkölaitteissa ja niiden käyttämisessä tai muut näihin verrattavat tapaukset eivät oikeuta vuokralaista vaatimaan vuokranalennusta. Vuokranantaja ei myöskään ole velvollinen korvaamaan vuokralaisen omaisuudelle tai toiminnalle edellä mainituista häiriöistä tai katkoista aiheutuneita vahinkoja, ellei kyseessä ole vuokranantajan tuottamus.

Jos vika tai häiriö on aiheutunut vuokralaisen tuottamuksesta, vuokranantajalla on oikeus periä korjaus- yms. kustannukset vuokralaiselta.

Erimielisyydet

Tähän sopimukseen liittyvät riidat pyritään ratkaisemaan neuvotteluteitse. Mikäli neuvottelut eivät johda tulokseen, osapuolet ratkaisevat riitansa vuokrakohteen sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

Sopimuksen muuttaminen

Muutokset vuokrasopimukseen tehdään kirjallisesti ja ne tulevat voimaan, kun molemmat Osapuolet ovat allekirjoittaneet muutosta koskevan asiakirjan, joka liitetään osaksi tätä vuokrasopimusta.

Pätevyysjärjestys

Mikäli tätä sopimusta on tulkittava oikeudellisesti jossain tilanteissa, noudatetaan seuraavaa pätevyysjärjestystä:

1. Tämä sopimus mahdollisine liitteineen, muistioineen ja erillisine sopimuksineen. Myöhempi sopimusasiakirja kumoaa vanhemman vastaavan.
2. Liikehuoneiston vuokrauksesta annettu laki (31.3.1995/482) tai sen sijaan tulleet säännökset sellaisina kuin ne kunakin hetkenä ovat voimassa.

Sopimuskappaleet

Tätä sopimusta on laadittu kaksi samasanaista kappaletta, yksi kullekin osapuolelle.

Vantaalla

VAV Hoiva-asunnot Oy	Vantaan kaupunki, Tilakeskus
Teija Ojankoski toimitusjohtaja	toimitilapäällikkö

Liitteet 1. Huonetilaluettelo

2. Vastuunjakotaulukko

VUOKRASOPIMUS

Sopimuksen osapuolet

Vuokranantaja	VAV Hoiva-asunnot Oy (perustettava yhtiö), y-tunnus, osoite: Veturikuja 7, 01300 Vantaa (jäljempänä Vuokranantaja).
Vuokralainen	Vantaan kaupunki, Kiinteistöt ja tilat, y-tunnus 0124610-9 osoite: Kielotie 13, 01300 Vantaa (jäljempänä Vuokralainen).
	Vuokranantaja ja Vuokralainen ovat jäljempänä yhdessä ”Osapuolet”.

Vuokrauksen kohde

Vantaan kaupungin kiinteistöjen ja tilojen palvelualueelle edelleenvuokrauskäyttöön vuokrattavat tilat osoitteessa Ruukkukuja 5, Vantaa.

Vuokrattaviin tiloihin kuuluvat seuraavat tilat:

- laitetila, 1,5 m2, vuokrattu vuokrasuhteen alkaessa DNA Oy:lle, vuokraus on kokonaan arvonlisäverollinen;
- toimistotila, noin 9 m2, vuokrattu vuokrasuhteen alkaessa Vantaan Tilapalvelut Oy:lle, vuokraus on kokonaan arvonlisäverollinen;
- liiketila, noin 16 m2, vuokrattu vuokrasuhteen alkaessa Anneli Mamia t:mille jalkojen hoitotilaksi, vuokraus on kokonaan arvonlisäveroton;
- liiketila, noin 21,5 m2, vuokrattu vuokrasuhteen alkaessa Tmi Heidi Huoviselle kampaamoksi, vuokraus on kokonaan arvonlisäveroton;
- 2. kerroksen tilat, noin 570 m2, vuokrattu vuokrasuhteen alkaessa Kalliola Oy:lle nuorisokotitoimintaan, vuokraus on kokonaan arvonlisäveroton;
- 2. kerroksen tilat, noin 300 m2, vuokrattu vuokrasuhteen alkaessa Kalliola Oy:lle alaikäisten vastaanottokotitoimintaan, vuokraus on kokonaan arvonlisäveroton;
- sekä näiden yhteiskäytössä olevat sosiaali- ja varastotilat kellarikerroksessa, yhteensä noin 248,5 m2;

Yhteensä vuokrattava ala on noin 1 166,5 m2. Vuokrattavat tilat käsittävät 22 asukashuonetta.

Liitteenä huonetilaluettelo.

Taustatiedot vuokrasopimukselle

VUOKRASOPIMUS

Tämä vuokrasopimus on osa sopimuskokonaisuutta, jossa Vantaan kaupunki myy vuokrauksen kohteena olevan rakennuksen ja vuokraa maa-alueen VAV Hoiva-asunnot Oy:lle ja jää tiloihin vuokralaiseksi.

Tilojen käyttötarkoitus

Liiketiloja tulee käyttää rakennusluvan mukaiseen käyttötarkoitukseen.

Tilojen käyttötarkoituksen muuttaminen edellyttää Vuokranantajan suostumuksen.

Vuokrakausi

Vuokrasopimus tulee voimaan, kun em. Osapuolten välinen kiinteistön kauppa on saanut lainvoiman. Vuokrattavien tilojen hallinta luovutetaan vuokralaiselle vuokra-ajan alkaessa.

Kiinteistö on rahoitettu pitkäaikaisella lainalla (jäljempänä Laina). Lainan takaisinmaksuaika on 25 vuotta vuokra-ajan alusta lukien. Vuokra-aika on määräaikainen ja kestää siihen saakka kunnes laina on tullut maksetuksi lainan myöntäjälle. Täten vuokrasopimus päättyy [xx.xx.xxxx].

Vuokran määrä

Vuokranantaja vuokraa vuokralaiselle kohdassa vuokrauksen kohde määritetyt tilat. Vuokrauksen kohteeseen sisältyvien tilojen ja asuntojen vuokra on ensimmäisenä sopimusvuotena yhteensä [29383] eur/kk. Arvonlisäveron osuus on sopimuksen alkamishetkellä [5687] euroa. Selvyyden vuoksi todetaan, että ensimmäisellä sopimusvuodella tässä yhteydessä tarkoitetaan sitä kuluvaa vuotta, jonka aikana vuokra-aika alkaa.

Kiinteistösähkö sisältyy vuokran määrään.

Kiinteistön autopaikat ja käyttökorvaukset sisältyvät vuokraan.

Vuokran tarkistus

Vuokrauksen kohteesta saa periä vuokraa enintään määrän, joka tarvitaan muiden tuottojen ohella vuokrauksen kohteen sekä niihin liittyvien tilojen rahoituksen ja hyvän kiinteistönpidon mukaisiin menoihin. Tällaisia ovat menot, jotka aiheutuvat:

1) kiinteistön ja asuntojen rakentamista, hankintaa tai perusparantamista varten otetuista lainoista ja omarahoitusosuudelle lasketusta korosta;

2) kiinteistön ja rakennusten sekä asuntojen ylläpidosta ja hoidosta;

3) kohtuullisesta varautumisesta perusparannuksiin ja 2 kohdassa tarkoitettuihin toimenpiteisiin;

4) omistajalle lain mukaan kuuluvista velvoitteista, jotka eivät johdu siitä, että omistaja olisi toiminut tämän lain tai muun lain vastaisesti:

5) muusta vastaavasta hyväksyttävästä syystä.

Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa vuokraa kerran vuodessa siten, että vuokra vastaa edellä määritettyjä vuokranmääräytymisperusteita. Vuokranantajan on ilmoitettava tarkistuksesta, sen perusteesta ja uudesta vuokrasta vuokralaiselle kirjallisesti joulukuun loppuun mennessä ja uutta vuokraa noudatetaan seuraavan vuoden maaliskuusta lukien.

Vuokran maksaminen

Vuokralainen sitoutuu maksamaan vuokran kunkin kuukauden 2. päivään mennessä vuokranantajan tilille [xx].

Laskuttaminen tapahtuu verkkolaskutuksena.

Vuokranmaksun viivästyessä peritään viivästyneeltä määrältä korkolain 4 §:n 1 mom. mukainen viivästyskorko.

Arvonlisävero

Ellei kohdassa vuokrauksen kohde ole jonkin tilan osalta toisin todettu, sitoutuu vuokralainen käyttämään vuokrauksen kohdetta jatkuvasti sellaiseen toimintaan, joka oikeuttaa vuokranantajan tekemään alv-vähennykset arvonlisäverolain (1501/1993) 30 §:ssä ja 10 luvussa määritellyllä tavalla. Selvyyden vuoksi todetaan, että mikäli liiketilan vuokrasopimuksen on kohdassa Vuokrauksen kohde todettu olevan arvonlisäveroton, on Vuokralaisella oikeus jatkaa arvonlisäverotonta edelleenvuokrausta ja vuokrata tila uudelleen arvonlisäverottomasti.

Jos vuokratilojen käytössä tai vuokratiloissa harjoitettavassa toiminnassa tapahtuu sellaisia muutoksia, joiden perusteella vuokranantaja joutuu tarkistamaan kiinteistöinvestointien arvonlisäveroa, vuokralainen sitoutuu korvaamaan vuokranantajalle tästä aiheutuvat kustannukset laillisine korkoineen. Edellä mainittu korvausvelvollisuus koskee myös tilanteita, joissa vuokralainen irtisanoo voimassa olevan vuokrasopimuksen kesken vuokrakauden tai vuokrasopimus puretaan muusta kuin vuokranantajasta johtuvasta syystä.

Vuokralainen sitoutuu ilmoittamaan välittömästi vuokranantajalle, jos vuokralainen ottaa vuokrauksen kohteen palautukseen tai vähennykseen oikeuttamattomaan käyttöön.

Vastuunjako

Vuokrauksen kohde vuokrataan siinä kunnossa, jossa se sopimusta tehtäessä on. Vuokralainen on sopimuksen tehdessään tietoinen vuokrauksen kohteen iästä ja kunnosta. Vuokralaisella ei ole oikeutta purkaa vuokrasopimusta vuokrasopimuksen alkamishetkellä tiedossaan olevien vuokrauksen kohteen kuntoon liittyvien syiden takia.

Osapuolet sopivat, että Vuokranantaja vastaa vuokrasopimuksen voimaantulon jälkeen ilmi tulevista rakennuksiin tehtävistä rakenteellisista korjauksista sekä huolehtii rakennusten asianmukaisesta ylläpidosta. Nämä kustannukset sisältyvät vuokraan, elleivät osapuolet erikseen kirjallisesti muuta sovi.

Vuokranantaja vastaa kustannuksellaan vuokrattavan kohteen vaipan, rakenteiden, tilapintojen sekä rakennuksiin liittyvien LVI- ja sähkölaitteistojen hoidosta, ylläpidosta ja peruskorjauksista.

Vuokrauksen kohteena oleviin tiloihin vuokralaisen pyynnöstä Vuokranantajan toimesta mahdollisesti suoritettavat muutostyöt suoritetaan Vuokralaisen kustannuksella. Huoneistossa tehtävät muutostyöt eivät oikeuta Vuokralaista saamaan vuokranalennusta eikä vuokralaisella niiden takia ole Sopimuksen purkuoikeutta.

Mikäli rakennuksissa on vuokralaisen oman liiketoiminnan takia tarvetta tehdä muutoksia, vuokralainen maksaa muutoksista aiheutuvat kustannukset. Vuokralaisen tekemät lisä- ja muutostyöt jäävät kiinteiltä osiltaan vuokranantajan omaisuudeksi vuokra-ajan päätyttyä, eikä vuokralaisella ole oikeutta saada niistä korvausta. Jos vuokralainen on asentanut tiloihin koneita tai laitteita, vuokralaisen on vuokra-ajan päätyttyä vuokranantajan pyynnöstä poistettava ne.

Osapuolten välisestä tarkemmasta vastuunjaosta on sovittu liitteenä 2 olevassa vastuunjakotaulukossa.

Vuokraoikeuden siirto

Vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää vuokraoikeuttaan ilman vuokranantajan etukäteistä kirjallista suostumusta.

Jälleenvuokraus

Vuokralainen voi joko antaa käyttöön ja jälleenvuokrata tai edelleenvuokrata käyttöönsä tulevia tiloja ulkopuolisille palveluntuottajille.

Vuokraukseen liittyvät tehtävät kuuluvat vuokralaiselle.

Vuokralaisen on ilmoitettava jälleenvuokralaiselleen oma vuokranantajansa ja ensivuokrasopimuksen ehdot sekä Vuokranantajalleen jälleenvuokrasuhde ja jälleenvuokralainen. Suorittamastaan vuokrasopimuksen purkamisesta tai irtisanomisesta taikka tekemästään muusta vuokrasuhdetta koskevasta ilmoituksesta Vuokranantajan ja Vuokralaisen on heti ilmoitettava myös sille ensivuokrasuhteen tai jälleenvuokrasuhteen osapuolelle, johon irtisanomista, purkamista tai ilmoitusta ei ole kohdistettu.

Vastuu vuokralaisen ja jälleenvuokraajien aiheuttamista vahingosta

Vuokralaisen vastuu huoneistojen ja yleisten tilojen vahingoittumisesta määräytyy liikehuoneistojen vuokrauksesta annetun lain 23 §:n mukaisesti myös jälleen ja edelleen vuokraajien osalta.

Mikäli vuokralainen on lain tai tämän sopimuksen perusteella vahingonkorvausvelvollinen vuokrauksen kohteelle aiheuttamastaan vahingosta, korvaukseen oikeutettuja voivat olla vuokranantaja tai vuokranantajan vakuutusyhtiö.

Korjaukset ja muutokset

Vuokralaisella ei ole oikeutta ilman Vuokranantajan etukäteistä kirjallista lupaa toteuttaa vuokrakohteessa korjauksia tai muutostöitä.

Edellä mainitusta poiketen Vuokralaisella on kuitenkin oikeus teettää vuokrauksen kohteeseen ennen vuokrasopimuksen voimaantuloa ohjelmoidut korjaustyöt, joista on sovittu rakennusten kauppakirjassa. Vuokralainen on vastuussa korjaustöistä aiheutuvista kustannuksista, töille ohjelmoidun aikataulun noudattamisesta, tarvittavista materiaalihankinnoista sekä töiden lopputuloksen asianmukaisuudesta. Vuokralainen vastaa näissä korjaustöissä kahden vuoden aikana urakan luovutuksesta lukien havaituista virheistä ja puutteista.

Vuokranantajan velvollisuudet

Vuokranantaja vastaa kustannuksellaan kohteen isännöinnistä sekä kiinteistönhoito- ja ylläpitopalvelujen hankkimisesta. Isännöintipalvelun toteutuksesta vastaavat vuokranantajan työntekijät. Vuokranantaja toteuttaa kiinteistönhoito- ja

ylläpitopalvelusopimusten kilpailuttamisen tarpeen mukaan. Rakennusten kauppakirjassa on sovittu kiinteistönhoidon- ja ylläpitopalvelujen järjestämisestä siirtymäajan. Kauppakirjan määräystä sovelletaan kauppakirjassa määrätyn ajan tämän määräyksen sijasta.

Isännöinti- ja huoltopalveluiden kulut sisältyvät vuokraan.

Vuokrauksen tehtävät eivät sisälly isännöintipalveluun, vaan kuuluvat vuokralaiselle.

Vuokralaisen velvollisuudet

Vuokralainen vastaa siitä, että tämän vuokratiloissa harjoittama toiminta täyttää lakien, asetusten ja viranomaismääräysten säännökset.

Vuokralainen toteuttaa kustannuksellaan erillisten sähkömittareiden asennuksen keittiöön, liiketiloihin ja asumispalvelutiloihin tai ilmoittaa sähkökustannusten jakoperusteen Vuokranantajalle. Vuokranantaja lisää sähkökustannuksen joko toteutuneen käytön tai vuokralaisen ilmoittaman jakoperusteen mukaisesti vuokraan.

Vuokralainen vastaa hankkimiensa koneiden, kalusteiden ja laitteiden ylläpidosta ja huollosta sekä siitä, etteivät vuokralaisen tiloihin sijoittamat laitteet ja varusteet vahingoita kiinteistön tiloja.

Vuokralainen on velvollinen hoitamaan vuokrakohdetta huolellisesti ja huolehtimaan siitä, että kohteen käyttäjät noudattavat kohteen järjestysmääräyksiä ja muita kohteen käyttöön liittyviä määräyksiä sekä mitä muuten terveyden, siisteyden ja järjestyksen säilyttämiseksi on säädetty tai määrätty.

Vuokralainen vastaa toiminnassaan syntyneiden ongelma- ja muiden kuin tavanmukaisten jätteiden säilyttämisestä ja poiskuljettamisesta jätelain ja viranomaisten sen nojalla antamien määräysten edellyttämällä tavalla.

Vuokralainen vastaa oman toimintansa vuokrahuoneistolle aiheuttamasta normaalia merkittävämmästä kulutuksesta, rasituksesta ja korjaustarpeesta.

Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan viipymättä vuokranantajalle havaitsemistaan vioista ja puutteista.

Tilat vuokrasuhteen päättyessä

Vuokrasuhteen päättyessä vuokralaisen tulee luovuttaa vuokran kohteena olevat tilat vuokranantajan hallintaan luonnollista kulumista lukuun ottamatta siinä kunnossa kuin ne olivat vuokrasuhteen alkaessa, ellei toisin sovita tai ole muutos- ja lisätöiden osalta toisin sovittu.

Vuokra-ajan alkaessa ja päättyessä pidetään tiloissa yhteinen katselmus, jotta tilojen kulumista voidaan arvioida ja sopia havaittujen puutteiden korjaamisesta. Katselmuksesta pidetään pöytäkirjaa. Vuokra-ajan päätyttyä mahdollisesti todetut sellaiset puutteellisuudet ja viat, jotka eivät johdu luonnollisesta kulumisesta, on vuokralaisen korjattava.

Vuokranantaja on oikeutettu vuokralaisen kustannuksella suorittamaan vaadittavat puhdistus- ja korjaustyöt, jotka ovat aiheutuneet tavanomaisen kulumisen ylittävien jälkien poistamisesta, mikäli Vuokralainen laiminlyö mainitut työsuoritukset.

Ympäristövastuut

Sopijapuolet sitoutuvat toiminnassaan noudattamaan voimassa olevia ympäristönsuojeluun liittyviä säännöksiä. Vuokralainen sitoutuu toimissaan noudattamaan Vantaan kaupungin kulloinkin voimassa olevia ympäristöön liittyviä tavoitteita.

Jos vuokran kohteena olevan kiinteistön maaperä pilaantuu vuokralaisen toiminnan johdosta vuokrakauden aikana, vastaa vuokralainen kaikista maaperään pilaantumisen korjaamiseen liittyvistä kuluista täysimääräisesti.

Vuokrasopimuksen vakuus

Tämä vuokrasopimus ei sisällä vuokra- tai muuta maksuvakuutta.

Vakuutukset

Vuokralainen vastaa toimintaansa liittyvistä omaisuus- ja vastuuriskeistä sekä vuokrakohteessa olevan omaisuutensa vakuuttamisesta.

Vuokranantaja vastaa kiinteistövakuutuksen ottamisesta.

Vuokrasopimuksen purkaminen

Mikäli jompikumpi osapuoli oleellisesti rikkoo tämän vuokrasopimuksen ehtoja, eikä neuvotteluista ja kirjallisesta vaatimuksesta huolimatta korjaa menettelyään kohtuullisen ajan kuluessa, on toisella osapuolella tällöin mahdollisuus purkaa

sopimus välittömin vaikutuksin ja vaatia mahdollista vahingonkorvausta.

Vuokranantajan toimenpiteet

Vuokrasuhteen kestäessä vuokranantaja on oikeutettu teettämään vuokratuissa tiloissa tavanmukaisia korjaus- ja muutostöitä ilmoitettuaan siitä kirjallisesti kohtuullisessa ajassa etukäteen vuokralaiselle. Näissä tapauksissa vuokralaisella ei ole oikeutta vuokranalennukseen tai korvaukseen. Ns. hätätyöt voidaan tehdä heti ilman ennakkoilmoitusta vuokralaiselle.

Olennaista haittaa tai häiriötä aiheuttaviin korjaustöihin ja välttämättömiin muutostöihin vuokranantaja saa ryhtyä ilmoitettuaan siitä kahta (2) kuukautta ennen sanottua ajankohtaa. Tällaisessa tapauksessa vuokralaisella ei ole sopimuksen purkuoikeutta, mutta vuokralaisella on oikeus kohtuulliseen häiriötä vastaavaan vuokranalennukseen. Olennaista haittaa tai häiriötä aiheuttavat työt on lisäksi pyrittävä tekemään, mikäli se on kohtuudella mahdollista, sellaisena ajankohtana, että häiriö vuokralaisen toiminnalle on mahdollisimman vähäinen.

Tilapäiset häiriöt sekä kiinteistön hoidon kannalta tarpeelliset katkot ja rajoitukset vesi-, viemäri-, lämpö- ja sähkölaitteissa ja niiden käyttämisessä tai muut näihin verrattavat tapaukset eivät oikeuta vuokralaista vaatimaan vuokranalennusta. Vuokranantaja ei myöskään ole velvollinen korvaamaan vuokralaisen omaisuudelle tai toiminnalle edellä mainituista häiriöistä tai katkoista aiheutuneita vahinkoja, ellei kyseessä ole vuokranantajan tuottamus.

Jos vika tai häiriö on aiheutunut vuokralaisen tuottamuksesta, vuokranantajalla on oikeus periä korjaus- yms. kustannukset vuokralaiselta.

Erimielisyydet

Tähän sopimukseen liittyvät riidat pyritään ratkaisemaan neuvotteluteitse. Mikäli neuvottelut eivät johda tulokseen, osapuolet ratkaisevat riitansa vuokrakohteen sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

Sopimuksen muuttaminen

Muutokset vuokrasopimukseen tehdään kirjallisesti ja ne tulevat voimaan, kun molemmat Osapuolet ovat allekirjoittaneet muutosta koskevan asiakirjan, joka liitetään osaksi tätä vuokrasopimusta.

VUOKRASOPIMUS

Pätevyysjärjestys

Mikäli tätä sopimusta on tulkittava oikeudellisesti jossain tilanteissa, noudatetaan seuraavaa pätevyysjärjestystä:

1. Tämä sopimus mahdollisine liitteineen, muistioineen ja erillisine sopimuksineen. Myöhempi sopimusasiakirja kumoaa vanhemman vastaavan.
2. Liikehuoneiston vuokrauksesta annettu laki (31.3.1995/482) tai sen sijaan tulleet säännökset sellaisina kuin ne kunakin hetkenä ovat voimassa.

Sopimuskappaleet

Tätä sopimusta on laadittu kaksi samasanaista kappaletta, yksi kullekin osapuolelle.

Vantaalla

VAV Hoiva-asunnot Oy	Vantaan kaupunki, Tilakeskus
Teija Ojankoski toimitusjohtaja	toimitilapäällikkö

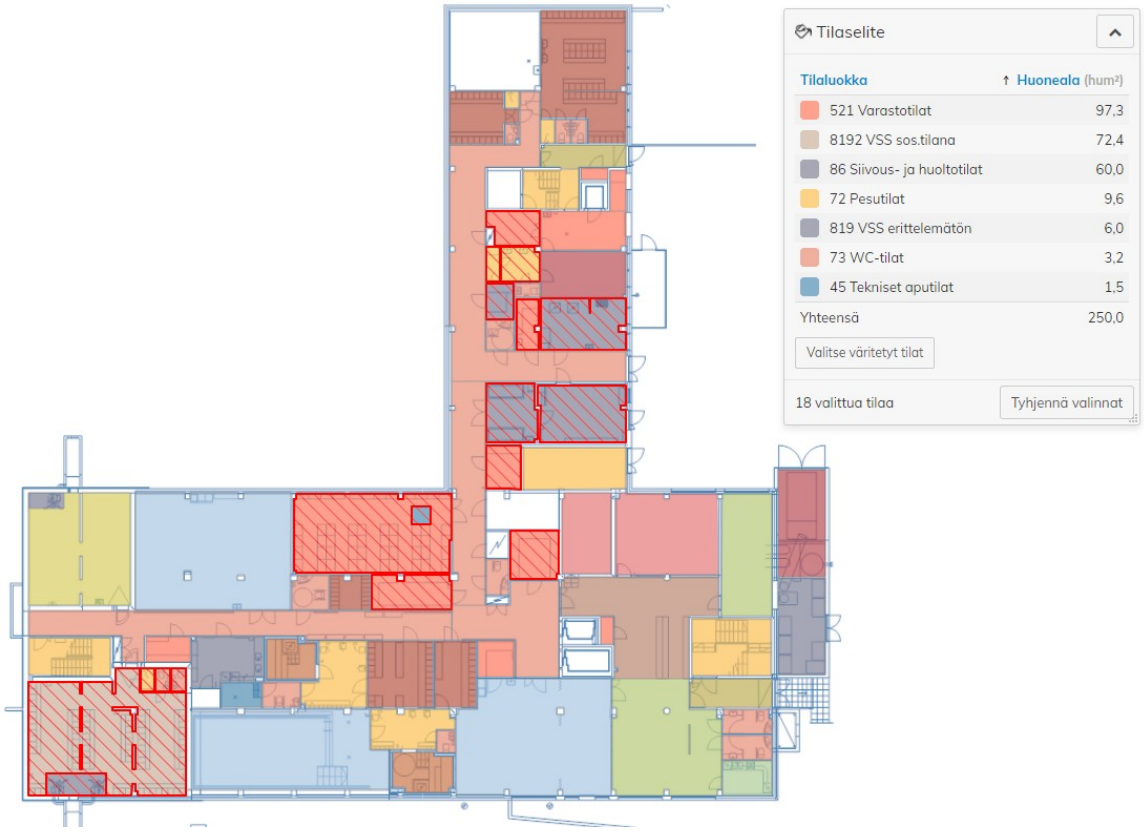
Liitteet

1. Huonetilaluettelo
2. Pohjakuvat
3. Vastuunjakotaulukko

VUOKRASOPIMUS

2. Pohjakuvat

Kellarikerros

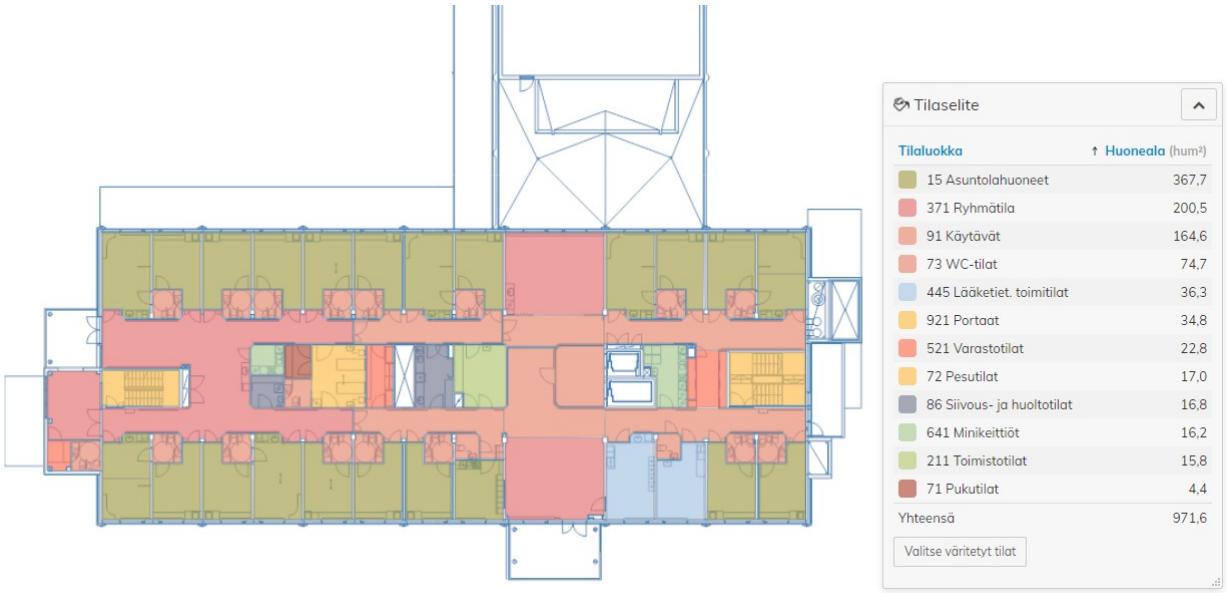


1. kerros



VUOKRASOPIMUS

2. kerros



VUOKRASOPIMUS

Sopimuksen osapuolet

Vuokranantaja	VAV Hoiva-asunnot Oy (perustettava yhtiö), y-tunnus, osoite: Veturikuja 7, 01300 Vantaa (jäljempänä Vuokranantaja).
Vuokralainen	Vantaan kaupunki, Kiinteistöt ja tilat, y-tunnus 0124610-9 osoite: Kielotie 13, 01300 Vantaa (jäljempänä Vuokralainen).
	Vuokranantaja ja Vuokralainen ovat jäljempänä yhdessä ”Osapuolet”.

Vuokrauksen kohde

Vantaan kaupungin kiinteistöjen ja tilojen palvelualueelle sosiaali- ja terveystoimen käyttöön vuokrattavat palvelutalorakennuksen tilat osoitteessa Ruukkukuja 5, Vantaa.

Vuokrattavat tilat käsittävät 44 kpl asukashuonetta, näiden yhteistilat sekä palvelutilat. Palvelutalorakennuksen asuinpinta-ala on yhteensä noin 1 430,3 m2. Sosiaali- ja terveystoimen palvelutiloja on yhteensä noin 3 453,3 m2.

Yhteensä vuokrattava ala on noin 4883,6 m2.

Liitteenä huonetilaluettelo.

Taustatiedot vuokrasopimukselle

Tämä vuokrasopimus on osa sopimuskokonaisuutta, jossa Vantaan kaupunki myy kiinteistön VAV Hoiva-asunnot Oy:lle ja jää tiloihin vuokralaiseksi.

Tilojen käyttötarkoitus

Tällä sopimuksella vuokrataan tilakokonaisuus käytettäväksi sosiaali- ja terveyspalveluiden tuottamiseen. Vuokralainen tuottaa tiloissa sosiaalihuoltolain (1301/2014) mukaisia asumispalveluja.

Tilojen käyttötarkoituksen muuttaminen edellyttää Vuokranantajan suostumuksen.

Vuokrakausi

Vuokrasopimus tulee voimaan, kun em. Osapuolten välinen kiinteistön kauppa on saanut lainvoiman. Vuokrattavien tilojen hallinta luovutetaan vuokralaiselle vuokra-ajan alkaessa.

Kiinteistö on rahoitettu pitkäaikaisella lainalla (jäljempänä Laina). Lainan takaisinmaksuaika on 25 vuotta vuokra-ajan alusta lukien. Vuokra-aika on määräaikainen ja kestää siihen saakka kunnes laina on tullut maksetuksi lainan myöntäjälle. Täten vuokrasopimus päättyy [xx.xx.xxxx].

Osapuolet sitoutuvat laatimaan uuden määräaikaisen vuokrasopimuksen, jos Lainaa ei ole maksettu vuokrakauden päättymisen hetkellä. Sopimus laaditaan kestoltaan jäljellä olevaa laina-aikaa vastaavaksi. Sopimusta voidaan jatkaa toistaiseksi voimassa olevana, kun Laina on kokonaisuudessaan maksettu Lainan myöntäjälle.

Muualla tässä sopimuksessa määrätystä riippumatta sosiaali- ja terveydenhuollon lakisääteisessä järjestämisvastuussa olevalla on kuntien ja kuntayhtymien eräiden oikeustoimien väliaikaisesta rajoittamisesta sosiaali- ja terveydenhuollossa annetun lain (548/2016) mukainen oikeus irtisanoa sopimus vuoden 2024 tai 2025 aikana päättymään kahdentoista kuukauden kuluttua irtisanomisesta ilman, että irtisanomisesta syntyy korvausvelvollisuutta.

Tilanteessa, jossa vuokrasopimus päättyy ennen sovitun vuokrakauden päättymistä Hyvinvointialueen päättäessä vuokrasopimuksen edellä mainitun Rajoituslain määräyksen tai muun sosiaali- ja terveydenhuollon järjestämisen uudistusta koskevan määräyksen nojalla, joka vapauttaa Hyvinvointialueen sopimuksen ennenaikaiseen päättämiseen liittyvästä korvausvastuusta, on Vantaan kaupunki velvollinen korvaamaan Vuokranantajalle syntyvän tyhjäkäyttöajan mukaan lukien tyhjäkäyttöajalta Vuokranantajalle Lainan takaisinmaksusta aiheutuvat kustannukset.

Vuokran määrä

Vuokranantaja vuokraa vuokralaiselle kohdassa vuokrauksen kohde määritetyt tilat. Vuokrauksen kohteeseen sisältyvien tilojen ja asuntojen vuokra on ensimmäisenä sopimusvuotena yhteensä [123014] eur/kk. Arvonlisäveron osuus on sopimuksen alkamishetkellä [23809] euroa. Selvyyden vuoksi todetaan, että ensimmäisellä sopimusvuodella tässä yhteydessä tarkoitetaan sitä kuluvaa vuotta, jonka aikana vuokra-aika alkaa.

Kiinteistösähkö sisältyy vuokran määrään.

Kiinteistön autopaikat ja käyttökorvaukset sisältyvät vuokraan.

Vuokran tarkistus

Vuokrauksen kohteesta saa periä vuokraa enintään määrän, joka tarvitaan muiden tuottojen ohella vuokrauksen kohteen sekä niihin liittyvien tilojen rahoituksen ja hyvän kiinteistönpidon mukaisiin menoihin. Tällaisia ovat menot, jotka aiheutuvat:

1) kiinteistön ja asuntojen rakentamista, hankintaa tai perusparantamista varten otetuista lainoista ja omarahoitusosuudelle lasketusta korosta;

2) kiinteistön ja rakennusten sekä asuntojen ylläpidosta ja hoidosta;

3) kohtuullisesta varautumisesta perusparannuksiin ja 2 kohdassa tarkoitettuihin toimenpiteisiin;

4) omistajalle lain mukaan kuuluvista velvoitteista, jotka eivät johdu siitä, että omistaja olisi toiminut tämän lain tai muun lain vastaisesti:

5) muusta vastaavasta hyväksyttävästä syystä.

Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa vuokraa kerran vuodessa siten, että vuokra vastaa edellä määritettyjä vuokranmääräytymisperusteita. Vuokranantajan on ilmoitettava tarkistuksesta, sen perusteesta ja uudesta vuokrasta vuokralaiselle kirjallisesti joulukuun loppuun mennessä ja uutta vuokraa noudatetaan seuraavan vuoden maaliskuusta lukien.

Vuokran maksaminen

Vuokralainen sitoutuu maksamaan vuokran kunkin kuukauden 2. päivään mennessä vuokranantajan tilille [xx].

Laskuttaminen tapahtuu verkkolaskutuksena.

Vuokranmaksun viivästyessä peritään viivästyneeltä määrältä korkolain 4 §:n 1 mom. mukainen viivästyskorko.

Arvonlisävero

Osapuolet toteavat olevansa tietoisia siitä, että vuokrauksen kohteelle on tehty kiinteistöinvestointi vähennykseen oikeuttavaan tarkoitukseen.

Ellei kohdassa vuokrauksen kohde ole jonkin tilan osalta toisin todettu, sitoutuu vuokralainen käyttämään vuokrauksen kohdetta jatkuvasti sellaiseen toimintaan, joka oikeuttaa vuokranantajan

tekemään alv-vähennykset arvonlisäverolain (1501/1993) 30 §:ssä ja 10 luvussa määritellyllä tavalla. Selvyyden vuoksi todetaan, että mikäli liiketilan vuokrasopimuksen on kohdassa Vuokrauksen kohde todettu olevan arvonlisäveroton, on Vuokralaisella oikeus jatkaa arvonlisäverotonta edelleenvuokrausta ja vuokrata tila uudelleen arvonlisäverottomasti.

Jos vuokratilojen käytössä tai vuokratiloissa harjoitettavassa toiminnassa tapahtuu sellaisia muutoksia, joiden perusteella vuokranantaja joutuu tarkistamaan kiinteistöinvestointien arvonlisäveroa, vuokralainen sitoutuu korvaamaan vuokranantajalle tästä aiheutuvat kustannukset laillisine korkoineen. Edellä mainittu korvausvelvollisuus koskee myös tilanteita, joissa vuokralainen irtisanoo voimassa olevan vuokrasopimuksen kesken vuokrakauden tai vuokrasopimus puretaan muusta kuin vuokranantajasta johtuvasta syystä.

Vuokralainen sitoutuu ilmoittamaan välittömästi vuokranantajalle, jos vuokralainen ottaa vuokrauksen kohteen palautukseen tai vähennykseen oikeuttamattomaan käyttöön.

Vastuunjako

Vuokrauksen kohde vuokrataan siinä kunnossa, jossa se sopimusta tehtäessä on. Vuokralainen on sopimuksen tehdessään tietoinen vuokrauksen kohteen iästä ja kunnosta. Vuokralaisella ei ole oikeutta purkaa vuokrasopimusta vuokrasopimuksen alkamishetkellä tiedossaan olevien vuokrauksen kohteen kuntoon liittyvien syiden takia.

Osapuolet sopivat, että Vuokranantaja vastaa vuokrasopimuksen voimaantulon jälkeen ilmi tulevista rakennuksiin tehtävistä rakenteellisista korjauksista sekä huolehtii rakennusten asianmukaisesta ylläpidosta. Nämä kustannukset sisältyvät vuokraan, elleivät osapuolet erikseen kirjallisesti muuta sovi.

Vuokranantaja vastaa kustannuksellaan vuokrattavan kohteen vaipan, rakenteiden, tilapintojen sekä rakennuksiin liittyvien LVI- ja sähkölaitteistojen hoidosta, ylläpidosta ja peruskorjauksista.

Vuokrauksen kohteena oleviin tiloihin vuokralaisen pyynnöstä Vuokranantajan toimesta mahdollisesti suoritettavat muutostyöt suoritetaan Vuokralaisen kustannuksella. Huoneistossa tehtävät muutostyöt eivät oikeuta Vuokralaista saamaan vuokranalennusta eikä vuokralaisella niiden takia ole Sopimuksen purkuoikeutta.

Mikäli rakennuksissa on vuokralaisen oman liiketoiminnan takia tarvetta tehdä muutoksia, vuokralainen maksaa muutoksista aiheutuvat kustannukset. Vuokralaisen tekemät lisä- ja muutostyöt jäävät kiinteiltä osiltaan vuokranantajan omaisuudeksi vuokra-ajan

päätyttyä, eikä vuokralaisella ole oikeutta saada niistä korvausta. Jos vuokralainen on asentanut tiloihin koneita tai laitteita, vuokralaisen on vuokra-ajan päätyttyä vuokranantajan pyynnöstä poistettava ne.

Osapuolten välisestä tarkemmasta vastuunjaosta on sovittu liitteenä 2 olevassa vastuunjakotaulukossa.

Vuokraoikeuden siirto

Vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää vuokraoikeuttaan ilman vuokranantajan etukäteistä kirjallista suostumusta.

Jälleenvuokraus

Vuokralaisella on oikeus jälleenvuokrata asuintiloja asiakkailleen asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain (31.3.1995/481) mukaisin vuokrasopimuksin. Lisäksi Vuokralainen voi joko antaa käyttöön ja jälleenvuokrata tai edelleenvuokrata käyttöönsä tulevia muita tiloja ulkopuolisille palveluntuottajille.

Vuokraukseen liittyvät tehtävät kuuluvat vuokralaiselle.

Vuokralaisen on ilmoitettava jälleenvuokralaiselleen oma vuokranantajansa ja ensivuokrasopimuksen ehdot sekä Vuokranantajalleen jälleenvuokrasuhde ja jälleenvuokralainen. Suorittamastaan vuokrasopimuksen purkamisesta tai irtisanomisesta taikka tekemästään muusta vuokrasuhdetta koskevasta ilmoituksesta Vuokranantajan ja Vuokralaisen on heti ilmoitettava myös sille ensivuokrasuhteen tai jälleenvuokrasuhteen osapuolelle, johon irtisanomista, purkamista tai ilmoitusta ei ole kohdistettu.

Vastuu vuokralaisen ja jälleenvuokraajien aiheuttamista vahingosta

Vuokralaisen vastuu huoneistojen ja yleisten tilojen vahingoittumisesta määräytyy liikehuoneistojen vuokrauksesta annetun lain 23 §:n mukaisesti myös jälleen ja edelleen vuokraajien osalta.

Mikäli vuokralainen on lain tai tämän sopimuksen perusteella vahingonkorvausvelvollinen vuokrauksen kohteelle aiheuttamastaan vahingosta, korvaukseen oikeutettuja voivat olla vuokranantaja tai vuokranantajan vakuutusyhtiö.

Korjaukset ja muutokset

Vuokralaisella ei ole oikeutta ilman Vuokranantajan etukäteistä kirjallista lupaa toteuttaa vuokrakohteessa korjauksia tai muutostöitä.

Edellä mainitusta poiketen Vuokralaisella on kuitenkin oikeus teettää vuokrauksen kohteeseen ennen vuokrasopimuksen voimaantuloa ohjelmoidut korjaustyöt, joista on sovittu rakennusten kauppakirjassa. Vuokralainen on vastuussa korjaustöistä aiheutuvista kustannuksista, töille ohjelmoidun aikataulun noudattamisesta, tarvittavista materiaalihankinnoista sekä töiden lopputuloksen asianmukaisuudesta. Vuokralainen vastaa näissä korjaustöissä kahden vuoden aikana urakan luovutuksesta lukien havaituista virheistä ja puutteista.

Vuokranantajan velvollisuudet

Vuokranantaja vastaa kustannuksellaan kohteen isännöinnistä sekä kiinteistönhoito- ja ylläpitopalvelujen hankkimisesta. Isännöintipalvelun toteutuksesta vastaavat vuokranantajan työntekijät. Vuokranantaja toteuttaa kiinteistönhoito- ja ylläpitopalvelusopimusten kilpailuttamisen tarpeen mukaan. Rakennusten kauppakirjassa on sovittu kiinteistönhoidon- ja ylläpitopalvelujen järjestämisestä siirtymäajan. Kauppakirjan määräystä sovelletaan kauppakirjassa määrätyn ajan tämän määräyksen sijasta.

Isännöinti- ja huoltopalveluiden kulut sisältyvät vuokraan.

Vuokrauksen tehtävät eivät sisälly isännöintipalveluun, vaan kuuluvat vuokralaiselle.

Vuokralaisen velvollisuudet

Vuokralainen vastaa siitä, että tämän vuokratiloissa harjoittama toiminta täyttää lakien, asetusten ja viranomaismääräysten säännökset.

Vuokralainen toteuttaa kustannuksellaan erillisten sähkömittareiden asennuksen keittiöön, liiketiloihin ja asumispalvelutiloihin tai ilmoittaa sähkökustannusten jakoperusteen Vuokranantajalle. Vuokranantaja lisää sähkökustannuksen joko toteutuneen käytön tai vuokralaisen ilmoittaman jakoperusteen mukaisesti vuokraan.

Vuokralainen vastaa hankkimiensa koneiden, kalusteiden ja laitteiden ylläpidosta ja huollosta sekä siitä, etteivät vuokralaisen tiloihin sijoittamat laitteet ja varusteet vahingoita kiinteistön tiloja.

Vuokralainen on velvollinen hoitamaan vuokrakohdetta huolellisesti ja huolehtimaan siitä, että kohteen käyttäjät

noudattavat kohteen järjestysmääräyksiä ja muita kohteen käyttöön liittyviä määräyksiä sekä mitä muuten terveyden, siisteyden ja järjestyksen säilyttämiseksi on säädetty tai määrätty.

Vuokralainen vastaa toiminnassaan syntyneiden ongelma- ja muiden kuin tavanmukaisten jätteiden säilyttämisestä ja poiskuljettamisesta jätelain ja viranomaisten sen nojalla antamien määräysten edellyttämällä tavalla.

Vuokralainen vastaa oman toimintansa vuokrahuoneistolle aiheuttamasta normaalia merkittävämmästä kulutuksesta, rasituksesta ja korjaustarpeesta.

Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan viipymättä vuokranantajalle havaitsemistaan vioista ja puutteista.

Tilat vuokrasuhteen päättyessä

Vuokrasuhteen päättyessä vuokralaisen tulee luovuttaa vuokran kohteena olevat tilat vuokranantajan hallintaan luonnollista kulumista lukuun ottamatta siinä kunnossa kuin ne olivat vuokrasuhteen alkaessa, ellei toisin sovita tai ole muutos- ja lisätöiden osalta toisin sovittu.

Vuokra-ajan alkaessa ja päättyessä pidetään tiloissa yhteinen katselmus, jotta tilojen kulumista voidaan arvioida ja sopia havaittujen puutteiden korjaamisesta. Katselmuksesta pidetään pöytäkirjaa. Vuokra-ajan päätyttyä mahdollisesti todetut sellaiset puutteellisuudet ja viat, jotka eivät johdu luonnollisesta kulumisesta, on vuokralaisen korjattava.

Vuokranantaja on oikeutettu vuokralaisen kustannuksella suorittamaan vaadittavat puhdistus- ja korjaustyöt, jotka ovat aiheutuneet tavanomaisen kulumisen ylittävien jälkien poistamisesta, mikäli Vuokralainen laiminlyö mainitut työsuoritukset.

Ympäristövastuut

Sopijapuolet sitoutuvat toiminnassaan noudattamaan voimassa olevia ympäristönsuojeluun liittyviä säännöksiä. Vuokralainen sitoutuu toimissaan noudattamaan Vantaan kaupungin kulloinkin voimassa olevia ympäristöön liittyviä tavoitteita.

Jos vuokran kohteena olevan kiinteistön maaperä pilaantuu vuokralaisen toiminnan johdosta vuokrakauden aikana, vastaa vuokralainen kaikista maaperään pilaantumisen korjaamiseen liittyvistä kuluista täysimääräisesti.

Vuokrasopimuksen vakuus

Tämä vuokrasopimus ei sisällä vuokra- tai muuta maksuvakuutta.

Vakuutukset

Vuokralainen vastaa toimintaansa liittyvistä omaisuus- ja vastuuriskeistä sekä vuokrakohteessa olevan omaisuutensa vakuuttamisesta.

Vuokranantaja vastaa kiinteistövakuutuksen ottamisesta.

Vuokrasopimuksen purkaminen

Mikäli jompikumpi osapuoli oleellisesti rikkoo tämän vuokrasopimuksen ehtoja, eikä neuvotteluista ja kirjallisesta vaatimuksesta huolimatta korjaa menettelyään kohtuullisen ajan kuluessa, on toisella osapuolella tällöin mahdollisuus purkaa sopimus välittömin vaikutuksin ja vaatia mahdollista vahingonkorvausta.

Vuokranantajan toimenpiteet

Vuokrasuhteen kestäessä vuokranantaja on oikeutettu teettämään vuokratuissa tiloissa tavanmukaisia korjaus- ja muutostöitä ilmoitettuaan siitä kirjallisesti kohtuullisessa ajassa etukäteen vuokralaiselle. Näissä tapauksissa vuokralaisella ei ole oikeutta vuokranalennukseen tai korvaukseen. Ns. hätätyöt voidaan tehdä heti ilman ennakkoilmoitusta vuokralaiselle.

Olennaista haittaa tai häiriötä aiheuttaviin korjaustöihin ja välttämättömiin muutostöihin vuokranantaja saa ryhtyä ilmoitettuaan siitä kahta (2) kuukautta ennen sanottua ajankohtaa. Tällaisessa tapauksessa vuokralaisella ei ole sopimuksen purkuoikeutta, mutta vuokralaisella on oikeus kohtuulliseen häiriötä vastaavaan vuokranalennukseen. Olennaista haittaa tai häiriötä aiheuttavat työt on lisäksi pyrittävä tekemään, mikäli se on kohtuudella mahdollista, sellaisena ajankohtana, että häiriö vuokralaisen toiminnalle on mahdollisimman vähäinen.

Tilapäiset häiriöt sekä kiinteistön hoidon kannalta tarpeelliset katkot ja rajoitukset vesi-, viemäri-, lämpö- ja sähkölaitteissa ja niiden käyttämisessä tai muut näihin verrattavat tapaukset eivät oikeuta vuokralaista vaatimaan vuokranalennusta. Vuokranantaja ei myöskään ole velvollinen korvaamaan vuokralaisen omaisuudelle tai toiminnalle edellä mainituista häiriöistä tai katkoista aiheutuneita vahinkoja, ellei kyseessä ole vuokranantajan tuottamus.

Jos vika tai häiriö on aiheutunut vuokralaisen tuottamuksesta, vuokranantajalla on oikeus periä korjaus- yms. kustannukset vuokralaiselta.

~~Vuokranantaja ei vastaa vuokralaiselle toiminnan keskeytymisestä aiheutuvista vahingoista tai muista kustannuksista, jotka ovat peräisin vuokranantajan vastuulle kuuluvien kunnossapitotöiden tekemisestä.~~

Erimielisyydet

Tähän sopimukseen liittyvät riidat pyritään ratkaisemaan neuvotteluteitse. Mikäli neuvottelut eivät johda tulokseen, osapuolet ratkaisevat riitansa vuokrakohteen sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

Sopimuksen muuttaminen

Muutokset vuokrasopimukseen tehdään kirjallisesti ja ne tulevat voimaan, kun molemmat Osapuolet ovat allekirjoittaneet muutosta koskevan asiakirjan, joka liitetään osaksi tätä vuokrasopimusta.

Pätevyysjärjestys

Mikäli tätä sopimusta on tulkittava oikeudellisesti jossain tilanteissa, noudatetaan seuraavaa pätevyysjärjestystä:

1. Tämä sopimus mahdollisine liitteineen, muistioineen ja erillisine sopimuksineen. Myöhempi sopimusasiakirja kumoaa vanhemman vastaavan.
2. Liikehuoneiston vuokrauksesta annettu laki (31.3.1995/482) tai sen sijaan tulleet säännökset sellaisina kuin ne kunakin hetkenä ovat voimassa.

Sopimuskappaleet

Tätä sopimusta on laadittu kaksi samasanaista kappaletta, yksi kullekin osapuolelle.

Vantaalla

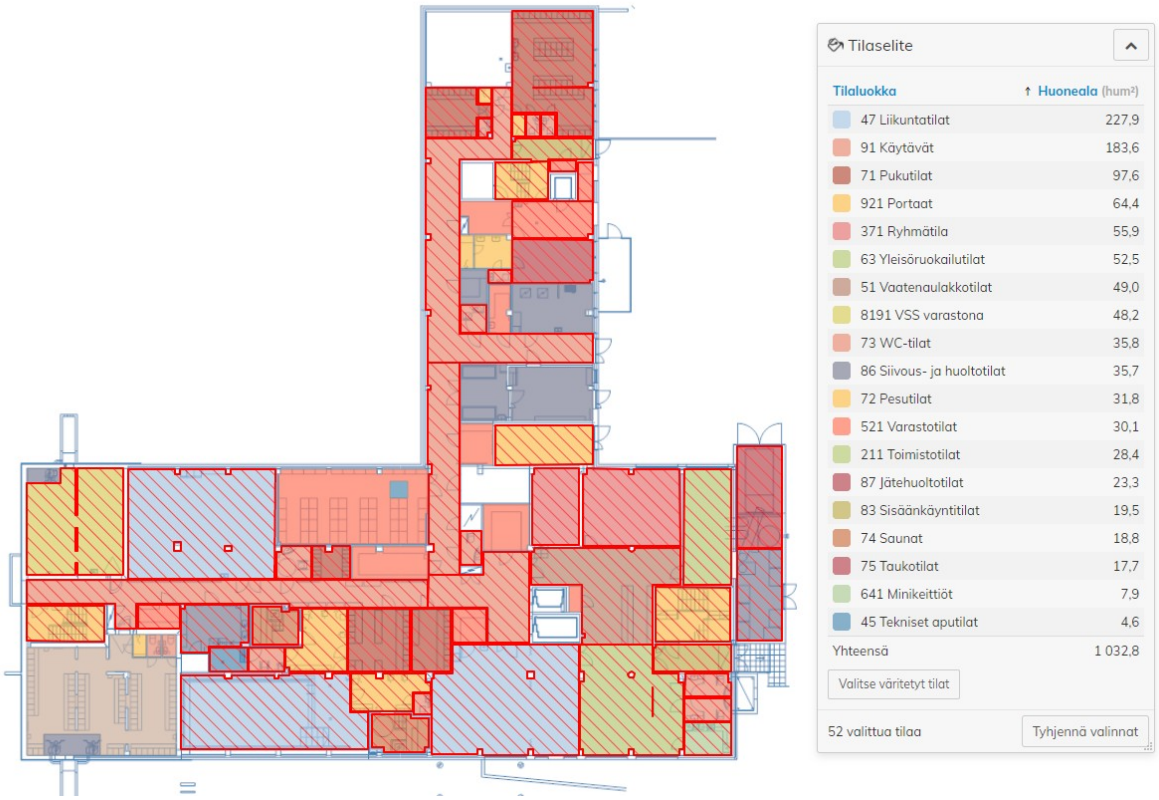
VAV Hoiva-asunnot Oy	Vantaan kaupunki, Tilakeskus
Teija Ojankoski toimitusjohtaja	toimitilapäällikkö

Liitteet

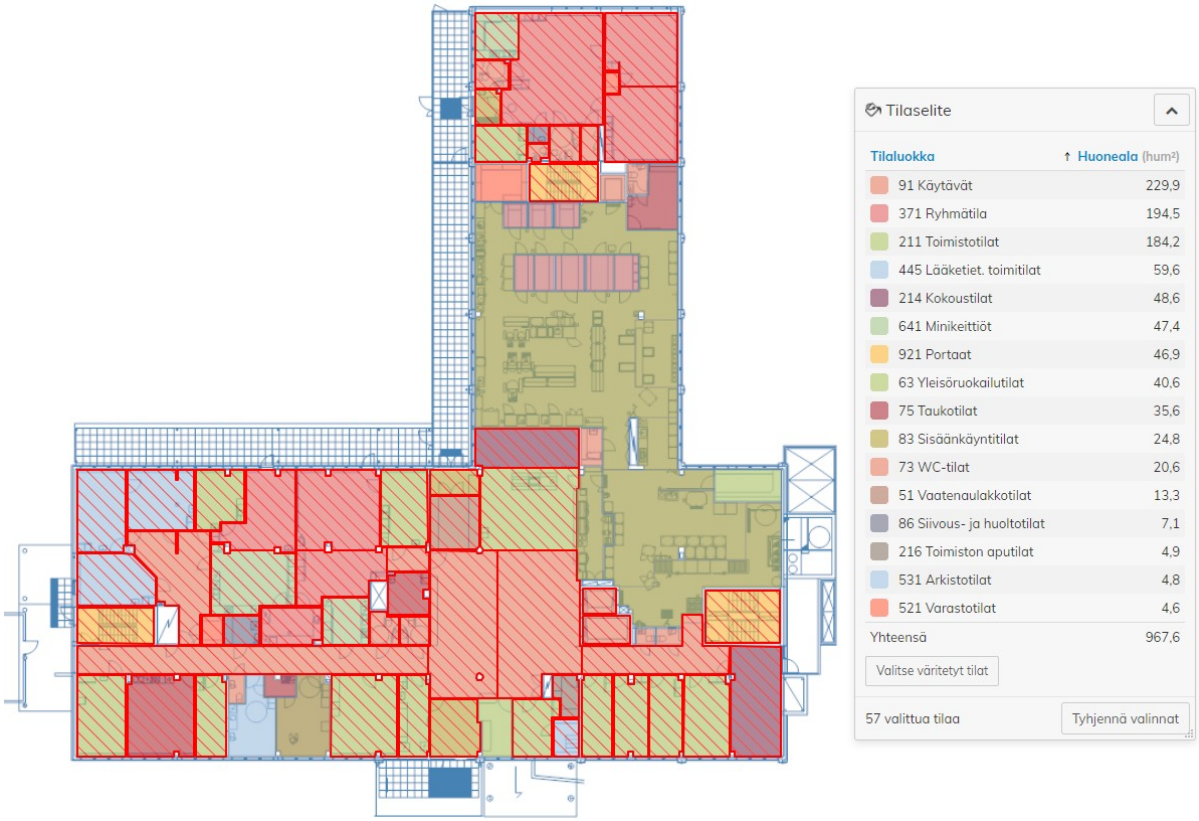
1. Huonetilaluettelo
2. Pohjakuvat
3. Vastuunjakotaulukko

2. Pohjakuvat

Kellarikerros



1. kerros



3. kerros



4. kerros



Tilaselite

Tilaluokka	Huoneala (hum²)
15 Asuntolahuoneet	358,9
91 Käytävät	255,6
371 Ryhmätila	138,7
73 WC-tilat	100,0
921 Portaat	34,9
86 Siivous- ja huoltotilat	21,2
72 Pesutilat	17,1
641 Minikeittiöt	16,2
211 Toimistotilat	15,8
521 Varastotilat	11,8
Yhteensä	970,2

Valitse väritetyt tilat

5. kerros



Tilaselite

Tilaluokka	Huoneala (hum²)
442 Potilashuoneet	247,3
91 Käytävät	236,4
371 Ryhmätila	135,9
211 Toimistotilat	84,8
73 WC-tilat	71,7
445 Lääketiet. toimitilat	56,6
214 Kokoustilat	26,2
75 Taukotilat	20,0
521 Varastotilat	18,8
641 Minikeittiöt	11,3
86 Siivous- ja huoltotilat	8,2
921 Portaat	6,6
72 Pesutilat	6,3
71 Pukutilat	5,0
74 Saunat	4,8
94 Rak.tekn.tilat	1,6
Yhteensä	941,5

Valitse väritetyt tilat

VUOKRASOPIMUS

Sopimuksen osapuolet

Vuokranantaja	VAV Hoiva-asunnot Oy (perustettava yhtiö), y-tunnus, osoite: Veturikuja 7, 01300 Vantaa (jäljempänä Vuokranantaja).
Vuokralainen	Vantaan kaupunki, Kiinteistöt ja tilat, y-tunnus 0124610-9 osoite: Kielotie 13, 01300 Vantaa (jäljempänä Vuokralainen).
	Vuokranantaja ja Vuokralainen ovat jäljempänä yhdessä ”Osapuolet”.

Vuokrauksen kohde

Vantaan kaupungin kiinteistöjen ja tilojen palvelualueelle Vantaan Tilapalvelut Oy:n käyttöön vuokrattavat keittiötilat Myyrinkodin 1. kerroksesta osoitteessa Ruukkukuja 5, Vantaa.

Vuokrattavat tilat käsittävät 1. kerroksessa sijaitsevat noin 409,5 m2 keittiötilat.

Liitteenä huonetilaluettelo.

Taustatiedot vuokrasopimukselle

Tämä vuokrasopimus on osa sopimuskokonaisuutta, jossa Vantaan kaupunki myy vuokrauksen kohteena olevan rakennuksen ja vuokraa maa-alueen VAV Hoiva-asunnot Oy:lle ja jää tiloihin vuokralaiseksi.

Tilojen käyttötarkoitus

Liiketiloja tulee käyttää rakennusluvan mukaiseen käyttötarkoitukseen.

Tilojen käyttötarkoituksen muuttaminen edellyttää Vuokranantajan suostumuksen.

Vuokrakausi

Vuokrasopimus tulee voimaan, kun em. Osapuolten välinen kiinteistön kauppa on saanut lainvoiman. Vuokrattavien tilojen hallinta luovutetaan vuokralaiselle vuokra-ajan alkaessa.

Kiinteistö on rahoitettu pitkäaikaisella lainalla (jäljempänä Laina). Lainan takaisinmaksuaika on 25 vuotta vuokra-ajan alusta lukien. Vuokra-aika on määräaikainen ja kestää siihen saakka kunnes laina on tullut maksetuksi lainan myöntäjälle. Täten vuokrasopimus päättyy [xx.xx.xxxx].

Vuokran määrä

Vuokranantaja vuokraa vuokralaiselle kohdassa vuokrauksen kohde määritetyt tilat. Vuokrauksen kohteeseen sisältyvien tilojen vuokra on ensimmäisenä sopimusvuotena yhteensä [10315] eur/kk. Arvonlisäveron osuus on sopimuksen alkamishetkellä [1996] euroa. Selvyyden vuoksi todetaan, että ensimmäisellä sopimusvuodella tässä yhteydessä tarkoitetaan sitä kuluvaa vuotta, jonka aikana vuokra-aika alkaa.

Kiinteistösähkö sisältyy vuokran määrään.

Kiinteistön autopaikat ja käyttökorvaukset sisältyvät vuokraan.

Vuokran tarkistus

Vuokrauksen kohteesta saa periä vuokraa enintään määrän, joka tarvitaan muiden tuottojen ohella vuokrauksen kohteen sekä niihin liittyvien tilojen rahoituksen ja hyvän kiinteistönpidon mukaisiin menoihin. Tällaisia ovat menot, jotka aiheutuvat:

1) kiinteistön ja asuntojen rakentamista, hankintaa tai perusparantamista varten otetuista lainoista ja omarahoitusosuudelle lasketusta korosta;

2) kiinteistön ja rakennusten sekä asuntojen ylläpidosta ja hoidosta;

3) kohtuullisesta varautumisesta perusparannuksiin ja 2 kohdassa tarkoitettuihin toimenpiteisiin;

4) omistajalle lain mukaan kuuluvista velvoitteista, jotka eivät johdu siitä, että omistaja olisi toiminut tämän lain tai muun lain vastaisesti:

5) muusta vastaavasta hyväksyttävästä syystä.

Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa vuokraa kerran vuodessa siten, että vuokra vastaa edellä määritettyjä vuokranmääräytymisperusteita. Vuokranantajan on ilmoitettava tarkistuksesta, sen perusteesta ja uudesta vuokrasta vuokralaiselle kirjallisesti joulukuun loppuun mennessä ja uutta vuokraa noudatetaan seuraavan vuoden maaliskuusta lukien.

Vuokran maksaminen

Vuokralainen sitoutuu maksamaan vuokran kunkin kuukauden 2. päivään mennessä vuokranantajan tilille [xx].

Laskuttaminen tapahtuu verkkolaskutuksena.

Vuokranmaksun viivästyessä peritään viivästyneeltä määrältä korkolain 4 §:n 1 mom. mukainen viivästyskorko.

Arvonlisävero

Ellei kohdassa vuokrauksen kohde ole jonkin tilan osalta toisin todettu, sitoutuu vuokralainen käyttämään vuokrauksen kohdetta jatkuvasti sellaiseen toimintaan, joka oikeuttaa vuokranantajan tekemään alv-vähennykset arvonlisäverolain (1501/1993) 30 §:ssä ja 10 luvussa määritellyllä tavalla. Selvyyden vuoksi todetaan, että mikäli liiketilan vuokrasopimuksen on kohdassa Vuokrauksen kohde todettu olevan arvonlisäveroton, on Vuokralaisella oikeus jatkaa arvonlisäverotonta edelleenvuokrausta ja vuokrata tila uudelleen arvonlisäverottomasti.

Jos vuokratilojen käytössä tai vuokratiloissa harjoitettavassa toiminnassa tapahtuu sellaisia muutoksia, joiden perusteella vuokranantaja joutuu tarkistamaan kiinteistöinvestointien arvonlisäveroa, vuokralainen sitoutuu korvaamaan vuokranantajalle tästä aiheutuvat kustannukset laillisine korkoineen. Edellä mainittu korvausvelvollisuus koskee myös tilanteita, joissa vuokralainen irtisanoo voimassa olevan vuokrasopimuksen kesken vuokrakauden tai vuokrasopimus puretaan muusta kuin vuokranantajasta johtuvasta syystä.

Vuokralainen sitoutuu ilmoittamaan välittömästi vuokranantajalle, jos vuokralainen ottaa vuokrauksen kohteen palautukseen tai vähennykseen oikeuttamattomaan käyttöön.

Vastuunjako

Vuokrauksen kohde vuokrataan siinä kunnossa, jossa se sopimusta tehtäessä on. Vuokralainen on sopimuksen tehdessään tietoinen vuokrauksen kohteen iästä ja kunnosta. Vuokralaisella ei ole oikeutta purkaa vuokrasopimusta vuokrasopimuksen alkamishetkellä tiedossaan olevien vuokrauksen kohteen kuntoon liittyvien syiden takia.

Osapuolet sopivat, että Vuokranantaja vastaa vuokrasopimuksen voimaantulon jälkeen ilmi tulevista rakennuksiin tehtävistä rakenteellisista korjauksista sekä huolehtii rakennusten asianmukaisesta ylläpidosta. Nämä kustannukset sisältyvät vuokraan, elleivät osapuolet erikseen kirjallisesti muuta sovi.

Vuokranantaja vastaa kustannuksellaan vuokrattavan kohteen vaipan, rakenteiden, tilapintojen sekä rakennuksiin liittyvien LVI- ja sähkölaitteistojen hoidosta, ylläpidosta ja peruskorjauksista.

Vuokrauksen kohteena oleviin tiloihin vuokralaisen pyynnöstä Vuokranantajan toimesta mahdollisesti suoritettavat muutostyöt suoritetaan Vuokralaisen kustannuksella. Huoneistossa tehtävät muutostyöt eivät oikeuta Vuokralaista saamaan vuokranalennusta eikä vuokralaisella niiden takia ole Sopimuksen purkuoikeutta.

Mikäli rakennuksissa on vuokralaisen oman liiketoiminnan takia tarvetta tehdä muutoksia, vuokralainen maksaa muutoksista aiheutuvat kustannukset. Vuokralaisen tekemät lisä- ja muutostyöt jäävät kiinteiltä osiltaan vuokranantajan omaisuudeksi vuokra-ajan päätyttyä, eikä vuokralaisella ole oikeutta saada niistä korvausta. Jos vuokralainen on asentanut tiloihin koneita tai laitteita, vuokralaisen on vuokra-ajan päätyttyä vuokranantajan pyynnöstä poistettava ne.

Osapuolten välisestä tarkemmasta vastuunjaosta on sovittu liitteenä 2 olevassa vastuunjakotaulukossa.

Vuokraoikeuden siirto

Vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää vuokraoikeuttaan ilman vuokranantajan etukäteistä kirjallista suostumusta.

Jälleenvuokraus

Vuokralainen voi joko antaa käyttöön ja jälleenvuokrata tai edelleenvuokrata käyttöönsä tulevia tiloja ulkopuolisille palveluntuottajille.

Vuokraukseen liittyvät tehtävät kuuluvat vuokralaiselle.

Vuokralaisen on ilmoitettava jälleenvuokralaiselleen oma vuokranantajansa ja ensivuokrasopimuksen ehdot sekä Vuokranantajalleen jälleenvuokrasuhde ja jälleenvuokralainen. Suorittamastaan vuokrasopimuksen purkamisesta tai irtisanomisesta taikka tekemästään muusta vuokrasuhdetta koskevasta ilmoituksesta Vuokranantajan ja Vuokralaisen on heti ilmoitettava myös sille ensivuokrasuhteen tai jälleenvuokrasuhteen osapuolelle, johon irtisanomista, purkamista tai ilmoitusta ei ole kohdistettu.

Vastuu vuokralaisen ja jälleenvuokraajien aiheuttamista vahingosta

Vuokralaisen vastuu huoneistojen ja yleisten tilojen vahingoittumisesta määräytyy liikehuoneistojen vuokrauksesta

annetun lain 23 §:n mukaisesti myös jälleen ja edelleen vuokraajien osalta.

Mikäli vuokralainen on lain tai tämän sopimuksen perusteella vahingonkorvausvelvollinen vuokrauksen kohteelle aiheuttamastaan vahingosta, korvaukseen oikeutettuja voivat olla vuokranantaja tai vuokranantajan vakuutusyhtiö.

Korjaukset ja muutokset

Vuokralaisella ei ole oikeutta ilman Vuokranantajan etukäteistä kirjallista lupaa toteuttaa vuokrakohteessa korjauksia tai muutostöitä.

Edellä mainitusta poiketen Vuokralaisella on kuitenkin oikeus teettää vuokrauksen kohteeseen ennen vuokrasopimuksen voimaantuloa ohjelmoidut korjaustyöt, joista on sovittu rakennusten kauppakirjassa. Vuokralainen on vastuussa korjaustöistä aiheutuvista kustannuksista, töille ohjelmoidun aikataulun noudattamisesta, tarvittavista materiaalihankinnoista sekä töiden lopputuloksen asianmukaisuudesta. Vuokralainen vastaa näissä korjaustöissä kahden vuoden aikana urakan luovutuksesta lukien havaituista virheistä ja puutteista.

Vuokranantajan velvollisuudet

Vuokranantaja vastaa kustannuksellaan kohteen isännöinnistä sekä kiinteistönhoito- ja ylläpitopalvelujen hankkimisesta. Isännöintipalvelun toteutuksesta vastaavat vuokranantajan työntekijät. Vuokranantaja toteuttaa kiinteistönhoito- ja ylläpitopalvelusopimusten kilpailuttamisen tarpeen mukaan. Rakennusten kauppakirjassa on sovittu kiinteistönhoidon- ja ylläpitopalvelujen järjestämisestä siirtymäajan. Kauppakirjan määräystä sovelletaan kauppakirjassa määrätyn ajan tämän määräyksen sijasta.

Isännöinti- ja huoltopalveluiden kulut sisältyvät vuokraan.

Vuokrauksen tehtävät eivät sisälly isännöintipalveluun, vaan kuuluvat vuokralaiselle.

Vuokralaisen velvollisuudet

Vuokralainen vastaa siitä, että tämän vuokratiloissa harjoittama toiminta täyttää lakien, asetusten ja viranomaismääräysten säännökset.

Vuokralainen toteuttaa kustannuksellaan erillisten sähkömittareiden asennuksen keittiöön, liiketiloihin ja asumispalvelutiloihin tai ilmoittaa sähkökustannusten

jakoperusteen Vuokranantajalle. Vuokranantaja lisää sähkökustannuksen joko toteutuneen käytön tai vuokralaisen ilmoittaman jakoperusteen mukaisesti vuokraan.

Vuokralainen vastaa hankkimiensa koneiden, kalusteiden ja laitteiden ylläpidosta ja huollosta sekä siitä, etteivät vuokralaisen tiloihin sijoittamat laitteet ja varusteet vahingoita kiinteistön tiloja.

Vuokralainen on velvollinen hoitamaan vuokrakohdetta huolellisesti ja huolehtimaan siitä, että kohteen käyttäjät noudattavat kohteen järjestysmääräyksiä ja muita kohteen käyttöön liittyviä määräyksiä sekä mitä muuten terveyden, siisteyden ja järjestyksen säilyttämiseksi on säädetty tai määrätty.

Vuokralainen vastaa toiminnassaan syntyneiden ongelma- ja muiden kuin tavanmukaisten jätteiden säilyttämisestä ja poiskuljettamisesta jätelain ja viranomaisten sen nojalla antamien määräysten edellyttämällä tavalla.

Vuokralainen vastaa oman toimintansa vuokrahuoneistolle aiheuttamasta normaalia merkittävämmästä kulutuksesta, rasituksesta ja korjaustarpeesta.

Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan viipymättä vuokranantajalle havaitsemistaan vioista ja puutteista.

Tilat vuokrasuhteen päättyessä

Vuokrasuhteen päättyessä vuokralaisen tulee luovuttaa vuokran kohteena olevat tilat vuokranantajan hallintaan luonnollista kulumista lukuun ottamatta siinä kunnossa kuin ne olivat vuokrasuhteen alkaessa, ellei toisin sovita tai ole muutos- ja lisätöiden osalta toisin sovittu.

Vuokra-ajan alkaessa ja päättyessä pidetään tiloissa yhteinen katselmus, jotta tilojen kulumista voidaan arvioida ja sopia havaittujen puutteiden korjaamisesta. Katselmuksesta pidetään pöytäkirjaa. Vuokra-ajan päätyttyä mahdollisesti todetut sellaiset puutteellisuudet ja viat, jotka eivät johdu luonnollisesta kulumisesta, on vuokralaisen korjattava.

Vuokranantaja on oikeutettu vuokralaisen kustannuksella suorittamaan vaadittavat puhdistus- ja korjaustyöt, jotka ovat aiheutuneet tavanomaisen kulumisen ylittävien jälkien poistamisesta, mikäli Vuokralainen laiminlyö mainitut työsuoritukset.

Ympäristövastuut

Sopijapuolet sitoutuvat toiminnassaan noudattamaan voimassa olevia ympäristönsuojeluun liittyviä säännöksiä. Vuokralainen sitoutuu toimissaan noudattamaan Vantaan kaupungin kulloinkin voimassa olevia ympäristöön liittyviä tavoitteita.

Jos vuokran kohteena olevan kiinteistön maaperä pilaantuu vuokralaisen toiminnan johdosta vuokrakauden aikana, vastaa vuokralainen kaikista maaperään pilaantumisen korjaamiseen liittyvistä kuluista täysimääräisesti.

Vuokrasopimuksen vakuus

Tämä vuokrasopimus ei sisällä vuokra- tai muuta maksuvakuutta.

Vakuutukset

Vuokralainen vastaa toimintaansa liittyvistä omaisuus- ja vastuuriskeistä sekä vuokrakohteessa olevan omaisuutensa vakuuttamisesta.

Vuokranantaja vastaa kiinteistövakuutuksen ottamisesta.

Vuokrasopimuksen purkaminen

Mikäli jompikumpi osapuoli oleellisesti rikkoo tämän vuokrasopimuksen ehtoja, eikä neuvotteluista ja kirjallisesta vaatimuksesta huolimatta korjaa menettelyään kohtuullisen ajan kuluessa, on toisella osapuolella tällöin mahdollisuus purkaa sopimus välittömin vaikutuksin ja vaatia mahdollista vahingonkorvausta.

Vuokranantajan toimenpiteet

Vuokrasuhteen kestäessä vuokranantaja on oikeutettu teettämään vuokratuissa tiloissa tavanmukaisia korjaus- ja muutostöitä ilmoitettuaan siitä kirjallisesti kohtuullisessa ajassa etukäteen vuokralaiselle. Näissä tapauksissa vuokralaisella ei ole oikeutta vuokranalennukseen tai korvaukseen. Ns. hätätyöt voidaan tehdä heti ilman ennakkoilmoitusta vuokralaiselle.

Olennaista haittaa tai häiriötä aiheuttaviin korjaustöihin ja välttämättömiin muutostöihin vuokranantaja saa ryhtyä ilmoitettuaan siitä kahta (2) kuukautta ennen sanottua ajankohtaa. Tällaisessa tapauksessa vuokralaisella ei ole sopimuksen purkuoikeutta, mutta vuokralaisella on oikeus kohtuulliseen häiriötä vastaavaan vuokranalennukseen. Olennaista haittaa tai häiriötä aiheuttavat työt on lisäksi pyrittävä tekemään, mikäli se on kohtuudella mahdollista, sellaisena ajankohtana, että häiriö vuokralaisen toiminnalle on mahdollisimman vähäinen.

Tilapäiset häiriöt sekä kiinteistön hoidon kannalta tarpeelliset katkot ja rajoitukset vesi-, viemäri-, lämpö- ja sähkölaitteissa ja niiden käyttämisessä tai muut näihin verrattavat tapaukset eivät oikeuta vuokralaista vaatimaan vuokranalennusta. Vuokranantaja ei myöskään ole velvollinen korvaamaan vuokralaisen omaisuudelle tai toiminnalle edellä mainituista häiriöistä tai katkoista aiheutuneita vahinkoja, ellei kyseessä ole vuokranantajan tuottamus.

Jos vika tai häiriö on aiheutunut vuokralaisen tuottamuksesta, vuokranantajalla on oikeus periä korjaus- yms. kustannukset vuokralaiselta.

Erimielisyydet

Tähän sopimukseen liittyvät riidat pyritään ratkaisemaan neuvotteluteitse. Mikäli neuvottelut eivät johda tulokseen, osapuolet ratkaisevat riitansa vuokrakohteen sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

Sopimuksen muuttaminen

Muutokset vuokrasopimukseen tehdään kirjallisesti ja ne tulevat voimaan, kun molemmat Osapuolet ovat allekirjoittaneet muutosta koskevan asiakirjan, joka liitetään osaksi tätä vuokrasopimusta.

Pätevyysjärjestys

Mikäli tätä sopimusta on tulkittava oikeudellisesti jossain tilanteissa, noudatetaan seuraavaa pätevyysjärjestystä:

1. Tämä sopimus mahdollisine liitteineen, muistioineen ja erillisine sopimuksineen. Myöhempi sopimusasiakirja kumoaa vanhemman vastaavan.
2. Liikehuoneiston vuokrauksesta annettu laki (31.3.1995/482) tai sen sijaan tulleet säännökset sellaisina kuin ne kunakin hetkenä ovat voimassa.

Sopimuskappaleet

Tätä sopimusta on laadittu kaksi samasanaista kappaletta, yksi kullekin osapuolelle.

Vantaalla

VAV Hoiva-asunnot Oy

Vantaan kaupunki,
Tilakeskus

VUOKRASOPIMUS

Teija Ojankoski
toimitusjohtaja

toimitilapäällikkö

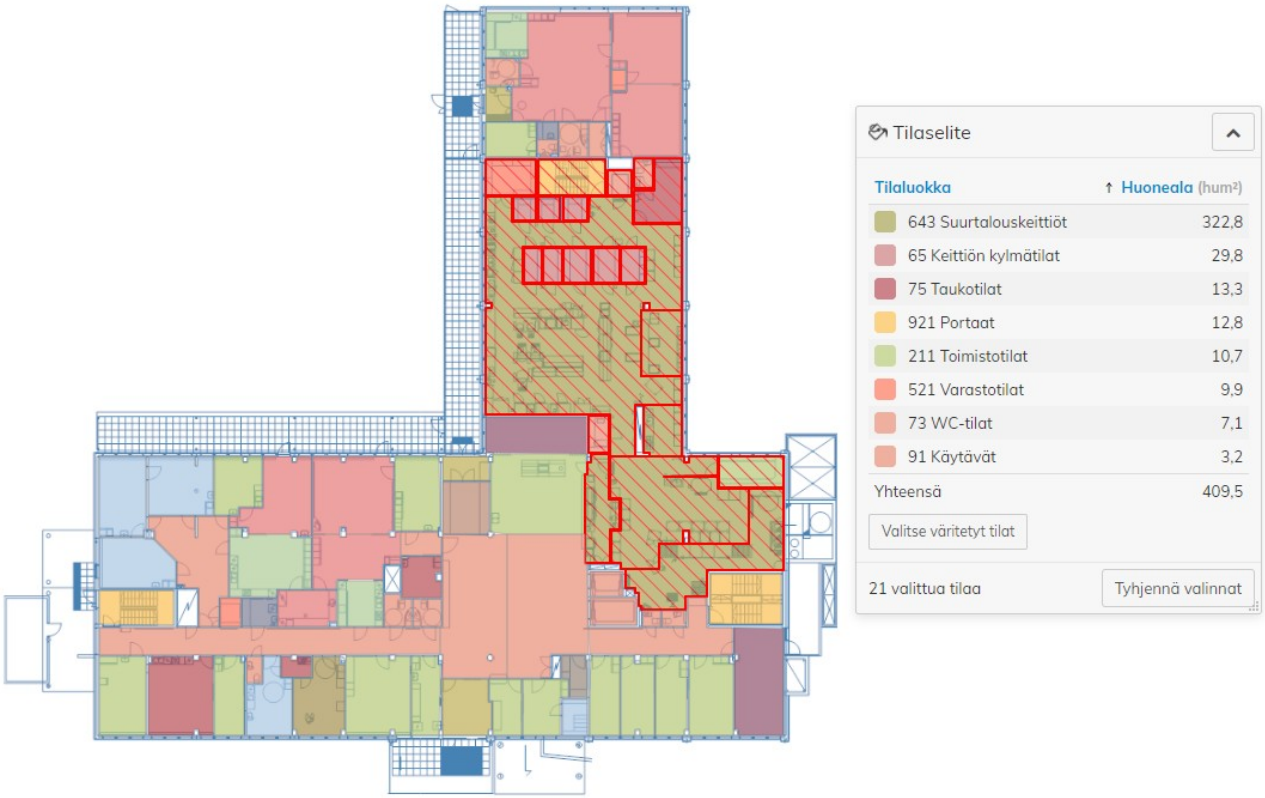
Liitteet

1. Huonetilaluettelo
2. Pohjakuvat
3. Vastuunjakotaulukko

VUOKRASOPIMUS

2. Pohjakuvat

1. kerros



VUOKRASOPIMUS

Sopimuksen osapuolet

Vuokranantaja	VAV Hoiva-asunnot Oy (perustettava yhtiö), y-tunnus, osoite: Veturikuja 7, 01300 Vantaa (jäljempänä Vuokranantaja).
Vuokralainen	Vantaan kaupunki, Kiinteistöt ja tilat, y-tunnus 0124610-9 osoite: Kielotie 13, 01300 Vantaa (jäljempänä Vuokralainen).
	Vuokranantaja ja Vuokralainen ovat jäljempänä yhdessä ”Osapuolet”.

Vuokrauksen kohde

Vantaan kaupungin kiinteistöjen ja tilojen palvelualueelle sosiaali- ja terveystoimen käyttöön vuokrattavat palvelutalorakennuksen tilat sekä liiketilat osoitteessa Simontie 5, Vantaa.

Vuokrattavat tilat käsittävät 66 kpl asukashuonetta, näiden yhteistilat sekä palvelutilat. Palvelutalorakennuksen asuinpinta-ala on yhteensä 1881,7 m2. Sosiaali- ja terveystoimen palvelutiloja on yhteensä 1818,4 m2.

Vuokrattaviin tiloihin kuuluvat myös seuraavat liiketilat:
- laitetila, 3 m2, vuokrattu vuokrasuhteen alkaessa Telia Finland Oy:lle, vuokraus on kokonaan arvonlisäverollinen

Yhteensä kiinteistössä on noin 3 703,1 m2.

Vuokranantaja vuokraa palvelutalorakennuksen kokonaan Vuokralaiselle.

Liitteenä huonetilaluettelo.

Vuokrakohde sisältää myös Vuokralaiselle maanvuokrasopimuksella vuokratulla alueella sijaitsevat pysäköintipaikat 33 kpl.

Taustatiedot vuokrasopimukselle

Tämä vuokrasopimus on osa sopimuskokonaisuutta, jossa Vantaan kaupunki myy vuokrauksen kohteena olevan rakennuksen ja vuokraa maa-alueen VAV Hoiva-asunnot Oy:lle ja jää tiloihin vuokralaiseksi.

VUOKRASOPIMUS

Tilojen käyttötarkoitus

Tällä sopimuksella vuokrataan edellä kohdassa vuokrauksen kohde määritetty sosiaali- ja terveystoimen palvelutilakokonaisuus käytettäväksi sosiaali- ja terveyspalveluiden tuottamiseen. Vuokralainen tuottaa tiloissa sosiaalihuoltolain (1301/2014) mukaisia asumispalveluja.

Tilojen käyttötarkoituksen muuttaminen edellyttää Vuokranantajan suostumuksen.

Vuokrakausi

Vuokrasopimus tulee voimaan, kun em. Osapuolten välinen kiinteistön kauppa on saanut lainvoiman. Vuokrattavien tilojen hallinta luovutetaan vuokralaiselle vuokra-ajan alkaessa.

Kiinteistö on rahoitettu pitkäaikaisella lainalla (jäljempänä Laina). Lainan takaisinmaksuaika on 25 vuotta vuokra-ajan alusta lukien. Vuokra-aika on määräaikainen ja kestää siihen saakka kunnes laina on tullut maksetuksi lainan myöntäjälle. Täten vuokrasopimus päättyy [xx.xx.xxxx].

Muualla tässä sopimuksessa määrätystä riippumatta sosiaali- ja terveydenhuollon lakisääteisessä järjestämisvastuussa olevalla on kuntien ja kuntayhtymien eräiden oikeustoimien väliaikaisesta rajoittamisesta sosiaali- ja terveydenhuollossa annetun lain (548/2016) mukainen oikeus irtisanoa sopimus vuoden 2024 tai 2025 aikana päättymään kahdentoista kuukauden kuluttua irtisanomisesta ilman, että irtisanomisesta syntyy korvausvelvollisuutta.

Tilanteessa, jossa vuokrasopimus päättyy ennen sovitun vuokrakauden päättymistä Hyvinvointialueen päättäessä vuokrasopimuksen edellä mainitun Rajoituslain määräyksen tai muun sosiaali- ja terveydenhuollon järjestämisen uudistusta koskevan määräyksen nojalla, joka vapauttaa Hyvinvointialueen sopimuksen ennenaikaiseen päättämiseen liittyvästä korvausvastuusta, on Vantaan kaupunki velvollinen korvaamaan Vuokranantajalle kaikki tyhjäkäyttöajasta syntyvät kustannukset mukaan lukien Lainan takaisinmaksusta aiheutuvat kustannukset. Vantaan kaupungilla on tällöin oikeus vuokrata tilat itse tämän sopimuksen mukaisella vuokralla tai osoittaa tiloihin vuokralainen korvattavien kustannusten poistamiseksi. Korvattavien kustannusten laskemisessa käytetään käypänä vuokrana tämän sopimuksen mukaista vuokraa.

Vuokran määrä

Vuokranantaja vuokraa vuokralaiselle kohdassa vuokrauksen kohde määritetyt tilat. Vuokrauksen kohteeseen sisältyvien tilojen

ja asuntojen vuokra on ensimmäisenä sopimusvuotena yhteensä [117537xx] eur/kk. Arvonlisäveron osuus on sopimuksen alkamishetkellä [22749xx] eur/kk. Selvyyden vuoksi todetaan, että ensimmäisellä sopimusvuodella tässä yhteydessä tarkoitetaan sitä kuluvaa vuotta, jonka aikana vuokra-aika alkaa.

Kiinteistösähkö sisältyy vuokran määrään.

Kiinteistön autopaikat ja käyttökorvaukset sisältyvät vuokraan.

Vuokran tarkistus

Vuokrauksen kohteesta saa periä vuokraa enintään määrän, joka tarvitaan muiden tuottojen ohella vuokrauksen kohteen sekä niihin liittyvien tilojen rahoituksen ja hyvän kiinteistönpidon mukaisiin menoihin. Tällaisia ovat menot, jotka aiheutuvat:

1) kiinteistön ja asuntojen rakentamista, hankintaa tai perusparantamista varten otetuista lainoista ja omarahoitusosuudelle lasketusta korosta;

2) kiinteistön ja rakennusten sekä asuntojen ylläpidosta ja hoidosta;

3) kohtuullisesta varautumisesta perusparannuksiin ja 2 kohdassa tarkoitettuihin toimenpiteisiin;

4) omistajalle lain mukaan kuuluvista velvoitteista, jotka eivät johdu siitä, että omistaja olisi toiminut tämän lain tai muun lain vastaisesti:

5) muusta vastaavasta hyväksyttävästä syystä.

Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa vuokraa kerran vuodessa siten, että vuokra vastaa edellä määritettyjä vuokranmääräytymisperusteita. Vuokranantajan on ilmoitettava tarkistuksesta, sen perusteesta ja uudesta vuokrasta vuokralaiselle kirjallisesti joulukuun loppuun mennessä ja uutta vuokraa noudatetaan seuraavan vuoden maaliskuusta lukien.

Vuokran maksaminen

Vuokralainen sitoutuu maksamaan vuokran kunkin kuukauden 2. päivään mennessä vuokranantajan tilille [xx].

Laskuttaminen tapahtuu verkkolaskutuksena.

Vuokranmaksun viivästyessä peritään viivästyneeltä määrältä korkolain 4 §:n 1 mom. mukainen viivästyskorko.

Arvonlisävero

Osapuolet toteavat olevansa tietoisia siitä, että vuokrauksen kohteelle on tehty kiinteistöinvestointi vähennykseen oikeuttavaan tarkoitukseen.

Ellei kohdassa vuokrauksen kohde ole jonkin tilan osalta toisin todettu, sitoutuu vuokralainen käyttämään vuokrauksen kohdetta jatkuvasti sellaiseen toimintaan, joka oikeuttaa vuokranantajan tekemään alv-vähennykset arvonlisäverolain (1501/1993) 30 §:ssä ja 10 luvussa määritellyllä tavalla. Selvyyden vuoksi todetaan, että mikäli liiketilan vuokrasopimuksen on kohdassa Vuokrauksen kohde todettu olevan arvonlisäveroton, on Vuokralaisella oikeus jatkaa arvonlisäverotonta edelleenvuokrausta ja vuokrata tila uudelleen arvonlisäverottomasti.

Jos vuokratilojen käytössä tai vuokratiloissa harjoitettavassa toiminnassa tapahtuu sellaisia muutoksia, joiden perusteella vuokranantaja joutuu tarkistamaan kiinteistöinvestointien arvonlisäveroa, vuokralainen sitoutuu korvaamaan vuokranantajalle tästä aiheutuvat kustannukset laillisine korkoineen. Edellä mainittu korvausvelvollisuus koskee myös tilanteita, joissa vuokralainen irtisanoo voimassa olevan vuokrasopimuksen kesken vuokrakauden tai vuokrasopimus puretaan muusta kuin vuokranantajasta johtuvasta syystä.

Vuokralainen sitoutuu ilmoittamaan välittömästi vuokranantajalle, jos vuokralainen ottaa vuokrauksen kohteen palautukseen tai vähennykseen oikeuttamattomaan käyttöön.

Vastuunjako

Vuokrauksen kohde vuokrataan siinä kunnossa, jossa se sopimusta tehtäessä on. Vuokralainen on sopimuksen tehdessään tietoinen vuokrauksen kohteen iästä ja kunnosta. Vuokralaisella ei ole oikeutta purkaa vuokrasopimusta vuokrasopimuksen alkamishetkellä tiedossaan olevien vuokrauksen kohteen kuntoon liittyvien syiden takia.

Osapuolet sopivat, että Vuokranantaja vastaa vuokrasopimuksen voimaantulon jälkeen ilmi tulevista rakennuksiin tehtävistä rakenteellisista korjauksista sekä huolehtii rakennusten asianmukaisesta ylläpidosta. Nämä kustannukset sisältyvät vuokraan, elleivät osapuolet erikseen kirjallisesti muuta sovi.

Vuokranantaja vastaa kustannuksellaan vuokrattavan kohteen vaipan, rakenteiden, tilapintojen sekä rakennuksiin liittyvien LVI- ja sähkölaitteistojen hoidosta, ylläpidosta ja peruskorjauksista.

Vuokrauksen kohteena oleviin tiloihin vuokralaisen pyynnöstä Vuokranantajan toimesta mahdollisesti suoritettavat muutostyöt suoritetaan Vuokralaisen kustannuksella. Huoneistossa tehtävät muutostyöt eivät oikeuta Vuokralaista saamaan vuokranalennusta eikä vuokralaisella niiden takia ole Sopimuksen purkuoikeutta.

Mikäli rakennuksissa on vuokralaisen oman liiketoiminnan takia tarvetta tehdä muutoksia, vuokralainen maksaa muutoksista aiheutuvat kustannukset. Vuokralaisen tekemät lisä- ja muutostyöt jäävät kiinteiltä osiltaan vuokranantajan omaisuudeksi vuokra-ajan päätyttyä, eikä vuokralaisella ole oikeutta saada niistä korvausta. Jos vuokralainen on asentanut tiloihin koneita tai laitteita, vuokralaisen on vuokra-ajan päätyttyä vuokranantajan pyynnöstä poistettava ne.

Osapuolten välisestä tarkemmasta vastuunjaosta on sovittu liitteenä 2 olevassa vastuunjakotaulukossa.

Vuokraoikeuden siirto

Vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää vuokraoikeuttaan ilman vuokranantajan etukäteistä kirjallista suostumusta.

Jälleenvuokraus

Vuokralaisella on oikeus jälleenvuokrata asuintiloja asiakkailleen asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain (31.3.1995/481) mukaisin vuokrasopimuksin. Lisäksi Vuokralainen voi joko antaa käyttöön ja jälleenvuokrata tai edelleenvuokrata käyttöönsä tulevia muita tiloja ulkopuolisille palveluntuottajille.

Vuokraukseen liittyvät tehtävät kuuluvat vuokralaiselle.

Vuokralaisen on ilmoitettava jälleenvuokralaiselleen oma vuokranantajansa ja ensivuokrasopimuksen ehdot sekä Vuokranantajalleen jälleenvuokrasuhde ja jälleenvuokralainen. Suorittamastaan vuokrasopimuksen purkamisesta tai irtisanomisesta taikka tekemästään muusta vuokrasuhdetta koskevasta ilmoituksesta Vuokranantajan ja Vuokralaisen on heti ilmoitettava myös sille ensivuokrasuhteen tai jälleenvuokrasuhteen osapuolelle, johon irtisanomista, purkamista tai ilmoitusta ei ole kohdistettu.

Vastuu vuokralaisen ja jälleenvuokraajien aiheuttamista vahingosta

Vuokralaisen vastuu huoneistojen ja yleisten tilojen vahingoittumisesta määräytyy liikehuoneistojen vuokrauksesta annetun lain 23 §:n mukaisesti myös jälleen ja edelleen vuokraajien osalta.

Mikäli vuokralainen on lain tai tämän sopimuksen perusteella vahingonkorvausvelvollinen vuokrauksen kohteelle aiheuttamastaan vahingosta, korvaukseen oikeutettuja voivat olla vuokranantaja tai vuokranantajan vakuutusyhtiö.

Korjaukset ja muutokset

Vuokralaisella ei ole oikeutta ilman Vuokranantajan etukäteistä kirjallista lupaa toteuttaa vuokrakohteessa korjauksia tai muutostöitä.

Edellä mainitusta poiketen Vuokralaisella on kuitenkin oikeus teettää vuokrauksen kohteeseen ennen vuokrasopimuksen voimaantuloa ohjelmoidut korjaustyöt, joista on sovittu rakennusten kauppakirjassa. Vuokralainen on vastuussa korjaustöistä aiheutuvista kustannuksista, töille ohjelmoidun aikataulun noudattamisesta, tarvittavista materiaalihankinnoista sekä töiden lopputuloksen asianmukaisuudesta. Vuokralainen vastaa näissä korjaustöissä kahden vuoden aikana urakan luovutuksesta lukien havaituista virheistä ja puutteista.

Vuokranantajan velvollisuudet

Vuokranantaja vastaa kustannuksellaan kohteen isännöinnistä sekä kiinteistönhoito- ja ylläpitopalvelujen hankkimisesta. Isännöintipalvelun toteutuksesta vastaavat vuokranantajan työntekijät. Vuokranantaja toteuttaa kiinteistönhoito- ja ylläpitopalvelusopimusten kilpailuttamisen tarpeen mukaan. Rakennusten kauppakirjassa on sovittu kiinteistönhoidon- ja ylläpitopalvelujen järjestämisestä siirtymäajan. Kauppakirjan määräystä sovelletaan kauppakirjassa määrätyn ajan tämän määräyksen sijasta.

Isännöinti- ja huoltopalveluiden kulut sisältyvät vuokraan.

Vuokrauksen tehtävät eivät sisälly isännöintipalveluun, vaan kuuluvat vuokralaiselle.

Vuokralaisen velvollisuudet

Vuokralainen vastaa siitä, että tämän vuokratiloissa harjoittama toiminta täyttää lakien, asetusten ja viranomaismääräysten säännökset.

Kiinteistösähkö sisältyy vuokran määrään.

Vuokralainen vastaa hankkimiensa koneiden, kalusteiden ja laitteiden ylläpidosta ja huollosta sekä siitä, etteivät vuokralaisen tiloihin sijoittamat laitteet ja varusteet vahingoita kiinteistön tiloja.

Vuokralainen on velvollinen hoitamaan vuokrakohdetta huolellisesti ja huolehtimaan siitä, että kohteen käyttäjät noudattavat kohteen järjestysmääräyksiä ja muita kohteen käyttöön liittyviä määräyksiä sekä mitä muuten terveyden, siisteyden ja järjestyksen säilyttämiseksi on säädetty tai määrätty.

Vuokralainen vastaa toiminnassaan syntyneiden ongelma- ja muiden kuin tavanmukaisten jätteiden säilyttämisestä ja poiskuljettamisesta jätelain ja viranomaisten sen nojalla antamien määräysten edellyttämällä tavalla.

Vuokralainen vastaa oman toimintansa vuokrahuoneistolle aiheuttamasta normaalia merkittävämmästä kulutuksesta, rasituksesta ja korjaustarpeesta.

Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan viipymättä vuokranantajalle havaitsemistaan vioista ja puutteista.

Tilat vuokrasuhteen päättyessä

Vuokrasuhteen päättyessä vuokralaisen tulee luovuttaa vuokran kohteena olevat tilat vuokranantajan hallintaan luonnollista kulumista lukuun ottamatta siinä kunnossa kuin ne olivat vuokrasuhteen alkaessa, ellei toisin sovita tai ole muutos- ja lisätöiden osalta toisin sovittu.

Vuokra-ajan alkaessa ja päättyessä pidetään tiloissa yhteinen katselmus, jotta tilojen kulumista voidaan arvioida ja sopia havaittujen puutteiden korjaamisesta. Katselmuksesta pidetään pöytäkirjaa. Vuokra-ajan päätyttyä mahdollisesti todetut sellaiset puutteellisuudet ja viat, jotka eivät johdu luonnollisesta kulumisesta, on vuokralaisen korjattava.

Vuokranantaja on oikeutettu vuokralaisen kustannuksella suorittamaan vaadittavat puhdistus- ja korjaustyöt, jotka ovat aiheutuneet tavanomaisen kulumisen ylittävien jälkien poistamisesta, mikäli Vuokralainen laiminlyö mainitut työsuoritukset.

Ympäristövastuut

Sopijapuolet sitoutuvat toiminnassaan noudattamaan voimassa olevia ympäristönsuojeluun liittyviä säännöksiä. Vuokralainen sitoutuu toimissaan noudattamaan Vantaan kaupungin kulloinkin voimassa olevia ympäristöön liittyviä tavoitteita.

Jos vuokran kohteena olevan kiinteistön maaperä pilaantuu vuokralaisen toiminnan johdosta vuokrakauden aikana, vastaa

vuokralainen kaikista maaperään pilaantumisen korjaamiseen liittyvistä kuluista täysimääräisesti.

Vuokrasopimuksen vakuus

Tämä vuokrasopimus ei sisällä vuokra- tai muuta maksuvakuutta.

Vakuutukset

Vuokralainen vastaa toimintaansa liittyvistä omaisuus- ja vastuuriskeistä sekä vuokrakohteessa olevan omaisuutensa vakuuttamisesta.

Vuokranantaja vastaa kiinteistövakuutuksen ottamisesta.

Vuokrasopimuksen purkaminen

Mikäli jompikumpi osapuoli oleellisesti rikkoo tämän vuokrasopimuksen ehtoja, eikä neuvotteluista ja kirjallisesta vaatimuksesta huolimatta korjaa menettelyään kohtuullisen ajan kuluessa, on toisella osapuolella tällöin mahdollisuus purkaa sopimus välittömin vaikutuksin ja vaatia mahdollista vahingonkorvausta.

Vuokranantajan toimenpiteet

Vuokrasuhteen kestäessä vuokranantaja on oikeutettu teettämään vuokratuissa tiloissa tavanmukaisia korjaus- ja muutostöitä ilmoitettuaan siitä kirjallisesti kohtuullisessa ajassa etukäteen vuokralaiselle. Näissä tapauksissa vuokralaisella ei ole oikeutta vuokranalennukseen tai korvaukseen. Ns. hätätyöt voidaan tehdä heti ilman ennakkoilmoitusta vuokralaiselle.

Olennaista haittaa tai häiriötä aiheuttaviin korjaustöihin ja välttämättömiin muutostöihin vuokranantaja saa ryhtyä ilmoitettuaan siitä kahta (2) kuukautta ennen sanottua ajankohtaa. Tällaisessa tapauksessa vuokralaisella ei ole sopimuksen purkuoikeutta, mutta vuokralaisella on oikeus kohtuulliseen häiriötä vastaavaan vuokranalennukseen. Olennaista haittaa tai häiriötä aiheuttavat työt on lisäksi pyrittävä tekemään, mikäli se on kohtuudella mahdollista, sellaisena ajankohtana, että häiriö vuokralaisen toiminnalle on mahdollisimman vähäinen.

Tilapäiset häiriöt sekä kiinteistön hoidon kannalta tarpeelliset katkot ja rajoitukset vesi-, viemäri-, lämpö- ja sähkölaitteissa ja niiden käyttämisessä tai muut näihin verrattavat tapaukset eivät oikeuta vuokralaista vaatimaan vuokranalennusta. Vuokranantaja ei myöskään ole velvollinen korvaamaan vuokralaisen omaisuudelle tai toiminnalle edellä mainituista häiriöistä tai

katkoista aiheutuneita vahinkoja, ellei kyseessä ole vuokranantajan tuottamus.

Jos vika tai häiriö on aiheutunut vuokralaisen tuottamuksesta, vuokranantajalla on oikeus periä korjaus- yms. kustannukset vuokralaiselta.

Erimielisyydet

Tähän sopimukseen liittyvät riidat pyritään ratkaisemaan neuvotteluteitse. Mikäli neuvottelut eivät johda tulokseen, osapuolet ratkaisevat riitansa vuokrakohteen sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

Sopimuksen muuttaminen

Muutokset vuokrasopimukseen tehdään kirjallisesti ja ne tulevat voimaan, kun molemmat Osapuolet ovat allekirjoittaneet muutosta koskevan asiakirjan, joka liitetään osaksi tätä vuokrasopimusta.

Pätevyysjärjestys

Mikäli tätä sopimusta on tulkittava oikeudellisesti jossain tilanteissa, noudatetaan seuraavaa pätevyysjärjestystä:

1. Tämä sopimus mahdollisine liitteineen, muistioineen ja erillisine sopimuksineen. Myöhempi sopimusasiakirja kumoaa vanhemman vastaavan.
2. Liikehuoneiston vuokrauksesta annettu laki (31.3.1995/482) tai sen sijaan tulleet säännökset sellaisina kuin ne kunakin hetkenä ovat voimassa.

Sopimuskappaleet

Tätä sopimusta on laadittu kaksi samasanaista kappaletta, yksi kullekin osapuolelle.

Vantaalla

VAV Hoiva-asunnot Oy	Vantaan kaupunki, Tilakeskus
Teija Ojankoski toimitusjohtaja	toimitilapäällikkö

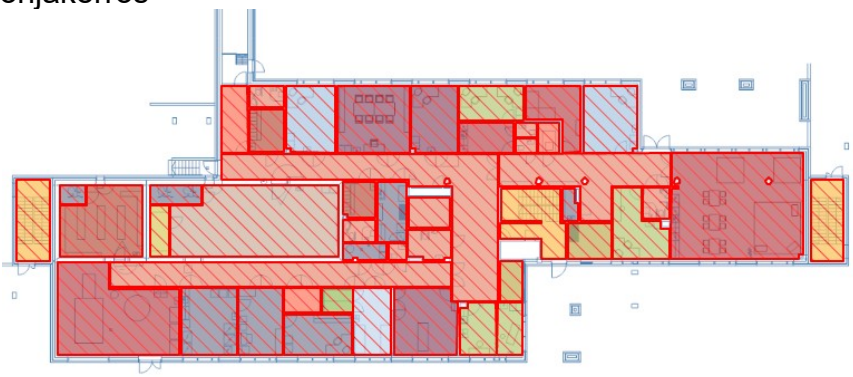
Liitteet

1. Huonetilaluettelo
2. Pohjakuvat
3. Vastuunjakotaulukko

VUOKRASOPIMUS

2. Pohjakuvat

Pohjakerros



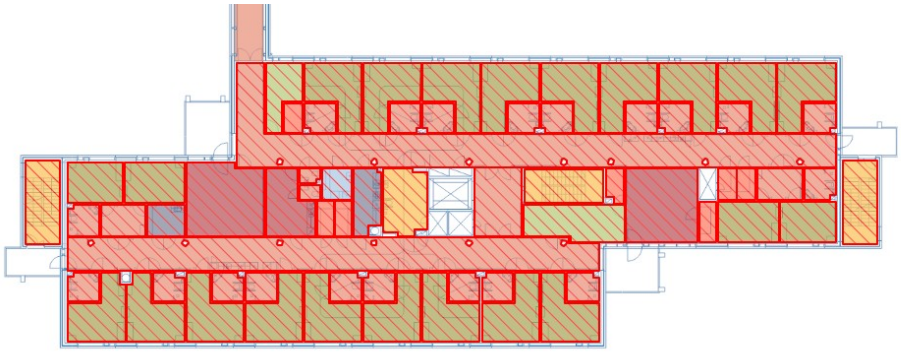
Tilaselite

Tilaluokka	Huoneala (hum²)
91 Käytävät	177,6
75 Taukotilat	109,8
86 Siivous- ja huoltotilat	76,2
214 Kokoustilat	73,5
8192 VSS sos.tilana	70,3
87 Jätehuoltotilat	58,1
921 Portaat	54,6
211 Toimistotilat	52,1
71 Pukutilat	49,0
445 Lääketiet. toimitilat	41,7
73 WC-tilat	27,2
521 Varastotilat	20,2
446 Ruumishuoneet	15,7
83 Sisäänkäyntitilat	14,9
819 VSS erittelemätön	9,0
8191 VSS varastona	6,1
366 Kliimahuoneet	4,6
Yhteensä	860,4

Valitse väritetyt tilat

47 valittua tilaa | Tyhjennä valinnat

1.kerros



Tilaselite

Tilaluokka	Huoneala (hum²)
15 Asuntolahuoneet	359,0
91 Käytävät	258,8
73 WC-tilat	108,3
75 Taukotilat	79,0
921 Portaat	48,4
211 Toimistotilat	30,7
521 Varastotilat	24,0
86 Siivous- ja huoltotilat	16,4
72 Pesutilat	16,1
445 Lääketiet. toimitilat	5,3
Yhteensä	946,0

Valitse väritetyt tilat

68 valittua tilaa | Tyhjennä valinnat

2.kerros

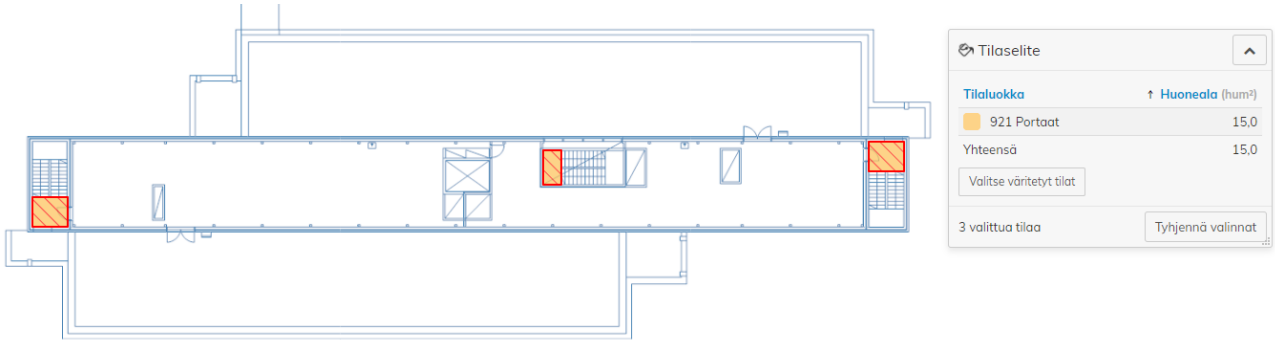
VUOKRASOPIMUS



3.kerros



4.kerros



7 § Tikkurilan hyvinvointikeskuksen tarkistetun tarveselvityksen hyväksyminen / PW

VD/10461/10.03.02.01/2017
HP/PW/EK/JC

Kaupunginhallitus päätti 18.5.2020 § 6 lähettää Tikkurilan hyvinvointikeskuksen vuoden 2018 tarveselvityksen uudelleen valmisteltavaksi, missä yhteydessä selvitetään mahdollisuuksia hyvinvointikeskuksen kokonaispinta-alan pienentämiseen, kustannustason alentamiseen ja hankkeen toteuttamiseen kahdessa vaiheessa. Tarveselvitystä on tarkistettu aikaisempien päätöskäsittelyjen edellyttämällä tavalla ottamalla samalla huomioon valmisteluaikana tapahtuneet muutokset toimintaympäristössä.

Vantaan kaupunkitasoisen palveluverkkosuunnitelman 2018–2027 mukaan terveysasemapalvelut tarjotaan jatkossa neljässä alueellisessa hyvinvointikeskuksessa (Länsi-, Keski-, Pohjois- ja Itä-Vantaan hyvinvointikeskus) sekä niiden sotekeskuksissa peruspalveluna hoitaja- ja lääkärivastaanottona.

Tikkurilan hyvinvointikeskuksen tarveselvitys on laadittu yhteistyössä sosiaali- ja terveydenhuollon toimialan sekä toimitilajohtamisen edustajien kanssa. Hanke on Vantaan kaupunkitasoisen palveluverkkosuunnitelman 2018–2027 linjausten mukainen ja sisältyy Vantaan kaupungin taloussuunnitelmaan 2019−2022 konserniyhtiö VTK Oy:n hankkeena. Tikkurilan hyvinvointikeskuksen tarveselvitys hyväksyttiin sosiaali- ja terveyslautakunnassa 11.5.2021 § 9.

Tikkurilan suuralueen sosiaali- ja terveysasemapalveluiden tarve kasvaa jatkuvasti väestömäärän kasvun myötä. Samalla myös sosiaali- ja terveysasemapalveluiden tilatarpeet kasvavat.

Tilatarpeet on perusteltua ratkaista uudisrakennuksella, Tikkurilan hyvinvointikeskuksella, seuraavista syistä:

1. Nykyisten tilojen laajennusvarat ovat riittämättömät.

2. Nykyisen sosiaali- ja terveysasemarakennuksen kunto on heikko.
   Rakennuksessa on tehtävä viiden vuoden sisällä ~ 5 M€ (alv 0%) peruskorjaukset.

3. Palveluverkon pirstaleisuus.
   Palvelutoiminnan hajautuminen Tikkurilassa kahdeksantoista ja muualle Vantaalle seitsemään eri toimipaikkaan ei vastaa SOTE- keskusmallia, jossa palvelut tarjotaan integroidusti yhdessä toimipaikassa.

4. Uusi toimintamalli.
   Sosiaali- ja terveyspalveluiden asiantuntijat ovat yhdessä toimipaikassa. Mahdollistaa välittömän ja joustavan konsultoinnin ja yhteistyön eri asiantuntijoiden välillä asiakkaan parhaaksi.

5. Keskittämisestä saatavat toiminnan kustannussäästöt.
   Pelkästään puhtaanapito-, pesula-, vahtimestari- ja turvapalvelujenpalvelujen keskittämisestä saadaan kustannussäästöjä yhteensä arviolta ~ 0,7 M€ vuodessa.

6. Tonttimaan taloudellisesti tehokas käyttö.
   Vantaan kaupungin saama taloudellinen hyöty nykyisen sosiaali- ja terveysasemarakennuksen tontin myynnistä esim. asuinrakentamiseen on ~ 2,6 M€ (alv 0 %).

Hyvinvointikeskuksen laajuus- ja kustannustiedot:

Henkilöstön arvioitu kokonaismäärä on 940 henkilöä, joista sosiaali- ja terveydenhuollon toimialan työntekijöitä 900.

Rakennuksen huoneistopinta-ala on 23 114 htm2, bruttopinta-ala on 25 557 brm2 ja rakennuskustannusennuste on 115 898 000 € (alv 0 %). Hyvinvointikeskukseen sijoittuvien sosiaali- ja terveydenhuollon toimialan yksiköiden toimintakustannusennuste on ~ 52 500 000 €/v (alv % 0) ja ensikertaisen kalustamisen ja varustamisen ennuste 5 000 000 € (alv % 0).

Rakennus toteutetaan kahdessa eri vaiheessa. Ensimmäisen vaiheen huoneistopinta-ala on 16 252 htm2, bruttopinta-ala on 17 781 brm2 ja rakennuskustannusennuste on 76 220 000 € (alv 0 %).

Ensimmäiseen vaiheeseen sisältyy terveyspalvelut neuvolatoimintaa lukuun ottamatta, aikuissosiaalityö, maahanmuuttajapalvelut, vanhus- ja vammaispalvelujen toiminnot, suun terveydenhuolto, Keski-Uudenmaan pelastuslaitoksen ensihoitoyksikkö, HUS-Kuvantaminen, HUSLAB ja henkilöstöravintola. Toiseen vaiheeseen sisältyvät perhekeskustoiminnot, kuten neuvolapalvelut, lastensuojelu ja psykososiaaliset palvelut.

Vuonna 2021 lisätiin tarveselvitykseen sosiaali- ja terveydenhuollon toimialan hallinto (ydintoiminnot). Hallinto rakennetaan ensimmäisessä vaiheessa. Sen bruttoala on ~ 1592 brm2 (huoneistoala ~1453 htm2). Hallinon kanssa ensimmäisen vaiheen bruttoala on ~ 19373 brm2 (huoneistoala ~17 705 htm2) ja koko hyvinvointikeskuksen bruttoala on ~27 149 brm2. Hallinon rakennuskustannusennuste ovat noin 10,2 milj. € (alv 0%) ja yksikön toimintakustannusennuste on ~ 4 000 000 €/v (alv % 0). Hallinon kustannukset eivät sisälly äsken mainittu kustannusennusteeseen.

Rakennuskustannusennuste sisältäen hallinto on 126 098 000 € (alv 0%).
Hankkeen toteuttamisesta on laadittu vaihtoehtoiset laskelmat rakentamis- ja vuosittaisista käyttökustannuksista: toteutus kaupungin omana hankkeena, VTK- kiinteistöt Oy:n toteuttamana, ulkopuolisen kilpailutetun kiinteistösijoittajan toimesta tai valmiiden tilojen vuokraus.

Hankkeen sijainnin uudelleen arviointia optimaalisen kokonaistaloudellisen ratkaisun löytämiseksi liitteenä olevan sijaintivaihtoehtoesittelyn pohjalta ja sijainnista päättämistä hankesuunnitteluvaiheessa (tarveselvityksessä ja tarveselvityksen kansilehdellä esitetty sijainti on yksi hyvinvointikeskuksen tonttivaihtoehdoista).

Hanketta ei ehditä viemään päätökseen ennen sote- ja maakuntauudistuksen voimaantuloa. Jotta sosiaali- ja terveysaseman hanke ei viivästy kohtuuttomasti johtuen palveluiden järjestäjäosapuolen vaihtumisesta, hankkeen tarveselvitys laadittiin Vantaan kaupungilla.

Hankkeelle haetaan poikkeusluvan sosiaali- ja terveysministeriöltä hankkeen keskeytymättömän etenemisen varmistamiseksi. Poikkeuslupaa haetaan tarveselvityksen hyväksymisen jälkeen.

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 9 § 1 kohdan 33 mukaan kaupunginhallitus päättää kaupungin ja kaupunkikonsernin yli 3 000 000 euroa (alv 0 %) maksavien toimitilainvestointihankkeiden tarveselvitysten (kustannusennusteineen) hyväksymisestä.

_____

Sosiaali- ja terveyslautakunta 11.5.2021 § 9

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) hyväksyä Tikkurilan hyvinvointikeskuksen 30.4.2021 päivätty tarveselvitys käsittäen kustannusennusteen 115 898 000 euroa (alv 0 %) sekä huoneistoalan 23 114 htm², ja
b) esittää sen hyväksymistä tekniselle lautakunnalle, ja
c) esittää hyvinvointikeskuksen sijaintivaihtoehdoksi Jokiniemeä (VE1)

Käsittely:
Lautakunta yksimielisesti päätti täsmentää päätösesityksen c) -kohtaa kuulumaan seuraavasti:
c) esittää hyvinvointikeskuksen sijaintivaihtoehdoksi Jokiniemeä (VE1), jotta rakentaminen voidaan toteuttaa mahdollisimman nopeasti, sillä Tikkurilan terveysaseman heikko kunto vaatii nopeasti uusia korvaavia tiloja, lisäksi tarvitaan tilat, jotka mahdollistavat tällä hetkellä hajallaan olevien Tikkurilan sotepalvelujen tuottamisen saman katon alla.

Päätös:
Päätettiin
a) hyväksyä Tikkurilan hyvinvointikeskuksen 30.4.2021 päivätty tarveselvitys käsittäen kustannusennusteen 115 898 000 euroa (alv 0 %) sekä huoneistoalan 23 114 htm², ja
b) esittää sen hyväksymistä tekniselle lautakunnalle, ja
c) esittää hyvinvointikeskuksen sijaintivaihtoehdoksi Jokiniemeä (VE1), jotta rakentaminen voidaan toteuttaa mahdollisimman nopeasti, sillä Tikkurilan terveysaseman heikko kunto vaatii nopeasti uusia korvaavia tiloja, lisäksi tarvitaan tilat, jotka mahdollistavat tällä hetkellä hajallaan olevien Tikkurilan sotepalvelujen tuottamisen saman katon alla.

_____

Tekninen lautakunta on aikaisemman käsittelyn yhteydessä päättänyt esittää hankeen toteuttamista yhtenä kokonaisuutena ja että hankkeen suunnittelussa kuullaan sekä työntekijöitä että asukkaita. Vastaavasti kaupunginhallitus päätti, että toteuttamisesta laaditaan vaihtoehtoiset laskelmat rakentamis- ja vuosittaisista käyttökustannuksista: toteutus kaupungin omana hankkeena, VTK-kiinteistöt Oy:n toteuttamana, ulkopuolisen kilpailutetun kiinteistösijoittajan toimesta tai valmiiden tilojen vuokraus. Lisäksi on päätetty poikkeusluvan hakemista hankkeelle sosiaali- ja terveysministeriöltä hankkeen keskeytymättömän etenemisen varmistamiseksi.

Hankkeen vaiheistus tulee ratkaistavaksi hankesuunnitteluvaiheessa, samalla kun lopullinen sijainti on selvillä. Työntekijät ja asukkaat osallistetaan hankkeen tulevissa suunnitteluvaiheissa. Tarveselvityksen yhteydessä on selvitetty hankkeen toteuttamisvaihtoehtoja lähinnä rahoituksen näkökulmasta. Korkokehityksen ja kiinteistösijoittajien tuotto-odotusten ennustaminen tässä taloudellisessa tilanteessa on vaikeaa ja siten laskelmia voidaan pitää ainoastaan suuntaa antavina. Tilojen käyttäjiltä perittäviin vuokrakustannuksiin vaihtoehdoilla ei ole juurikaan eroja. Investointiohjelman valmistelun yhteydessä on käynyt selväksi, että näin suuri hanke ei tule mahtumaan kaupungin omaan uudisrakennusohjelmaan eikä todennäköisesti myöskään konserniyhtiön toteutettavaksi. Ottaen huomioon sote-uudistuksen ennakoitavissa olevan aikataulun ja sote-kiinteistöihin liittyvän valmistelutilanteen, hanke kannattaa edelleen valmistella ulkopuolisen kiinteistösijoittajan toteutukseen. Sosiaali- ja terveysministeriön poikkeuslupa kannattaa hakea tarveselvityksen hyväksymisen jälkeen.

Hankkeen laajuus ja kustannukset ovat tarkentuneet aikaisempaan tarveselvitykseen verrattuna seuraavasti. Kokonaispinta-alaa on vähennetty 29 000 tm2:stä 23 114 htm2:iin eli noin 20 %, josta vaiheen 1 osuus on pienentynyt vain 17 900 htm2:stä 16 252 htm2:iin. Siten merkittävä muutos on tehty vaiheessa 2 toteutettaviin tiloihin. Vastaavasti hankkeen kokonaiskustannusennuste on alentunut 136,2 miljoonasta eurosta noin 116 miljoonaan euroon eli noin 15 %.

Tekninen lautakunta 26.5.2021 § 7

Tilakeskusjohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle

a) hyväksyttäväksi Tikkurilan hyvinvointikeskuksen 30.4.2021 päivätty tarveselvitys ja sen kustannusennuste 115 898 000 euroa (alv 0 %) ilman hallinnon tiloja,
b) merkittäväksi Tikkurilan hyvinvointikeskus valmisteilla olevaan investointiohjelmaan kaupungin ulkopuolisen kiinteistösijoittajan vuokrahankkeena, ja
c) että hyvinvointikeskuksen sijainti valitaan vaihtoehdoista VE1 ja VE2 vasta hankesuunnitteluvaiheessa.

Käsittely:
Teknisen lautakunnan jäsen Anu Järveläinen esitti, että esittelytekstin kohta ”työntekijät ja asukkaat on mahdollista osallistaa hankkeen tulevissa suunnitteluvaiheissa” kirjataan seuraavasti: ”Työntekijät ja asukkaat *osallistetaan* hankkeen tulevissa suunnitteluvaiheissa”. Esitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös:
Hyväksyttiin muutettu esitys.

Liitteet:
- Tikkurilan hyvinvointikeskuksen tarveselvitys 30.4.2021

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

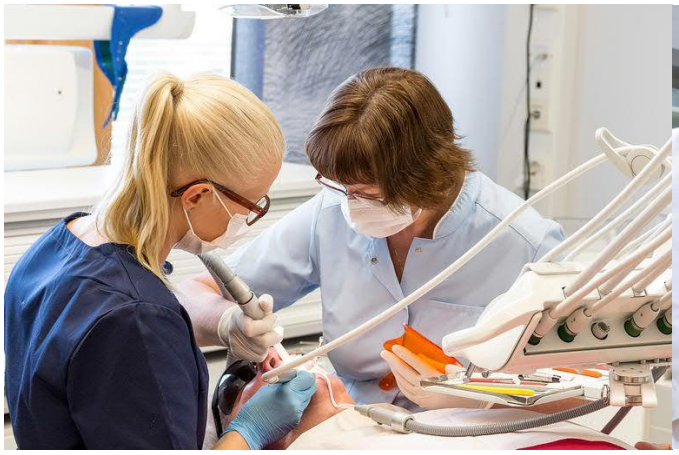
Lisätiedot:
rakennuttaja-arkkitehti Josée Courtemanche, puh. 040 549 0059,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

VANTAAN KAUPUNKI – TOIMITILAJOHTAMINEN

HANKEVALMISTELU 30.4.2021

TIKKURILAN HYVINVOINTIKESKUS

TARVESELVITYS





VD/10461/10.03.02.01/2017

SISÄLLYSLUETTELO

0. Tarvetietokortti ... 3
1. Yhteenveto ... 5
2. Hankkeen perusteet ... 8
3. Toiminnan kuvaus ... 11
3.0 Hallinto ... 11
3.1 Terveyspalvelut ... 12
3.2. Perhe- ja sosiaalipalvelut ... 21
3.3. Vanhus- ja vammaispalvelut ... 29
3.4. Keski-Uudenmaan pelastuslaitoksen ensihoidon yksikkö ... 30
3.5. Suun terveydenhuolto ... 31
3.7. HUS-Kuvantaminen ... 32
3.8. HUSLAB ... 33
3.9. Tukipalvelut ... 34
4. Rakennuksen toteutuksen tavoitteet ja vaatimukset ... 35
4.1. Tila- ja rakennusratkaisu ... 35
4.2. Rakennetekniikka ... 38
4.3. LVIA-tekniikka ... 39
4.4. Sähkötekniikka ... 42
5. Tontti ja rakennuspaikka ... 44
5.1 Rakennuspaikan sijainti ja hallinta ... 44
5.2 Rakennuspaikan ominaisuudet ... 45
5.3 Rakennuspaikan toiminnalliset vaatimukset ... 46
5.4 Kaavarunko-, asemakaavamuutosprosessi ja hankesuunnitelma ... 47
6. Hankkeen laajuus ... 48
7. Kustannukset ... 48
8. Rahoitus, toteutus ja aikataulu ... 48
9. Hankkeen toiminta- ja vuokrakustannukset ... 50
10. Hankkeen vaikutukset palveluverkkoon ja toimitilajärjestelyihin ... 50
11. Riskit ... 52
12. Tarveselvityksen valmistelu ... 53

Liitteet

Liite 1	Palveluyksiköiden nykyiset toimipaikat, Tikkurilan alue
Liite 2	Palveluyksiköiden nykyiset toimipaikat, muu Vantaa
Liite 3	Tilaohjelma
Liite 4	Tilakaavio
Liite 5	Tonttikartta
Liite 6	Kustannusennuste
Liite 7	Alustava vuokrakustannuslaskelma
Liite 8	Hankkeen toteuttamisesta laaditut vaihtoehdot

0. Tarvetietokortti

Kohteen nimi:
Tikkurilan hyvinvointikeskus

Tarpeen kuvaus:
Hanke on 2018 hyväksytyn Vantaan kaupunkitasoisen palveluverkkosuunnitelman 2018–2027 mukainen. Tikkurilan sosiaali- ja terveysasemapalveluiden tarve kasvaa jatkuvasti väestömäärän kasvun myötä. Nykyinen sosiaali- ja terveysasema ei ole laajennettavissa vastaamaan kasvua. Tikkurilan suuralue tarvitsee uuden sosiaali- ja terveysaseman, hyvinvointikeskuksen, jonka osana toimii lasten, nuorten ja perheiden palvelut yhteen kokoava perhekeskus.

Liittyminen muihin hankkeisiin ja selvityksiin:
Tikkurilan kaavarunko 2020 (nro 062700)

Tarpeen perustelut:
Tarveselvityksen kohta 2

Käyttäjähallintokunta:
Sosiaali- ja terveystoimi

Kaupunginosa:	**Kiinteistötunnus:**	**Tontin pinta-ala:**
Jokiniemi (62)	92- 62- 5 -1 ja 2 sekä 92-62-9902-3	5 102 m^2
Osoite ja tontti:	**Kaavatiedot:**	**Rakennusoikeus:**
Katuosoite avoin 01370 Vantaa	Kaavamuutos (valmis ~ 2023?)	ei vielä määritetty

Tilatarve, suuruus ja kustannukset (ALV 0%)	**brm^2**	**htm^2**	**hym^2**	**Investointikustannus**		
				€	**€ / brm^2**	**€ / htm^2**
Uudisrakennus (pois lukien hallinto)	25 557	23 114	15 730	115 898 000	4535	5014
vain 1. vaiheen osa (pois lukien hallinto)	*17 781*	*16 252*	*11 126*	*76 220 000*	*4287*	*4690*
hallinto (uudisrakennuksen lisäksi)	1592	1453	995	10 200 000	6407	7020
Työntekijämäärä (sis. 80 hallinnon työntekijää)				~ 950		

Väistötilan tarve:
Ei ole

Määrärahavaraus investointiohjelmassa:
VTK:n investointiohjelman mukaan

Hankkeen toteutusaikataulu:
Valmistumisvuosi 2025 (vaihe 1) ja 2028 (vaihe 2)

Rakennuksen ylläpitokustannukset € / v (pois lukien siivouskustannukset):
8 895 456 € / v (ilman hallinto)

Palveluyksiköiden toimintakustannukset (pois lukien ensihoidon yksikkö, Suun terveydenhuolto, hallinto, HUS-Kuvantaminen, HUSLAB, alv-% 0) € / v:
52 500 000 € / v, (lisäksi hallinto 4 milj. €/v.)

Ensikertainen kalustaminen ja varustaminen € (pois lukien ensihoidon yksikkö, Suun terveydenhuolto, hallinto, HUS-Kuvantaminen, HUSLAB, alv-% 0):
5 000 000 €

Vuokra-arvio (pois lukien hallinto):

Tuleva vuokra (€ / htm^2 / kk, alv 0 %)		32,07 €
Vuokravaikutus	741 288 € / kk	8 895 456 € / v
Vuokravaikutus / työntekijä		862 € / kk

Laatija(t):	**Päivämäärä:**
Josée Courtemanche, Eija Pyyhtiä, Petri Kokkonen	30.4.2021

1. Yhteenveto

Tikkurilan sosiaali- ja terveysasemapalveluiden tarve kasvaa jatkuvasti väestömäärän kasvun myötä. Nykyinen sosiaali- ja terveysasema ei ole laajennettavissa vastaamaan kasvua. Tikkurilan suuralue tarvitsee uuden sosiaali- ja terveysaseman, hyvinvointikeskuksen, johon samalla kootaan nyt hajallaan olevia ja eri tavoin saavutettavia palveluja. Lasten, nuorten ja perheiden palvelut yhteen kokoava perhekeskus tulee toimimaan Tikkurilan hyvinvointikeskuksen osana.

Hanke on osa syyskuussa 2018 hyväksyttyä Vantaan kaupunkitasoista palveluverkkosuunnitelmaa 2018–2027 (kaupunginvaltuusto 24.9.2018, § 5). Palveluverkkosuunnitelman mukaan Tikkurilassa sijaitsee yksi neljästä tulevaisuuden hyvinvointikeskuksista kolmen muun sijaitessa Myyrmäessä, Koivukylässä ja Hakunilassa. Palveluverkkosuunnitelmassa todetaan Tikkurilan hyvinvointikeskuksen rakentamisen olevan välttämätöntä. Nykyisellä Tikkurilan terveysasemalla toteutetaan ainoastaan toimintaa ylläpitäviä korjaustöitä, jotta tilat olisivat käyttökelpoiset hyvinvointikeskuksen valmistumiseen asti.

Hyvinvointikeskuksen palvelujen saavutettavuuden kannalta on oleellista, että se sijaitsee Tikkurilan rautatie-/linja-autoaseman lähellä. Hyvinvointikeskuksen luonteva rakennuspaikka on Jokiniemessä radan itäreunassa, rautatieaseman pohjoisen alikulun välittömässä läheisyydessä kaavamuutoksella muodostettavalla kaupungin omistamalla tontilla. Vuonna 2020 valmistui sijaintiselvitys, jossa Jokiniemen tonttia (VE1) ja Kielotien tonttia (VE2) suositeltiin. Sosiaali- ja terveydenhuollon toimiala on ilmoittanut kannattavansa molempia vaihtoehtoja sijaintiselvitystä koskevassa näkemyksessään. Toimiala pitää merkittävänä sijainnin helppoa ja esteetöntä saavutettavuutta jalan sekä kaikilla kulkuneuvoilla. Näkemyksen mukaan vaihtoehtoa 1 puoltaa sijainnin lisäksi palvelujen sijoittuminen samaan rakennukseen, mikä mahdollistaa välittömän ja joustavan yhteistyön eri asiantuntijoiden ja yhteistyökumppaneiden välillä. Sosiaali- ja terveydenhuollon toimialan näkemyksen mukaan merkittävä puoltava tekijä vaihtoehdolle 1 on mahdollinen rakennusaikataulu. Nykyisten Tikkurilan alueen toimitilojen heikko kunto on pian palvelujen järjestämisen näkökulmasta kestämätön. Nopea toteutusaikataulu antaa mahdollisuuden taata palvelujen toimivuus myös lähitulevaisuudessa. Tarveselvitys perustuu VE1 tonttiin.

Keväällä 2020 kaupunginhallitus (18.5.2020 § 6) päätti lähettää Tikkurilan hyvinvointikeskuksen vuoden 2018 tarveselvityksen uudelleen valmisteltavaksi, missä yhteydessä selvitetään mahdollisuuksia hyvinvointikeskuksen kokonaispinta-alan pienentämiseen, kustannustason alentamiseen ja hankkeen toteuttamiseen kahdessa vaiheessa. Lisäksi kaupunginhallitus edellytti poikkeusluvan hakemista hankkeelle sosiaali- ja terveysministeriöltä hankkeen keskeytymättömän etenemisen varmistamiseksi. Poikkeuslupaa haetaan tarveselvityksen hyväksymisen jälkeen.

Uuteen hyvinvointikeskukseen ja sen osana toimivaan perhekeskukseen siirtyy sosiaali- ja terveydenhuollon toimialan palveluyksiköitä Tikkurilan sosiaali- ja

terveysasemalta (Kielotie 11) sekä muista pääosin Tikkurilan suuralueella sijaitsevista toimipaikoista. Lisäksi uuteen hyvinvointikeskukseen sijoittuu uuden hyvinvointialueen hallinnon ydintoimintoja. On tarkoituksenmukaista, että hyvinvointialueen hallinto toimii lähellä palvelutuotantoa. Hyvinvointikeskukseen sijoittuvat synergiasyistä myös Vantaan suun terveydenhuollon liikelaitoksen Tikkurilan alueella sijaitsevia palveluyksiköitä, Keski-Uudenmaan pelastuslaitoksen ensihoitoyksikkö, HUS-Kuvantaminen ja HUSLAB.

Hyvinvointikeskuksen bruttoala on ~ 25 557 brm^2 (ilman hallintoa). Henkilöstön kokonaismäärän arvioidaan olevan ~ 950, joista sosiaali- ja terveydenhuollon toimialan ja suun terveydenhuollon liikelaitoksen henkilöstöä on ~ 900. Vuonna 2020 tehdyn arvion perusteella päivittäisen asiakasmäärän arvioidaan olevan hyvinvointikeskuksen valmistuttua 3614 asiakasta/päivä.

Uusi rakennus rakennetaan kahdessa vaiheessa. Ensimmäiseen vaiheeseen sisältyy terveyspalvelut neuvolatoimintaa lukuun ottamatta, aikuissosiaalityö, maahanmuuttajapalvelut, vanhus- ja vammaispalvelujen toiminnot, suun terveydenhuolto, Keski-Uudenmaan pelastuslaitoksen ensihoitoyksikkö, HUS-Kuvantaminen, HUSLAB ja henkilöstöravintola. Ensimmäisen vaiheen bruttoala on ~ 17 781 brm^2 (huoneistoala ~16 252 htm^2) ja rakennuksen käyttöönotto on vuonna 2025.

Vuonna 2021 lisätiin tarveselvitykseen sosiaali- ja terveydenhuollon toimialan hallinto (ydintoiminnot). Hallinto rakennetaan ensimmäisessä vaiheessa. Sen bruttoala on ~ 1592 brm^2 (huoneistoala ~1453 htm^2). Hallinon kanssa ensimmäisen vaiheen bruttoala on ~ 19373 brm^2 (huoneistoala ~17 705 htm^2) ja koko hyvinvointikeskuksen bruttoala on ~27 149 brm^2. Hallinon kustannusvaikutusten pidetään erillisenä.

Toisen vaiheen bruttoala on ~ 7776 brm^2 (huoneistoala ~ 6862 htm^2) ja rakennuksen käyttöönotto on vuonna 2028. Toiseen vaiheeseen sisältyvät perhekeskustoiminnot, kuten neuvolapalvelut, lastensuojelu ja psykososiaaliset palvelut. Tilaohjelma on liitteenä 3.

Sosiaali- ja terveydenhuollon uudistuksen valmistelu on käynnissä. Esityksessään eduskunnalle 8.12.2020 hallitus esittää hyvinvointialueiden perustamista sekä sosiaali- ja terveydenhuollon ja pelastustoimen järjestämisen uudistamista. Uudistuksen voimaanpanolain on tarkoitus tulla voimaan 1.7.2021 ja hyvinvointialueet perustetaan mahdollisimman pian tämän jälkeen. Sosiaali- ja terveydenhuollon, pelastustoimen sekä muiden erikseen säädettävien palvelujen ja tehtävien järjestämisvastuu siirtyy hyvinvointialueille vuoden 2023 alusta lähtien. Sosiaali- ja terveydenhuollon toimialalla valmistaudutaan sote-uudistuksen etenemiseen Uudenmaan erillisratkaisun pohjalta yhteistyössä Keravan kaupungin kanssa (Vantaa-Keravan hyvinvointialue).

Kaupunkitasoisessa palveluverkkosuunnitelmassa 2018-2027 linjataan, että maakunta- ja soteuudistuksen lopullisista ratkaisuista riippumatta myös sosiaali- ja terveystoimen palvelujen lisääntyviin ja muuttuviin tilatarpeisiin on varauduttava. Jotta hanke ei viivästy kohtuuttomasti johtuen sote-uudistuksesta

ja palveluiden järjestäjäosapuolen muutoksesta, hankkeen tarveselvitys tehdään Vantaan kaupungilla.

2. Hankkeen perusteet

Tikkurilan sosiaali- ja terveysasema on valmisteilla olevan palveluverkkosuunnitelman 2018–2027 mukaisesti keskeinen toimipaikka Vantaan sosiaali- ja terveydenhuollon palveluverkossa.

Tikkurilan sosiaali- ja terveysaseman korvaava Tikkurilan hyvinvointikeskuksen uudisrakennus on perusteltu seuraavista sysistä:

1. Nykyisten tilojen riittämättömyys

   Vantaan väestönkasvu on ollut viime vuosina erittäin nopeaa. Tikkurilan suuralue on asukasmäärältään Vantaan toiseksi suurin suuralue. Alueella asui vuoden 2020 alussa 45 300 henkilöä ja asukasmäärän ennustetaan kasvavan vuosien 2020–2030 välisenä aikana runsaalla 6 400 henkilöllä (Vantaan väestöennuste 2020). Vantaan voimakas väestönkasvu yhdessä väestön ikääntymisen kanssa vaikuttavat merkittävästi sosiaali- ja terveydenhuollon toimintaympäristöön ja palveluiden kysyntään. Sosiaali- ja terveysaseman nykyisen rakennuksen laajennusvara on riittämätön ja rakennuksen tontti itsessään liian pieni tarvittavan kokoiselle uudisrakennukselle. Nykyiset tilat eivät riitä tulevaisuudessa kattamaan väestönkasvun aiheuttamaa painetta sosiaali- ja terveydenhuollon toimintojen integroimiseksi ja laajentamiseksi.

2. Nykyisen sosiaali- ja terveysasemarakennuksen kunto
   Rakennuksessa on tehtävä viiden vuoden sisällä ~ 5 M€ peruskorjaukset. Korjaukset sisältävät putkiremontin 3-4 M€, sähköremontin ~ 1 M€ ja julkisivuremontin 0,5 M€ (alv 0 %). Pienten vuosikorjausten ja vuonna 2021 valmistuvan osittaisen perusparannuksen vaikutus ei riitä turvaamaan turvallista ja ajanmukaista toimintaympäristöä asiakkaille ja henkilökunnalle jatkossa. Osittaisella perusparannuksella toimitiloja on pystytty korjaamaan vain siinä määrin, että kiinteistön elinkaariaikaa on voitu pidentää ainoastaan joitakin vuosia.

3. Palveluverkon pirstaleisuus
   Palveluiden tilatarpeisiin on jouduttu vastaamaan vuosien varrella nopeasti ja joiltakin osin tilapäisratkaisuin. Toimintojen keskittämistä ei ole pystytty tekemään nykyisten toimipaikkojen tilarajoitusten vuoksi. Tikkurilan hyvinvointikeskukseen sijoittuvia toimintoja sijaitsee Tikkurilan suuralueella noin 18 eri toimipaikassa ja muualla Vantaalla noin seitsemässä eri toimipaikassa. Tulevassa SOTE- mallissa sosiaali- ja terveydenhuollon toimintoja tullaan kehittämään hyvinvointikeskusmallin mukaisesti, jolloin perustason sosiaali- ja terveydenhuollon palvelut tarjotaan integroidusti yhdessä toimipisteessä.

4. Uusi toimintamalli
   Hyvinvointikeskuksessa otetaan käyttöön uusi toimintamalli ja sitä tukevat uudet muuntojoustavat tilaratkaisut. Uudistettu toimintamalli tarjoaa yhdessä toimipisteessä mm. yhdistettyjä terveysasema-, sosiaali-, päihde-,

psykiatria- kuntoutus-, neuvola-, suun terveydenhuollon-, laboratorio-, kuvantamispalveluja. Toimintamalli mahdollistaa asiakkaalle monipuoliset palvelut yhdestä paikasta. Asiakkaan palveluun ja hoitoon liittyvä palvelukokonaisuus on mahdollista tuottaa asiantuntijoiden välisenä palvelu- ja hoitoketjuna, kun asiakkaan kannalta tärkeimmät palvelut sijaitsevat yhdessä hyvinvointikeskuksessa. Uudenlainen toimintaympäristö mahdollistaa välittömän ja joustavamman konsultoinnin ja yhteistyön eri asiantuntijoiden välillä. Hyvinvointikeskuksen toimintamalli kiteyttää sosiaali- ja terveydenhuollon integroidun toiminnan ydinasian: ”Olet tullut juuri oikeaan paikkaan, miten voin auttaa”. Nykyisissä hajallaan olevissa toimipaikoissa uutta toimintamallia ei voida toteuttaa.

Hyvinvointikeskuksen osana toimivan perhekeskuksen tavoitteena on tukea ja edistää lasten, nuorten ja perheiden hyvinvointia ja terveyttä. Perhekeskustoimintamallissa vahvistetaan vanhempien vanhemmuutta ja voimavaroja ja turvataan oikea-aikainen ja tarpeenmukainen tuki koko perheelle. Perhekeskustoiminta on asiakaslähtöistä ja asiakkaita osallistavaa. Perhekeskustoiminta on moniammatillista. Samassa palvelupisteessä työskentelee lasten, nuorten ja perheiden sosiaali- ja terveyspalvelujen ammattilaisia ehkäisevistä palveluista erityispalveluihin. Eri ammattilaisten tekemän yhteisen työn avulla turvataan perheelle kokonaisvaltainen ja tarpeenmukainen tuki.

5. Keskittämisestä saatavat toiminnan kustannussäästöt

   Kustannushyöty, joka saadaan palveluyksiköiden kokoamisesta lähelle toisiaan, on vaikeasti laskettavissa, mutta todennäköisesti säästöt eivät ole vähäisiä. Selkeitä laskettavissa olevia säästöjä saadaan puhtaanapito-, pesula-, vahtimestari- ja turvapalvelujen keskittämisestä, yhteensä ~ 0,7 M€ vuodessa.

6. Tonttimaan taloudellisesti tehokas käyttö
   Hyvinvointikeskuksen tulevaa rakennuspaikkaa ei ole valittu, mutta tarveselvitys perustuu rakentamattomaan kaupungin omistamaan tonttiin Jokiniemessä. Vantaan kaupungin saama taloudellinen hyöty nykyisen sosiaali- ja terveysasemarakennuksen tontin myynnistä asuinrakentamiseen on ~ 2,6 M€ (alv 0 %).

7. Sosiaali- ja terveyspalveluiden turvaaminen Tikkurilassa

   Ilman hyvinvointikeskusta Tikkurilan suuralue jää ilman toimivia sosiaali- ja terveyspalveluja. Sote-uudistuksen myötä hyvinvointialueen aluevaltuusto vastaa hyvinvointialueen toiminnasta ja taloudesta sekä käyttää hyvinvointialueen ylintä päätösvaltaa. Vantaan kaupungin hyväksymä Tikkurilan hyvinvointikeskuksen tarveselvitys on selkeä lähtökohta tulevan hyvinvointialueen palveluverkkosuunnitteluun ja -toteutukseen.

Hyvinvointikeskuksen rakentaminen on suuri kertainvestointi. Verrattaessa rakentamiskustannuksia toimintakustannuksiin voidaan todeta, että rakennuksen oltua toiminnassa neljä vuotta, on sen yhteen lasketut neljän vuoden toimintakustannukset jo ylittäneet rakentamiskustannukset.

Tikkurilan hyvinvointikeskus on Tikkurilan suuralueen alueellinen palvelukokonaisuus, joka kokoaa sosiaali- ja terveydenhuollon palvelut yhteen. Hyvinvointikeskuksessa pystytään tarjoamaan kokonaisvaltainen, tarpeen mukainen palvelu alueen väestölle tulevaisuudessa.

3. Toiminnan kuvaus

Sosiaali- ja terveydenhuollon toimialaan kuuluvat talous- ja hallintopalvelujen, perhe- ja sosiaalipalvelujen, vanhus- ja vammaispalvelujen ja terveyspalvelujen palvelualueet sekä Vantaan suun terveydenhuollon liikelaitos. Hyvinvointikeskuksen sijoittuu em. palvelualueiden yksiköitä (30 kpl), jotka nykyisin toimivat suurelta osin Tikkurilan suuralueella. Jotkin palveluyksiköt ovat hajautuneena useaan eri toimipisteeseen Vantaan alueella. Kaupungin palveluyksiköiden lisäksi hyvinvointikeskuksessa toimivat myös HUS-kuvantamisen ja HUSLAB:n palveluyksiköt sekä Keski-Uudenmaan pelastuslaitoksen ensihoitoyksikkö.

Palveluyksikkötasoinen tilaohjelma on tarveselvityksen liitteenä (liite 5). Tarveselvitys perustuu syksyn 2020 organisaatiorakenteeseen. Tämän jälkeen esimerkiksi perhe- ja sosiaalipalveluissa on tapahtunut organisaatiomuutos vuoden 2021 alussa.

Jäljempänä on kerrottu Tikkurilan hyvinvointikeskukseen siirtyvien yksiköiden toiminnasta sekä siirtyvän yksikön henkilöstö- ja asiakasmääristä. Lisäksi on mainittu, mikäli yksiköllä on erityisiä tiloihin liittyviä vaatimuksia tai tarpeita.

3.0 Hallinto

Sote-uudistuksen myötä Vantaa muodostaa yhdessä Keravan kanssa Vantaa–Keravan hyvinvointialueen. Vantaan kaikki nykyiset sosiaali- ja terveyspalvelut siirtyvät vuoden 2023 alusta alkaen hyvinvointialueen vastuulle. Hyvinvointialueen hallinnon henkilöstömäärä tulee kasvamaan yhteenliittymän myötä. Nykyisessä organisaatiossa hallinnon henkilöstöä työskentelee sekä palvelualueiden johdossa että talous- ja hallintopalvelujen palvelualueella. Talous- ja hallintopalvelujen palvelualue vastaa keskitetysti toimialan talouteen, hallintoon, henkilöstöasioihin ja kehittämisen koordinointiin liittyvistä tehtävistä ja toimialan tieto- ja viestintäratkaisujen kehittämisestä sekä tarjoaa tukipalveluja toimialan muille palvelualueille.

Hyvinvointialueen hallinnolle tulee jatkossa myös tehtäviä, joita nykyisellä sosiaali- ja terveydenhuollon toimialalla ei ole (esim. HR-asiat, ICT-toiminnot, hankinnat, erilaiset tukitoiminnot). Tikkurilan hyvinvointikeskukseen tulee sijoittumaan hyvinvointialueen hallinnon ydintoimintoja. Tilojen osalta tarve on työpisteille, jotka ryhmitellään useampiin avotyöskentelytiloihin, erikokoisille ja muunneltaville työhuoneille, sekä erikokoisille neuvottelu- ja ryhmätyötiloille.

Tikkurilan hyvinvointikeskukseen sijoittuvassa hallinnossa tulee työskentelemään vain osa hallinnon henkilöstömäärästä, noin 80 työntekijää.

Sosiaali- ja terveydenhuollon toimialan hallinnon työtilat sijaitsevat pääosin osoitteissa Peltolantie 2 ja Peltolantie 1. Nykyisistä tiloista luovutaan samassa suhteessa kuin uutta tilaa saadaan hyvinvointikeskuksesta.

3.1 Terveyspalvelut

Terveyspalvelujen tehtävä on edistää kuntalaisten terveyttä ja hyvinvointia sekä ehkäistä ja hoitaa sairauksia. Terveyspalvelut järjestää ja tuottaa väestön tarpeen mukaiset, terveydenhuoltolain edellyttämät terveyspalvelut, neuvola, koulu- ja opiskelijaterveydenhuollon palvelut, lääkinnällisen kuntoutuksen sekä perustason mielenterveyspalveluja ja perus- ja erityistason päihdepalveluja.

Merkittävä osa terveyspalvelujen toiminnoista sijaitsee Tikkurilan terveysasemalla (Kielotie 11), josta hyvinvointikeskuksen valmistuttua luovutaan.

3.1.1 Tikkurilan neuvola

Äitiys- ja lastenneuvola tarjoaa lakisääteiset neuvolapalvelut sekä perheohjaajan palvelut alueensa raskaana oleville naisille ja alle kouluikäisille lapsille sekä heidän perheilleen. Palveluihin sisältyy yksilön ja perheen vastaanottokäyntejä, kotikäyntejä sekä erilaista ryhmä- ja perhekeskustoimintaa. Tiloissa voi toimia myös neuvolan puhelinpalvelu sekä erikoissairaanhoidon keskusneuvola. Neuvolatyö koostuu pääosin kasvokkain tapahtuvista ajanvarauksellisista vastaanotoista. Vastaanotoilla on yleensä mukana useita perheenjäseniä ja mahdollisesti tulkki. Keskimääräinen asiakasvastaanottoaika on tunti sisältäen asiakkaan aikana tapahtuvan kirjaamisen. Suunnittelussa huomioidaan valmius laajentaa aukioloaikoja nykyisestä.

Yksikkö palvelee Tikkurilan suuralueen asukkaita sekä Tikkurilan neuvolan valinnanvapauden perusteella neuvolakseen valinneita asiakkaita. Vuoden 2019 asiakasmäärien mukaan neuvolassa oli noin 450 synnyttäjää ja noin 3300 lasta (0-6-v.). Asiakkaista reilu viidennes on vieraskielisiä. Väestöennusteen mukaan suuralueelle vuosittain syntyvien lasten määrä nousee vuoteen 2024 mennessä 590 lapseen ja neuvolaikäisten lasten määrän 3850 lapseen.

Tilojen tulee olla lapsiperheiden palvelutarjontaan soveltuvia ja esimerkiksi odotustilojen yhteyteen tarvitaan asiakkaiden itsehoitoon, vauvanhoitoon ja vaunujen säilytykseen soveltuvia tiloja. Tarvitaan myös lukittuja varastoja hoitotarvikkeiden ja rokotteiden säilytystä varten ja vastaanottohuoneiden tulee olla riittävän isoja lasten tutkimiseen. Neuvolassa asioi infektioriskin omaavia asiakkaita, joten tartuntatautiriskit on huomioitava asiakasvirtojen kulkureiteissä ja odotustiloissa.

Kokonaisasiakasmäärä on noin 400 asiakasta päivässä ja lisäksi heidän perheenjäsenensä. Vuoden 2026 osalta arvio on 480 asiakasta päivässä.

Tikkurilan neuvolan henkilöstömäärä vuonna 2020 oli 28 työntekijää ja arvio vuodelle 2026 on 32 työntekijää.

Hyvinvointikeskuksen valmistuttua Tikkurilan neuvolan tiloista (Kielotie 40) luovutaan.

3.1.2 Terveysasema, ajanvarausvastaanotto

Terveysaseman ajanvarausvastaanotto tarjoaa perusterveydenhuollon ja ennaltaehkäiseviä terveydenhuollon palveluita kuntalaisille ja sote-keskuksen valinneille mukaan lukien perhesuunnitteluyksikön palveluita. Ajanvaraukselliset toimenpiteet toteutetaan myös tässä palveluyksikössä. Yksikkö toimii SOTE-hengen mukaisesti hyvinvointikeskuksena, jossa tarjotaan myös erikoissairaanhoidon vastaanottopalveluita. Tukipalveluina vastaanottotoiminnassa toimii Vantaan hygienia- ja tartuntatautiyksikkö. Tulevaisuudessa toiminnassa korostuu moniammatillinen yhteistyö ja yhteistoiminnallisuus potilaan itsensä kanssa.

Tikkurilan terveysaseman palvelualueena on Tikkurilan suuralue. Tartuntatauti- ja hygieniayksikön palvelualueena on Vantaan kaupunki ja sairaalapalvelut.

Ajanvarausvastaanoton arvioitu asiakasmäärä päivässä on 150 ja arvio vuodelle 2026 on 180 asiakasta/päivä.

Henkilöstön määrä vuonna 2020 oli 76 ja arvio vuodelle 2026 on 91.

Hyvinvointikeskuksen valmistuttua nykyisistä tiloista Tikkurilan terveysasemalla (Kielotie 11) luovutaan.

3.1.3 Terveysasema, päivystyksellinen toiminta

Tikkurilan terveysasemalla tarjotaan perusterveydenhuollon päivystyksellisiä terveydenhuoltopalveluja kuntalaisille ja sote- keskuksen valinneille henkilöille. Yksikössä tehdään päivystykselliset toimenpiteet, esim. kipsaukset, haavan ompelut, punktiot. Hoidon- ja palvelutarpeen arviointi tapahtuu tässä yksikössä. Yksikkö toimii SOTE- hengen mukaisesti hyvinvointikeskuksena, jossa tarjotaan myös erikoissairaanhoidon toimintoja.

Yksikössä toimii myös matalan kynnyksen päihde- ja mielenterveyspiste ilman ajanvarausta. Tulevaisuudessa myös muita matalan kynnyksen palveluita tarjotaan enenevissä määrin.

Terveysaseman palvelualueena on Tikkurilan suuralue. Päivystysasetuksen muutoksen mukaisesti palvelualue voi laajentua tulevaisuudessa.

Päivystyksellisen toiminnan asiakasmääräarvio on vuoden 2020 osalta 150 ja vuoden 2026 osalta 180.

Henkilöstön lukumäärä vuonna 2020 oli 17 ja määrän ei arvioida muuttuvan vuonna 2026.

Hyvinvointikeskuksen valmistuttua nykyisistä tiloista Tikkurilan terveysasemalla (Kielotie 11) luovutaan.

3.1.4 Keski-Vantaan diabetesyksikkö

Keski-Vantaan diabetesyksikkö tarjoaa palveluita Keski-Vantaan väestölle ja Tikkurilan terveysaseman sote -keskuksekseen valinneille henkilöille. Diabetesyksikkö vastaa vaativamman tason diabeteshoidosta ja hoidon seurannasta.

Diabetesyksikössä työskentelee diabeteshoitajia, diabetesvastuulääkäreitä sekä koko Vantaan diabetesyksiköiden osastonhoitaja ja toimistohenkilö. Yksikössä on suoraa potilasvastaanottoa, mutta myös sähköisesti tapahtuvaa potilasvastaanottoa etäyhteyden ja muiden sähköisten kanavien kautta sekä ryhmäohjausta ja -koulutusta. Potilastyöhön kuuluu myös pikadiagnostiikkaa (esim. verensokerin mittaus), johon tarvitaan erillinen näytteenottohuone. Vastaanotoilla aloitetaan potilaille diabeteshoito, jonka vuoksi yksikköön tarvitaan myös diabeteshoitotarvike- ja lääkevarasto. Ryhmäohjauksen ryhmäkoot ovat 10–20 henkilöä.

Diabeteshoitajien ja -lääkärien asiakasmäärät ovat vuonna 2020 olleet olleet yhteensä 30 asiakasta/päivä. Vuoden 2026 arvio on 35 asiakasta/päivä.

Henkilöstön keskimääräinen lukumäärä oli vuonna 2020 6, vuoden 2026 arvio on 9.

Hyvinvointikeskuksen valmistuttua nykyisistä tiloista Tikkurilan terveysasemalla (Kielotie 11) luovutaan.

3.1.5 Fysioterapia

Fysioterapian keskeisenä tehtävänä on tukea ja valmentaa asiakasta saavuttamaan hänelle optimaalinen liikkumis- ja toimintakyky. Fysioterapia perustuu yksilölliseen fysioterapeuttiseen tutkimukseen, yhteistyössä asiakkaan kanssa tehtyyn tavoitteelliseen fysioterapiasuunnitelmaan ja terapian toteutukseen. Terapia toteutetaan joko yksilö- tai ryhmäterapiana. Fysioterapia painottuu aktiiviseen harjoitteluun ja asiakkaan omatoimisen hoidon ohjaamiseen.

Fysioterapeutit tekevät myös kotikäyntejä asiakkaiden luokse toimintakyvyn arviointia ja asiakkaiden ja omaisten ohjaamista varten. Lisäksi järjestetään ryhmäneuvontatilaisuuksia erilaisille kohderyhmille.

.

Tikkurilan hyvinvointikeskuksessa tulee työskentelemään n. 14 fysioterapeuttia. Palvelualueena tulee olemaan Tikkurilan, Länsimäen ja Hakunilan terveysaseman potilaiden fysioterapiapalvelut.

Fysioterapian toteuttamiseksi tarvitaan vastaanottohuoneita, joista osan tulee olla tavallista suurempia (lastenterapia, neurologisen asiakkaan terapia). Ryhmätiloissa pidetään esimerkiksi terapeuttisen harjoittelun ryhmiä tuki- ja liikun-

taelinsairauksista kärsiville, vaikeavammaisille ja ikäihmisille. Ryhmätiloja tarvitaan useita ja erikokoisia vastaamaan asiakkaiden terapian toteutuksen tarvetta. Yksi ryhmätila tulee varustaa terapeuttisen harjoittelun kuntosaliksi.

Fysioterapian asiakasmäärä oli vuonna 2020 yksilökäyntien osalta 65 asiakasta/päivä ja arvio vuodelle 2026 on 80 asiakasta/päivä. Ryhmäkäyntien osalta asiakkaita oli vuonna 2020 30 asiakasta/päivä (ryhmä) ja määrän arvioidaan kasvavan 50:een vuonna 2026. Vuonna 2026 ryhmien käyttöastetta voidaan lisätä useampien pukutilojen takia.

Henkilöstölukumäärä vuonna 2020 oli 14 ja arvio vuodelle 2026 on 16.

Hyvinvointikeskuksen valmistuttua nykyisistä tiloista Tikkurilan terveysasemalla (Kielotie 11) ja Simontie 5:ssä (ryhmätoiminta) luovutaan.

3.1.6 Puheterapia

Puheterapeutti tutkii ja kuntouttaa puheilmaisun ja puheen ymmärtämisen häiriöitä, äänihäiriöitä sekä nielemisvaikeuksia. Puheterapeutti arvioi puhetta tukevien ja korvaavien menetelmien sekä kommunikaatioapuvälineiden tarpeen ja ohjaa niiden käytössä. Puheterapeutti ohjaa myös asiakkaan huoltajia, omaisia ja lähiympäristöä. Yhteistyö kuntoutuksessa mukana olevien tahojen ja eri ammattihenkilöiden kanssa on keskeistä. Kuntoutuksella tuetaan asiakkaan mahdollisimman hyvää kommunikointi- ja toimintakykyä jokapäiväisessä elämässä.

Puheterapiaan ohjaudutaan ajanvarauksella ja palveluun voivat hakeutua kaiken ikäiset kuntalaiset. Palvelualueena tulee olemaan Tikkurilan, Länsimäen ja Hakunilan alueiden väestö sekä vantaan ruotsinkielisen puheterapeutin palvelut.

Puheterapia toteutuu joko yksilö- tai ryhmäterapiana tai kotikäyntinä. Asiakkaan käynnillä voi olla 1–5 henkilöä (asiakas, vanhempi/vanhemmat/lähihenkilö, tulkki, terapeutti). Aikuisten ryhmissä voi olla paikalla10 +1 henkilöä, lasten ryhmissä 8+2, henkilöiden määrä vaihtelee eri ryhmissä.

Vastaanottotiloissa tulee olla hyvä äänieristys, jotta varmistetaan tietosuoja ja voidaan toteuttaa kielihäiriöisen asiakkaan/kuulokojetta käyttävän asiakkaan tutkimus/terapia. Jokaisessa asiakashuoneessa ja ryhmätilassa tulee olla pesualtaat, koska työhön kuuluu paljon suussa pidettäviä välineitä ja nielemisen arviointia.

Puheterapian asiakasmäärä oli vuonna 2020 yksilökäyntien osalta 52 asiakasta/päivä ja arvio vuodelle 2026 on 65 asiakasta/päivä. Ryhmäkäyntien osalta asiakkaita oli vuonna 2020 10 asiakasta/päivä (ryhmä) ja määrän arvioidaan pysyvän ennallaan vuonna 2026. Kuulontutkijan asiakasmäärä oli vuonna 2026 6 asiakasta/päivä ja määrän arvioidaan pysyvän ennallaan vuonna 2026.

Henkilöstömäärä vuonna 2020 oli 14 ja määrän arvioidaan pysyvän ennallaan vuonna 2026.

Puheterapeutit siirtyvät työskentelemään Tikkurilan hyvinvointikeskukseen Vernissakatu 6-8:sta, Karsikkokuja 15:sta (ruotsinkielinen pt), Keilakuja 1:stä ja Kielotie 11:sta (Tikkurilan terveysasema).

3.1.7 Toimintaterapia

Toimintaterapiassa arvioidaan ja edistetään eri-ikäisten vantaalaisten mahdollisuuksia toimia itsenäisesti ja aktiivisesti. Toimintaterapian perustana on näkemys ihmisen mahdollisuudesta vaikuttaa tulevaisuuteensa terveyteensä ja hyvinvointiinsa toiminnan ja omien valintojensa kautta. Toimintaterapian tavoitteet ja menetelmät valitaan yksilöllisten tarpeiden mukaan. Terapia voidaan toteuttaa joko yksilöllisesti tai ryhmässä.

Lapsen toimintaterapia-arvioinnissa kartoitetaan lapsen kehityksen eri osa-alueita ja siihen vaikuttavia tekijöitä. Menetelminä käytetään erilaisia käden taitoja, kehonhallintaa sekä näönvaraista hahmottamista arvioivia tehtäviä ja standardoituja testejä. Lisäksi havainnoidaan lapsen leikkiä ja liikkumista sekä haastatellaan ja ohjataan vanhempia.

Aikuisten toimintaterapiassa pyritään löytämään yhdessä asiakkaan kanssa ratkaisuja arkitoimintojen, kuten pukeutumisen, ruuanlaiton tai asioimisen haasteisiin. Keinoja voivat olla esim. päivittäisten toimintojen harjoittelu, tarvittavien asunnonmuutostöiden suunnittelu sekä apuväline- ja yläraajaortoositarpeen arviointi ja käytön ohjaus. Toimintaterapeutti voi myös ohjata asiakasta ja hänen läheisiään löytämään uudenlaisia toimintatapoja arjesta selviytymiseen.

Toimintaterapia tarvitsee useita eri kokoisia vastaanottotiloja vastaamaan erilaisten asiakkaiden tarpeita. Ryhmätilan tulee mahdollistaa toiminnallisten menetelmien käyttö, mikä edellyttää siihen tarkoitukseen soveltuvaa vesipistettä. Toimintaterapiassa keskeisenä menetelmänä käytetään arkiaskareita ja osana niitä keittiötoimintoja, minkä vuoksi esteetön keittiövarustus on tarpeen.

Toimintaterapian asiakasmäärä oli vuonna 2020 yksilökäynneillä 12 asiakasta/päivä ja ryhmäkäynneillä 12 asiakasta/päivä. Vastaavat luvut ovat vuoden 2026 osalta 20 asiakasta/päivä (yksilö) ja 18 asiakasta/päivä (ryhmä).

Toimintaterapian henkilöstölukumäärä oli vuonna 2020 kolme toimintaterapeuttia. Vuoden 2026 arvio on viisi toimintaterapeuttia.

Toimintaterapeutit siirtyvät työskentelemään Tikkurilan hyvinvointikeskukseen nykyisistä tiloista Keilakuja 1:stä ja Karsikkokuja 15:sta (yhteensä 3 toimintaterapeuttia).

3.1.8 Ravitsemusterapia

Ravitsemusterapeutin vastaanotolle asiakas ohjautuu ravitsemuksen erityisosaamista vaativissa tilanteissa. Ravitsemusterapeutti selvittää asiakkaan ruo-

kavaliota ravintoanamneesilla ja arvioi ruokavalion kokonaisuutta tai tarvittaessa yksittäisten ravintoaineiden saantia. Asiakas saa anamneesiin perustuvan henkilökohtaisen ohjauksen ruokavalionsa tarkoituksenmukaiseen toteuttamiseen. Ravitsemusterapeuttinen ohjaus ja neuvonta toteutetaan joko yksilö- tai ryhmäkäyntinä.

Vastaanotolle ohjaudutaan sosiaali- ja terveydenhuollon henkilökunnan lähettämänä terveysasemilta, kouluterveydenhuollosta, neuvoloista, kotihoidosta, Katriinan sairaalasta ja muista sosiaali- ja terveydenhuollon toimipisteistä. Palvelualueena on koko Vantaa.

Yksilökäynteihin tarvitaan oma vastaanottohuone. Käynnille saattaa osallistua myös asiakkaan lisäksi hänen vanhempansa, omaiset tai läheinen. Ravitsemusterapian asiakasmäärä on ollut vuonna 2020 14 asiakasta/päivä. Arvio vuodelle 2026 on 12 asiakasta/päivä.

Henkilöstölukumäärä on ollut kolme vuonna 2020. Arvio vuodelle 2026 on neljä ravitsemusterapeuttia.

Toimintayksikössä tulee työskentelemään 3 ravitsemusterapeuttia. Ravitsemusterapeutit siirtyvät hyvinvointikeskukseen Tikkurilan terveysasemalta (Kielotie 11).

3.1.9 Apuvälinepalvelut

Yksikkö tuottaa apuvälipalveluita vantaalaisille. Apuvälineiden avulla pyritään tukemaan, ylläpitämään tai parantamaan toimintakykyä tai ehkäisemään toimintakyvyn heikentymistä sekä tukemaan itsenäisyyttä, jotta osallistuminen eri elämän osa-alueille helpottuisi ja hyvinvointi lisääntyisi.

Apuvälineprosessi koostuu apuvälinetarpeen havaitsemisesta ja palveluihin hakeutumisesta, apuvälinetarpeen arvioinnista, sovituksesta, kokeilusta ja valinnasta, apuvälineen mahdollisista muutostöistä, käytön ohjauksesta ja apuvälineen luovutuksesta käyttöön, apuvälineen huollosta ja korjauksesta, käytön seuraamisesta ja apuvälineen palautuksesta. Palautukseen sisältyy puhdistaminen, huolto ja korjaus, kierrättäminen ja poistaminen käytöstä.

Apuvälinepalveluiden palvelualueena on koko Vantaa. Apuvälineyksikköön tarvitaan erikokoisia tiloja erilaisiin toimintoihin, kuten vastaanottotila ilman ajanvarausta tapahtuviin käynteihin ja rauhallinen tila puhelimitse tapahtuvaa ohjausta ja neuvontaa varten.

Apuvälinetarpeen arviointi ja sovitus tehdään yksilöllisesti vastaanottohuoneessa (sovitustila). Lisäksi tarvitaan varastotilaa apuvälineiden säilyttämistä ja kierrättämistä varten ja erilaisia tiloja huoltoa, korjausta, apuvälineiden noutamista ja palautusta varten. Puhdistukseen tarvitaan pesulinjasto ja erillinen kuivaustila. Suurikokoisten apuvälineiden kuljetuksen pitää onnistua ongelmitta. Apuvälineiden purkaminen ja lastaus tulee olla helposti toteutettavissa.

Vuonna 2020 apuvälinelainauksen ja –huollon asiakasmäärä on ollut 30 asiakasta/päivä. Arvio vuodelle 2026 on 50 asiakasta/päivä.

Henkilöstölukumäärä vuonna 2020 on neljä, arvio vuodelle 2026 on kahdeksan työntekijää.

Tikkurilan hyvinvointikeskukseen siirtyy toiminta Karsikkokuja 15:sta (Koivukylän terveysasema) ja Jönsaksentie 4:stä (Myyrmäen terveysasema). Koivukylän terveysaseman ja Myyrmäen terveysaseman tilat jäävät sosiaali- ja terveydenhuollon toimialan käyttöön.

3.1.10 Tikkurilan päihdepoliklinikka ja mielenterveyspalvelut

Vantaalla toimii kaksi kuntouttavan avopalveluiden linjaan kuuluvaa päihdepoliklinikkaa, Tikkurilan päihdepoliklinikka ja Martinlaakson päihdepoliklinikka. Asiakkaat hakeutuvat pääasiallisesti lähinnä asuinaluettaan sijaitsevaan yksikköön, mutta voivat oman valintansa mukaan valita myös muun toimipaikan. Tiettyjä toimintoja ja hoitomuotoja on sovitusti keskitetty toiseen yksikköön, jolloin niitä tarjotaan koko Vantaan alueelle. Asiakkaat ohjautuvat päihdepoliklinikoille myös muista palveluista palvelulähetteellä.

Päihdepoliklinikka tarjoaa päihdeongelmaisille ja heidän läheisilleen ohjausta, neuvontaa hoidontarpeen arviota sekä pitkäkestoisempaa, suunnitelmallista tukea. Päihdepoliklinikalla toteutetaan myös päivystyksellistä, matalan kynnyksen vastaanottotoimintaa, jonka yhteydessä annetaan myös alkoholin avovieroitushoitoa sekä valvottua antabushoitoa. Päivystysvastaanottotoiminta toteutetaan parityönä ja käynneillä on usein mukana asiakkaan läheisiä tai viranomaisia muista yksiköstä. Varatut vastaanottokäynnit ovat yksilökäyntejä, perhe- ja paritapaamisia, ryhmäkäyntejä sekä hoitoneuvotteluja ja verkostokäyntejä. Päihdepoliklinikan toimintaan liittyy vahvasti moniammatillinen tiimityö ja verkostoyhteistyö. Tästä johtuen päihdepoliklinikalla järjestetään usein hoitoneuvotteluja, joihin osallistuu useita henkilöitä.

Päihdepoliklinikalla toteutetaan jo nykyisellään paljon ryhmä- ja kurssimuotoisia toimintoja ja sen kaltaisia hoitomuotoja tullaan tulevaisuudessa lisäämään. Toimintaterapeuttinen työ sisältää yksilöllisiä toimintakyvyn arviointeja ja terapiajaksoja sekä erilaisia ryhmätoimintoja. Yksilö- ja ryhmähoitoa toteutetaan myös arki-iltaisin.

Vantaan perustason mielenterveyspalvelut kuuluvat hallinnollisesti päihde- ja mielenterveyspalvelujen palvelualueeseen. Palvelut tarjoavat perusterveydenhuollontasoista hoidontarpeen arviota, hoitoa, ohjausta ja neuvontaa kuntalaisille sekä konsultaatiota ja koulutusta muille sosiaali- ja terveydenhuollon työntekijöille. Henkilöstöön kuuluu psykiatrisia sairaanhoitajia, kokemusasiantuntijoita ja esimies. Sairaanhoitajien ja kokemusasiantuntijoiden työpisteet sijaitsevat fyysisesti Vantaan eri terveysasemilla.

Hoitoon hakeudutaan lähetteellä, puhelinpalvelujen kautta tai Maisa-palvelun kautta varaamalla työntekijälle vastaanottoaika. Hoitopalvelut koostuvat yksilö- ja ryhmähoidoista sekä etäpalveluina puhelin- ja videovastaanotoista. Yksikössä tehdään arviot netti- ja ostopalveluterapiaan sekä kuntouttavaan psykoterapiaan.

Lääketieteelliset palvelut mielenterveyspalvelujen potilaille tuottaa avoterveydenhuollon lääkärit. Erikoissairaanhoidon toteuttaa HUS. Päihde- ja mielenterveyspalvelujen lääketieteellisistä palveluista vastaa oma ylilääkäri.

Vuonna 2020 Tikkurilan päihdepoliklinikan asiakasmäärä oli 45 asiakasta/päivä ja arvio vuodelle 2026 on 65 asiakasta/päivä. Mielenterveyspalveluissa asiakasmäärä vuonna 2020 oli 12 asiakasta/päivä ja arvio vuodelle 2026 on 42 asiakasta/päivä. Kokemusasiantuntijan asiakasmäärä vuonna 2020 oli neljä asiakasta/päivä ja määrän arvioidaan pysyvän ennallaan vuonna 2026. Ryhmähoidon keskimääräinen asiakasmäärä on 10 asiakasta/päivä vuonna 2020 ja arvio vuodelle 2026 on 20 asiakasta/päivä.

Tikkurilan päihdepoliklinikan ja mielenterveyspalvelujen henkilöstölukumäärä vuonna 2020 oli 19 ja arvio vuodelle 2026 on 30.

Nykyisistä tiloista osoitteessa Kielotie 20 ja Kielotie 11 (Tikkurilan terveysasema) luovutaan hyvinvointikeskuksen valmistuttua.

3.1.11 Huumehoitopalvelut -Vinkkari

Huumehoitopalveluihin kuuluu Myyrmäen päihdepoliklinikka ja kaksi terveys- ja sosiaalineuvontapiste Vinkkaria (Tikkurilassa ja Myyrmäessä) suonensisäisesti huumeita käyttäville asiakkaille. Toiminta on tartuntatautilain mukaista ja sen tavoitteena on huumeiden käytöstä johtuvien haittojen vähentäminen. Palvelu on anonyymiä eikä sitä ei ole rajattu pelkästään vantaalaisille.

Tikkurilan terveysaseman kiinteistössä sijaitseva Vinkkari on avoinna kolmena päivänä viikossa. Asiakkaat voivat vaihtaa käytetyt pistosvälineet uusiin, saada tietoa tarttuvista taudeista ja päihteiden käyttöön liittyvistä riskeistä. He saavat neuvontaa riskikäyttäytymisen vähentämiseksi tai lopettamiseksi sekä tietoa hoitopaikoista, hoitoon hakeutumisesta ja sosiaalipalveluista. Vinkkarissa annetaan rokotuksia ja otetaan vieritestejä sekä hoidetaan tartuntatauteja.

Tikkurilan Vinkkarissa kävi vuonna 2019 889 eri asiakasta ja käyntejä heillä oli 3909. Henkilöstö koostuu kahdesta sairaanhoitajasta ja kahdesta sosiaaliohjaajasta. Lääkäri on paikalla viikoittain. Toiminnassa on säännöllisesti mukana kokemusasiantuntijoita ja asiakaskunnasta valittuja vertaistoimijoita.

Palvelun sijainnilla hyvien kulkuyhteyksien varrella ja palvelun saatavuudella virka-ajan ulkopuolella on merkitystä palvelunkäyttäjille. Vinkkarissa tarjotaan asiakkaille kahvia ja pienimuotoista välipalaa, lisäksi jaetaan ns. yhteisestä

pöydästä ruokaa mukaan vietäväksi. Riittävän tilavat ja toimivat tilat mahdollistavat asiakkaiden viipymisen toimipisteessä, mikä edesauttaa luottamuksellisen kontaktin syntymistä ja asiakkaan asioiden edistämistä.

Jatkossa asiakasmäärän ja käyntien oletetaan Tikkurilan Vinkkarissa kasvavan. Asiakasmäärän kasvaessa paine aukioloaikojen lisäämiseen kasvaa. Se lisää myös painetta vahvistaa henkilöstöresurssia asiakas- ja työturvallisuuden varmistamiseksi.

Vinkkarin asiakasmäärä (huumeidenkäyttäjien terveysneuvontakäynti) vuonna 2020 oli 50 asiakasta/päivä. Arvio vuodelle 2026 on 60 asiakasta/päivä.

Vinkkarin henkilöstölukumäärä vuonna 2020 oli kuusi, arvio vuodelle 2026 on seitsemän.

Tikkurilan Vinkkari toimii Tikkurilan terveysasemalla (Kielotie 11) ja tiloista luovutaan hyvinvointikeskuksen valmistuttua.

3.1.12 Päihde- ja mielenterveyspalvelut

Päihde- ja mielenterveyspalveluiden johtoryhmän kuudesta työntekijästä neljä tulee tarvitsemaan työtilan ja yhteistä kokoustilaa koko palveluyksikön käyttöön hyvinvointikeskuksesta. Työ on hallinnollista eikä sisällä asiakastyötä.

Päihdepalvelujen ostopalvelutiimissä oli vuonna 2020 yksi ostopalvelukoordinaattori, sosiaaliohjaaja ja kaksi toimistosihteeriä. Päihdepalvelut kilpailutetuilta ostopalvelutuottajilta Vantaan kaikki kuntouttavan laitoshoidon palvelut, opiaattiriippuvaisten korvaushoitopalveluita, vieroitushoitoa ja pienimuotoisesti avohoitoa. Työ on puhelimitse toteutettavaa asiakastyötä, toimistotyötä sekä jalkautuvaa asiakastyötä.

Ehkäisevän päihdetyön yksikkö toteuttaa lakisääteistä ehkäisevää päihdetyötä edistäen kuntalaisten hyvinvointia sekä antaen tukea Vantaan kaupungin työntekijöille. Yksikköön kuuluu neljä työntekijää, joille tulee olla toimintaan tarvittavat työ- ja kokoustilat. Työ on asiantuntijatyötä, jossa korostuu itsenäisen tietotyön lisäksi verkostoissa tapahtuva työ ja tiimityöskentely. Toimistotyötilojen lisäksi tarvitaan kokoustiloja. Mahdollinen asiakastyö voidaan tehdä muissa toimipisteissä.

Vuonna 2020 asiakaskontakteja oli puhelimitse (ostopalvelutiimi) 10 asiakasta/päivä ja arvio vuodelle 2026 on 12 asiakasta/päivä.

Henkilöstölukumäärä vuonna 2020 oli 11 ja määrän arvioidaan pysyvän samana vuonna 2026.

Nykyisistä tiloista Kielotie 7:ssä ja Kielotie 20:ssa luovutaan Tikkurilan hyvinvointikeskuksen valmistuttua.

3.2. Perhe- ja sosiaalipalvelut

3.2.1 Palvelutarpeen arviointi (uusien asiakkaiden palvelut -yksikkö)

Palvelutarpeen arviointi kuuluu lapsiperheiden sosiaalityö -yksikköön, jossa tehdään sosiaalihuoltolain mukaisia palvelutarpeen arviointeja ja lastensuojelutarpeen arviointeja sekä lapsiperheiden ja lastensuojelun päivystystä ja lapsiperheiden sosiaalityötä.

Asiakkaat ovat pääasiassa uusia ja heitä tavataan ensin toimistolla, mutta työ on myös liikkuvaa: tehdään kotikäyntejä ja liikutaan verkostoissa. Yksikössä tavataan aikuisia ja lapsia. Toiminnassa on myös sosiaalipalvelujen neuvontaa ja ohjausta. Ajanvarauksetonta neuvontaa on viitenä päivänä viikossa välillä 10-16 ja puhelimessa neljä kertaa viikossa välillä 9-11.

Asiakkaita käy toimistolla useita kymmeniä päivässä. Lapsiperheiden sosiaalityön tuottaman palvelun ja ohjauksen ja neuvonnan tarve tulee kasvamaan mm. Vantaan väkiluvun kasvaessa.

Asiakasmäärä oli palvelutarpeen arvioinnin osalta vuonna 2020 130 asiakasta/päivä. Määrän arvioidaan pysyvän ennallaan vuonna 2026. Palveluohjauksen osalta asiakasmäärä oli vuonna 2020 20/päivä ja arvio vuodelle 2026 on 35 asiakasta/päivä.

Palvelutarpeen arvioinnin henkilöstölukumäärä vuonna 2020 oli 70 ja määrän arvioidaan pysyvän ennallaan vuonna 2026.

Nykyisistä tiloista Vernissakatu 6-8:ssa luovutaan hyvinvointikeskuksen valmistuttua.

3.2.2 Nuorten aikuisten sosiaalityö

Nuorten suunnitelmallinen sosiaalityö tekee palvelutarpeen arviointeja, tarjoaa sosiaalipalveluja ja myöntää ehkäisevää toimeentulotukea vantaalaisille, 18–24-vuotiaille nuorille sekä tukee nuorten itsenäistä selviytymistä. Yksikkö palvelee koko Vantaan aluetta.

Työtä varten tarvitaan tiloja ajanvarauksella tapahtuvaan asiakastyöhön sekä ilman ajanvarausta tehtävään neuvontaan ja ohjaukseen. Asiakkaita tavataan yksin, työparin kanssa tai isommissa verkostoissa. Asiakastyötä tehdään myös ryhmien kanssa. Tavoitteena on kehittää asiakastyötä toiminnallisemmaksi niin, että nuoria voisi kohdata joko asiakastietokoneen tai vaikkapa lautapelin äärellä, eikä perinteisessä toimistoympäristössä.

Palvelutarpeen arvioinnin ja suunnitelmallisen sosiaalityön asiakasmäärä vuonna 2020 oli 36 asiakasta/päivä ja määrän arvioidaan pysyvän ennallaan vuonna 2026.

Hyvinvointikeskukseen tulevia nuorten tiimin työntekijä- ja vastaanottomääriä on vaikea arvioida SOTE-muutosten vuoksi. Vuonna 2020 henkilöstölukumäärä oli 14 ja määrän arvioidaan pysyvän ennallaan vuonna 2026.

Nykyisistä tiloista Vernissakatu 6-8:ssa luovutaan hyvinvointikeskuksen valmistuttua.

3.2.3 Asumispalvelut

Asumispalveluita järjestetään sosiaalihuoltolain nojalla henkilöille, jotka erityisestä syystä tarvitsevat apua tai tukea asumisessa tai asumisen järjestämisessä. Asumispalvelut on jaettu kolmeen palvelutasoon: tuettuun asumiseen joko omassa kodissa tai palveluntuottajan tukiasunnossa, palveluasumiseen asumisyksikössä ja tehostettuun eli ympärivuorokautiseen palveluasumiseen asumisyksikössä. Kotiin annettavat palvelut ovat aina ensisijaisia suhteessa muihin palveluihin. Palveluasumista järjestetään henkilöille, jotka tarvitsevat asunnon lisäksi hoitoa ja huolenpitoa. Asumispalvelut ovat osa Vantaan kaupungin perhe- ja sosiaalipalvelujen aikuisten ja nuorten palveluita ja asiakkaina ovat vantaalaiset asumisen tuen palvelujen tarpeessa olevat yli 18-vuotiaat henkilöt.

Asumispalvelujen avopalvelujen asiakastyötä tehdään sekä toimistojen ulkopuolella asiakastapaamisina, että toimistotiloissa tai vastaavissa vastaanottotiloissa. Hyvinvointikeskuksessa työskentelevät asumispalvelujen avopalvelujen sosiaalityöntekijä ja sosiaaliohjaajat. Hyvinvointikeskukseen tulevat asiakastyötä tekevät ja heidän lähiesimiehensä.

Vahvan tuen piirissä olevia asiakkaita tavataan pääsääntöisesti asiakkaiden kotona tai asumisyksiköissä. Asiakastyötä tehdään lisäksi jalkautuneena asiakkaan kanssa eri palveluihin. Asiakastapaamisia toteutetaan myös toimistolla, etenkin silloin kun tapaaminen edellyttää tietokoneen käyttöä ja toimivia nettiyhteyksiä. Uusien asiakkaiden tapaamiset tapahtuvat useimmiten toimistolla. Toimistolla on sekä yksilö että verkostotapaamisia.

Jatkossakin työ tulee sisältämään paljon jalkautumista. Videoyhteyksien ja etätapaamisten ansiosta toimistotyötä tullee olemaan jatkossa nykyistä enemmän, kun yksikkökäynnin tilalla onkin videoyhteydellä toteutettu tapaaminen. Toimistolla tehtävä työ sisältää asiakastapaamisten lisäksi kirjallista työtä, puhelinkeskusteluja sekä videoneuvotteluja.

Puhelinkeskusteluja sekä asiakkaiden että yhteistyökumppaneiden kanssa on paljon. Tarvitaan sekä hiljaisen työn tiloja että tiloja, joissa on mahdollista puhua puheluita rauhassa. Asiakastapaamisia varten tarvitaan eri kokoisia huoneita,

joissa työturvallisuudesta ja äänieristyksestä on huolehdittu. Sosiaalityössä hyödynnetään myös erilaisia ryhmätyön muotoja.

Asumispalvelujen asiakasmäärä sosiaalityön, sosiaaliohjauksen ja -neuvonnan osalta oli 12 asiakasta/päivä vuonna 2020. Arvio vuodelle 2026 on 22 asiakasta/päivä. Verkostoneuvotteluja oli arviolta 4/päivä vuonna 2020 ja arvio vuodelle 2026 on 5/päivä.

Henkilöstölukumäärä vuonna 2020 oli 24 ja arvio vuodelle 2026 on 34.

Nykyisistä tiloista Vernissakatu 6-8:ssa luovutaan hyvinvointikeskuksen valmistuttua.

3.2.4 Sosiaalinen luototus

Sosiaalinen luototus kuuluu 1.1.2021 alkaen aikuisten ja nuorten sosiaalipalvelujen palvelualueen neuvonnan ja taloudellisen tuen palvelut -yksikköön. Tehtäviin sisältyy sosiaalisen luototuksen myöntämistä ja taloudellista ohjausta ja neuvontaa.

Sosiaalinen luotto on tarkoitettu pienituloisille ja vähävaraisille kuntalaisille, joilla ei ole muuta mahdollisuutta saada kohtuuehtoista luottoa. Sosiaalisen luotoksen tarkoitus ehkäistä taloudellista syrjäytymistä ja ylivelkaantumista. Sosiaalinen luototus tekee suoraa asiakastyötä, joka perustuu asiakastapaamisiin, puheluihin ja sähköiseen neuvontaan. Palvelualueena on koko Vantaa.

Henkilöstölukumäärä vuonna 2020 oli kolme henkilöä (sosiaalisen luotoksen esimies, velkaneuvoja ja sosiaaliohjaaja). Arvio henkilöstölukumääräksi vuodelle 2026 on 2 (velkaneuvoja ja sosiaaliohjaaja).

Asiakasmäärät olivat vuonna 2020 asiakasvastaanottojen osalta 3 asiakasta/päivä ja arvio vuodelle 2026 on 4 asiakasta/päivä. Asiakaspuhelujen ja sähköisen neuvonnan osalta asiakasmäärä oli vuonna 2020 10/päivä ja arvio vuodelle 2026 on 14/päivä.

Nykyisistä Asematie 10:ssä sijaitsevista työtiloista luovutaan hyvinvointikeskuksen valmistuttua.

3.2.5 Lastensuojelun avopalvelut (Itä-Vantaa)

Lastensuojelun avohuollon sosiaalityön Itä-Vantaan toimipisteessä toteutetaan lastensuojelulakiin perustuvaa lastensuojelun avohuollon sosiaalityötä. Toiminta on tiukasti lakisääteistä ja käsiteltävät asiat ovat salassa pidettäviä ja arkaluontoisia. Työn sisältö tulee huomioida tilaratkaisuissa. Toimintaan kuuluu lastensuojeluilmoitusten käsittely määräajassa ja asiakassuunnitelmaan perustuva muutostyöskentely. Lastensuojelun avohuollon sosiaalityössä tavataan lapsia ja heidän perheitään, pyritään tukemaan lapsen terveyttä, kasvua ja kehitystä tarjoamalla apua ja tukea lapsille ja heidän perheilleen elämän erilaisissa

tilanteissa. Lastensuojelun avohuollon sosiaalityö on erityispalvelua ja viimesijaista. Lastensuojelun avohuollon sosiaalityö on asiantuntijatyötä. Tilojen tulee mahdollistaa moniammatillinen verkostotyö ja niiden tulee olla lapsiystävälliset.

Palvelualueena on koko Itä-Vantaa pitäen sisällään Tikkurilan ja Koivukylän suuralueet (Tuusulantien itäpuoli).

Henkilöstömäärä vuonna 2020 oli 38 ja työntekijöiden määrän arvioidaan pysyvän samana vuonna 2026. Työntekijämäärä saattaa kasvaa lastensuojelulain uudistuksesta johtuen (enintään viisi uutta vakanssia).

Asiakaslapsia on vuonna 2021 noin 1100 ja asiakaskäynneillä ovat mukana lasten vanhemmat ja muita viranomaisia. Asiakasmäärää on hyvin vaikea ennustaa, koska tähän vaikuttavat monet eri asiat, kuten mm. peruspalvelujen saatavuus ja perheiden saama ennaltaehkäisevä tuki.

Toimistolla asioivien asiakkaiden määrä vuonna 2020 oli 200 asiakasta/päivä ja arvio vuodelle 2026 on 240 asiakasta/päivä.

Lastensuojelun avohuollon sosiaalityön Itä-Vantaan toimipiste toimii osoitteessa Talvikkitie 37 ja Karsikkokuja 17. Kesän 2021 aikana toiminta siirtyy Vernissakatu 4:een. Tiloista luovutaan hyvinvointikeskuksen valmistuttua.

3.2.6 Sijaishuollon sosiaalityö

Lastensuojelun sijaishuolto vastaa perhehoitoon ja lastensuojelulaitoksiin sijoitettujen 0–17-vuotiaiden lasten sosiaalityöstä, lastensuojelulaitosten tarkastuksesta ja valvonnasta, perhekotien rekrytoinnista, valmennuksesta ja tuesta.

Sijaishuollon sosiaalityön asiakkaat tulevat koko Vantaan alueelta ja lapset ovat sijoitettuina perhekoteihin ja lastensuojelulaitoksiin eri puolilla Suomea. Asiakkaita tavataan yksilö- ja verkostotapaamisilla toimiston tiloissa sekä laitos- ja kotikäynneillä. Asiakkaat tulevat tapaamiselle yleensä ajanvarauksella.

Työntekijöitä vuonna 2020 oli 31 ja arvio vuodelle 2026 on 35. Työntekijämäärää on vaikea arvioida, koska joitain sijaishuollon toimintoja ollaan mahdollisesti keskittämässä sote-uudistuksen myötä.

Asiakasmäärä vuonna 2020 oli 70 asiakasta/päivä ja määrän arvioidaan pysyvän ennallaan vuonna 2026.

Nykyisistä tiloista osoitteessa Kielotie 7 luovutaan hyvinvointikeskuksen valmistuttua.

3.2.7 Lastensuojelu tukiyksikkö (Itä-Vantaa)

Yksikkö tuottaa lastensuojelulain mukaisia perheiden kotiin ja heidän elinympäristöönsä vietäviä palveluja. Lastensuojelun tukipalvelut sisältävät seuraavia toimintoja: tehostettu perhetyö, nuorten intensiiviohjaus, mdft-terapia, nuorten oikeusedustus ja kiireellisten perhetilanteiden selvitys. Tukiyksikössä tehdään pääasiassa kotiin tehtävää tukityötä ja muutostyöskentelyä lastensuojelun asiakkaiden kanssa.

Pääosa työskentelystä tapahtuu koko Vantaan alueella asiakkaiden elinpiirissä. Työ on pääosin liikkuvaa. Toimistotiloissa tulee olla hyvät kopiointi- ja skannausmahdollisuudet sekä tilat hiljaista ja rauhallista työskentelyä varten. Työ edellyttää myös turvallisia, vartioituja ja äänieristettyjä asiakastapaamistiloja, huomioiden myös tarpeen asiakasvastaanotolle virka-ajan ulkopuolella.

Tehostetun perhetyön (alle 12-vuotiaat) asiakasmäärä vuonna 2020 oli 40 asiakasta/päivä ja määrän arvioidaan pysyvän ennallaan vuonna 2026. Intensiivityön (nuoret 12-18 –vuotiaat) asiakasmäärä vuonna 2020 oli 10 asiakasta/päivä ja määrän arvioidaan pysyvän ennallaan vuonna 2026. Kiireellisen perhetilanteen selvityksen asiakasmäärä vuonna 2020 oli 20 asiakasta/päivä vuonna 2020 ja myös sen arvioidaan pysyvän ennallaan vuonna 2026. Asiakasperheiden määrän on noin 400 perhettä vuodessa.

Henkilöstölukumäärä vuonna 2020 oli 38 ja määrän arvioidaan pysyvän ennallaan vuonna 2026.

Hyvinvointikeskuksen valmistuttua lastensuojelun tukiyksikkö luopuu Vernissakatu 6-8:ssa ja Hiekkaharjuntie 8 (alakerta) sijaitsevista tiloista.

3.2.8 Vastaanottoperheyksikkö

Kasto kohta 3.2.15 Eräät muut perhe- ja sosiaalipalvelujen toiminnot.

3.2.9 Perheneuvolatoiminta

Perheneuvolatoiminnassa tarjotaan sosiaalihuoltolain mukaisia kasvatus- ja perheneuvontapalveluja alle 13-vuotiaille lapsille ja heidän perheilleen. Palveluihin kuuluu asiakkaiden tapaamisia toimistotiloissa, ryhmiä sekä lapsille että vanhemmille sekä toiminnallisia terapioita, joita varten tarvitaan eri kokoisia ja toimintojen tarpeita vastaavia tiloja.

Vantaan perheneuvolatoiminnassa on kolme perheneuvolatiimiä ja varhaisen tuen tiimi eli perhekoutsit. Asiakastapaamiset painottuvat aamuun ja iltapäivään. Koutsit tekevät asiakastyötä sekä toimistotiloissa että jalkauten kotiin tai yhteistyökumppaneiden tiloihin.

Perheneuvolatoiminnan asiakasmäärä oli yhteensä 312 asiakasta/päivä vuonna 2020 ja määrän arvioidaan pysyvän ennallaan vuonna 2026.

Henkilöstölukumäärä vuonna 2020 oli 26 ja määrän arvioidaan pysyvän ennallaan vuonna 2026. Perheneuvolassa on opiskelijoita vuosittain.

Toiminta osoitteessa Karsikkokuja 15-17 jatkuu (Itä-Vantaan palvelualue) osana Koivukylän sotekeskusta ja avointa kohtaamispaikkaa. Perheneuvolatoiminnan Pakkalankujan tiloista luovutaan.

3.2.10 Perheoikeudelliset asiat

Perheoikeudelliset palvelut tarjoavat lakisääteisiä palveluita isyys- ja äitiysasioissa, lapsen huoltoon, asumiseen ja tapaamiseen sekä elatukseen liittyvissä sopimusasioissa, olosuhdeselvitysten tekoa lapsen huoltoriitatilanteessa sekä tapaamispaikkatoimintaa ja eroauttamisen sosiaaliohjausta.

Palveluihin kuuluu asiakkaiden tapaamisia toimistotiloissa ja lapsen ja vanhemman välisiä tapaamisia tapaamispaikassa. Suurin osa tapaamisista perustuu ajanvaraukseen, mutta lastenvalvojilla on myös kertaviikkoinen walk-in -palvelu, joka toimii ilman ajanvarausta. Palveluita varten tarvitaan riittävän isot toimistotilat vanhempien ja lasten tapaamisiin. Lastenvalvojan asiakaskäynnillä voi olla vanhempien lisäksi mukana myös vauva vaunuissa ja tarvittaessa tulkki tai tukihenkilö eli tapaamisessa voi olla yhtä aikaa viisi henkilöä. Tällaisia tapaamisia on useita viikossa. Sosiaalityöntekijöillä ja eroauttamisen sosiaaliohjaajalla on asiakaskäynnillä yleensä kerrallaan 2-3 henkilöä + mahdollinen tulkki ja heidän työnsä osalta on tarve myös yhdelle hieman suuremmalle perhehuoneelle.

Tapaamispaikkatoiminnassa lapsen ja vanhemman väliset tapaamiset kestävät yleensä 2-3 tuntia ja tähän tarkoitukseen tulee olla riittävän suuria, kodinomaisia tiloja yhteisiä leikkejä varten. Lisäksi asiakkaille tarvitaan jonkinlainen sosiaalitila/keittiö mahdollisten eväiden syömistä varten. Tapaamisia voi olla samanaikaisesti käynnissä 4-8 kpl ja toimintaa on myös viikonloppuisin. Tällöin tapaamisia valvovat koulutetut keikkatyöntekijät. Lisäksi tarvitaan neuvottelutiloja (olosuhdeselvitystyö, kokoukset).

Perheoikeudellisten asioiden asiakasmäärä vuonna 2020 oli 35 asiakasta/päivä ja arvio vuodelle 2026 on 41 asiakasta/päivä.

Henkilöstölukumäärä vuonna 2020 oli 17 ja arvio vuodelle 2026 on 20.

Perheoikeudellisten asioiden yksikkö toimii Peltolantie 2:ssa ja tapaamispaikkatoiminta Vernissakatu 6-8:ssa. Tiloista luovutaan hyvinvointikeskuksen valmistuttua.

3.2.11 Lapsiperheiden varhainen tuki

Lapsiperheiden varhaisen tuen yksikkö tuottaa erilaisia tukipalveluita lapsiperheille. Toimintaan kuuluu lapsiperheiden kotipalvelu, sosiaalihuoltolain mukainen perhetyö, tukihenkilö- ja tukiperhetoiminta sekä sosiaalityö. Palvelut ovat pääosin asiakkaan kotiin vietäviä palveluita. Suoraa, hyvinvointikeskuksessa tapahtuvaa asiakaspalvelua on vähän. Asiakastyötä tehdään monialaisissa verkostoissa sekä järjestöjen, yksityisten palveluntuottajien ja vapaaehtoistoimijoiden kanssa. Palvelualueena on koko Vantaa.

Yksikön henkilöstömäärä vuonna 2020 oli 33 ja arvio vuodelle 2026 on 45 työntekijää.

Vernissakatu 6-8:ssa sijaitsevista tiloista luovutaan. Lännen alueella toiminta jatkuu (Jönsaksentie 4, Martinmiilu).

3.2.12 Psykologipalvelut

Psykologipalvelujen asiakkaita ovat vantaalaiset lasta odottavat ja lapsiperheet (lapset ja nuoret 0-16-v.). Psykologin ja neuropsykologin työ sisältää lasten ja nuorten psykologisia tutkimuksia, vanhempien ohjausta ja neuvontaa, perheen vuorovaikutussuhteiden tukea ja hoitoa, terapeuttisia keskusteluja, interventioita sekä konsultaatiopalveluja muille lapsiperheiden kanssa työskenteleville tahoille. Työtä tehdään yksilöiden, parien, perheiden, ryhmien ja moniammatillisten verkostojen kanssa.

Työtilojen suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten lapsiperheiden tarpeet ja tilojen varustaminen tarvittavilla työvälineillä. Työolosuhteet oltava sellaiset, että salassapitosäädökset toteutuvat. Lisäksi on oltava mahdollista tehdä puhelintyötä. Asiakkaat tulevat vastaanotoille ajanvarauksella.

Tikkurilan hyvinvointikeskukseen siirtyy 8 psykologia ja 3 neuropsykologia. Heidän palvelualueensa ovat Korson, Koivukylän, Aviapoliksen, Tikkurilan, Hakunilan suuralueet. Asiakkaita on keskimäärin 50-60 / päivä; samanaikaisesti vastaanottotilassa voi olla perhe, jossa on 2-6 perheenjäsentä + kaksi työntekijää. Verkosto- ja ryhmätapaamiset ovat perustyötä.

Psykologipalvelut toimivat Kielotie 5:ssä ja Karsikkokuja 15:sta (Koivukylän terveysasema). Tiloista luovutaan hyvinvointikeskuksen valmistuttua. Koivukylän terveysaseman tilat jäävät sosiaali- ja terveydenhuollon toimialan käyttöön.

3.2.13 Nuorten psykososiaaliset palvelut

Nuortenkeskus Nuppi tarjoaa monipuolista tukea ja apua 13–21-vuotiaille vantaalaisille nuorille ja heidän perheilleen. Nupin asiakkaaksi pääse ilman lähetettä soittamalla tai ottamalla yhteyttä sähköpostilla. Nupissa työskentelee moniammatillinen tiimi.

Nuppiin hakeudutaan monenlaisten syiden perusteella kuten mielenterveyden häiriöiden, sosiaalisten suhteiden haasteiden, tai päihteiden käytön vuoksi. Lisäksi vanhemmat voivat ottaa yhteyttä Nuppiin ja tarvittaessa he saavat omia tapaamisia. Nuortenkeskus Nupissa on sekä yksilötapaamisia että ryhmätapaamisia. Verkostotyötä tehdään paljon ja jonkin verran kotikäyntejä. Lisäksi apua saa puhelimessa ja ajanvarauksella toimivilla neuvontavastaanotoilla, joita on 11 viikossa (Tikkurilan lisäksi myös Myyrmäen Arkissa).

Uusia asiakkaita vuonna 2019 oli noin 1100 ja Nupin asiakasmäärät ovat vuosittain kasvaneet. Asiakasmäärä vuonna 2020 oli ajanvarauksellisen palvelun osalta 60 asiakasta/päivä ja määrän arvioidaan pysyvän samana vuonna 2026.

Nuortenkeskus Nupissa työskentelee 17 työntekijää ja arvio vuodelle 2026 on 18 työntekijää. Nuorten psykososiaalisissa palveluissa työskentelee lisäksi 3 sairaanhoitajaa ja 6 sosiaaliohjaajaa, jotka työskentelevät paja- ja etappitoiminnassa vantaalaisissa kouluissa.

Hyvinvointikeskukseen siirryttäessä luovutaan tiloista, jotka sijaitsevat osoitteessa Vernissakatu 6-8.

3.2.14 Maahanmuuttajapalvelut

Maahanmuuttajapalvelujen (MAP) tehtävänä on tarjota Vantaalle muuttaville oleskeluvan saaneille pakolaisille, yksin ilman huoltajaa maahan saapuneille nuorille, ihmiskaupan uhreille ja jälkihuoltoon oikeutetuille nuorille (25 ikävuoteen saakka) alkuvaiheen kotoutumista tukevat palvelut. MAP hoitaa myös Vantaalla oleskelevien paperittomien välttämättömät palvelut ja tekee alkukartoitukset työvoiman ulkopuolisille maahanmuuttajille. Lisäksi kotoutumista tukeva tiimi toimii laajalla yhteistyöverkolla sekä tiloissa että kentällä. MAP:n tiloissa työskentelevät terveyspalveluiden lääkäri, sairaanhoitaja ja terveydenhoitaja, jotka vastaavat kuntamuuton yhteydessä tarvittavista terveystarkastuksista ja mahdollisesta jatkohoitoon ohjaamisesta. Palvelualueena on koko Vantaa.

Asiakkuudet kestävät enintään 3-4 vuotta (poikkeus jälkihuoltonuoret). Asiakkaita tavataan sekä ajanvarauksella että matalan kynnyksen neuvontapalveluissa. Työ toteutetaan yksilövastaanottoina, perhetapaamisina sekä ryhmämuotoisena palveluna. Neuvontaa tarjotaan yhteistyössä järjestöjen kanssa. Asiakkaat ovat eri tasoista tukea, ohjausta ja neuvontaa, erityistä tukea tarvitsevia (myös asiakastapaamisia kriisi- ja traumatyöhön liittyvissä akuuteissa tilanteissa). Toiminnalle kuvaavaa on työskentely läsnäolo- tai etätulkkien välityksellä.

Vuonna 2020 asiakasmäärä oli 133 asiakasta/päivä ja määrän arvioidaan pysyvän ennallaan vuonna 2026. Vuositasolla asiakkaita oli 1200 vuonna 2020.

Henkilöstölukumäärä vuonna 2020 oli 32 ja arvio vuodelle 2026 on 30.

Hyvinvointikeskukseen siirryttäessä luovutaan tiloista, jotka sijaitsevat osoitteessa Vernissakatu 6-8.

3.2.15 Eräät muut perhe- ja sosiaalipalvelujen toiminnot

Tilaohjelmassa (liite 5) on mukana vastaanottoperheyksikkö, joka tuottaa lyhytaikaista perhehoitoa vantaalaisille lastensuojelullisin perustein sijoitetuille 0-17 vuotiaille lapsille. Keväällä 2021 valmistelun aikana kävi ilmi, että toiminta jää nykyisiin tiloihin (Liljatie 24), jossa toiminta on tarkoituksenmukaista jatkossakin järjestää. Tilaohjelmassa arvioitu vastaanottoperheyksikön tilatarve on 142m2. Tarveselvityksen jälkeen tehtävässä hankesuunnitelmassa tarkastellaan tähän toimintaan varatun tilan käyttöä muuhun perhe- ja sosiaalipalvelujen toimintaan.

3.3. Vanhus- ja vammaispalvelut

3.3.1 Kotihoito

Kotihoidon toimintayksikkö tuottaa kotihoidon palveluja vastuualueen asukkaille. Työntekijöiden työskentely tapahtuu pääosin ja lisääntyvässä määrin asiakkaiden kotona. Satunnaisia asiakastapaamisia tai -neuvotteluja voidaan järjestää hyvinvointikeskuksessa. Hyvinvointikeskuksessa tehdään toimistotyötä ja pidetään verkostoneuvotteluja sekä tiimikokouksia. Hyvinvointikeskuksessa tapahtuu jonkin verran lääkehoitoon liittyvää toimintaa, esim. lääkkeiden säilytystä, jolloin tarvitaan erillinen lääkekaappi/lääkejääkaappi.

Palvelualueeseen kuuluvat seuraavat kaupunginosat: Ylästö, Veromies, Pakkala, Ruskeasanta, Simonkylä, Tikkurila, osa Kuninkaalaa, Viertola, Tammisto, Koivuhaka, Helsingin pitäjän kirkonkylä.

Kotikäyntejä tehdään vuonna 2020 arviolta noin 105 000 ja vuonna 2026 noin 128 000.

Työntekijöitä on tällä hetkellä 32, ja arvio vuodelle 2026 on 38 työntekijää.

Tikkurilan terveysaseman tiloista luovutaan osoitteessa Kielotie 11.

3.3.2 Akuutti-arviointi- ja kotikuntoutus

Akuutti arviointi- ja kotikuntoutusyksikkö huolehtii tukea tarvitsevien kuntalaisten sairaalakotiutuksista, jos kotiutuvalla ei jo ennestään ole kotiin tuotavia palveluja. Erona tavalliselle kotihoidolle on hoidontarpeen lyhytkestoisuus. Asiak-

kaan palvelutarvetta kartoitetaan arviointijaksolla. Tavoitteena on palvelun nopea ja joustava tarjoaminen kaikkina viikonpäivinä. Yksikköön kuuluu akuutti arviointitiimi sekä kotikuntoutustiimi. Palvelualueena on koko Vantaa.

Työskentely tapahtuu asiakkaiden kotona. Kotikäyntejä tehdään vuonna 2020 arviolta noin 10 000 ja vuonna 2026 noin 14 000. Hyvinvointikeskuksessa tehdään toimistotyötä ja pidetään verkostoneuvotteluita ja tiimikokouksia.

Henkilöstölukumäärä vuonna 2020 oli 15 ja arvio vuodelle 2026 on 19 työntekijää.

Tikkurilan terveysaseman tiloista luovutaan osoitteessa Kielotie 11.

3.3.3 Asiakasohjausyksikkö (vanhus- ja vammaispalvelut)

Yksikössä hoidetaan Itä-Vantaan iäkkäiden asiakkaiden palveluohjaus ja -neuvonta, palvelutarpeen selvittäminen ja vanhuspalvelujen päätöksenteko, gerontologinen sosiaalityö, liikkumista tukevat palvelut, omaishoito- ja muistiperheiden tuki ja seuranta, tuetun asumisen järjestelyt ja palvelujen koordinointi. Palvelualueena on Itä-Vantaa.

Arviointi- ja palveluohjaustyöskentely tapahtuu pääasiassa asiakkaiden kotona. Toimistolla tapahtuu asiakaskirjaamisia (mm. päätösvalmistelu ja päätöksenteko, lähetteiden teko, ajanvaraus) ja puhelintyöskentelyä (ohjaus ja neuvonta, konsultointi).

Hyvinvointikeskuksessa tehdään jonkin verran asiakasvastaanottoa, pääasiassa toimistotyötä, verkostoneuvotteluita ja tiimikokouksia. Yksikön toiminta perustuu moniammatillisuuteen ja moniammatilliseen tiimityöskentelyyn. Päivittäisen asiakasmäärän arvioidaan olevan hyvinvointikeskuksessa käyvien osalta 13 asiakasta/päivä vuonna 2026.

Työntekijöitä oli 29 vuonna 2020, ja arvio vuodelle 2026 on 33 työntekijää.

Nykyisistä tiloista osoitteessa Talvikkitie 37 luovutaan.

3.4. Keski-Uudenmaan pelastuslaitoksen ensihoidon yksikkö

Tikkurilan palvelualue kuuluu Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirin (HUS) tekemän riskianalyysitarkastelun mukaan ns. superriskiruutu-tarkasteluun, jossa yhden neliökilometrin alueella on yli 700 toteutunutta ensihoitotehtävää vuodessa. Nykyisessä palveluverkossa lähimmät ensihoitoyksiköt päivystävät Peijaksen ja Ruskeasannan alueelta käsin. HUS:n määrittämät tavoitteet potilaan tavoittamisajasta ovat ydintaajamassa 5 minuuttia ja muussa taajamassa 7 minuuttia, kun kyseessä on hätätilapotilas. Tähän ei nykyisiltä asemapaikoilta ehditä palvelutason edellyttämässä tavoittamisajassa.

Ensihoitoyksikön päivystystilat tehdään toiminnaltaan ympärivuorokautisen päivystyksen mahdollistavaksi. Tilat mitoitetaan kolmen päivystävän henkilön mukaisesti (opiskelijan mukanaolo). Toiminnan luonne ja potilastietojen salassapitosäädökset ja lääkkeiden varastointi edellyttävät, että tilat ovat kulunvalvonnan piirissä.

3.5. Suun terveydenhuolto

Suun terveydenhuollon liikelaitos on kunnallinen liikelaitos, jonka toiminnallisena tavoitteena on tuottaa suun terveydenhuollon palveluja Vantaan väestölle. Suun terveydenhuollon liikelaitoksen tehtävänä on vastata kansanterveyslaissa ja muussa lainsäädännössä tarkoitetusta kaupungin järjestämisvastuulle kuuluvista suun terveydenhuollon palveluista palvelusopimuksen mukaisesti. Suun terveydenhuollon liikelaitos on asiantuntijana suun terveydenhuoltoon liittyvissä asioissa yhteistyössä viranomaisten ja asiantuntijaorganisaatioiden kanssa.

Suun terveydenhuollon palvelujen tehtävänä on edistää kuntalaisten suun terveyttä ja hyvinvointia ennalta ehkäisemällä ja sairauksia hoitamalla sekä toimintakykyä parantavilla kuntoutustoimenpiteillä. Henkilökunnan työnjako ja tarkoituksenmukaiset toimintamallit potilaiden hoidossa ovat oleellinen osa kustannustehokasta suun terveydenhuollon toimintaa. Suun terveydenhuollon yhteistoiminta sekä sosiaali- että terveyspalveluiden kanssa on tärkeää, jotta koko sote-toimiala tekee vaikuttavaa työtä kaupunkilaisten terveyden ja hyvinvoinnin parantamiseksi. Toiminnan järjestämisessä tukeudumme tutkittuun tietoon ja keskitymme asiakaslähtöiseen vaikuttavaan ja laadukkaaseen toimintaan.

Tikkurilan terveysaseman hammashoitola tuottaa palveluita tällä hetkellä n. 10 000 asiakkaalle, johon kuuluu suun terveyden huollon peruspalvelut sekä virka-ajan keskitetty päivystys. Uuden hyvinvointikeskuksen avulla virka-aikainen päivystys voidaan keskittää kokonaisuudessaan Vantaan osalta Tikkurilaan, keskittää nopeasti saavutettavia monihuonetoimintoja perushoitoon sekä järjestää oikomishoidon palvelut kokonaisuudessaan Tikkurilan toimipisteessä. Uuden hyvinvointikeskuksen suunniteltu kapasiteetti tarjoaa palveluita n. 30 000 asiakkaalle. Päivittäiset käyntimäärät ovat tällä hetkellä n. 120/päivä ja vuonna 2024 n. 400/päivä

Henkilökuntaa työskentelee tällä hetkellä Tikkurilan terveysaseman hammashoitolassa n. 30 ja vuonna 2024 Tikkurilan hyvinvointikeskuksessa työskentelevän henkilökunnan arvioitu määrä on kolminkertainen (90). Tilatarve on 34 hoitohuonetta tausta-, sosiaali- ja odotustiloineen. Välinehuolto on ulkoistettu HUSille, sitä varten tarvitaan ainoastaan instrumenttien logistiikkaan liittyviä tiloja.

Uusi hyvinvointikeskus tukee suun terveydenhuollon liikelaitoksen 2016 päivitettyä palveluverkkosuunnitelmaa, jossa Vantaan alueella suun terveydenhuollon palveluita keskitetään neljään hyvinvointikeskukseen sekä erityisen tarpeen

perusteella 3-5 pienempään yksikköön. Suunnitteilla olevia erityisen tarpeen yksiköitä ovat esimerkiksi Peijaksen sairaalan hammashoitola sekä isot koulut, joiden oppilailla tiedetään olevan erityisen suuri suun terveydenhoidon tarve. Lisäksi palveluja tarjotaan liikkuvilla yksiköillä.

Hoitoloita, joista palvelut tullaan 2024 keskittämään uuteen hyvinvointikeskukseen ovat: Nykyinen Tikkurilan terveysaseman hammashoitola (Kielotie 11), Simonkylän koulun hammashoitola (Koivukyläntie 52), Tennistien hammashoitola (Tennistie 1), Tikkurilan lukion hammashoitola (Valkoisenlähteentie 53) ja Leinikkitien hammashoitola (Leinikkitie 20).

3.7. HUS-Kuvantaminen

Radiologian perustehtävä on tuottaa kuvantamispalveluja osana potilaan kokonaishoitoa. Toimintaa ohjaa HUS Diagnostiikkakeskuksen ja Radiologian vastuualueen toimintakäsikirja ja sitä täydentävät laatujärjestelmän mukaiset ohjeet. Kuvaukset tehdään nykyisellään Tikkurilan Kielotie 11:n röntgenosastolla.

Tällä hetkellä Tikkurilan röntgenosastolla tuotetaan keuhko- ja luustokuvauksia sekä hampaiston kuvauksia. Kuvantamistutkimuksia tuotetaan pääasiassa vantaalaisille asiakkaille, mutta peruskuvantamistutkimuksissa on vapaa liikkuvuus, joten potilaat voivat tulla koko HUS-alueelta. Tavoitteena on tuottaa asiakkaalle korkeatasoisia kuvantamispalveluja ajanmukaisilla laitteilla saumattomassa yhteistyössä Vantaan sairaaloiden ja terveyskeskusten kanssa.

Tikkurilan terveysaseman röntgenin tilat ovat 345 m2 ja käsittävät kaksi tutkimushuonetta ja niihin liittyvät muut tilat. Nykyiset tilat ovat tämän hetkiseen toiminnan tasoon riittävät. Tutkimuksia tuotetaan vuodessa lähes 20 000. Lisäksi röntgenin tiloissa toimii tällä hetkellä myös HYKS Silmäklinikan silmänpohjakuvaus.

Uudessa terveys- ja hyvinvointikeskuksessa on tarkoitus tuottaa keuhko- ja luustokuvauksia, hampaiston kuvauksia sekä ultraäänitutkimuksia. Nykyisellään Tikkurilan terveysaseman röntgenissä ei tehdä ultraäänitutkimuksia. Ultraäänitutkimusten varmistamiseksi uusiin tiloihin tarvitaan ultraäänitutkimusten vaatimat tilat. Odotettavissa on, että tutkimusmäärät kasvavat maltillisesti vuoteen 2026 mennessä ollen noin 22 000-24 000 tutkimusta vuodessa. Vuonna 2020 asiakasmäärä oli keskimäärin 75 asiakasta/päivä ja arvio vuodelle 2026 on 108 asiakasta/päivä.

Henkilökunnan määrä vuonna 2020 oli seitsemän ja arvio vuodelle 2026 on 9 työntekijää. Silmänpohjakuvaukset eivät kuulu HUS Diagnostiikkakeskuksen vastuulle, joten näitä tilatarpeita ei Radiologian suunnitelmissa ole huomioitu.

Tilojen ja toiminnan suunnittelun lähtökohtana on ensisijaisesti hoitoprosessien toimivuus, resurssien tehokas käyttö sekä hoidon laatu. Tikkurilan terveys- ja hyvinvointikeskuksen toiminta on pääasiassa Vantaan kaupungin järjestämää,

mutta tilankäytössä voidaan saavuttaa synergiaa eri toimijoiden kesken. Synergiaetuja tilankäytössä saadaan esim. laboratoriotoiminnan kanssa odotustilojen ja henkilökunnan sosiaalitilojen sekä muiden toimijoiden kanssa esim. kokous- ja neuvottelutilojen osalta.

Nykyiset tilat sijaitsevat Tikkurilan terveysasemalla (Kielotie 11), joista luovutaan.

3.8. HUSLAB

HUSLAB:in Tikkurilan laboratorio toimii näytteenottolaboratoriona ajanvarauksella sekä vuoronumerolla: mm. verinäytteenotto, gynekologinen näytteenotto, irtosolututkimusten seulontanäytteiden otto, EKG- rekisteröinti, spirometriatutkimukset sekä näytteiden käsittely ja lähetys. Toimipisteessä voi asioida myös yksityislääkärin lähetteellä. Palvelualue on Keski-Vantaa.

Henkilöstölukumäärä vuonna 2020 oli 16 ja arvio vuodelle 2026 on 30 työntekijää.

Asiakasta eri palveluissa (näytteenotto, EKG, papakoe, spirometria) oli vuonna 2020 yhteensä 647 asiakasta/päivä ja arvio vuodelle 2026 on 850 asiakasta/päivä.

Nykyiset tilat sijaitsevat Vernissakatu 3:ssa, joista luovutaan.

3.9. Tukipalvelut

3.9.1 Ateriapalvelut

Rakennuksessa on ensimmäisessä kerroksessa lounasravintola, jossa voivat ruokailla rakennuksen työntekijät, asiakkaat ja myös ulkopuoliset.

Ravintolasali mitoitetaan ~ 300 ruokailijalle (~ 360 m^2). Valmistuskeittiö, jonka kapasiteetti on ~ 1000 ruokailijaa/päivä, on kooltaan oheistiloineen ~ 180 m^2.

Keittiön logistisesti oikein sijoitettujen lastaus- ja huoltotilojen yhteyteen tulevat pahvi- ja rullakkovarastot (lämmittämätöntä tilaa).

3.9.2 Puhtauspalvelut

Tilojen siivousta varten tarvitaan yksi suurempi siivouskeskus ja kerroskohtaiset siivoushuoneet, joihin tulee mahtua yhdistelmäkone ja muita siivousvälineitä sekä tilaa huoltotoimenpiteille.

Siivoustilojen varustetaso noudattaa ajantasaisia RT- ja tilakortteja. Siivouskeskus on sijoitettava, mikäli mahdollista lähelle hissejä sekä logistisesti lähelle jäte- ja tekstiilimateriaalivirtoja, jotta toiminta on sujuvaa.

Lisäksi puhtauspalvelulle tarvitaan oma varasto. Puhtauspalvelun henkilökunta käyttää yhteisiä pukeutumis- ja sosiaalitiloja.

Rakennuksen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee huomioida siivouksen helppous, kuten rakennuksen yksityiskohtien helppo puhdistettavuus ja helppohoitoiset ja kestävät pintamateriaalit.

3.9.3 Jätehuolto

Sekajätettä varten rakennuksessa on jätepuristin sille varatussa jätehuoneessa. Biojätteelle varattava kylmäsäilytystila.

Lisäksi tulee olla oma tila ongelmajätteille (lukittu tila) ja kierrätettäville jätejakeille.

Noudatetaan soveltuvin osin jätehuollon RT- ohjekortteja.

4. Rakennuksen toteutuksen tavoitteet ja vaatimukset

Maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen (1.1.2018) mukaisesti rakennus on ns. lähes nollaenergiarakennus. Käyttötarkoitusluokan mukaisesti määritetty energiatehokkuuden vertailuluku hyvinvointikeskuksissa ei saa ylittää raja-arvoa 100 kWhE/m^2/a. Tutkitaan hankesuunnittelun aikana tarkemmin, voidaanko tavoite tarkentaa Vantaan kaupungin ohjeistuksen mukaisesti 80 kWhE/m^2/a.

Vertailuluvun raja-arvoon tai sen alle tulee päästä mahdollisimman yksinkertaisilla ja toimintavarmoilla keinoilla ja rakennus tulee suunnitella kokonaisuutena ja passiivirakenteisena.

Asetetusta vertailuluvun raja-arvosta johtuen rakennuksessa tulee tuottaa uusiutuvaa omavaraisenergiaa (aurinkopaneelit, maalämpö yms.) Sisäiset lämpökuormat tulee hyödyntää mahdollisimman tehokkaasti ja jäähdytysenergian tarve on minimoitava.

Aurinkosähkövoimalan suunnittelun lähtökohtana tulee olla rakennukselle arvioitu, kesäaikainen sähkötehon tunneittainen peruskulutus.

Selvitetään hankesuunnittelun aikana, onko mahdollista rakentaa viherkattoosuuksia esim. pysäköintilaitoksen katolle tai muille katosrakennelmille.

4.1. Tila- ja rakennusratkaisu

Rakennuspaikan koon ja hyvinvointikeskuksen tilaohjelman laajuuden keskinäisestä suhteesta johtuen hyvinvointikeskuksessa on 6–10 kerrosta ja rakennus rajautuu jokaiselta sivultaan tontin rajoihin. Kerrosten määrä perustuu Jokiniemen VE1 tontista, joka on 5102 m^2.

Hyvinvointikeskus rakennettaan kahdessa eri vaiheessa, jotka kytketään toisiinsa. Näin keskeiset toiminnat palvelevat kaikkia hyvinvointikeskuksen palveluyksiköitä.

Hyvinvointikeskuksen bruttoala on ~ 25 557 brm^2 (ilman hallintoa). Henkilöstön kokonaismäärä on ~ 950 henkilöä, joista sosiaali- ja terveydenhuollon toimialan ja suun terveydenhuollon henkilöstöä on ~ 900. Tämä sisältää hallinnon osuuden, joka on noin 80 työntekijää (ydintoiminnot).

Uusi rakennus rakennetaan kahdessa vaiheessa. Ensimmäiseen vaiheeseen sisältyy terveyspalvelut neuvolatoimintaa lukuun ottamatta, aikuissosiaalityö, maahanmuuttajapalvelut, vanhus- ja vammaispalvelujen toiminnot, suun terveydenhuolto, Keski-Uudenmaan pelastuslaitoksen ensihoitoyksikkö, HUS-Kuvantaminen, HUSLAB ja henkilöstöravintola. Ensimmäisen vaiheen bruttoala on ~ 17 781 brm^2 (huoneistoala ~16 252 htm^2) ja rakennuksen käyttöönotto on vuonna 2025.

Vuonna 2021 lisätiin tarveselvitykseen sosiaali- ja terveydenhuollon toimialan hallinto (ydintoiminnot). Hallinto rakennetaan ensimmäisessä vaiheessa. Sen

bruttoala on ~ 1592 brm^2 (huoneistoala ~1453 htm^2). Hallinon kanssa ensimmäisen vaiheen bruttoala on ~ 19373 brm^2 (huoneistoala ~17 705 htm^2) ja koko hyvinvointikeskuksen bruttoala on ~27 149 brm^2. Hallinon kustannusvaikutukset tarkastellaan erillisenä.

Toisen vaiheen bruttoala on ~ 7776 brm^2 (huoneistoala ~ 6862 htm^2) ja rakennuksen käyttöönotto on vuonna 2028. Toiseen vaiheeseen sisältyvät perhekeskustoiminnot, kuten neuvolapalvelut, lastensuojelu ja psykososiaaliset palvelut. Tilaohjelma on liitteenä 3.

Palveluyksiköt, jotka ovat poistettu vuoden 2018 hyväksyttävänä olleen tarveselvityksen tilaohjelmasta:

- perhe- ja sosiaalipalveluihin sisältyvä sovittelutoiminta (192 hym^2)
- perhe- ja sosiaalipalveluihin sisältyvä sosiaali- ja kriisipäivystys (198 hym^2)
- Vantaan työterveys (664 hym^2)
- HYKS, silmäklinikka (134 hym^2)

ja auditorio (200 hym^2).

Rakennuksen toisen kerroksen keskeisiä toimintoja ovat:

- ilmoittautumisaula, jossa sähköisen ilmoittautumisjärjestelmän kautta saa tiedon aikavarauksensa vastaanottohuoneen numeron ja kerroksen
- ilman ajanvarausta toimiva terveysaseman päivystyksellinen yksikkö
- muu ilman ajanvarausta tapahtuva palvelutarpeen arviointi
- itsehoitoa ja itsepalvelua tukevat ITE-pisteet, joissa on mahdollista itse mitata verenpaine, tehdä muita mittauksia sekä terveyteen ja hyvinvointiin liittyviä riskikartoituksia
- lounasravintola valmistuskeittiöineen ~ 300 hengelle rakennuksen henkilöstölle, hyvinvointikeskuksen asiakkaille sekä ulkopuolisille

Ylemmissä kerroksissa hyvinvointikeskuksen palveluyksiköt ryhmitellään yhteystarpeiden mukaisesti toimiviksi kokonaisuuksiksi. Ylimmässä kerroksessa tai teknisessä kattokerroksessa (IV-konehuoneet) on neuvotteluhuone ja sauna oheistiloineen.

Toiminta- ja tilamitoitusmallien yleiset suunnitteluperusteet ovat pääasiassa sekä perinteisiä (vaihe 1) että asiakaskeskeisiä malleja (vaihe 2). Tarveselvityksen jälkeen tehtävässä hankesuunnitelmassa tarkastellaan toimintojen sopivia tilamitoitusmalleja. Perinteinen toimintamalli on yleensä sekamalli, jossa vain osa tiloista on jaettu vyöhykkeisiin erottaen asiakas-, henkilökunta- ja huoltoliikenteen. Yleensä yleis- ja erikoisvastaanottohuoneet ja muut tutkimus-, hoito-, ja toimenpidehuoneet avautuvat yhteisliikennekäytävälle tai odotustilaan. Kaikista asiakas- ja henkilökuntatiloista on suositeltavaa olla varapoistumistie toiseen tilaan. Asiakaskeskeisessä toimintamallissa, tilat on jaettu vyöhykkeisiin. Asiakas-, henkilöstö- ja huoltoliikenne on erotettu toisistaan. Kaikista

tutkimus-, hoito- ja toimenpidetiloista on yhteys asiakasodotustiloihin ja käytäville ja vastakkaiselta puolelta terveydenhoitohenkilöstön taustatiloihin. Taustatiloissa ovat eriytetyt hiljaiset ja yhteiset aktiiviset työpisteet, toiminnan vaatimat vetäytymistilat, sisäiset neuvottelupisteet, taukotilat ja oheistilat, laboratorion analyysitilat, kuvantamisen kirjaus-, ohjaus- ja tarkastustilat, välinehuolto ym. Taustatilat voivat sijaita

- rakennuksen keskellä, jolloin, jolloin asiakkaiden yleistilat ovat rakennuksen ulkoreunalla
- rakennuksen ulkoreunalla, jolloin asiakkaiden yleistilat ovat rakennuksen keskellä.

Vastaanotto-, tutkimus- ja hoitohuoneiden käyttö on näin joustavaa.

Lisää tietoa toiminta- ja tilamitoitusmalleista löytyy rakennustietosäätiön RT-kortti nro 103020.

Tilamitoitus ja -toiminallisuus ovat kuvattu Tilakaaviossa (liite 6).

Hyvinvointikeskuksen tilaohjelman keskeinen tilayksikkö on vastaanottohuone. Vastaanottohuone on kaikissa palveluyksiköissä vakioitu 18 m^2 kokoiseksi vesipisteellä ja kahdella sisäänkäynnillä varustetuksi huoneeksi, joka kalustusta varioimalla voi olla esimerkiksi lääkärin tai sosiaalityöntekijän vastaanottohuone. Vakiovastaanottohuone mahdollistaa tarkkojen palveluyksikkörajojen madaltumisen, helpon muunneltavuuden käyttötarkoituksesta toiseen sekä tilojen tehokkaamman käytön.

Rakennusratkaisun tulee olla selkeä, looginen ja luonnonvaloa optimaalisesti hyödyntävä sekä kaikilta osin arkkitehtoniselta laadultaan korkeatasoinen.

Tarveselvityksen valmistelun aikana tuli esiin useita tiloihin liittyviä tarpeita, jotka ovat yhteisiä kaikille käyttäjille. Tiloilta toivotaan muun muassa muunneltavuutta, esteettömyyttä, turvallisuutta (mm. pako-ovet), monikäyttöisiä ja yhteisiä neuvottelutiloja, hiljaisen työskentelyn mahdollistavia tiloja ja riittäviä varastointitiloja.

Perhekeskuksen osalta toimintamallia tukevassa tilaratkaisussa tulee mahdollistaa ammattilaisten työskentely koko perheen ja lähiverkoston kanssa. Tärkeitä ovat yhteiset ryhmätyötilat, monipuoliset ja muuntuvat vastaanottotilat erilaisiin asiakastapaamisiin sekä asiakkaiden vapaamuotoisen kanssakäymisen mahdollistavat olohuone- tai kahvilatyyppiset tilat ammattilaisten ja vertaisryhmien kanssa. Tilojen tulee turvata tietoturvallinen asiakas- ja potilastietojärjestelmien käyttö sekä asiointi asiakkaiden tai ammattilaisten välillä riittävän äänieristetyin tiloin.

Rakennusratkaisun tulee myötävaikuttaa virikkeisen aukiotilan muodostumiseen rakennuksen eteläpuolelle. Aukion keskellä on suojeltu Villa Grönbergin rakennus. (huom.! Jokiniemen tontti VE1).

Rakennuksessa tulee huomioida auringon lämmön hyödyntäminen ja tilojen ylilämpenemistä estävä passiivinen suojaus.

Tilat tulee suunnitella esteettömiksi lähtökohtina Esteetön rakennus ja ympäristö (RTS 2011) huomioiden esteettömyysasetuksesta 05/2017 johtuvat muutokset.

Kaikkien sisäänkäyntien tulee olla katettuja, luiskattomia ja kynnyksettömiä, sisäänkäyntiovet varustetaan automaattisilla aukaisulaitteilla. Ovien avausmekanismit on tehtävä sellaisiksi, että pyörätuolilla, rollaattorilla ja lastenvaunuilla liikkuminen on helppoa.

Rakennukseen tulee päivittäisen toiminnan mukaan mitoitettu määrä hissejä. Vähintään yhden hissin tulee olla mitoitettu potilashissiksi.

4.2. Rakennetekniikka

Hyvinvointikeskus käsittää kaksi erillistä rakennusta. Rakentaminen tehdään vaiheistettuna.

Rakennusten katot tehdään osittain kasvikattoina. Katoille tulee lisäksi aurinkosähkövoimala. Aurinkosähkövoimalan kohdalla kasvikattona käytetään matalakasvuisia kasvilajikkeita, jotka eivät varjosta aurinkopaneeleita.

Runkojärjestelmä (pysty- ja vaakarakenteet) on valittava siten, että se sallii joustavan käytön ja myöhempiä tilamuutoksia (jännevälit, kerroskorkeus ja hyötykuormamitoitus). Kerroskorkeuden tulee olla vähintään 3,9 m. Katutason kerroskorkeus on korkeampi. Tiloissa ei saa olla toimintaa ja talotekniikkaa haittaavia kantavia pilareita, kantavia seiniä eikä välipohjan alapinnasta alaspäin tulevia palkkeja tms. esteitä ja epäjatkuvuuskohtia. Rakennuksen jäykistys hoidetaan kantavilla ulkoseinillä, hissikuiluilla ja porrashuoneilla ja/tai mastojäykistyksenä. Ulko- ja väliseinien sekä ikkunoiden ja ovien sijoittelun tulee mahdollistaa tiloissa väliseinien yms. toiminnallisten jakoseinien sijoittelu toimintaa tukevasti.

Hanke toteutetaan noudattaen Kuivaketju10-menetelmää, http://kuivaketju10.fi/

Rakenteet ja detaljit suunnitellaan rakennusfysikaalisesti toimiviksi ja pitkäaikaiskestäviksi. Tilojen tulee olla sisäpinnoiltaan tiiviitä sellaisiin ulkopuolisiin tiloihin nähden, joissa on mahdollisuus syntyä sisäilman kannalta epäpuhtauksia. Kaikki läpiviennit on tiivistettävä huolellisesti pitkäaikaiskestävillä elastisilla materiaaleilla.

Rakenneratkaisuissa noudatetaan YM:n, RakMk:n ja RIL ry:n määräyksiä ja ohjeita sekä Vantaan kaupungin suunnitteluohjeita.

Raideliikenteen aiheuttamat runkomelutasot on selvitettävä ja huolehdittava runkomelun vaimentamisesta rakenneteknisin ratkaisuin runkosuunnittelun yhteydessä

Rakennuksen paloluokka on P1.

Rakennustöiden puhtausluokka on P1 (Sisäilmastoluokitus 2018).

4.3. LVIA-tekniikka

Yleistä

LVI-teknisten järjestelmien tavoitteena on tuottaa rakennukseen hyvät olosuhteet ja toimintaedellytykset rakennuksen eri toiminnoille. Olosuhteet luodaan energiatehokkaalla tavalla, mikä huomioidaan suunnittelussa, sekä laite- ja järjestelmähankinnoissa ja -asennuksissa. Rakennusautomaatiojärjestelmä mahdollistaa järjestelmien hyvän hallittavuuden, sekä energian ja veden käytön etäseurannan. Suunnittelussa noudatetaan vallitsevia määräyksiä, asetuksia ja tilaajan suunnitteluohjeita sekä käytänteitä. Laitesijoituksiin ja äänieristyksiin kiinnitetään erityistä huomiota. Tekniset tilat ja laitteet sijoitetaan järjestelmien kannalta optimoituihin paikkoihin.

Alustavasti energiatehokkuuden osalta tavoitteena on lähes 0-energiaratkaisu (jos voidaan). Tavoite määritetään lopullisen rakennuspaikan mukaan.

Ilmanvaihtojärjestelmän puhtausluokka on P1. IV-tuotteiden puhtausluokka ja rakennusmateriaalien päästöluokka M1.

Lämmöntuotto

Rakennuksen lämmitysjärjestelmät liitetään Vantaan Energian kaukolämpöverkoston piiriin. Optio; hybridilämmöntuotto maa-/kaukolämpö järjestelmällä.

Energiantuottolaitteet; jäähdytyskompressori järjestelmineen, (mahdollinen) maalämpöjärjestelmä, varavoimajärjestelmä, aurinkosähköjärjestelmä. Mikäli rakennuspaikka mahdollistaa maalämpöjärjestelmän rakentamisen, hyödynnetään järjestelmää kesäkaudella jäähdytysenergian, talvikaudella lämmityksen ja lämpimän käyttöveden tuotannossa. Rakennuksen lämmöntuotanto toteutetaan lisäksi kaukolämmöllä.

Lämmönjakojärjestelmät

Rakennus varustetaan vesikiertoisella säteily-, lattia- ja radiaattoripatterilämmitysjärjestelmällä. Tuulieteisiin asennetaan kiertoilmakojeet.

Rakennus liitetään kunnallisen vesi-, viemäri- ja sadevesiviemäriverkostojen piiriin.

Rakennuksen erikoistoimintoja sekä laitteita varten rakennetaan toimintojen edellyttämät putkistot, laitteet ja varusteet.

Ilmanvaihtojärjestelmät

Rakennus varustetaan lämmöntalteenottolaitteet sisältävällä koneellisella tulo- ja poistoilmanvaihdolla. Tulo- ja poistoilma eivät saa sekoittua lämmöntalteenottolaitteessa. Ilmanvaihtokoneiden sijoitus rakennuksen katolle ilmanvaihdon konehuoneisiin. Koneiden lukumäärä määräytyy palvelu/toiminta-alueiden jaottelun perusteella tarpeen mukaisesti. Kohdepoistoa vaativat toiminnot varustetaan erillispoistopuhaltimin, -kanavistoin ja -päätelaittein.

Ilmanvaihtokoneiden puhaltimet ovat energiatehokkaita, korkean hyötysuhteen ja laajan toiminta-alueen omaavia suoravetoisia EC-moottoreilla varustettuja kammiopuhaltimia. Ilmanvaihdon lämmöntalteenoton hyötysuhteen tulee olla korkea. Puhallin/moottori, SFP-luku enintään 1.7. Ilmanvaihtojärjestelmä mitoitetaan ja toteutetaan siten, että tilojen suunnitelman mukainen ilmamäärä voidaan korottaa 20 % säätöteknisin toimin, ilman järjestelmämuutoksia. Tämä huomioidaan järjestelmien suunnittelussa ja hankinnassa; kanava-, päätelaite-, kone- ja järjestelmämitoituksessa. IMS-laitteet sisältävä järjestelmä jaetaan palvelualueiden mukaisiin vyöhykkeisiin. Merkittävät erillispoistopuhaltimet varustetaan lämmöntalteenottolaittein.

Erikoisjärjestelmät, vesi, viemäri ja hulevesi

Rakennus varustetaan varavoimakoneella; jolle rakennetaan jäähdytysjärjestelmä ja pakoputkisto.

Rakennus varustetaan pikapaloposteilla ja alkusammutuskalustolla. Sprinkleri- ja savunpoistojärjestelmä rakennetaan tarpeen mukaan paikkoihin, joihin määräykset sitä edellyttävät.

Toimitilat varustetaan jäähdytyslaittein, mikä edellyttää myös ilmanvaihtokoneiden varustamista jäähdytyksellä.

Hulevesiä viivytetään kiinteistön alueella.

Vesi- ja viemärijärjestelmät rakennetaan ja varustetaan vastaamaan käyttötarvetta. Materiaalivalinnoissa huomioidaan käyttötarkoitus.

Rakennusautomaatiojärjestelmä

Valvonta-alakeskukset sijoitetaan tarkoituksenmukaisiin paikkoihin pääosin teknisiin tiloihin. Toimintojen piiriin liitetään kaikki lvi-teknisten laitteiden toiminnot, tilojen olosuhdemittaukset, sekä energian ja veden mittaukset, hälytystoiminnot, sekä lisäksi sähkösuunnittelijan esittämät laitteiden ohjaus- ja seurantatoiminnot. Järjestelmän tulee olla vapaasti ohjelmoitava. Alakeskusten, säätötoimilaitteiden, kaikkien automaatiolaitteiden ja niiden osat ovat yhteensopiva Vantaan kaupungilla käytössä olevan järjestelmän kanssa. Järjestelmän

piiriin liitetään kaikki keskeiset toiminnot sekä prosessilaitteet tarvittavilta osin. Rakennusautomaatiojärjestelmä liitetään tietoliikenneverkkoon, mikä mahdollistaa etäohjauksen ja -seurannan ”pilvipalvelun” kautta, pc:llä, tai tablettilaitteella, Vantaan kaupungilla käytössä olevan palvelun ja ohjelmiston kautta.

4.4. Sähkötekniikka

Sähköteknisten laitteiden valinta- ja hankintaperusteissa tulee tavoitella energiatehokkuutta, kestävyyttä, helppokäyttöisyyttä ja laadukkuutta. Laitevalinnoissa tulee pyrkiä valitse-maan yleisesti saatavilla olevia laitteita ja käyttämään tunnettuja laitetoimittajia.
Rakennus liitetään sähkölaitoksen pienjännitejakeluverkkoon ja kaupungin tietoliikenneverkkoon. Tilanvarauksissa ja varaputkituksissa tulee huomioida myös liittymismahdollisuus muihin tele- sekä kaapeli-TV-operaattoreiden verkkoihin. Kiinteistöautomaatio liitetään Vantaan kaupungin kaukovalvontajärjestelmään.

Piha-alueiden valaistus rakennuksen lähialueella toteutetaan seiniin ja katoksiin asennettavilla valaisimilla.
Pysäköintialueelle asennetaan muutama autolämmityspistorasia sekä sähköautojen latausasemat.

Sähköjärjestelmät rakennetaan voimassa olevien sähköalan ja lääkintätilojen standardien mukaisesti.
Rakennus varustetaan pääkeskuksella ja ryhmäkeskuksilla. Ryhmäkeskuksiin varataan erilliset osat varavoimaan liitettäville laitteistoille. Keskukset syöttävät valaistusta, pistorasioita, LVIA-laitteita, telejärjestelmien keskusyksiköitä, toimintaa palvelevia laitteita, yms.
Rakennus varustetaan varavoimajärjestelmällä. Osa järjestelmästä on mahdollista toteuttaa ns. kontti- tai säänkestävällä moduuliratkaisulla, jos suunnitteluvaiheessa koneikolle löytyy järkevä sijoituspaikka. Muutoin rakennukseen varataan tilat generaattorille, öljysäiliölle sekä pakoputkistolle.
Rakennus varustetaan sähköntoimittajan päämittauksen lisäksi kiinteistöautomaatioon liitettävillä energian kulutuksen seurantamittareilla. Alamittauksilla tavoitellaan rakennuksen käytönaikaista energian kulutuksen optimointia mm. seuraamalla mittaustulosten poikkeamia esim. vikatapauksissa.
Tilojen valaistustasojen mitoituksissa tulee pääsääntöisesti noudattaa standardin SFS-EN 12464-1 suosituksia.

Optimaaliseen energiatehokkuuteen tulee pyrkiä valitsemalla energiatehokkaat valaisimet sekä niihin energiatehokkaat valolähteet (kuten Led). Valaisimet tulee pyrkiä sijoittamaan siten, että valoa saadaan sinne missä sitä tarvitaan ja tarpeenmukaisella valaistusvoimakkuudella.
Energiatehokkuutta tulee tavoitella myös valaistusohjauksissa. Valaistusohjaukset voidaan toteuttaa mm. soveltaen kiinteistöautomaation aikaohjauksia, valoisuusantureita, läsnäolotunnistimia ja järkevää valaistusryhmitystä. Lisäksi joissakin huonetiloissa voidaan valaistukseen lisätä himmentimiä, jotka säätävät tilakohtaisesti valaistusvoimakkuutta ulkoa tulevan päivänvalon mukaan.

Käytettäessä ulkovalaistuksessa heti syttyviä ja mahdollisesti säädettäviä Led-lamppuvalaisimia, voidaan syttymistä ohjata osittain liiketunnistimilla ja/tai valoisuusantureilla huomioon ottamalla katuvalaistus sekä lähiseudun asutus. Pimeän aikaista osavalaistusta tarvitaan mm. ilkivaltariskin sekä kameravalvonnan takia.

Rakennus varustetaan seuraavilla telejärjestelmillä:

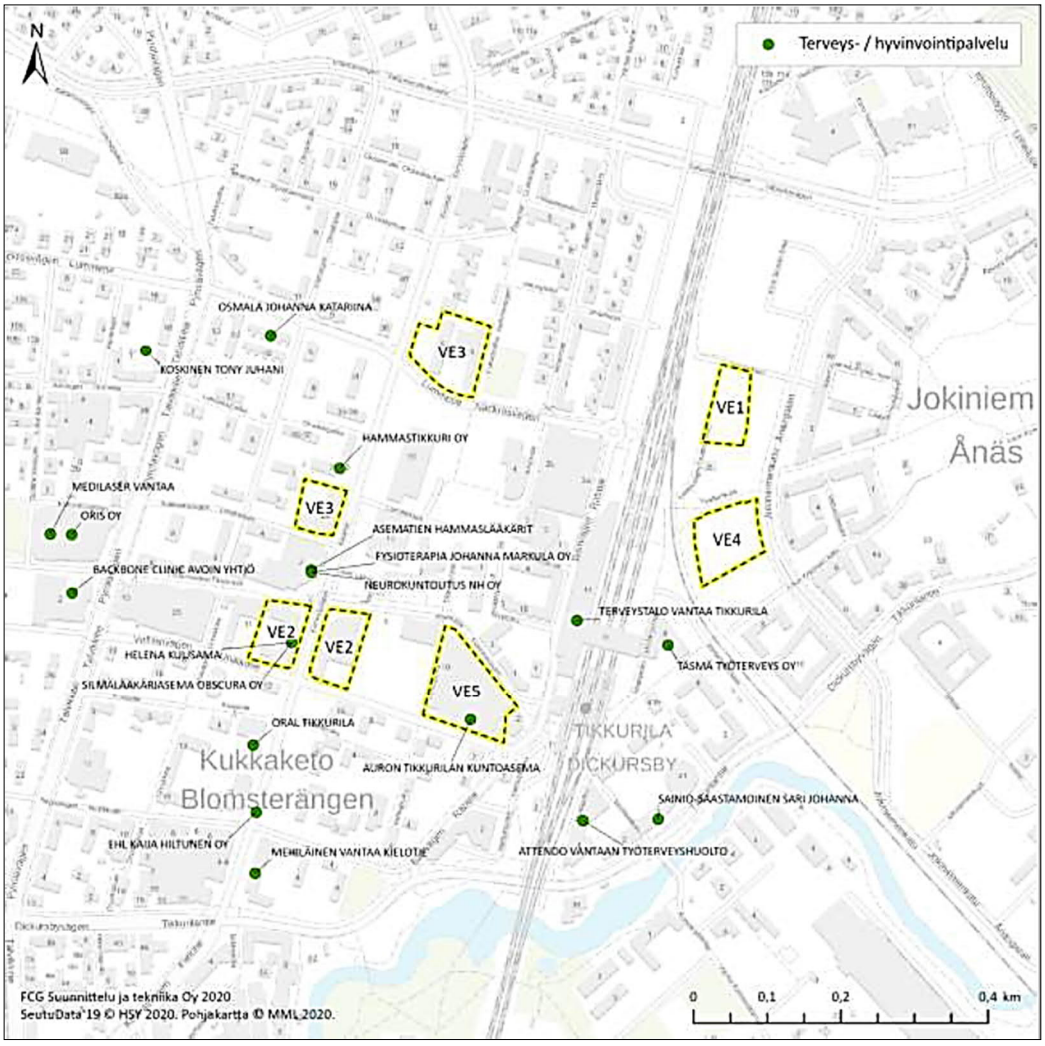
- Yleiskaapelointijärjestelmä
- Antennijärjestelmä
- Äänentoisto- ja hätäkuulutusjärjestelmä
- Ajannäyttöjärjestelmä
- Sisäänpyyntöjärjestelmä esim. tablet-näytöillä (vastaanotto- ja kokoustiloihin)
- Asiakkaiden ilmoittautumisjärjestelmä (odotus- ja käytävätilat)
- Kuulorajoitteisten induktiosilmukkajärjestelmä (kokoontumis- ja ryhmätiloihin)
- Kokous- ja ryhmähuoneet varustetaan AV-järjestelmällä (suuret näytöt ja kaiuttimet käyttäjähankintana)
- Henkilöturvajärjestelmä (päällekarkausjärjestelmä)
- Kulunvalvonta- ja työajanseurantajärjestelmä
- Viranomaisradioverkon sisätilojen antennijärjestelmä (Virve)
- Ovi/kuvapuhelinjärjestelmä
- Rikosilmoitusjärjestelmä
- Videovalvontajärjestelmä
- Merkki- ja turvavalaistusjärjestelmä (yksikköakustot kondensaattoreilla)
- Automaattinen paloilmoitinjärjestelmä Häke-yhteydellä
- Sprinkleri- ja/tai savunpoistojärjestelmä, mikäli rakennusluvan ehdot sitä edellyttävät

Yleiskaapelointi asennetaan palvelemaan ainakin atk-, videovalvonta-, henkilöturva/palvelutalo- ja ovipuhelinjärjestelmiä. Kriittisille atk-laitteille asennetaan varayhteys (ns. kahdennus).
Osa järjestelmistä voidaan yhdistää toiminnollisesti keskenään (esim. henkilöturvajärjestelmä ja ovipuhelinjärjestelmä). Yhdistettävyys ratkaistaan suunnittelu- ja järjestelmien hankintavaiheessa.
Rakennus varustetaan kiinteistöautomaatiojärjestelmällä, jolla ohjataan taloteknisiä laitteita, kerätään mittauksia ja välitetään taloteknisiä hälytystietoja.
Kattokaivojen, räystäiden ja syöksytorvien sähkölämmityksiä tulee välttää. Toteutetaan vain, jos henkilöturvallisuus ja/tai sadevesien johtaminen sitä ehdottomasti edellyttää. Pääsisäänkäynnin edustalle on mahdollista asentaa sähkösulatus, mikäli rakennus- ja/tai LVI-teknisin keinoin liukkauden torjuntaa ei voida riittävästi toteuttaa.
Keittiölaitteille, pesukoneille/kuivauskoneille, jätteenkäsittelyjärjestelmän laitteille, käyttäjälaitteille (kuten autoklaaveille), sisäänkäyntioviautomatiikoille, yms. laitteille asennetaan sähköliitännät.
Rakennus varustetaan aurinkosähkö- ja maalämpöjärjestelmällä.

5. Tontti ja rakennuspaikka

5.1 Rakennuspaikan sijainti ja hallinta

Hyvinvointikeskuksen palvelujen saavutettavuuden kannalta on oleellista, että se sijaitsee Tikkurilan rautatie-/linja-autoaseman lähellä. Hyvinvointikeskuksen luonteva rakennuspaikka on Jokiniemessä radan itäreunassa, rautatieaseman pohjoisen alikulun välittömässä läheisyydessä kaavamuutoksella muodostettavalla kaupungin omistamalla tontilla. Vuonna 2020 valmistui sijaintiselvitys, jossa Jokiniemen tonttia VE1 ja Kielotien tonttia VE2 suositeltiin. Molemmat vaihtoehdot ovat olleet sosiaali- ja terveydenhuollon toimialan näkemyksen mukaan samanarvoisia vaihtoehtoja. Tarveselvitys perustuu VE1 tonttiin.



Kuva 1: sijaintiselvitys

Rakennuspaikka on Jokiniemessä kaupungin omistama kaavamuutoksen yhteydessä muodostettava tontti (pinta-ala 5 102 m^2) Tikkurilan rautatieaseman pohjoisen alikulun välittömässä läheisyydessä radan itäpuolella (liite 5). Muodostettavan tontin maa-alueet ovat osia nykyisen asemakaavan tonteista 92-

62-5-1, 92-62-5-2 ja 92-62-9902-3. Tontilla 92-62-5-2 on vanha puupaaluperusteinen säilytettävä rakennus, Villa Grönberg. Rakennus ja sitä ympäröivä tontin osa jää muodostettavan tontin ulkopuolelle.

5.2 Rakennuspaikan ominaisuudet

Alueella on aiemmin sijainnut Grönbergin lyijysulatto. Rakennuspaikan kohdalta pilaantuneet maa-ainekset on poistettu 2010-luvun alussa ja alue kunnostettu lukuun ottamatta Villa Grönbergin läheisyydessä olevia pienehköjä kunnostamattomia alueita.

Rakennuspaikka sijaitsee maaperäkartan mukaan pääasiassa savialueella. korttelialueen pohjoisosassa on lisäksi pintamaalajikartan mukaan silttialuetta. Pintamaakerroksen alapuolella on kairauksien mukaan havaittavissa pehmeä savikerrostuma. Lähimmillä painokairauksilla on päästy tunkeutumaan noin 4-11,8 metrin syvyydelle maanpinnasta.

Rakennukset perustetaan alueella paaluttamalla. Paalupituus alueella vaihtelee arviolta välillä noin 7,5-13 metriä. Paalupituuden alustavana arviona kustannuslaskennassa voidaan käyttää kairauspituutta lisättynä yhdellä metrillä. Alimmat lattiat tehdään kantavina. Piha-alueiden ja putkijohtojen perustaminen vaatii pohjanvahvistustoimenpiteitä, koska alueen maaperä painuu kuormituksen johdosta. Kaivannot vaativat tukisuunnitelmat ja tuennat.

Perustamisessa on huomioitava alueella aikaisemmin olleet rakennukset ja mahdollisesti niiden maaperään jätetyt perustukset ja muu tekniikka.

Kellarikerroksen rakentaminen rakennuspaikalle ei ole suotavaa. Rakennuspaikan maapohja on savea. Savikerros on paikoin ohut, jolloin kellari rakentamalla puhkaistaisiin yhteys vettä johtaviin kerroksiin. Rakennuspaikan vieressä on suojeltu puupaaluilla perustettu Villa Grönbergin rakennus. Pohjavedenpinnan kriittinen korkeustaso puupaaluperustetun rakennuksen osalta on +16,81 (N2000). Alueen pohjoispuolella ylin mitattu pohjavedenpinnantaso on ollut +18,90. Alueen eteläpäässä ja keskiosassa ylin pohjavedenpinnan mitattu taso on ollut +18,40. Rakentamistoimenpiteillä ei saisi laskea pohja- tai orsivedenpintaa pysyvästi tai väliaikaisesti. Rakennuspaikan lähellä kulkee junarata, jolloin pohjaveden alentaminen ei myöskään ole mahdollista.

Perustamistapa voidaan määrittää tarkemmin rakennuspaikkakohtaisen pohjatutkimuksen jälkeen.

Rakennuksen perustusrakenteet salaojitetaan ja routasuojataan.

Rakennuspaikka ei ole lentomeluvyöhykkeillä. Rautatiemelukartalla vuodelta 2016 rakennuspaikka on pääosin 55–60 dB – vyöhykkeellä. Tontin luoteisnurkassa on pohjoiseteläsuuntainen 10–20 metriä leveä kaistale 60–65 dB - vyöhykkeellä. Tiemelumittausten 2016 mukaan rakennuspaikka on meluvyöhykkeillä 50-55 ja < 50 dB.

Rakennuspaikka on pääradan varressa. Raideliikenteen aiheuttama tärinä tulee ottaa huomioon suunnittelussa. Lisäksi rakennukseen vaikuttaa Jokiniementien liikennetärinä. Rakennuksen suunnittelussa on oltava tärinäasiantuntija mukana jo varhaisessa vaiheessa. Varsinaisen tärinän lisäksi raide- ja autoliikennetärinä aiheuttaa runkomelua, joka tulee selvittää.

Radonsäteilyn keskiarvo on säteilyturvakeskuksen radonmittauspurkeilla pientaloasunnoissa vuosina 1980–2015 tehtyjen mittauksien mukaan Tikkurilassa 141 Bq /m^3. Työ-paikoilla radonpitoisuus ei saa säännöllisessä työssä ylittää arvoa 300 Bq/m^3. Alustatila varustetaan koneellisella tulo-poistoilmanvaihdolla.

5.3 Rakennuspaikan toiminnalliset vaatimukset

Rakennuksen saatto- ja huoltoliikenne tapahtuu Jokiniemenkadulta tontin pohjoisosan kautta.

Hyvinvointikeskukseen saapuu ja lähtee liikennettä eri muodoissa:

- Henkilöajoneuvot
    - o työntekijät
    - o asiakkaat ja heidän tarvitsema saattoliikenne (taksit)
- huolto- ja tavaraliikenne (=tukipalvelut - jäte, pyykit, tarviketoimitukset, ym.)
- näytekuljetukset (HUS-LAB)
- sairaskuljetukset (ensihoidonyksikkö)
- pelastustiet- ja tikasauton nostopaikat

Tontin piha-alueet pintamateriaaleineen, istutuksineen ja valaistuksineen tulee toteuttaa korkeatasoisina julkisina tiloin huomioiden esteettömyysvaatimukset.

Autopaikkamitoitus on 1 ap / 100 kem^2 (~ 316 ap). Tontin maantasoon sijoitetaan lyhytaikaiseen saatto- ja huoltopysäköintiin 12 autopaikkaa, joista kaksi liikkumisesteisille tarkoitettua autopaikkaa. Rakennuksen pohjakerrokseen esitetään ~ 80 autopaikkaa, mutta Jokiniemen VE1 tontin pohjakerrokseen ei voida sijoittaa kaikkia esitettyjä toimintoja. Loput hyvinvointikeskuksen autopaikoista (~ 225 ap) osoitetaan alueelle rakennettavasta pysäköintilaitoksesta.

Selvitetään hankesuunnittelun aikana, onko sähköauton latauspaikkojen asentaminen kellariin sekä pysäköintilaitokseen mahdollista paloturvallisuus huomioiden.

Lain 733/2020 mukaisesti rakennus tulisi varustaa vähintään kolmella normaalitehoisella (3,7–22 kW) latauspisteellä.

Lisäksi tulisi asentaa latauspistevalmius vähintään 20 prosenttiin pysäköintipaikoista siten, että latauspistevalmiuden vähimmäismäärä ei saa olla pienempi kuin 15.

Polkupyöräpaikoista (1 pp / 50 kem^2, ~ 640 pp) puolet sijoitetaan säältä suojattuihin ja lukittaviin tiloihin rakennuksen pohjakerroksiin ~330pp. Kellarin pyöräpaikkatilat ovat helppokulkuisia sekä turvallisia ja tiloista on sujuvat yhteydet maantasoon.

Ensihoidon yksikön on päästävä liikkumaan esteettä hälytystilanteessa. Tontin sisäänajoliittymän mitoituksiin ja liikenteen toimivuuteen tulee kiinnittää huomiota, jotta Jokiniemen kadun liittymä ei ruuhkaudu hyvinvointikeskukseen saapuvan tai sieltä poistuvan liikenteen takia ruuhkahuippujen aikana.

5.4 Kaavarunko-, asemakaavamuutosprosessi ja hankesuunnitelma

Jokiniemen alueelle on aloitettu kaavarunko- ja asemakaavamuutosprosessi. Sekä kaavamuutos- että hankesuunnittelun aikana selvitellään:

- tontin saatavuus, toiminnallisuus ja riittävyys
- Hyvinvointikeskuksen lopullinen sijainti
- autopaikkojen sijainti, pysäköintihallin sijainti ja aikataulu
- kaupunkikuvalliset tavoitteet, elävät kadut, viheralueet, urbaani miljöö
- arkkitehtoniset ominaisuudet ja laadulliset tavoitteet
- fysikaaliset ominaisuudet (esim. junatärinän vaikutus)
- Hyvinvointikeskuksen synergiat Oppimiskampuksen kanssa.

6. Hankkeen laajuus

Huoneistoala on 23 114 htm^2, bruttopinta-ala 25 557 brm^2 (pois lukien hallinto)

7. Kustannukset

Hankkeen rakennuskustannusennuste on 115 898 000 € (alv 0 %) KL 99,5. liite 6.

Vaiheen 1 tilojen osuus kustannusennusteesta (alv 0 %) 76 220 000 €

Kustannusennusteeseen ei sisälly:

- Hallinnon tilojen 995 hym^2 toteuttaminen samaan rakennukseen 10,2 milj. €
- Autopaikkojen 80 kpl ja polkupyöräpaikkojen 330 kpl rakentaminen pohjakerrokseen, lisäkustannusvaikutus, 7 250 000 €
- Ensikertainen kalustaminen, varustaminen ja laitehankinnat
- Irtaimisto
- Pilaantuneiden maa-aineisten poisto ja käsittely
- Toiseen kiinteistöön sijoitettavat vuokrattavat autopaikat noin 250 kpl

Sosiaali- ja terveystoimen ensikertaisen kalustamisen ja varustamisen kustannusarvio on ~ 5 000 000 € (alv 0 %). Mukana eivät ole hallinto, suun terveydenhuollon, pelastuslaitoksen ensihoitoyksikön, HUS-Kuvantamisen tai HUSLAB:in ensikertaisen kalustamisen ja varustamisen kustannuksia.

8. Rahoitus, toteutus ja aikataulu

Vantaan kaupunkitasoisen palveluverkkosuunnitelman 2018–2027 mukaan terveysasemapalvelut tarjotaan jatkossa hyvinvointikeskuksessa ja sotekeskuksissa.

Tekninen lautakunta on päättänyt 19.11.2019 § 6 hankkeen toteuttamista ensisijaisesti ulkopuolisen kilpailutetun kiinteistösijoittajan toimesta sekä tilojen vuokraamista kiinteistösijoittajalta hyvinvointikeskukselle kaupunkikonsernin omien investointitarpeiden keventämiseksi.

Hankkeen ensimmäisen vaiheen valmistumisvuosi on 2025 ja toisen vaiheen valmistumisvuosi on 2028.

Hankkeen toteuttamisesta laaditut vaihtoehdot:

Kaupunginhallitus on päättänyt 18.5.2020 § 6, että hankkeen toteuttamisesta laaditaan vaihtoehtoiset laskelmat rakentamis- ja vuosittaisista käyttökustannuk-

sista: toteutus kaupungin omana hankkeena, VTK- kiinteistöt Oy:n toteuttamana, ulkopuolisen kilpailutetun kiinteistösijoittajan toimesta tai vuokraamalla valmiit tilat.

Tikkurilan hyvinvointikeskuksen tarveselvityksen vuokrakustannukset 20210426-kustannusennusteessa on käytetty rakennuksen pääomavuokrana (korjausvastike (3 %) + korko (3 %)) yhteensä 6 % investoinnista.

Vertailtavat vaihtoehdot olivat toimeksiannossa:

- kaupungin omana investointina,
- VTK:n hankkeena
- Kiinteistösijoittajan hankkeena
- vuokratiloina

Kustannuslaskelman ja vuokrakustannukset 20210426-kustannusennusteen mukaan pääomavuokrakustannus on:

Kaupungin ja VTK:n hankkeena:

(115 898 000 + 10 200 000 + 7 250 000) * 6 % = 8 000 880 €/vuosi

Kiinteistösijoittajan hankkeena (vuokratiloina):

(115 898 000 + 10 200 000 + 7 250 000) * 4,5 % = 6 000 660 €/vuosi
oletetulla tuottovaateella 4,5 %, kun tiloista solmitaan vähintään 15 vuoden vuokrasopimus.

Tämän perusteella vuokrakustannus muodostuisi investointihankkeena edullisemmaksi.

Vaihtoehtolaskelmassa on laskettu samaa asiaa kuin yllä, mutta kumulatiivisina kuluina ja kaupungin omana investointina oletetulla 2 % korolla (vrt. yllä 3 %) ja laskennallinen korjausvaraus 0,5 €/m2/kk on laskettu vasta 10 vuotta ensimmäisen vaiheen oletetun valmistumisen jälkeen (vrt. yllä heti 3 % investoinnista).

Liitteessä 8 on kustannusarviolla ja 2 vaiheen valmistumisajankohdalla (2028) tarkennettu vaihtoehtotarkastelu. Päivitetyn vertailun perusteella investointihankkeen kumulatiiviset kulut olisivat 4,25 % oletetulla tuottovaateella alemmat aina vuoteen 2046, minkä jälkeen kumulatiiviset kulut muodostuvat korkeammaksi kuin omaan taseeseen toteutettaessa. Mikäli sijoittajan tuottovaade olisi 4,75 % ovat kumulatiiviset kulut melko samat molemmilla vaihtoehdoilla noin vuoteen 2033 saakka, minkä jälkeen ovat edullisemmat omana hankkeena laskelmassa käytetyllä 2 % korolla.

Mikäli vertailussa käytetään kaupungin osalta 25 vuoden takaisinmaksuaikaa ja 2 % korkoa, niin tulos olisi 4,25 % sijoittajan tuottovaateella edelleen investointihankkeena edullisempi. Jo pieni nousu tuottovaateeseen -> 4,75 % johtaisi siihen, että rakennuskustannusten ollessa samat, toteutettuna kaupungin omana

hankkeena vrt. investointihankkeena, olisi kaupungin oma investointi edullisempi jo vuoden 2033 jälkeen.

Sijoittajan oletettu 4,5 % tuottovaade edellyttää vähintään 15 vuoden vuokrasopimusta. Tuottovaatimusoletus on arvio ja voi todellisuudessa poiketa arvioidusta.

Laskelman osalta on iso merkitys, mitä korkoprosenttia käytetään kaupungin omassa hankkeessa. Liitteessä 8 olevassa vaihtoehtotarkastelussa on käytetty 2 %, mutta aiemmin tässä viestissä olevassa pääomavuokravertailussa 6% (perustuu ohessa olevaan vuokrakustannukset 20210426-kustannusennusteen).

Laskelmat eivät huomioi rakennuksen jäännösarvoa eikä tonttikustannusta.

9. Hankkeen toiminta- ja vuokrakustannukset

Hyvinvointikeskuksen sosiaali- ja terveystoimen toimintakustannukset ovat vuonna 2018 tehdyn arvion mukaan vuodessa ~ 52 500 000 € (alv % 0). Hallinnon osan (80 työntekijää) toimintakustannukset ovat noin 4 milj. € vuodessa.

Koko rakennuksen vuosivuokraennuste ~ 8 895 456 € (32,07 €/m^2/ kk, alv 0 %), liite 7.

Koko rakennuksen vuosivuokraennuste koostuu:

- ylläpitokustannuksista (pois lukien siivouskulut) 4,83 €/htm^2/ kk, alv 0 % vuodessa ~ 1 339 687 €

- pääomakustannuksista 25,07 €/htm^2/ kk, alv 0 % vuodessa ~ 6 953 880 €

Siivouskustannusennuste on ~ 2 €/htm^2/ kk, alv 0 %. (554 736 €/v)

10. Hankkeen vaikutukset palveluverkkoon ja toimitilajärjestelyihin

Tikkurilan hyvinvointikeskuksen toiminnan käynnistyessä uusiin tiloihin keskitetään eri puolilla Tikkurilaa ja myös muissa Vantaan kaupunginosissa sijaitsevien sosiaali -ja terveydenhuollon yksiköiden toimintoja ja vastaavasti luovutaan nykyisin käytössä olevista tiloista.

Hanke sisältyy kaupunkitasoiseen palveluverkkosuunnitelmaan 2018–2027.

Vuoden 2021 tietojen perusteella luovutettavia tiloja tulee olemaan yhteensä 21 028 htm^2 ja sisäinen vuokra yhteensä ~ 3 641 574 €/v, alv 0 %.

Taulukko 1. Palveluyksiköiden nykyiset tilat, niiden käyttö hyvinvointikeskuksen valmistuttua ja arvio tilakustannuksista.
*oma = O, oma osake = OS vuokra = V, konserniyhtiön = VTK, VE tai VAV.
**L = luovutaan, soster = jää sosterin käyttöön, kaso = vapautuu kasvatuksen ja oppimisen toimialan käyttöön (hammashoitolat kouluissa)

Osoite	Omistussuhde*	Tuleva käyttö**	€/htm²	Jyvitetty huoneistoala m²	Jyvitetty tilakustannus €/v alv 0 % (2020)
Asematie 10	OS	L	9,4	50	5 592
Hiekkaharjuntie 8	OS	L	12,3	165	24 275
Jönsaksentie 4	VTK	soster	15,0	294	53 026
Karsikkokuja 15	VTK	soster	13,7	643	105 709
Karsikkokuja 17	VTK	L	13,5	151	24 462
Keilakuja 1	O	soster	17,6	348	73 665
Kielotie 11	OS/VE	L	10,1	6877	835 143
Kielotie 20	OS/VE	L	9,1	655	71 683
Kielotie 40	O	L	18,9	1010	229 189
Kielotie 7	V	L	17,0	1302	266 233
Koivukyläntie 52	O	kaso	18,1	105	22 743
Kultarikontie 1	VTK	L	15,0	464	83 520
Leinikkitie 20 B	V	L	17,0	435	88 792
Pakkalankuja 5	VTK	L	20,8	813	202 730
Peltolantie 1	V	soster	16,7	495	99 416
Peltolantie 2	V	L	13,9	1480	246 296
Simontie 5	O	soster	23,0	406	112 111
Talvikkitie 37	V	L	14,3	485	83 226
Tennistie 1	VTK	kaso	11,0	124	16 398
Valkoisenlähteentie 53	O	kaso	15,9	121	23 029
Vernissakatu 4	V	L	18,1	2200	478 368
Vernissakatu 6-8	V	L	16,9	4941	1 002 065
			Yhteensä	**23 564**	**4 147 670**

Arvio tilojen käytöstä hyvinvointikeskuksen valmistuttua	htm²	€/v alv 0 % (2020)
Tiloista luovutaan	21 028	3 641 574
Tilat jäävät sosiaali- ja terveydenhuollon toimialan käyttöön	2 186	443 926
Tilat vapautuvat kasvatuksen ja oppimisen toimialan käyttöön	350	62 169

Palveluverkkosuunnitelmassa 2018–2027 esitettynä tavoitteena on neljän hyvinvointikeskuksen kokonaisuus. Näistä Tikkurila tulee olemaan keskeisin sisältäen myös hyvinvointialueen hallinnon ydintoimintoja.

Myyrmäen terveysaseman (Jönsaksentie 4) ja Koivukylän terveysaseman (Karsikkokuja 15) tilat jäävät sosiaali- ja terveydenhuollon toimialan käyttöön. Karsikkokuja 17:ssa sijaitsevien tilojen soveltuvuutta perhekeskustoimintaan tarkastellaan vuoden 2021 aikana.

Hyvinvointikeskukseen sijoitetaan ensihoitoyksikkö valmisteilla olevan kaupunkitasoisen palveluverkkosuunnitelman 2018–2027 mukaisesti. Ensihoitoyksikkö lisää Tikkurilan ensihoidon toimintavalmiutta. Palveluverkkosuunnitelmassa 2018–2027 todetaan, että ensihoidon palveluverkon kehittämisen tarpeet ovat Tikkurilan ja Myyrmäen alueella. Päivystystilat Tikkurilan alueen ensihoitoyksikölle tulisi sisältyä Tikkurilan hyvinvointikeskuksen tilaohjelmaan.

11. Riskit

Hanke edellyttää kaavamuutosta. Sekä kaavamuutos- että rakennuslupakäsittelyssä valitukset voivat estää hankkeen toteutumisen tai hidastaa sen toteuttamista aikataulussa.

Sijaintia ei ole tarveselvityksen aikana lyöty lukkoon. Jos valitaan muu kuin Jokiniemen VE1 tontti, toisen sijainnin vaikutukset hankkeelle täytyy arvioida uudelleen.

Tarveselvitystä laadittaessa kansallisen sote-uudistuksen valmistelu on kesken. Mahdolliset sote-uudistuksen aikataulussa tapahtuvat muutokset vaikuttavat hankkeen aikatauluun. Riskinä on, että hyvinvointikeskuksessa ei ole riittävästi tilaa palvelujen kasvavaan kysyntään nähden. Eräät hyvinvointikeskukseen sijoittuvat toiminnot palvelevat koko Vantaa-Kerava hyvinvointialuetta. Hallinnon tehokas toiminta puolestaan vaarantuu, jos se toimii hajautetusti monissa eri toimipisteissä.

Tarveselvityksessä on käytetty bruttoalan tehokkuuslukua 1,62, joka mahdollistaa sekä perinteisen (vaihe 1) että asiakaskeskeinen (vaihe 2) toiminta- ja tilamitoitusmallit. Hankesuunnitelmavaiheessa palveluyksiköiden tilaohjelmien tarkentuessa on kiinnitettävä erityistä huomiota pinta-alatavoitteessa pysymiseen, jotta hankkeen laajuus ja sitä kautta kustannukset eivät kasva.

Jokiniemen tontti VE1 edellyttää, että kolmas osapuoli rakennuttaa pysäköintihallin hyvinvointikeskuksen lähelle. Pysäköintihallinhankkeen rakennuttaja, aikataulu, ja taloudelliset vaikutukset hyvinvointikeskukselle ovat epäselviä.

Toimistorakentaminen elementtirakenteisena sisältää normaalit rakennushankkeen riskit. Hankkeesta laaditaan Havat-riskikartta hankesuunnitteluvaiheessa. Pohjaveden pinnan seurantaan varaudutaan.

12. Tarveselvityksen valmistelu

Tarveselvityksen päivitys saatettiin loppuun keväällä 2021. Useat henkilöt ovat osallistuneet valmistelutyöhön tai tuottaneet tietoja tarveselvitystä varten.

Kaupunkiympäristön toimiala:

Toimitilajohtaminen:

Hankevalmistelu

Josée Courtemanche, rakennutaja-arkkitehti
P. 040 549 0059
perustuu Mikko Juolahden tarveselvityksesta.

Hankesuunnittelu

Jukka Tuhkanen, rakenneinsinööri, työturvallisuuskoordinaattori
P. 040 744 4608

Yrjö Jaakkola, sähköinsinööri
P. 040 749 2589

Ilkka Poikkimäki, lvi-insinööri
P. 040 526 4355

Petri Kokkonen, kustannusinsinööri
P. 043 826 8086

Tarja Aaltola, keittiöasiantuntija
P. 043 825 7348

Tilahallinta

Pasi Salo, toimitilapäällikkö
P. 040 719 9700

Kai Lange, alueisännöitsijä
P. 050 322 8276

Heini Korpela, kiinteistötalousasiantuntija
P. 040 681 3845

Anne Valkeapää, puhtauspalveluasiantuntija
P. 040 588 6289

Tikkurilan asemakaavayksikkö

Seppo Niva, aluearkkitehti
P. 050 302 9298

Tuuli Hultala, asemakaavasuunnittelija
P. 040 197 7963

Sosiaali- ja terveydenhuollon toimiala:

Talous- ja hallintopalvelut:

Teemu Paavola, talous- ja hallintojohtaja,
P. 040 352 4103

Marjo-Riitta Valkonen, digitaalisten palvelujen päällikkö,
P. 043 826 9293

Ada Pentinmikko, erityisasiantuntija
P. 040 767 2302

Eija Pyyhtiä, erityisasiantuntija,
P. 040 357 0313

Terveyspalvelut:

Keski-Vantaan terveysasemapalvelut

Saara Ansamaa, terveyspalvelupäällikkö
P. 050 304 4830

Kuntoutustoiminta

Virpi Aromaa, palvelupäällikkö

Ennaltaehkäisevä terveydenhuolto

Piia Niemi-Mustonen, palvelupäällikkö
P. 050 304 4830

Päihde- ja mielenterveyspalvelut

Hanna Ahokas, palvelupäällikkö
P. 040 716 5140

Perhe- ja sosiaalipalvelut:

Anna Cantell-Forsblom, perhepalveluiden johtaja (v. 2020 asti)
Hanna Nummelin-Niemi, asiantuntija
P. 040 830 9073

Maahanmuuttajapalvelut

Hilkka Linderborg, palvelupäällikkö
P. 050 3122044

Vanhus- ja vammaispalvelut / vanhusten avopalvelut

Minna Lahnalampi-Lahtinen, vanhus- ja vammaispalvelujen johtaja
P. 050 312 1815

Kaupunginjohtajan toimiala:

Taloussuunnittelu

Irina Kuki, talousasiantuntija
P. 040 584 0040

Henkilöstökeskus / työnantajapalvelut

Heidi Korpela, työsuojeluvaltuutettu
P. 040 198 6289

Tietohallinnon palvelukeskus

Ilkka-Aleksi Ylioja, konsultti
P. 040 198 6431

Suun terveydenhuollon liikelaitos

Helena Salusjärvi-Juopperi, suun terveydenhuollon johtaja
P. 040 716 4822

Maria Broms, ylihoitaja
P. 040 757 0855

Keski-Uudenmaan pelastuslaitos

Mikko Ilmonen, palvelupäällikkö
P. 040 779 4861

HUS-Kuvantaminen

Riitta Heikkilä, osastonhoitaja
P. 040 072 5883

Marko Honkaranta, suunnittelupäällikkö
P. 050 427 2100

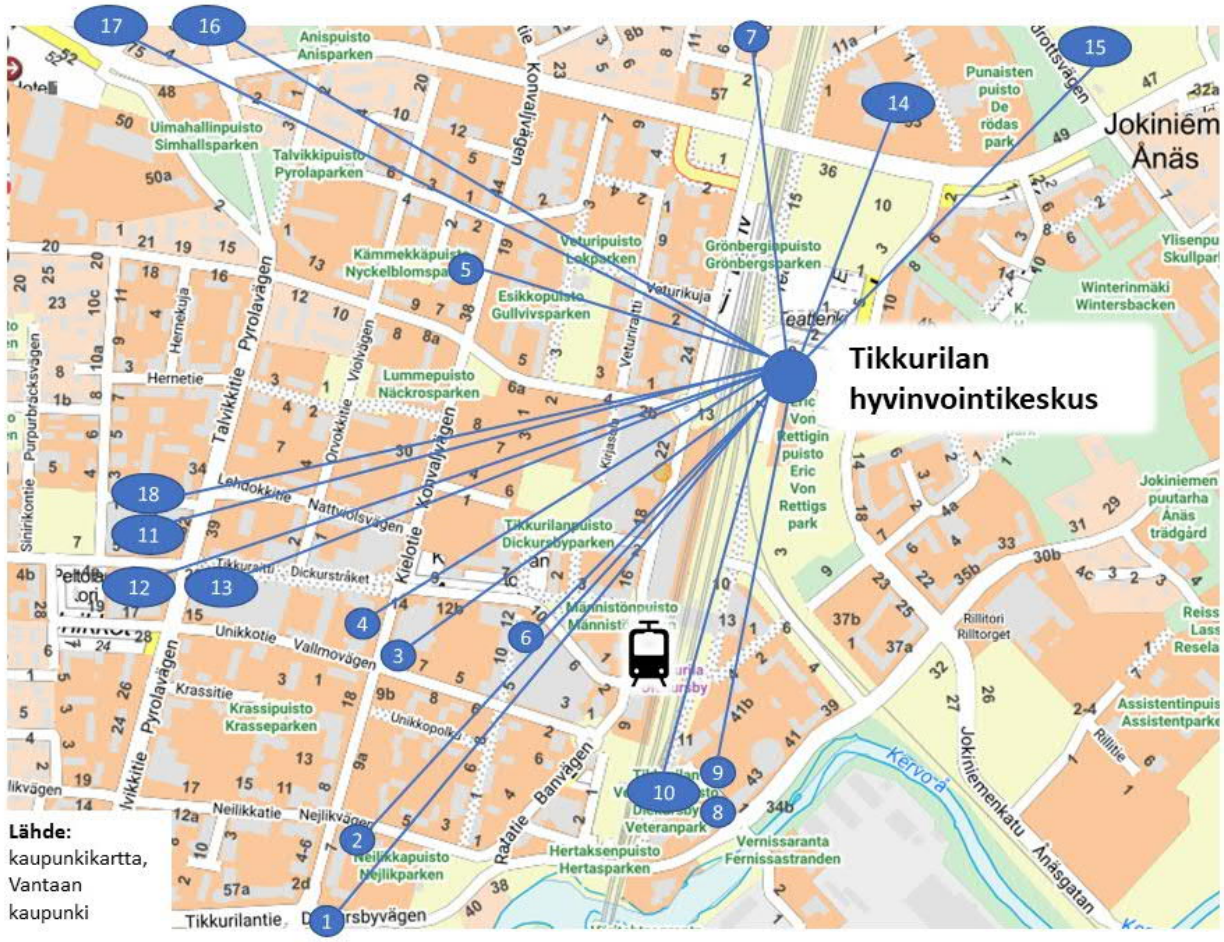
HUSLAB

Muktar Osman, prosessivastaava
P. 040 646 2770

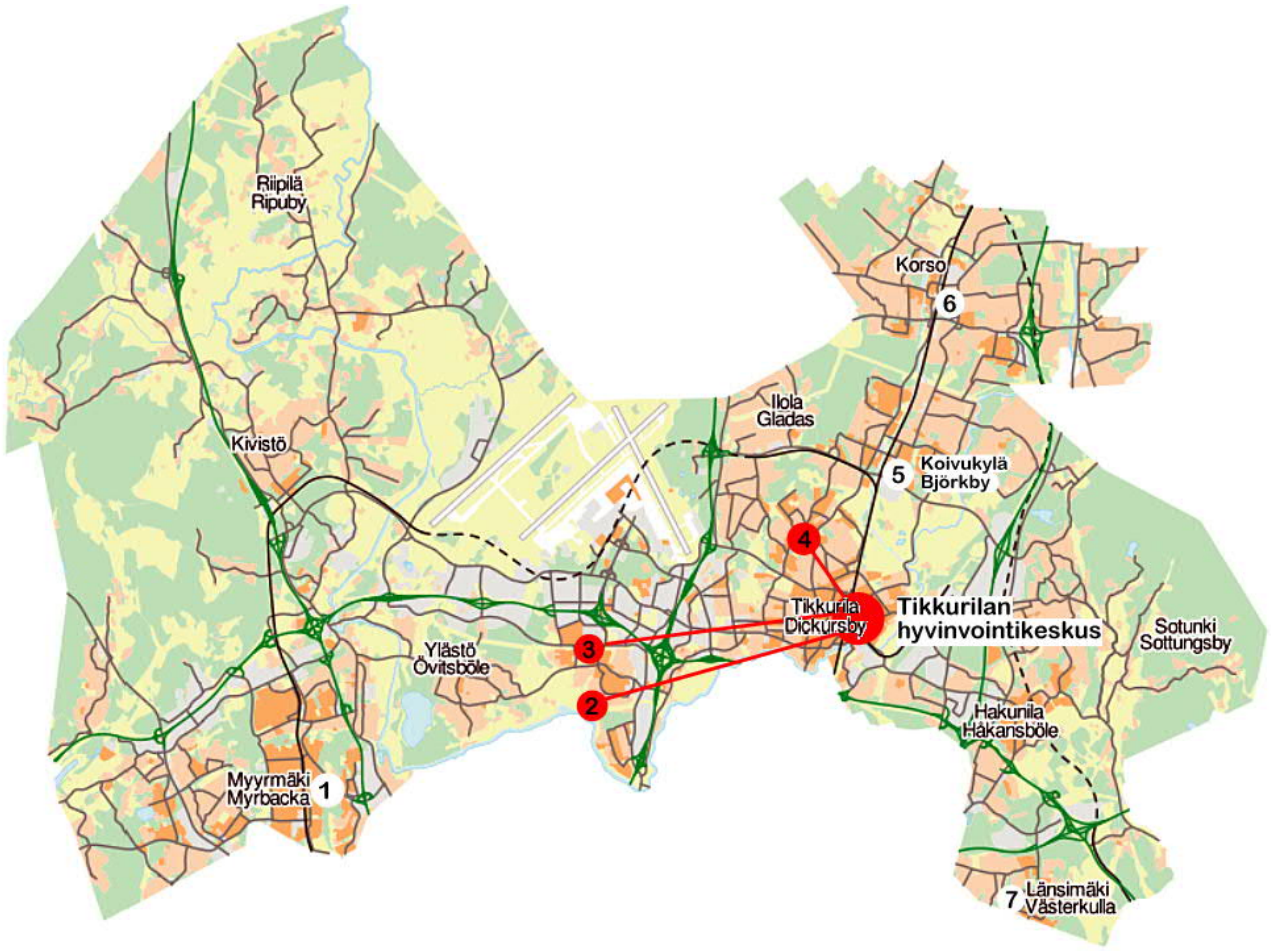
VTK Kiinteistöt Oy:

Per Mattsson, kiinteistöpäällikkö
P. 050 040 781

Nykyiset palveluyksiköt Tikkurilassa



1. Kielotie 5; Psykologipalvelut
2. Kielotie 7; Päihde- ja mielenterveyspalvelut, sijaishuollon sosiaalityö
3. Kielotie 11; Tikkurilan terveysasema; päivystyksellinen toiminta, Keski-Vantaan diabetesyksikkö, fysioterapia, ravitsemusterapia, suun terveydenhuolto, kotihoito, akuutti arviointi- ja kotikuntoutusyksikkö, HUS-Kuvantaminen
4. Kielotie 20; Tikkurilan päihdepoliklinikka
5. Kielotie 40; Tikkurilan neuvola
6. Asematie 10; Sosiaalinen luototus
7. Hiekkaharjuntie 8; Lastensuojelun tukiyksikkö
8. Vernissakatu 6-8; Palvelutarpeen arviointi, nuorten aikuisten sosiaalityö, asumispalvelut, lastensuojelun tukiyksikkö, tapaamispaikkatoiminta, nuorten psykososiaaliset palvelut, maahanmuuttajapalvelut
9. Vernissakatu 3; HUSLAB Tikkurilan laboratorio
10. Vernissakatu 4; Lastensuojelun avopalvelut
11. Peltolantie 1; Sosiaali- ja terveydenhuollon toimialan hallinto,
12. Peltolantie 2; Sosiaali- ja terveydenhuollon toimialan hallinto, perheoikeudelliset asiat
13. Talvikkitie 37; Asiakasohjausyksikkö
14. Valkoisenlähteentie 53; Tikkurilan lukion hammashoitola
15. Tennistie 1; Tennistien hammashoitola
16. Leinikkitie 20; Leinikkitien hammashoitola
17. Simontie 5; Kotihoito, fysioterapia (ryhmätoiminta)
18. Kultarikontie 1; Neuvolan puhelinpalvelu



Tikkurilan ulkopuoliset hyvinvointikeskukseen siirtyvät palveluyksiköt

Kun palveluyksikkö/-yksiköt siirtyy/siirtyvät hyvinvointikeskukseen ja kyseisestä toimipaikasta luovutaan kokonaan, on toimipaikan symbolin (punainen ympyrä) ja hyvinvointikeskuksen välillä yhdysviiva. Toimipaikkojen, joissa toiminta jatkuu muilta osin entisellään palveluyksikön/-yksiköiden siirryttyä hyvinvointikeskukseen, ympyrän väri on valoinen.

1. Myyrmäen terveysasema, Jönsaksentie 4; apuvälinepalvelut

2. Vuoden 2021 tietojen mukaan ei siirtyviä toimintoja

3. Pakkalankuja 5; perheneuvolatoiminta

4. Koivukyläntie 52; Simonkylän koulun hammashoitola

5. Koivukylän terveysasema, Karsikkokuja 15; apuvälinepalvelut, puheterapia (ruotsinkielinen), toimintaterapia, psykologipalvelut

6. Vuoden 2021 tietojen mukaan ei siirtyviä toimintoja

7. Länsimäen terveysasema, Keilakuja 1; puheterapia, toimintaterapia

TIKKURILAN HYVINVOINTIKESKUS - TARVESELVITYS 2021
TILAOHJELMA

VAIHE 1

Tulosalue	Tulosyksikkö	Palveluyksikkö	hym² (2020)
Terveyspalvelut	Keski-Vantaan terveyspalvelut	Terveysasema, ajanvarausvastaanotto	1 211
		Terveysasema, päivystyksellinen toiminta	380
		Keski-Vantaan diabetesyksikkö	203
	Kuntoutustoiminnan tulosyksikkö	Fysioterapia	1 020
		Puheterapia	475
		Toimintaterapia	197
		Ravitsemusterapia	49
		Apuvälinepalvelut	550
	Päihde- ja mielenterveyspalvelut	Tikkurilan päihdepoliklinikka ja mielenterveyspa	442
		Huumehoitopalvelut -Vinkkari	135
		Päihde- ja mielenterveyspalvelut	173
Perhe- ja sosiaalipalvelut	Aikuissosiaalityö	Palvelutarpeen arviointi	608
		Nuorten aikuisten sosiaalityö	240
		Asumispalvelut	573
		Sosiaalinen luototus	46
	Maahanmuuttajapalvelut	Maahanmuuttajapalvelut	354
Vanhus- ja vammaispalvelut	Vanhusten avopalvelut	Kotihoito	82
		Akuutti-arviointi- ja kotikuntoutus	54
		Asiakasohjausyksikkö	168
K-Uudenmaan pelastuslaitos	Ensihoito	Tikkurilan toimipiste	198
Suun terveydenhuolto		Tikkurilan toimipiste	944
HUS-Kuvantaminen		Tikkurilan toimipiste	146
HUSLAB		Tikkurilan toimipiste	525
		Vaihe 1 - Yhteensä (hym²)	**8 773**

TILAT PALVELUYKSIKÖIDEN TILAOHJELMIEN LISÄKSI	hym²
Neuvotteluhuoneet, yhteiskäyttö (9x25m²+3x40m²+3x60m²)	525
Taukotilat, yhteiskäyttö (taukotila 160 työntekijää kohden á 80 m², 4 kpl)	320
Neuvotteluhuone < 20 hlöä + saunatilat, yhteiskäyttö	60
Ravintolasali	360
Valmistuskeittiö oheistiloineen	180
Kerrosaulapalvelut, vartija 50 m2* kerros	450
WC-tilat (wc 15 työntekijää kohden á 2,5 m², 40 kpl, osa puku- ja suihkutilojen yhteydessä)	100
Inva-WC-tilat (wc 150 työntekijää kohden á 5,5 m², 5 kpl) 1. vaihe	28
Puku- ja suihkutilat 20 % työntekijöistä (1 m² työntekijää kohden)	120
Asiakas-WC:t (wc 15 asiakasta (tuntiasiakasmäärä ~ 300) kohden á 2,5 m², 12 kpl min => 32 kpl)	80
Asiakas-inva-WC:t (wc 50 asiakasta (tuntiasiakasmäärä ~ 300) kohden á 5,5 m², 4 kpl min => 8 kpl)	40
Siivoustilat	90
Vaihe 1 - Lisätilaohjelmapinta-ala yhteensä	**2 353**

Vaihe 1- Tilaohjelmapinta-alat yhteensä (hym²) *pois lukien hallinto*	**11 126**
Vaihe 1- Huoneistoalaennuste (htm², =hym²*1,46) *pois lukien hallinto*	**16 252**
Vaihe 1 - Kerrosalaennuste (kem² =~brm², tilatehokkuusluku 1,60) *pois lukien hallinto*	**17 781**

Hallinto			**995**
Vaihe 1 - Tilaohjelmapinta-alat yhteensä (hym²) *hallinnon osa*			**995**
Vaihe 1 - Huoneistoalaennuste (htm², =hym²*1,46) *hallinnon osa*			**1 453**
Vaihe 1 - Kerrosalaennuste (kem² =~brm², tilatehokkuusluku 1,60) *hallinnon osa*			**1 592**

Vaihe 1 - Tilaohjelmapinta-alat yhteensä (hym²) + hallinto	**12 121**
Vaihe 1 - Huoneistoalaennuste (htm², =hym²*1,46) + hallinto	**17 705**
Vaihe 1 - Kerrosalaennuste (kem² =~brm², tilatehokkuusluku 1,60) + hallinto	**19 373**

VAIHE 2

Tulosalue	Tulosyksikkö	Palveluyksikkö	hym² (2020)
Terveyspalvelut	Ennaltaehkäisevä terveydenhuolto	Tikkurilan neuvola	**690**
Perhe- ja sosiaalipalvelut	Lastensuojelu	Lastensuojelun avopalvelut	**630**
		Sijaishuollon sosiaalityö	**515**
		Lastensuojelu tukiyksikkö	**320**
		Vastaanottoperheyksikkö	**142**
	Psykososiaaliset palvelut	Perheneuvolatoiminta	**678**
		Perheoikeudelliset asiat	**457**
		Lapsiperheiden varhainen tuki	**164**
		Psykologipalvelut	**179**
		Nuorten psykososiaaliset palvelut	**390**

Vaihe 2 -Yhteensä (hym²)	**4 165**

TILAT PALVELUYKSIKÖIDEN TILAOHJELMIEN LISÄKSI	**hym²**
Taukotilat, yhteiskäyttö (taukotila 160 työntekijää kohden á 80 m², 2 kpl)	**160**
WC-tilat (wc 15 työntekijää kohden á 2,5 m², 26 kpl, osa puku- ja suihkutilojen yhteydessä)	**65**
Inva-WC-tilat (wc 150 työntekijää kohden á 5,5 m², 2 kpl)	**11**
Puku- ja suihkutilat 20 % työntekijöistä (1 m² työntekijää kohden)	**80**
Asiakas-WC:t (wc 15 asiakasta (tuntiasiakasmäärä ~ 300) kohden á 2,5 m², 8 kpl min => 24 kpl)	**60**
Asiakas-inva-WC:t (wc 50 asiakasta (tuntiasiakasmäärä ~ 300) kohden á 5,5 m², 2 kpl min. => 6 kpl)	**39**
Siivoustilat	**24**
Vaihe 2 -Lisätilaohjelmapinta-ala yhteensä	**439**

Vaihe 2 -Tilaohjelmapinta-alat yhteensä (hym²)	**4 604**
Vaihe 2 -Huoneistoalaennuste (htm², =hym²*1,49)	**6 862**
Vaihe 2 -Kerrosalaennuste (kem² =~brm², tilatehokkuusluku 1,69)	**7 776**

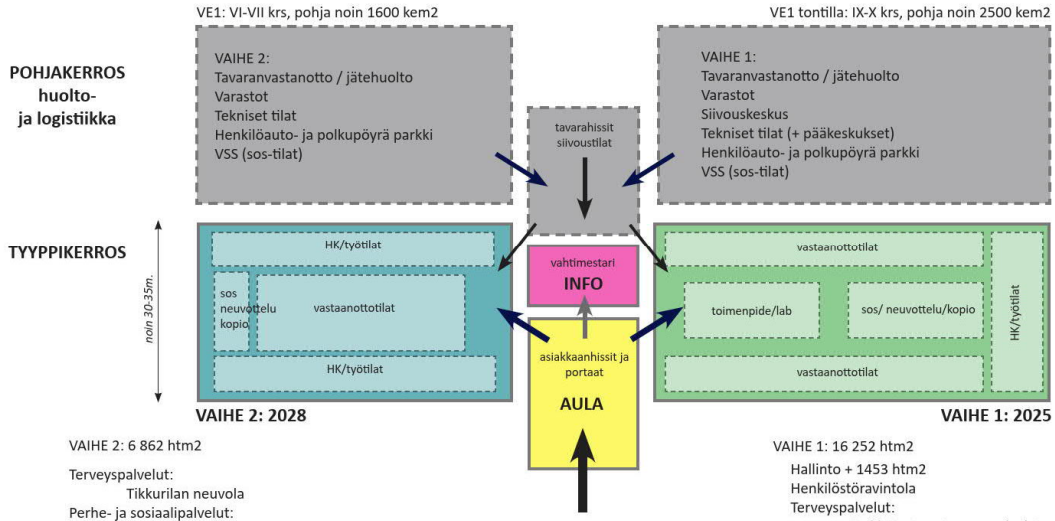
TIKKURILAN HYVINVOINTIKESKUS - PINTA-ALAT YHTEENSÄ

VAIHE 1 + 2 *pois lukien hallinto*

Tilaohjelmapinta-alat yhteensä (hym²)	**15 730**
Huoneistoalaennuste (htm², =hym²*1,49)	**23 114**
Kerrosalaennuste (kem² =~brm², tilatehokkuusluku 1,69)	**25 557**

VAIHE 1 + 2 + hallinto yhteensä

Tilaohjelmapinta-alat yhteensä (hym²)	**16 725**
Huoneistoalaennuste (htm², =hym²*1,49)	**24 567**
Kerrosalaennuste (kem² =~brm², tilatehokkuusluku 1,69)	**27 149**



VAIHE 2: 6 862 htm2

Terveyspalvelut:
- Tikkurilan neuvola

Perhe- ja sosiaalipalvelut:
- Lastensuojelu
- Psykososiaaliset palvelut

Asiakkaan saapuminen:
- kävelypolut /pp
- taksit / pelastusautot
- pikapysäköinti
- etu- ja ulkopiha

VAIHE 1: 16 252 htm2
- Hallinto + 1453 htm2
- Henkilöstöravintola
- Terveyspalvelut:
  - Keski-Vantaan terveyspalvelut
  - Kuntoutustoiminnan tulosyksikkö
  - Päihde ja mielenterveyspalvelut
- Perhe- ja sosiaalipalvelut:
  - Akuissosiaalityö
  - Maahamuuttajapalvelut
- Vanhus- ja vammaispalvelut
- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos - Ensihoito
- Suun teveydenhuolto
- HUS-Kuvantaminen
- HUS-LAB

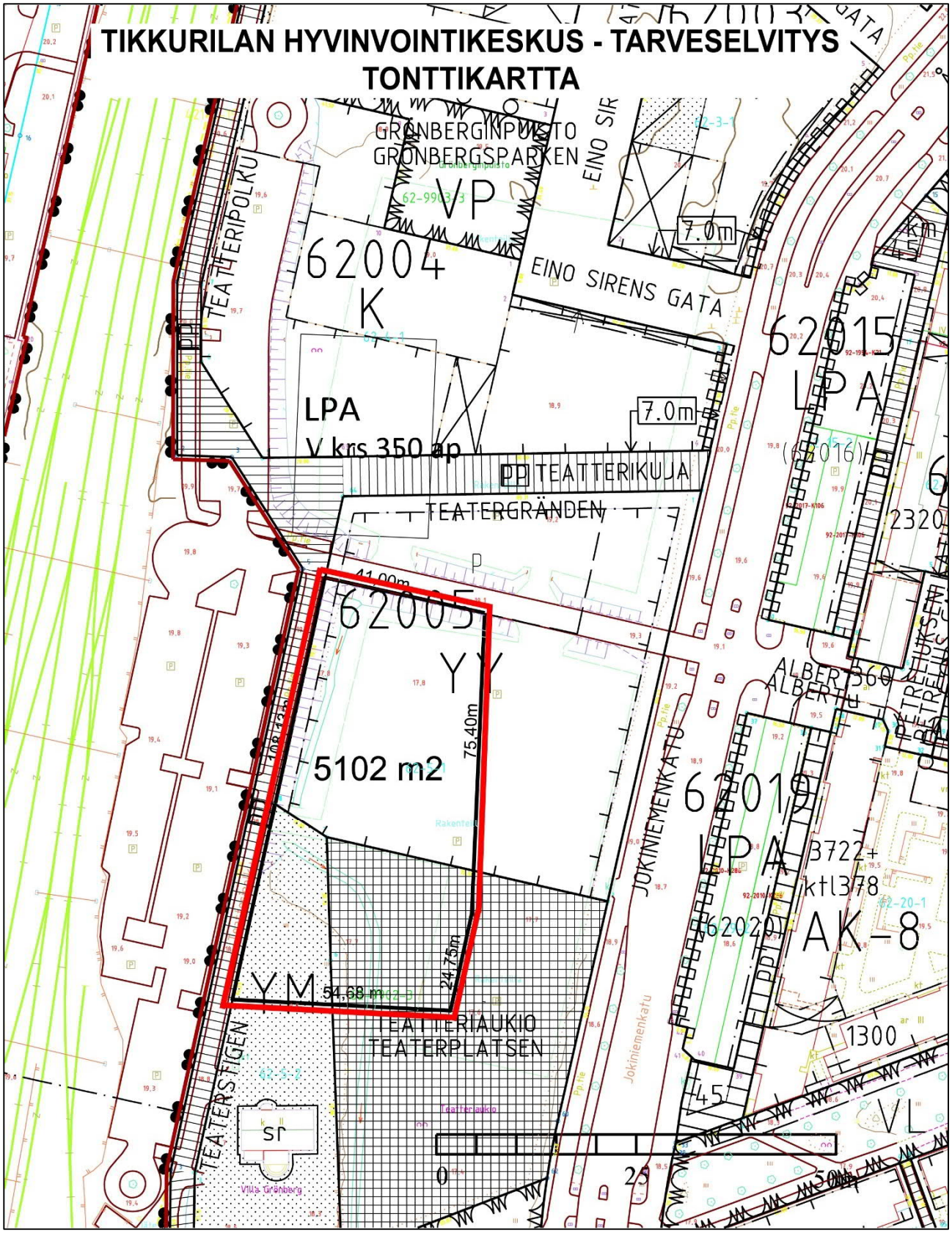
YHTEENSÄ: 16 725 hym2, 24 567 htm2, 27 149 brm2

YHTEENSÄ pois lukien hallinto: 15 730 hym2, 23 114 htm2, 25 557 brm2

Vantaa

Vantaan kaupunki / KIPA / Toimitilajohtaminen / Tikkurilan Hyvinvointikeskus - Tarveselvitys / 20200430

TIKKURILAN HYVINVOINTIKESKUS
TILAKAAVIO


TIKKURILAN HYVINVOINTIKESKUS - TARVESELVITYS
TONTTIKARTTA
GRÖNBERGINPUISTO
GRÖNBERGSPARKEN
VP
62004
K
LPA
V kris 350 ap
TEATTERIPOLKU
EINO SIRENS GATA
7.0m
62015
LPA
(65016)
TEATTERIKUJA
TEATERGRÄNDEN
62005
YY
5102 m2
75.40m
24.75m
YM
54.68 m
ALBERTINKATU
62019
LPA
3722+
ktl378
62020
AK-8
JOKINIEMENKATU
Jokiniemenkatu
TEATTERIAUKIO
TEATERPLATSEN
TEATERSTIGEN
sr
Villa Grönberg
1300
45
VL
0
25
50m

VANTAAN KAUPUNKI	**Kustannusennuste**
TILAKESKUS	**TS**
Suunnittelu- ja hankepalvelut	**26.4.2021**

Tikkurilan hyvinvointikeskus
01370 Vantaa

Laajuustiedot :

bruttoala	25 557	brm2
hyötyala	15 730	hym2
huoneistoala	23 114	htm2
tilavuus	95 963	rm3
tehokkuusluku	1,62	

Rakennuskustannukset		Yht.€	€/brm2	€/hym2	€/rm3
Rakennuttajan kulut		14 871 000	581,88	945,42	154,97
suunnittelu	7 593 000				
rakennuttaminen	4 641 000				
liittymismaksut	2 637 000				
Rakennustekniset työt		70 752 000	2 768,40	4 498,05	737,28
rakennusteknilliset työt					
- sis.pihatyöt					
LVI-työt		13 298 000	520,33	845,42	138,57
LVV-työt	5 040 000				
IV-työt	6 527 000				
Säätölaitteet	1 731 000				
Sähkötyöt		10 216 000	399,73	649,48	106,46
Erillishankinnat		1 241 000	48,56	78,90	12,93
Muutos- ja lisätyövaraus		5 520 000	215,99	350,93	57,52
KUSTANNUSENNUSTE (alv 0%)		115 898 000	4 534,88	7 368,19	1 207,74
KUSTANNUSENNUSTE (ALV 24%)		143 713 520	5 623,25	9 136,56	1 497,59

Hintataso KL 99,5 (4/21)

Vaiheen 1 tilojen osuus kustannusennusteesta (alv 0%) 76 220 000 €

Arvioon ei sisälly:

- Hallinnon tilojen 995 hym2 toteuttaminen samaan rakennukseen 10 200 000 €
- Autopaikkojen 80 kpl ja polkupyöräpaikkojen 330 kpl rakentaminen pohjakerrokseen, lisäkustannusvaikutus 7 250 000 €
- Ensikertainen kalustaminen, varustaminen ja laitehankinnat
- Irtaimisto
- Pilaantuneiden maa-aineisten poisto ja käsittely
- Toiseen kiinteistöön sijoitettavat vuokrattavat autopaikat noin 250 kpl

Suunnittelu ja hankepalvelut 26.4.2021

Petri Kokkonen
Kustannusinsinööri

26.4.2021

TIKKURILAN HYVINVOINTIKESKUS

Hankkeen huoneistoala		**23 114**	**htm2**
Hankkeen jälleenhankinta-arvo		**115 898 000**	**€**
-hankkeen kustannukset (talousarviohinta)	**115 898 000**		
-rakentamisen yksikköhinta huoneisto-m2	**5 014,19**		

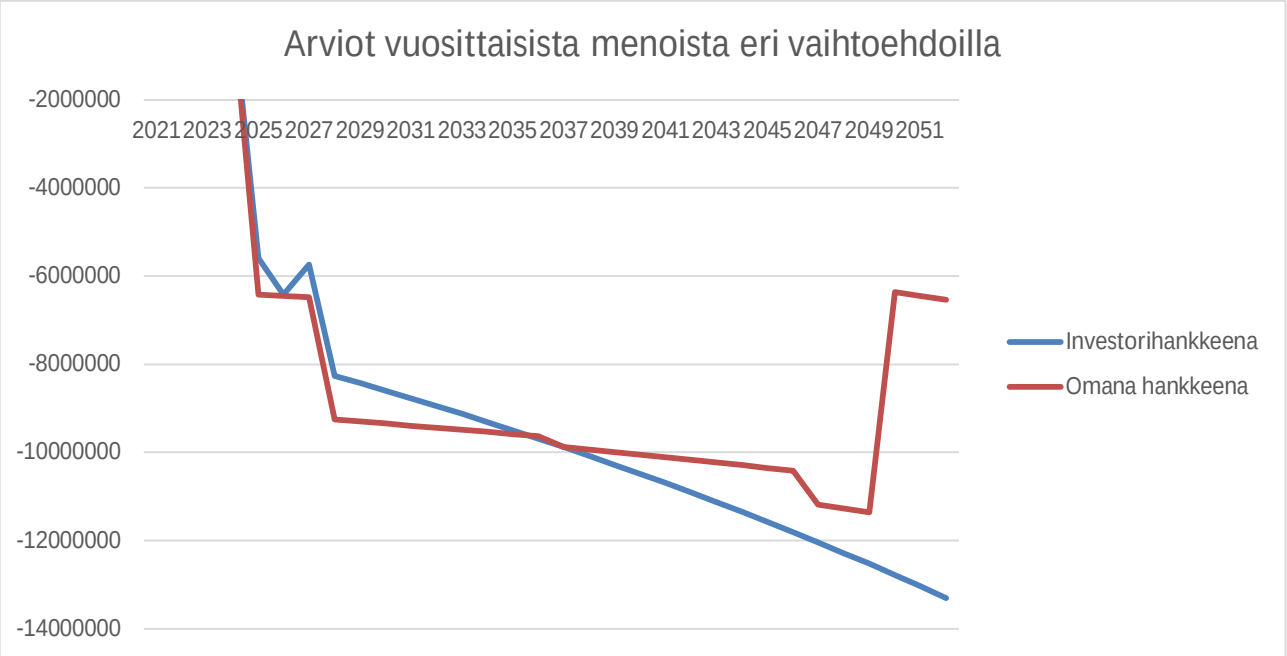
ALUSTAVA VUOKRAKUSTANNUSLASKELMA ALV 0%

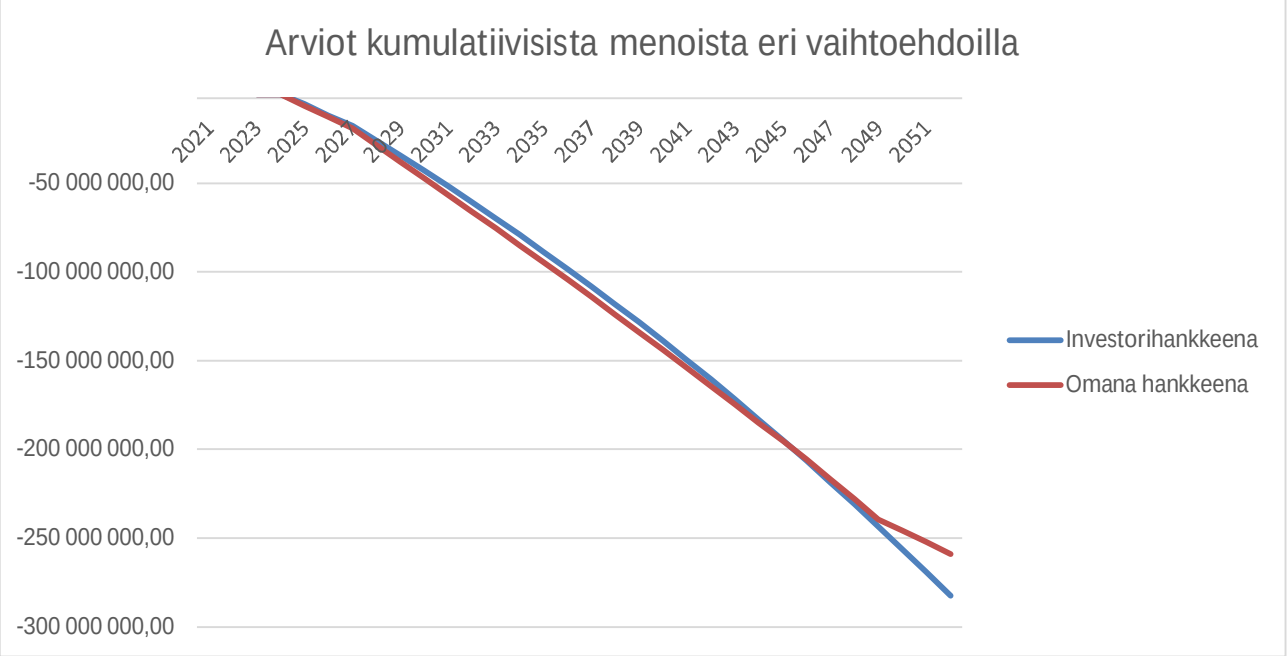
		€/a	€/htm2/a	€/htm2/kk
0	Yhteistehtävät	97078,80	4,20	0,35
1	Kiinteistönhoito ja valvonta sekä ulkoalueen hoito	404957,28	17,52	1,46
2	Lämpöhuolto	127589,28	5,52	0,46
3	Sähköhuolto	144231,36	6,24	0,52
4	Vesihuolto	127589,28	5,52	0,46
5	Erityislaitehuolto	19415,76	0,84	0,07
6	Siivous	0,00	0,00	0,00
7	Jätehuolto	97078,80	4,20	0,35
9	Kunnossapito	321746,88	13,92	1,16
0-9	**Yhteensä**	**1 339 687**	**57,96**	**4,83**
	Pääomakustannukset:			
	Korjausvastike 3	3 476 940	150,43	12,54
	Korko % 3	3 476 940	150,43	12,54
	Pääomakustannukset yhteensä	**6 953 880**	**300,86**	**25,07**
	Tontin vuokra	**601 889**	**26,04**	**2,17**
	Pääoma- ja ylläpitokustannukset yhteensä	**8 895 456**	**384,86**	**32,07**

Lopullinen vuokra määräytyy toteutuneiden kustannusten mukaan

Hankkeen toteuttamisesta laaditut vaihtoehdot

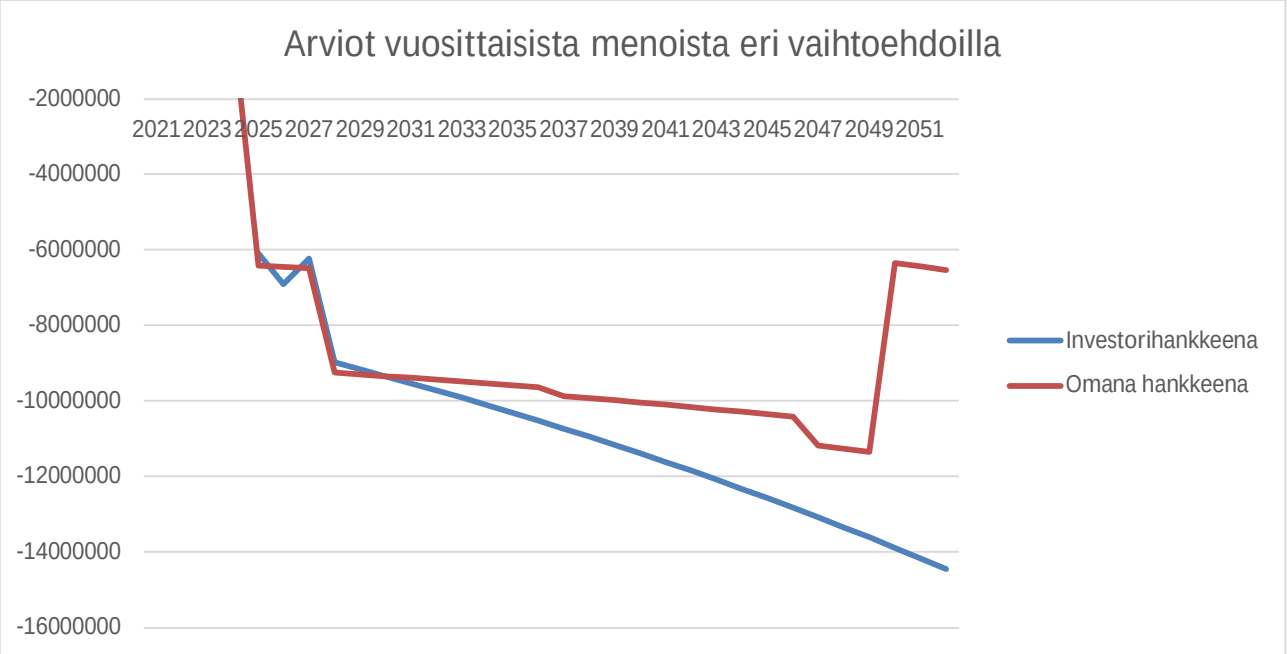
Sijoittajan oletettu tuottovaatimus 4,25 %

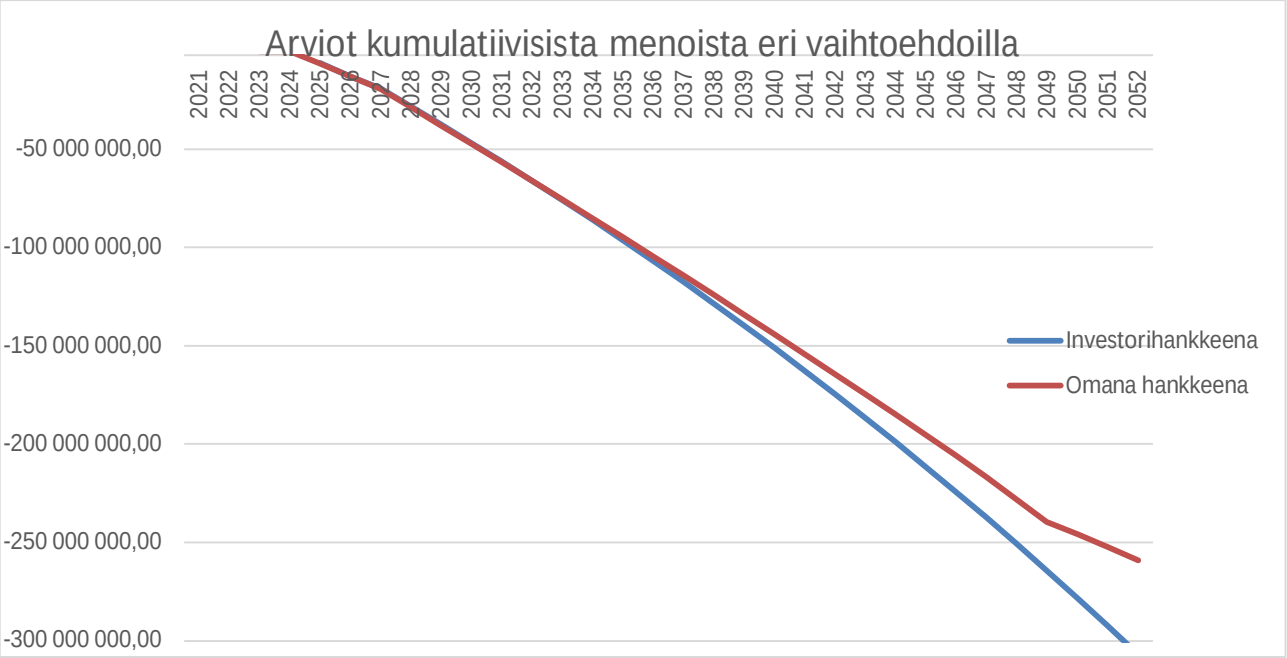




Hankkeen toteuttamisesta laaditut vaihtoehdot

Sijoittajan oletettu tuottovaatimus 4,75 %





8 § Mikkolan koulu hankesuunnitelman hyväksyminen / PW

VD/2927/10.03.02.01/2021
PW/EK/SL

Mikkolan koulurakennuksissa Lyyrassa ja Vegassa tehdään opetussuunnitelman ja pedagogisen suunnitelman mukaiset tilamuutokset ja välttämättömät osakorjaukset. Hankesuunnitelman mukaisille muutos- ja korjaustöille laskettu tavoitehinta on yhteensä 1 630 000 euroa vuosille 2021–2023.

Hanke liittyy selvitykseen Vantaan päiväkoti- ja koulukiinteistöjen investointitarpeiden ja aikataulun tarkastelu Moduuli 3: Korson suuralueen koulukiinteistöt, joka valmistui vuonna 2015 ja hanke on Vantaan kaupunkitasoisen palveluverkkosuunnitelman 2018–2027 mukainen.

Mikkolan koulun Vega-rakennus on valmistunut 1975 ja Lyyra 2005. Mikkolan koulu on vuosiluokkien 1.–9. yhtenäiskoulu. Nykyinen oppilasmäärä 860 (Lyyra ja Vega yht.) Vuosien 2021–2022 tavoiteoppilasmäärä on n. 950. Koulun yhteydessä olleet neuvolan tilat tullaan ottamaan koulun käyttöön vammaisopetusryhmiä varten.

Hankesuunnitelma on laadittu yhteistyössä Kasvatuksen ja oppimisen sekä Toimitilajohtamisen kanssa.

Mikkolan koulu on tarpeellista nykyaikaistaa ja siinä tulee tehdä toiminnan, turvallisuuden ja ylläpidon kannalta välttämättömät korjaustoimenpiteet ja tilamuutokset. Uuden opetussuunnitelman mukainen opetuksen ja oppimisen järjestäminen ei onnistu ilman tilamuutoksia; mm. käsityön opetustilat yhdistetään saman katon alle, mikä vaatii tilamuutostöitä yhtäaikaisesti sekä Lyyrassa että Vegassa jotta käsityön ja kuvataiteen opetustoiminta kyetään järjestämään. Mikkolan kouluun on tarve järjestää erityisesti muuntojoustavia oppimistiloja.

Kaupunkivaltuuston hyväksymässä vuosien 2021–2030 investointiohjelmassa Vegalle on osoitettu investointivaraus 960 000 € (alv. 0 %) vuosille 2021–2022. Lyyralle on osoitettu investointivaraus 500 000 € (alv. 0 %) vuosille 2022–2023. Mikkolan koulut yhteensä 1 460 000 € vuosille 2021–2023. Pääosin Vegan toteutus on vuosina 2021–2022 ja Lyyran 2022–2023.

Tarveselvitys Korson koulua korvaavat tilat 20.9.2017 on hyväksytty Opetuslautakunnassa 2.10.2017 § 21, Teknisessä lautakunnassa 3.10.2017 § 5 ja Kaupunginhallituksessa 10.10.2017 § 19. Tarveselvitysvaiheen hyväksytty kustannusennuste oli 1 335 000 €.

Vantaan Toimitilajohtamisessa on Mikkolan koulun tilamuutoksille ja osakorjauksille laskettu päivitetty tavoitehinta Lyyran osalta 823 000 € ja Vegan osalta 807 000 €, yht. 1 630 00 € (alv 0 %) KL 100,5. Kustannusten nousu selittyy mm. tarveselvitysvaiheessa ennakoitua suuremmalla sisäilmakorjausten tarpeella, uuden vammaisopetuksen vaikutuksella ruokailuun ja ruuan jakeluun sekä keittiöiden laitteiden päivitystarpeella.

Hankesuunnitelma on hyväksytty Opetuslautakunnassa 11.5.2021 § 7 lisälauseella: *Päätettiin todeta, että hankkeessa tulee huomioida myös rakennusten teknisen kunnon varmistaminen ja tarvittavien korjausten oikea-aikainen toteuttaminen*.

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 10 § 4 kohdan 2 mukaan tekninen lautakunta tehtäväalueellaan päättää toimintaan liittyvien yli 1 000 000 euroa (alv 0 %) maksavien

hankesuunnitelmien (tavoitehintoineen) hyväksymisestä lukuun ottamatta useampaa toimialaa koskevien ja kaupunkitasoista linjausta vaativien investointihankkeiden tai teknisten perusparannushankkeiden hankesuunnitelmia.

Tekninen lautakunta 26.5.2021 § 8

Tilakeskusjohtajan esitys:
Päätetään

a) hyväksyä Mikkolan koulun 17.3.2021 päivätty hankesuunnitelma ja sen tavoitehinta 1 630 000 euroa (alv 0 %, KL 100,5), ja
b) todeta, että hankkeen toteuttaminen hankesuunnitelman mukaisessa laajuudessa edellyttää uuden investointiohjelman hyväksymistä ko. hankkeen investointimäärärahan osalta.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Mikkolan koulun hankesuunnitelma liitteineen

Täytäntöönpano: Toimitilajohtaminen

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
rakennuttaja-arkkitehti Saija Lauriala, puh. 040 620 728
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

VANTAAN KAUPUNKI
Kaupunkiympäristö / Kiinteistöt ja tilat / Toimitilajohtaminen / Hankevalmistelu



MIKKOLAN KOULU VEGA JA LYYRA

Vega Venuksentie 2, 01480 Vantaa

Lyyra Lyyranpolku 2, 01480 Vantaa

HANKESUUNNITELMA

Opetussuunnitelman ja pedagogisen suunnitelman mukaiset tilamuutokset

17.3.2021

SISÄLLYSLUETTELO

1. TARVETIETOKORTTI ... 3
2. YHTEENVETO ... 5
2.1 Hankkeesta aiemmin tehdyt päätökset ... 6
3. PERUSTELUT TARPEELLE ... 6
3.1 Hankkeen liittyminen palveluverkkoon ... 6
3.2 Väestöennuste / suhde kokonaistarpeeseen ... 6
3.3 Kuntoarvio, sisäilma-, kosteus-, haitta-aineselvitykset ... 7
4. MITOITUSPERUSTEET JA TAVOITTEET ... 9
5. TOIMINNALLISET JA TILALLISET TAVOITTEET ... 9
5.1 Toiminnalliset tavoitteet, lasten ja nuorten osallistuminen ... 9
5.2 Tilalliset tavoitteet ... 10
5.3 Tilaan ja käyttöön liittyvät muunneltavuus- ja laatutasotavoitteet ... 10
5.4 Arkkitehtoniset ja rakennushistorialliset tavoitteet ... 11
5.5 Mikkolan Koulujen Vega ja Lyyra ateriapalveluiden tavoitteet ... 11
5.1 Puhtauspalvelujen tavoitteet ... 11
5.2 Piha, pysäköinti ... 12
5.3 Työturvallisuustavoitteet ... 13
6. RAKENNUKSEN KUNTO (runko, julkisivut, tekniset ratkaisut jne.) ... 13
7. TEKNISET TAVOITTEET ... 14
7.1 Akustiset olosuhteet ... 14
7.2 Valaistus- ja sähkötekniset olosuhteet ... 14
8. TOTEUTETTAVAT KORJAUS- JA MUUTOSTOIMENPITEET ... 19
9. TONTTI JA RAKENNUSPAIKKA ... 24
9.1 Sijainti ja hallinta, kaava- ja kiinteistötiedot, rasitteet ... 24
10. VÄISTÖTILATARVE ... 24
11. KUSTANNUKSET ... 24
11.1 Tavoitehinta ... 24
11.2 Toimintakustannukset hallintokunnalle ... **Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.**
11.3 Kustannukset / oppilaspaikka ... 25
11.4 Väistötilakustannukset ... 25
12. RAHOITUS JA AIKATAULU ... 25
12.1 Rahoitus investointiohjelmassa ... 25
12.2 Aikataulu ... 25
13. HANKKEEN KÄYTTÖTALOUSVAIKUTUKSET JA TOIMINTAKUSTANNUKSET ... 25
13.1 Ylläpitokustannukset ... 25
13.2 Toimintakustannukset ... 25
13.3 Vuokravaikutus ... 25
14. RISKIT ... 26
15. VASTUUHENKILÖT / TYÖRYHMÄ ... 26

LIITTEET:

- piirustusliitteet: asemapiirustus, pohjapiirrokset muutosalueilla
- sijaintikartta
- tavoitehinta
- kaavaote
- kaavamääräykset
- pohjaolosuhteet
- melualueet

OHEISMATERIAALI:

- Pedagoginen suunnitelma
- Vantaan kouluinventointi 2016–2017

1. TARVETIETOKORTTI

TARVETIETOKORTTI - LYYRA

Kohteen nimi: **Mikkolan koulu, Lyyra-rakennus**						
Tarpeen kuvaus: Tilamuutokset uuden opetussuunnitelman mukaisiksi						
Liittyminen muihin hankkeisiin ja selvityksiin: Kaupunkitasoinen palveluverkkosuunnitelma 2018–2027, Korson suuralueen koulukiinteistöt, investointitarpeiden ja aikataulujen tarkastelu 2015, Boost Brothers Oy. Mikkolan koulun pedagoginen suunnitelma.						
Tarpeen perustelut: Toiminnan, turvallisuuden ja ylläpidon kannalta välttämättömät korjaustoimenpiteet ja tilamuutokset						
Investoinnin tarkoitus: Osittaiset muutos- ja korjaustyöt						
Käyttäjähallintokunta: Sivistystoimi						
Kaupunginosa: 82 Mikkola	**Kiinteistötunnus:** Lyyra 92–82–81–1			**Tontin pinta-ala:** Lyyra 17254 m²		
Osoite ja tontti: Lyyranpolku 2, 01480 Vantaa	**Kaavatiedot:** Asemakaava, YO-tontti			**Rakennusoikeus:** 6000 k-m² jäljellä 50 k-m²		
Tilatarve, suuruus ja kustannukset (ALV 0 %)	**brm²**	**htm²**	**hym²**	**Investointikustannus** **€**	**€ / brm²**	**€ / htm²**
valm. 2005	5950			823000	1222,88	205,89
Nykyinen oppilasmäärä 860 (Lyyra ja Vega yht.) oppilasmäärä pedagogisen suunnitelman 2020 mukaan				**Tavoiteoppilasmääräarvio:** n. 950 v. 2021–2022		
Investointikustannus oppilaspaikkaa kohden, Vega ja Lyyra yhteensä				1716 € / oppilaspaikka		
Väistötilan tarve: Ei tarvetta.						
Määrärahavaraus investointiohjelmassa: Kaupunkivaltuuston hyväksymässä vuosien 2021–2030 investointiohjelmassa Lyyralle on osoitettu investointivaraus 500 000 € (alv. 0 %) vuosille 2022–2023. Mikkolan koulut yhteensä 1 460 000 € vuosille 2021–2023.						
Hankkeen toteutusaikataulu: Toteutus 2021–2023. Lyyran ja Vegan tilamuutokset toteutettava osin samanaikaisesti. Pääosin Lyyran toteutus on vuosina 2022–2023.						
Ylläpitokustannukset: Ylläpitokustannukset eivät muutu						
Toimintakustannukset hallintokunnalle: 359 000 €						
Ensikertainen kalustaminen ja varustaminen: -						
Vuokra-arvio käyttäjäkunnalle:						
Tuleva vuokra 1 634 772 €/vuosi (alv 0 %)						
Vuokravaikutus	528 880 €					
Vuokravaikutus / oppilaspaikka 556,72 €/kk						
Laatija(t): Saija Lauriala, Satu Turunen, Hannu Haarala				**Päivämäärä:** 17.3.2021		

TARVETIETOKORTTI - VEGA

Kohteen nimi:
Mikkolan koulu, Vega-rakennus

Tarpeen kuvaus:
Tilamuutokset uuden opetussuunnitelman mukaisiksi

Liittyminen muihin hankkeisiin ja selvityksiin:
Kaupunkitasoinen palveluverkkosuunnitelma 2018–2027, Korson suuralueen koulukiinteistöt, investointitarpeiden ja aikataulujen tarkastelu 2015, Boost Brothers Oy. Mikkolan koulun pedagoginen suunnitelma.

Tarpeen perustelut:
Toiminnan, turvallisuuden ja ylläpidon kannalta välttämättömät korjaustoimenpiteet ja tilamuutokset

Investoinnin tarkoitus:
Osittaiset muutos- ja korjaustyöt

Käyttäjähallintokunta:
Sivistystoimi

Kaupunginosa:	**Kiinteistötunnus:**	**Tontin pinta-ala:**
82 Mikkola	Vega 92-82-2-6	Vega 15998 m²
Osoite ja tontti: Venuksentie 2 01480 Vantaa	**Kaavatiedot:** Asemakaava, YO-tontti	**Rakennusoikeus:** jäljellä 1074 k-m²

Tilatarve, suuruus ja kustannukset (ALV 0%)	**brm²**	**htm²**	**hym²**	**Investointikustannus** **€**	**€ / brm²**	**€ / htm²**
Valm. 1975	5202	-	-	807000	1033,29	222,03

Nykyinen oppilasmäärä	**Tavoiteoppilasmääräarvio:**
860 (Lyyra ja Vega yht.) oppilasmäärä pedagogisen suunnitelman 2020 mukaan	n. 950 v. 2021–2022
Investointikustannus oppilaspaikkaa kohden, Vega ja Lyyra yhteensä	1715 € / oppilaspaikka

Väistötilan tarve:
Ei tarvetta.

Määrärahavaraus investointiohjelmassa:
Kaupunkivaltuuston hyväksymässä vuosien 2021–2030 investointiohjelmassa Vegalle on osoitettu investointivaraus 960 000 € (alv. 0 %) vuosille 2021–2022. Mikkolan koulut yhteensä 1 460 000 € vuosille 2021–2023.

Hankkeen toteutusaikataulu:
Toteutus 2021–2023. Lyyran ja Vegan tilamuutokset toteutettava osin samanaikaisesti. Pääosin Vegan toteutus on vuosina 2021–2022.

Ylläpitokustannukset:
Ylläpitokustannukset eivät muutu.

Toimintakustannukset hallintokunnalle:
359 000 €

Ensikertainen kalustaminen ja varustaminen:
-

Vuokra-arvio käyttäjäkunnalle:

Tuleva vuokra 1 356 556,36 € / vuosi (alv 0 %)		
Vuokravaikutus	490 105 €	
Vuokravaikutus / oppilaspaikka 515,9 €/kk		

Laatija(t):	**Päivämäärä:**
Saija Lauriala, Satu Turunen, Hannu Haarala	17.3.2021

2. YHTEENVETO

Mikkolan koulu käsittää 1975 valmistuneen koulurakennuksen Vegan ja 2005 valmistuneen koulurakennuksen Lyyran. Oppilasmäärä v. 2021 on 860. Ennuste seuraavalle lukuvuodelle on 950 oppilasta. Vega -rakennuksessa on vuosiasteiden 1.–9. opetusta ja Lyyra-rakennuksessa puolestaan vuosiasteet 3.–9.

Molemmissa kouluissa liikuntasalin vapaa-ajan käyttö on aktiivista. Myös käsityötiloja käytetään kouluajan ulkopuolella. Lyyran rakennuksessa toimii lisäksi nuorisotilat ja hammashoitola. Neuvolatoiminta lakkasi tammikuussa 2021 ja tilat tullaan ottamaan koulun käyttöön vammaisopetusryhmiä varten; näiden tilojen suunnittelu ei sisälly tähän hankesuunnitelmaan, mutta niillä on vaikutuksia mm. ruokailutiloihin.

Pedagogisen suunnitelman myötä koulun tiloja on tarkasteltu ja löydetty mahdollisuuksia tilamuutoksin aikaansaada monipuolisempia ja avoimempia oppimisympäristöjä nyky-OPSin mukaisesti. Oppiaineryhmien opetus pyritään pitämään lähekkäin samassa rakennuksessa. Yksi tärkeimmistä tavoitteista on käsityön oppiaineen pehmeiden ja kovien materiaalien opetuksen saumaton ja toimiva kokonaisuus. Käsityön opetustilat yhdistetään saman katon alle, mikä vaatii tilamuutostöitä yhtäaikaisesti sekä Lyyrassa että Vegassa, jotta käsityön ja kuvataiteen opetustoiminta kyetään järjestämään.

Hankesuunnitelman myötä kouluissa teetätettiin rajattu sisäilma- ja rakennetekninen kuntotutkimus. Sen myötä nousseet korjaustarpeet jaksotetaan tuleville kesille ja toteutetaan määrärahojen puitteissa. Tilamuutosten yhteydessä kunnostetaan mahdollisesti näissä tiloissa olevat korjaustarpeet. Vammaisopetuksen tilamuutokset toteutetaan kesällä 2021, eivätkä muutostyöt sisälly tähän hankesuunnitelmaan. Molempien koulurakennusten piha-alueilla tehdään myös pihaparannuksia, jotka eivät tarvesuunnitelmasta poiketen sisälly hankesuunnitelmaan. Vegan ja Lyyran tilamuutokset ja korjaukset ajoittuvat kesille 2022 ja 2023. Korjaukset ja tilamuutokset on tarkoitus toteuttaa kesäisin koulujen loma-aikana, jolloin tarvetta väistötiloille ei ole.

<u>Vegassa tavoitteena on:</u>

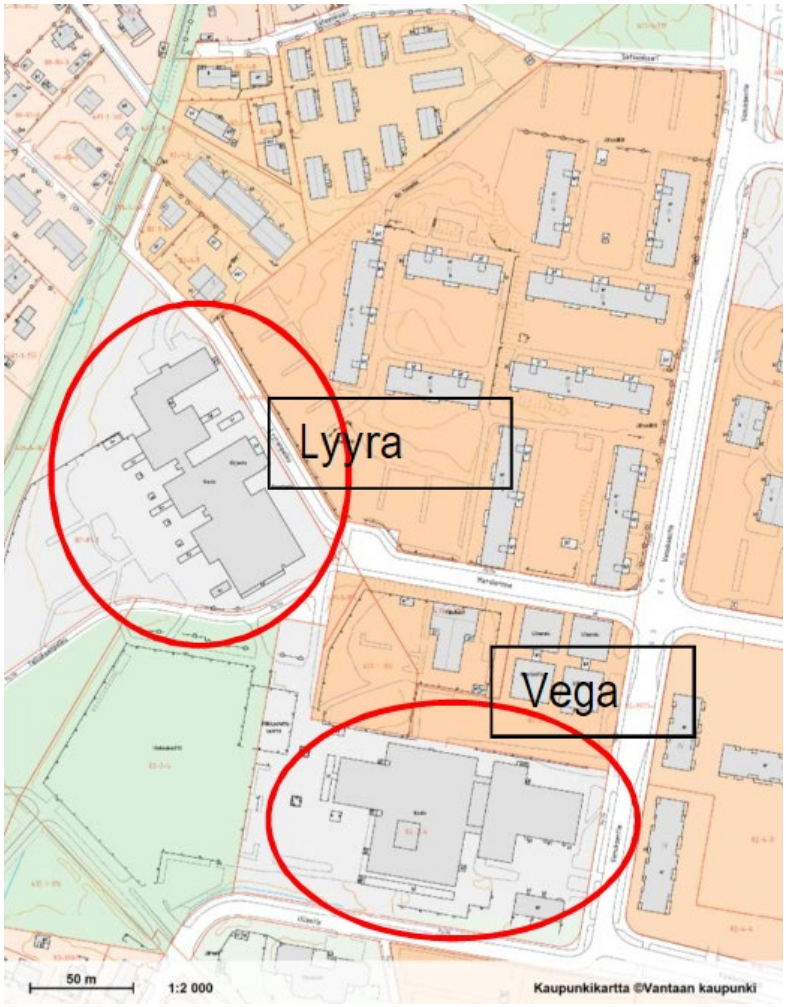
- Siirtää pehmeiden käsitöiden opetus Lyyra-rakennukseen ja kuvataideopetus vapautuvaan käsityöluokkaan, joka on ollut alun perinkin kuvataideopetuksen luokka. Tilalliset ratkaisut ajanmukaistettuna edelleen palvelevat oppiaineen opetusta.
- Tuoda Lyyrasta musiikinopetus Vegan musiikkiluokan välittömään yhteyteen tilaan A237, jolloin luokkatilat voivat hyödyntää yhteistä soitinvarastoa sekä musiikkikasvatuksen synergiaa.
- Vegan opetus- ja varastotilojen uudelleen järjestely/yhdistely. Tavoitteena on lisätä opetustiloja, välitunninviettopaikkoja ja varastotiloja kasvavien oppilasmäärien vuoksi.
- Ajanmukaistaa keittiötä ja suurentaa ruokasalia

<u>Lyyrassa tavoitteena on:</u>

- Tehdä kuvataideluokasta B1179 ja musiikkiluokasta pehmeiden käsitöiden luokkahuoneet.
- Purkaa Lyyraan muodostunutta ns. “erityisen tuen käytävää” niin, että muutoksessa syntyviä suurempia luokkatiloja voidaan käyttää yläkoulun aineopetuksessa tai alakoulun yleisopetuksen tilana. Muutostyöt kohdistuvat 2. kerroksen itäsiipeen.
- suurentaa käytössä olevaa pienryhmätilaa (B2017) sekä yhdistää tila isompaan luokkatilaan joustavien opetusjärjestelyiden ja opettajien tiiviimmän yhteistyön mahdollistamiseksi. Muutostyöt kohdistuvat 2. kerroksen pohjoissiipeen.

2.1 Hankkeesta aiemmin tehdyt päätökset

Tarveselvitys Korson koulua korvaavat tilat 20.9.2017 on hyväksytty Opetuslautakunnassa 2.10.2017 § 21, Teknisessä lautakunnassa 3.10.2017 § 5 ja Kaupunginhallituksessa 10.10.2017 § 19. Tarveselvitysvaiheen hyväksytty kustannusennuste oli 1 335 000 €.



Sijaintikartta. Vampatti 12/2020

3. PERUSTELUT TARPEELLE

3.1 Hankkeen liittyminen palveluverkkoon

Mikkolan koulu sijaitsee Mikkolan kaupunginosassa Korson suuralueella. Mikkolan koulu on vuosiluokkien 1.–9. yhtenäiskoulu, ja se kuuluu Vantaan kaupunkitasoiseen palveluverkkosuunnitelmaan 2018–2027. Mikkolan koulun Vega-rakennus on valmistunut 1975 ja Lyyra 2004–2005. Koulu on pääosin Mikkolan kaupunginosan ala- ja yläkouluikäisten lähikoulu, mutta kouluverkon muutosten myötä nykyisiä Jokivarren alakoulun oppilaita tullaan ohjaamaan Mikkolan kouluun. Lisäksi Mikkolan koulussa on musiikin painotettua opetusta, joten Mikkolan kouluun hakeutuu perusopetusikäisiä myös muilta alueilta. Koulun yhteydessä olevat neuvolan tilat tullaan ottamaan koulun käyttöön vammaisopetusryhmiä varten.

3.2 Väestöennuste / suhde kokonaistarpeeseen

Vantaan virallisen väestöennusteen mukaan Mikkolan kaupunginosan perusopetusikäisten lasten määrä laskee ennusteajanjakson 2020–2030 aikana lähes 70 lapsella. Väestöennusteen 2020 mukaan Korson perusopetusikäisten määrä laskee ennustejakson aikana yli 300 perusopetusikäisellä. Mikkolan koulu oppilasennusteen mukaan koulun oppilasmäärä kasvaa vuonna 2021 noin 20 oppilaalla, mutta määrä kääntyy tämän jälkeen

laskuun ja jatkuu ennustejakson loppuun saakka. Mikkolan koulu on kuitenkin tarpeellista nykyaikaistaa. Uuden opetussuunnitelman mukainen opetuksen ja oppimisen järjestäminen ei onnistu ilman tilamuutoksia. Mikkolan kouluun on tarve järjestää erityisesti muuntojoustavia oppimistiloja.

3.3 Kuntoarvio, sisäilma-, kosteus-, haitta-aineselvitykset

Mikkolan koulun molemmissa rakennuksissa on tehty runsaasti korjaustöitä liittyen sisäilman laadun parantamiseen. Sisäilman laadun seuranta on ehdottoman tärkeää varmistaa ryhdyttäessä uusiin tilamuutoksiin. Hankesuunnitelman yhteydessä Vegassa ja Lyyrassa teetätettiin rajattu sisäilma- ja rakennetekninen kuntotutkimus, jossa tutkittiin rakenteet ja niiden kunto, sekä mahdolliset vaurioiden aiheuttajat. Lisäksi tarkasteltiin sisäilman laatuun vaikuttavia tekijöitä.

Lyyra-rakennusta on tutkittu paljon viime vuosina. Nyt tehdyt tutkimukset keskittyivät ns. terveyssiipeen ja luokkaan 2008. Tutkimuksen yhteydessä ulkoseinärakenne tarkastettiin ja eristemateriaalin kuntoa arvioitiin materiaalinäyttein. Vesipeltien kallistukset olivat monin paikoin vähäiset ja niiden tiiveydessä havaittiin puutteita. Peltikasettiverhoillussa ulkoseinärakenteessa on tuuletusrako, mutta ikkunapellin liittymästä ei ole ilmarakoa, joten rakenteen tuulettuminen voi olla heikkoa. Ulkoseinärakenteesta otetuissa materiaalinäytteissä ei havaittu selvää mikrobikasvua, mutta yhdessä näytteessä havaittiin pieni määrä kosteusvaurioindikaattorimikrobeja. Merkkiainekokein ulkoseinärakenteesta todettiin vain pistemäisiä ilmavuotoja sisäilmaan. Ilmavuotojen määrään vaikuttaa myös sisä- ja ulkoilman välinen paine-ero, mitä pienempi paine-ero on sitä vähemmän korvausilmaa kulkeutuu sisätiloihin rakenteiden läpi. Mikkolan koulussa on tehty jatkuvaa olosuhdeseurantaa vuoden 2020 aikana. Sisä- ja ulkoilman välinen paine-ero on ollut tavoitetasossaan yli 95 % ajasta, tämä kertoo ilmanvaihdon olevan varsin hyvin tasapainotettu.

Ulkoseinärakenne ei näiden tutkimusten mukaan aiheuta merkittävää riskiä sisäilman laadulle. Rakenteen ilmatiiveyteen tulee kuitenkin kiinnittää huomiota korjaus- ja muutostöiden yhteydessä, vesipellitysten kallistukset on suositeltavaa korjata ja samassa yhteydessä varmistaa ulkoseinärakenteen tuulettuvuus.

Rakennuksessa on osin maanvastainen alapohjarakenne ja osin ryömintätilallinen alapohjarakenne. Alapohjarakenteeseen suoritetussa pintakosteuskartoituksessa todettiin pienillä alueilla lievästi kohonneita arvoja, mutta poikkeamakohdilta tehdyissä viiltomittauksissa lattiapäällysteen alapuolella ei todettu kohonneita kosteusarvoja. Nyt tehtyjen tutkimusten perusteella alapohjarakenne ei aiheuta riskiä sisäilman laadulle. Alapohjan kosteustilannetta on kuitenkin suositeltavaa seurata säännöllisesti.

Tutkimustulosten perusteella **Vega-rakennuksen** merkittävimmät vauriot painottuvat rakennuksen maanvaraisiin alapohjarakenteisiin sekä ulkoseinärakenteisiin. Rakennuksen tuulettumattoman tiili-villa-tiilirakenteen lisäksi ulkoseinät ovat ns. valesokkelirakenteita, joissa ulkoseinän lämmöneriste jatkuu lattiapinnan alapuolelle. Tuulettumattoman ulkoseinärakenteen kuivumiskyky on heikko, jonka vuoksi nykyistä ulkoseinärakennetta voidaan pitää riskialttiina kosteusvauroille. Ulkoseinien kosteusrasitusta on lisännyt pihaalueiden sadevesien puutteellinen vedenohjaus sekä lyhyt räystäsrakenne. Laboratorioanalyysien perusteella ulkoseinärakenteissa todettiin mikrobivaurioita 85 % (11/13) otetuista näytteistä. Merkkiainekokein ulkorakenteista todettiin yksittäisiä ilmavuotoja sisäilmaan, mutta laaja-alaisia ilmavuotoja ei merkkiainekokein todettu. Ilmavuotojen määrään vaikuttaa myös sisä- ja ulkoilman välinen paine-ero, mitä pienempi paine-ero on sitä vähemmän korvausilmaa kulkeutuu sisätiloihin rakenteiden läpi. Mikkolan koulussa on tehty jatkuvaa olosuhdeseurantaa vuoden 2020 aikana. Sisä- ja ulkoilman välinen paine-ero on ollut tavoitetasossaan yli 90 % ajasta, tämä kertoo ilmanvaihdon olevan varsin hyvin tasapainotettu. Vaikka ilmavuotojen määrä on vähäinen, ei voida kuitenkaan kokonaan poissulkea, etteikö epäpuhtaudet pääsisivät kulkemaan sisäilmaan heikentäen sisäilman laatua.

Tutkimustulosten perusteella ulkoseinärakenteille on suositeltavaa toteuttaa lähitulevaisuudessa purkava korjaus, jossa tiili-villa-tiiliulkoseinärakenteesta poistetaan vaurioituneet rakenneosat ja materiaalit, ja ulkoseinärakenne uusitaan rakennusfysikaalisesti toimivaksi. Korjausta suunniteltaessa on huomioitava myös muille rakenteille (esim. yläpohja/räystäs, sokkeli, pintavesien ohjaus) mahdollisesti suoritettavat toimenpiteet ja korjausten vaatimat muutokset. Vaihtoehtoisesti rakenteille voidaan toteuttaa siirtävänä korjauksena tiivistyskorjauksia. Huomioitavaa kuitenkin on, että mikäli rakenteiden kosteusrasituksen syytä ei poisteta, jatkuu rakenteiden vaurioituminen. Mahdollisten tiivistyskorjausten laadunvarmistusta on suositeltavaa toteuttaa säännöllisesti noin kahden vuoden välein.

Rakennuksen alapohjat ovat osittain maanvaraisia betonilaattoja ja osittain ryömintätilallisia. Maanvaraisissa alapohjissa (ts. lattioissa) todettiin monin pakoin kohonneita kosteuspitoisuuksia muovimattopäällysteen alla. Märät alueet sijoittuvat pääosin vuonna 2000 peruskorjauksen yhteydessä suoritettujen alapohjakorjauksien alueille. Kosteusmittausten perusteella voidaan olettaa, että lattiapäällyste on asennettu liian kostean betonin päälle ja tiiviin lattiapäällysteen vuoksi rakenne ei ole pääsyt kuivumaan. Pitkäaikainen ja korkea kosteuspitoisuus lattiapäällysteen alla voi vaurioittaa muovimattoa sekä liima-ainesta. Mahdollisilla mikrobivaurioille sekä liima-aineksen hajoamisesta aiheutuvilla kemiallisilla reaktiotuotteilla voi olla sisäilman laatua heikentävä vaikutus. Tutkimustulosten perusteella alapohjarakenteelle on suositeltavaa toteuttaa ensisijaisesti lattiapäällysteiden vaihto tiloissa, joissa on todettu kohonneita kosteuspitoisuuksia.

Kosteuskartoituksessa poikkeavia pintamittausarvoja todettiin pienillä alueilla luokissa 102, 109, 164, 166, 211 ja 238. Sekä käytävillä, ruokalassa ja aulassa 169. Kellarin alapohjarakenteessa todettiin kohonneita pintamittausarvoja kauttaaltaan.

Ryömintätilat on varustettu koneellisella poistoilmanvaihdolla. Ryömintätilallisissa alapohjarakenteissa ei todettu puutteita, jotka vaikuttaisivat heikentävästi sisäilman laatuun.

Kohteesta laadittuja kuntoarvioita ja selvityksiä:

Lyyra

Tehtyjä korjauksia:

- Tiivistyskorjaukset 2017
  - 1011, 1012, 1015–1033, 1035 ja 1041.
- Sisäilmastotekninen korjaus (laadunvalvontamuistio) 2016
- Sisäilmastotekninen korjaus
  2015
  - suunnitelmien mukaiset tiivistyskorjattavat tilat: 1176, 1186, 2019 ja 2017.
- Nuorisotilan toimenpiteitä
  2014

Tehtyjä tutkimuksia:

- Tutkimus lattiamateriaalien haihtuvista orgaanisista yhdisteistä, Sweco 2018
- Kosteuskartoitus ja vesivuotoselvitys, Sweco 2017
- Sisäilman toksisuus selvitys, Vakatuuli Oy 2017
- Kosteusmittaukset luokka 2047, Vakatuuli oy 2017
- Sisäilmasto- ja kosteustekninen kuntotutkimus, Sweco 2017
- Kosteuskartoitus ja vesivuotoselvitys, Sweco 2017
- Ympäristökeskuksen tarkastuskertomus (nro. 87535) 2017
- Sisäilman toksisuus selvitys, Vakatuuli Oy 2017
- Homekoiratutkimus, Sweco 2017
- Sisäilmastokysely, Työterveyslaitos 2017
- Sisäilmasto- ja kosteustekninen kuntotutkimus, Sweco 2016
- Alapohjan putkirikon siivouksen jälkitarkastus 2016
- Rakenteiden tutkiminen tila 2050, Sweco 2015
- Ilmanvaihdon kuntotarkastus, LVItrio 2015
- Liikuntasalin lattian kuntotutkimus, Sweco asiantuntijapalvelut Oy 2014
- Sisäilmasto ja kosteustekninen kuntotutkimus, Sweco 2014
- Lattiarakenteen kosteusmittaukset, nuorisotila 2014
- Sisäilmaselvityksiä, nuorisotila 2014

- Sisäilmatutkimus, Sisäilmainsinöörit Oy 2011

Vega

Tehdyt korjaukset:

- Opetusrakennuksen varaston muuttaminen lämmönjakohuoneeksi 2019
- Tiivistyskorjaukset (208, 208a, 208b, 209, 210, 212, 245, 216 = liikuntasali, 232, 225, 226) 2018
- Sisäilmastotekninen korjaus (tiivistyskorjattavat tilat: 101, 106, 109, 111, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 124, 125, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 137, 150, 152, 153, 155, 158, 171, 201, 205, 208, 209, 211, 238 ja 216 (liikuntasali) 2015
- Ilmanvaihtokorjaukset 2015
- Kellarin tiivistyskorjaukset ja lattian epoksointi 2012
- Rakennusteknisiä tiivistyksiä (käsityöluokat, luokka 170) 2012
- Rakennusteknisiä tiivistyksiä (luokat 171, 168, 167, 166, 165, 136) 2011
- Rakennusteknisiä tiivistyksiä (luokat 148, 149, 237) 2012
- Ilmanvaihtokanaviston puhdistus 2010
- Perusparannus (Salaojat, Sadevesi, ikkunat, sisätilojen muutokset, alapohjarakenteen uusimisia, ryömintätilan kunnostus) 2000

Tehdyt tutkimukset:

- Kosteusmittaus liikuntasali, pukuhuone, ja liikuntavälinevarasto alapohjarakenteet, Sweco 2017
- Sisäilmasto- ja kosteustekninen kuntotutkimus, Sweco 2017
- Vesivahinkojen kosteuskartoitus, A-kumppanit 2017
- Sisäilman toksisuus selvitys, Vakatuuli Oy 2017
- Ympäristökeskuksen tarkastuskertomus (nro. 87535) 2017
- Työterveyslaitoksen sisäilmastokysely 2017
- Sisäilmasto- ja kosteustekninen kuntotutkimus, Sweco-FinnmapConsulting Oy 2015
- Liikuntasalin lattian kuntotutkimus, Sweco Asiantuntijapalvelut Oy 2015
- Ilmanvaihtokoneiden puhtaus- ja toimintatarkastus, LVItrio 2015
- Sisäilmasto- ja kosteustekninen kuntotutkimus, Sweco – FinnmapConsulting Oy 2014
- Ruokalan hajuhaitan selvitys, Sisäilmainsinöörit 2014
- Yläpohjarakenteen merkkiainekokeet, SSM Oy 2013
- Sisäilmasto- ja kosteustekninen kuntotutkimus, Finnmap Consulting Oy 2011
- Merkkiainekokeet tiivistyskorjauksen jälkeen, Finnmap Consulting Oy 2011
- Ilmamäärämittaukset, Tsi Velocicalc Plus 2010
- Alustatilan kuntokartoitus, Rakennusvekara 2003

4. MITOITUSPERUSTEET JA TAVOITTEET

Tavoite on 8,5 hum2/oppilaspaikka.

Mikkolan koulun oppilaispaikkamäärä lukuvuonna 2020–2021 on 860 (Lyyra ja Vega). Tavoite vuodelle 2021–2022 on 950 oppilasta. Koulujen maksimikapasiteetti on 1020 oppilasta.

Nykyinen henkilökuntamäärä on n. 110 sisältäen opettajat, oppilas- ja laitoshuoltajat sekä keittiön henkilökunnan

5. TOIMINNALLISET JA TILALLISET TAVOITTEET

5.1 Toiminnalliset tavoitteet, lasten ja nuorten osallistuminen

Uusi opetussuunnitelma on otettu käyttöön syksyllä 2016. Pedagogiikan ja uudenlaisen oppimisen näkökulmasta on tarpeen toteuttaa toiminnallisia muutoksia nykyisiin tiloihin. Lisäksi opetussuunnitelman muutos on lisännyt tarvetta toiminnallisille muutoksille. Uudet oppimistavat, ilmiöpohjaisuus ja yhteisopettajuuden lisääntyminen ovat keskeisiä tekijöitä uudessa oppimisessa.

Opettajien ja oppilasryhmien yhteistyö edellyttää tiloja, joissa mahdollistuvat vuorovaikutus, oppilaan aktiivinen rooli opiskelussa, tieto- ja viestintätekniikan käyttö ja tarvittaessa

mahdollisuus häiriöttömään opiskeluun opettajan välittömässä ohjauksessa. Oppilaiden lisääntyvän vastuunoton huomioiminen luo tarpeita rakentaa aiemmasta poikkeavia tilaratkaisuja (ns. luottamuksen kehä). Yhteistyöhön nojaavassa koulukulttuurissa koulutilojen ja kalusteiden tulisi olla helposti järjestettävissä uudelleen ryhmän ja tehtävän vaatimusten mukaan. Parhaimmillaan koulusuunnittelussa huomioitu monitila-ajattelu tarjoaa tilat myös kuntalaisille koulupäivän aktiivisen toiminta-ajan ulkopuolella.

Uudenlaisissa tilaratkaisuissa korostuvat kalustevalinnat, joiden tulee myös olla monikäyttöisiä erilaisissa oppimistilanteissa.

5.2 Tilalliset tavoitteet

Opiskelutilat ja -välineet tulee suunnitella ja järjestää siten, että ne mahdollistavat monipuolisten opiskelumenetelmien ja työtapojen käytön. Opetuksessa tulee käyttää oppiaineelle ominaisia menetelmiä ja monipuolisia työtapoja, joiden avulla tuetaan ja ohjataan oppilaan oppimista. Työtapojen tehtävänä on kehittää oppimisen, ajattelun ja ongelmanratkaisun taitoja, työskentelytaitoja ja sosiaalisia taitoja sekä aktiivista osallistumista. (Opetussuunnitelman perusteet 2014.)

Tällä hetkellä Mikkolan koululla on käsityöhön kaksi erillistä, kaukana toisistaan olevaa tilaa; teknisen työn luokka ja tekstiilityölle sopiva luokka.

Uuden opetussuunnitelman mukaisesti oppilaan tulee itse suunnitella, toteuttaa ja arvioida työtään opettajan ohjauksella. Monet tehtävät työt ovat pehmeitä ja kovia materiaaleja yhdistäviä, tämän takia tilojen tulisi olla fyysisesti toisiinsa yhteydessä. Käsityön opetuksen tehtävänä on ohjata oppilasta suunnitelmalliseen, pitkäjänteiseen ja itsenäiseen työntekoon, kehittää luovuutta, esteettisiä, teknisiä ja psyykkis-motorisia kykyjä, ongelmanratkaisutaitoja sekä ymmärrystä teknologian arkipäivän ilmiöistä.

Käsityöluokasta tulee löytyä tilaa kovien ja pehmeiden materiaalien ja koneiden käyttöön. Lisäksi ns. märkätilat tarvitaan esim. maalaukseen ja/tai huovuttamiseen. Välineistä muun muassa seuraavat: perustyövälineet, ompelukoneet, porakoneet, nettiyhteys 3D -tulostusta ja robotiikkaa varten sekä tiettyjä puun ja metallin työstämiseen tarvittavia laitteita/työkaluja.

Mikkolan koululla on tarvetta erityisesti muuntojoustaville oppimistiloille. Taito- ja taideaineiden opetustilat tulee muuttaa nykyaikaisen opetussuunnitelman mukaisiksi, eli kovat ja pehmeät käsityöt sijoitetaan saman katon alle. Tämä on koulun ykköstavoite. Vegan puolella muita tavoitteita ovat mm. sydänalueen tilamuutokset, musiikkiluokan muutostyöt ja sisäpihojen parannukset. Oppilasmäärän kasvaessa wc-tilojen riittävyys tulee tarkistaa ja ajanmukaistaa. Lyyran puolella tavoitteena on muun muassa yhdistää luokkatiloja uusilla tilajaoilla purkamalla tai rakentamalla seiniä. Koululla on osallistettu oppilaita suunnitteluun. Vaikka suuntaus kouluissa on vahvasti kengättömyyteen, koetaan Mikkolan kouluissa kengättömyyden olevan hankala toteuttaa. Koulun oppilaat liikkuvat päivän aikana paljon rakennusten välillä, luokkatiloihin ei tule akustoivia kangasmattoja, eikä kenkäsäilytyksille ole Lyyran ruokasalin läheisyydessä tilaa. Ruokasalia on tärkeämpi laajentaa, kuin ottaa tilaa käyttöön kenkäsäilytystä varten.

Tarkempia ohjeita yksittäisten tilojen yksityiskohtaisiin muutostöihin löytyy oheismateriaalina olevasta Mikkolan koulun pedagogisesta suunnitelmasta (2020).

5.3 Tilaan ja käyttöön liittyvät muunneltavuus- ja laatutasotavoitteet

Teknologia on lisännyt opettajien ja oppilaiden valinnanvapautta ajasta ja paikasta riippumattomaan työskentelyyn. Liikkuvuuden lisääntyessä tarve koulujen tilankäyttö voi olla aiempaa tehokkaampaa. Oppimisen tilat voivat toimia päivän eri aikoina neuvottelutilana, henkilökunnan työtilana tai läheisen omakotiyhdistyksen kokoustilana.

Kalustuksessa tulee ottaa huomioon uudenlaiset tarpeet oppimistiloissa. Tällaisia tarpeita ovat esimerkiksi pyörälliset kalusteet ja seinäkkeet, joilla voidaan jakaa mahdollisia suurempia avoimia tiloja rauhallisempaa työskentelyä varten. Samoin tulee ottaa huomioon lisääntyvä laitteiden lataustarve erilaisten laitteiden lisääntyessä opetuskäytössä.

5.4 Arkkitehtoniset ja rakennushistorialliset tavoitteet

Vantaan kouluinventoinnin 2016–2017 mukaan Vegan koulu luokitellaan ryhmään V eli vaatimaton eikä sillä ole rakennusperintöarvoja. Lyyra ei ole mukana kouluinventoinnissa, koska siinä on kartoitettu kokonaisselvityksenä vain yli 30 vuotta vanhat koulurakennukset.

5.5 Mikkolan Koulujen Vega ja Lyyra ateriapalveluiden tavoitteet

Mikkolan koulu Vega on valmistuskeittiö, jossa valmistetaan päivittäin n. 1200 ateriaa. Keittiössä on tällä hetkellä porrastettu ateriavalmistusmenetelmä. Ulos lähetettäviä aterioita on 5 päiväkotia. Näihin valmistetaan yhteensä n. 350 annosta. Vega valmistaa ateriat myös läheiseen Lyyran koulurakennukseen.

Remontin jälkeen keittiö tulee valmistamaan ateriat vain Vegan ja Lyyran lapsille, sekä läheiseen päiväkotiin.

Lyyran koulussa on palvelukeittiö ja pieni ruokasali, jossa aterioi n. 350 lasta. Molemmissa keittiöissä on kohtalaisen vanhat laitteet etenkin Vegan puoli vaatii kunnostustoimenpiteitä. Keittiön lähes kaikki laitteet ovat iältään n. 10–12 v. Astianpesuosaston laitteet ovat n. 20 v vanhat. Kylmälaitteiden kapasiteetti on keittiössä riittämätön, samoin valmistuslaitteet ovat käyttöikänsä ja kapasiteettinsä loppu päässä. Keittiössä ei ole lainkaan kylmäkeittiötiloja, eikä pakkaustiloja, samoin scanboxien säilytykseen tarvittavat tilat puuttuvat kokonaan.

Vegan avolinjasto keittiöstä ruoka- salille tulee purkaa ja tilalle rakentaa seinä. Näin saadaan keittiö järjestettyä ja kalustettua uudelleen. Keittiöön on lisättävä pakastehuone ja kylmäkaappi (emännänhuoneen paikalle). Astianpesulaitteet ja osa keittiön valmistuslaitteista korvataan uusilla.

Vegan ruokasalia on laajennettava. Aterialinjasto siirretään kokonaisuudessa salinpuolelle, sinne lisätään myös dieettipiste ja käsipesualtaiden määrät ja paikat tarkistetaan.

5.1 Puhtauspalvelujen tavoitteet

<u>Puhtauspalvelut</u>

Puhtauspalvelujen tavoitteena on luoda edellytykset siivouksen toteuttamiseen kiinteistössä terveellisesti, turvallisesti, esteettömästi, tehokkaasti ja taloudellisesti. Tämä tulee ottaa huomioon tilojen rakenteellisissa ratkaisuissa, materiaalivalinnoissa, sisäänkäynneissä ja siivoustiloissa. Rakennuksen tulee olla kaikilta osin helposti puhtaana pidettävä ja julkisen tilan kulutusta kestäviä.

Puhtauspalvelujen siivoustilat suunnitellaan huonetilaohjelman /tilakaavioiden mukaan. Siivouskeskuksen lisäksi, tulee olla joka kerroksessa riittävän kokoinen siivoustila.

Rakennuksen puhtausluokka P1
Materiaalien päästöluokka M1

<u>Jätehuollon tavoitteet</u>

Vegan jätekatos sijaitsee parkkipaikalla ja on vieressä olevan Tähdenlennon avoimen päiväkodin kanssa yhteiskäytössä. Tila on ahdas tämän päivän jätehuollon määräykset, eivät kokonaan täyty eri jätejakeiden kierrättämiselle. Jätetilaa tulee laajentaa.

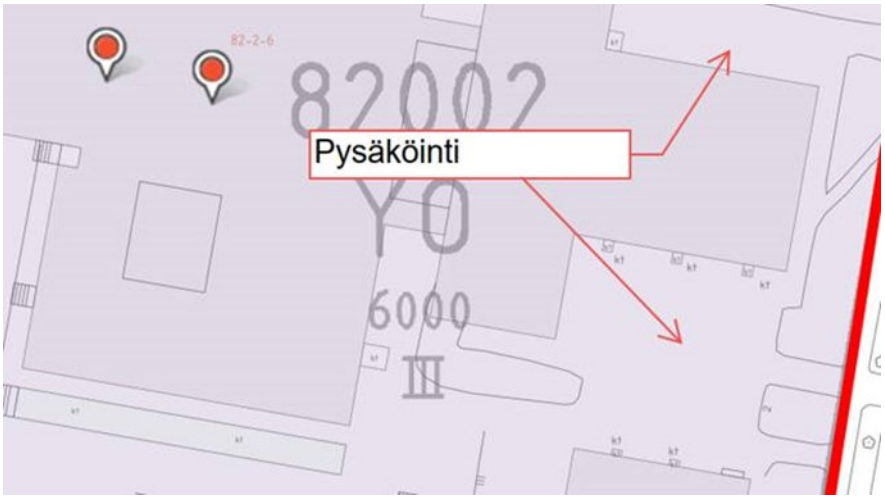
Lyyran jätetila on riittävän kokoinen eri jätejakeiden kierrättämiselle.

5.2 Piha, pysäköinti

Mikkolan koulun välituntipihat ovat vilkkaassa koulun ulkopuolisessa ympärivuotisessa käytössä. Piha alueen kunto on heikko ja kaipaa kokonaisvaltaista uudistamista huomioiden pihan eri toiminnot alueineen ja kulkureitteineen, välineet ja kalusteet, valaisimien riittävyys. Koulurakennuksen kaksi sisäpihaa korjataan käyttöön. Tontilla on monipuolinen ja kerroksellinen kasvillisuus. Pihan puusto on arvokasta. Vegaan pihaan kohdistuu v. 2021 pihan perusparannushanke.

Pysäköinti
Pysäköinninratkaisut toteuteteen pihan perusparannuksessa. Nykyisiä pysäköintialueita on kaksi, sisäänajot Venuksentien puolelta:

- Liikekiinteistön puolella liikuntasalin seinustalla (ei paloturvallisuuden vaatimaa etäisyyttä rakennukseen), omalla sisäänajoliittymällä
- Vanha pysäköintialue liittymällä, sisältäen lämpötolpalla varattuja pysäköintipaikkoja



Koulun alueelle sijoittuu purettava asuntola varsinaisen koulun toiminnallisen pihan lisäksi. Asuntolan tilalle on tavoitteena sijoittaa pysäköintialue koulun käyttöön. Pysäköintialueen pinta on oltava osittain hulevettä läpäisevä. Läpäisevästä pinnasta huolimatta alue vaatii sadevesikaivoja. Alueelle istutetaan suojakasvillisuutta sekä tehdään varaus sähköauton latauspisteelle. Pysäköintialueen laajennus vaatii selvityksen siitä, että onko se asemakaavan mukainen sekä mahdollisesti toimenpideluvan.

Oppilasliikenteelle (jalankulku, pyöräily) ei ole järjestetty omaa turvallista reittiä ja tilanne on korjattava. Mikäli uusi pysäköintialue toteutuu, tarkastellaan järjestelyitä kokonaisuutena jolloin oppilasliikenteelle järjestetään oma reitti tontille. Pysäköintijärjestelyiden säilyessä ennallaan tulee oppilasliikenteen reitti järjestää nykyisen sisäänajon reitin yhteyteen ajoradasta erillinen jalankulku. Oppilaille järjestetään riittävä määrä runkolukittavia pyörätelineitä. Pyörätelineet sijoitetaan valvontakameroiden valvomille alueille.

Kentät
Hiekkakenttä (100 m x 60 m, valaistus) sijaitsee virkistysalueella ja on liikuntapalvelut/puistopuoli hallinnassa. Hiekkakentälle ei kohdistu toimenpiteitä.

Koulun käytössä on monitoimiareena tekonurmipinnalla, joka sijaitsee pääosin koulun tontilla. Monitoimikenttä on suurella käytöllä koulun oppilailla ja Mikkolan asukkailla (koripallo). Monitoimikentän nurmipinta uusitaan pihan perusparannuksessa.

Välituntipihalla sijaitseva asfalttipäällysteinen koripallokenttä on huonossa paikassa ja huonokuntoinen. Alueelle sijoitetaan muita toimintoja.

Sisäpihat/valopihat

Sisäpihoille sijoitetaan koulun ulkoista oppimisympäristöä tukevia toimintoja pihan perusprannuksessa. Valopihoilla on jonkin verran istutuksia. Valopihojen pinnoitteena on laatoitusta ja mukulakiveä.

Alueen hulevesijärjestelmä (sadevedet- ja salaojat)
Myös pihaa ja sisäpihoja tarkasteltiin Sitowisen kuntotutkimuksessa (2021)

Salaoja-, ja sadevesijärjestelmälle sekä piha-alueille on tehty perusparannustöitä vuonna 2000. Perusparannuksessa mm. salaojia on korjattu sekä osittain uusittu, rakennusta ympäröiviä kallistuksia sekä sadevesien ohjauksia on parannettu (RAK R24-A, 2000).

Rakennuksessa on kaksi sisä-/valopihaa. Käytössä olleiden suunnitelmien perusteella myös valopihat on salaojitettu. Sadevedet on ohjattu sadevesikaivoihin.

Piha-alueen nykyinen hulevesijärjestelmä on kuvattava ja tutkittava mahdolliset korjausta vaativat viat ja puutteet. Pihan järjestelyiden muutokset vaativat pintojen korjauksia ja uusimisia sekä jopa mahdollisesti niiden rakennekerroksien osittaisia korjauksia.
Pihan perusparannuksessa toteutetaan myös uusien toimintojen (turva-alustat, välineet yms.) vaatimat mahdolliset järjestelmät: salaojat, uudet kaivot ja putket.

Lyyran pihan toiminnallisuutta tullaan parantamaan MEK-projektin myötä.

5.3 Työturvallisuustavoitteet

Hankkeesta on laaditttu Havat-riskikartta.

6. RAKENNUKSEN KUNTO (runko, julkisivut, tekniset ratkaisut jne.)

Rakenteet

Vega

Rakennus on perustettu osittain paaluanturoiden varaan, osittain maan- ja osittain kallionvaraisesti. Rakennus on salaojitettu. Rakennuksen salaojajärjestelmälle on suositeltavaa toteuttaa salaojien huuhtelu ja kuvaus, jolla selvitetään salaojajärjestelmän nykyinen kunto sekä mahdolliset puutteet ja vauriot.

Alapohjarakenne maanvarainen tb-laatta, jonka alapuolella lämmöneriste ja sora tai ryömintätilallinen kantava alapohja, jossa kantava rakenne ontelolaatat. Ontelolaataston yläpuolella lämmöneriste ja pintalaatta ja alapuolella ryömintätila ja pohjamaa. Kantavilla rakenteilla ei korjaustarvetta tällä hetkellä.

Rakennuksen kantavat runkorakenteet ovat elementtirakenteisia teräsbetonipilareita ja -palkkeja. Välipohjarakenteen kantava rakenne on teräsbetonilaatta ja ontelolaatat. Yläpohjarakenteen kantava rakenne on ontelolaatat ja liikuntasalin kohdalla esijännitetty ripalaattaelementti. Kantavilla runkorakenteilla ei korjaustarvetta tällä hetkellä.

Ulkoseinärakenne on tiili-lämmöneriste-betoni tai kevytbetoniharkot, jonka ulkopinta pinnoitettu tai teräsbetoninen kuorielementti-lämmöneriste-betoni. Osalla muutostyöalueella tiivistyskorjaustarve.

Ei kantavat väliseinät ovat tiiliväliseiniä tai rankarakenteisia levyseiniä. Muutostyöalueella mahdollisesti puretaan olemassa olevia ei-kantavia väliseiniä tai rakennetaan uusia ei-kantavia väliseiniä.

Vesikatto on bitumikermikatto sisäpuolisella vedenpoistolla. Väliseinät ovat ei-kantavia ja ovat pääosin tiili- tai levyrakenteisia. Vesikatolle ei uusimistoimenpiteitä tällä hetkellä.

Rakennuksen on yksikerroksinen. Rakennuksessa on osittainen kellarikerros.

Rakennuksen paloluokka on P1.

Rakennuksen valmistumisvuosi on 1975. Rakennukseen on tehty peruskorjaus vuonna 2000–2001. Rakenteita on tiivistyskorjattu vuosina 2111, 2012 ja 2018.

Mahdolliset muutokset ei-kantaviin väliseiniin ja korjaukset kantaviin rakenteisiin (ulkoseinät, ala- ja yläpohjat) ja tiivistyskorjaukset rajoittuvat muutostyöalueisiin.

Lyyra

Rakennus on perustettu maanvaraisesti pilarianturoiden ja jatkuvien anturoiden varaan. Rakennus on salaojitettu. Perustusrakenteissa ei korjaustarvetta tällä hetkellä.

Alapohjarakenne on maanvarainen teräsbetonilaatta, jonka alapuolella lämmöneriste ja sepeli tai ryömintätilallinen kantava alapohja, jossa kantava rakenne ontelolaatat. Ontelolaataston yläpuolella pintalaatta ja alapuolella lämmöneriste, tuuletettu ryömintätila ja sepeli. Kantavissa rakenteissa ei korjaustarvetta tällä hetkellä.

Rakennuksen runko koostuu pääosin betonitäytteisistä teräspilareista, teräspalkeista (delta) ja ontelolaatoista. Juhlasalin seinät ja väestönsuojan rakenteet ovat paikallavalettuja teräsbetonirakenteita. Rakennus on jäykistetty teräsbetoniseinillä ja jäykistävillä teräskehillä. Kantavat runkorakenteet ovat kunnossa tällä hetkellä.

Rakennuksen ulkoseinät ovat pääosin termorankaelementtejä. Ulkoseinälinjojen sokkelit ja väestönsuojien ulkopinta on teräsbetonielementtejä.

IV-konehuoneiden runko muodostuu teräspilareita ja -palkeista sekä jäykistysristikoista. Katon kantavana rakenteena toimii palkkien varaan tuettu profiilipelti. Ulkoseinät ovat pelti-villa-pelti-elementtejä.

Rakennuksen vesikatto on bitumikermikatto sisäpuolisella vedenpoistolla. Väliseinät ovat ei-kantavia ja tyypillisesti joko tiili- tai levyrakenteisia. Vesikatolla ei uusimistarvetta tällä hetkellä.

Rakennus on kaksikerroksinen, paloluokka on P1. Rakennuksen valmistumisvuosi on 2005.

Mahdolliset muutokset ei-kantaviin väliseiniin rajoittuvat muutostyöalueisiin.

7. TEKNISET TAVOITTEET

7.1 Akustiset olosuhteet

Suunnittelussa tulee ottaa huomioon, että hyvät akustiset olosuhteet edistävät oppimista, kouluviihtymistä, turvallisuutta ja terveyttä. Uuden opetussuunnitelman mukainen oppiminen tapahtuu ryhmissä ja vuorovaikutuksessa toisten oppilaiden ja opettajien kanssa, mikä asettaa akustiikalle uudenlaisia vaatimuksia.

7.2 Valaistus- ja sähkötekniset olosuhteet

Tavoitteena on sähköasennusten ajanmukaistaminen ja kestävän kehityksen huomioiminen niin, että saavutetaan energiataloudellinen ja ympäristöä vähän kuormittava ratkaisu. Valaistus suunnitellaan energiatehokkaaksi käyttäen energiatehokkaita valonlähteitä. Loistelamput, joita ei ole vielä päivitetty Led valaisimiksi tulee vaihtaa. Vega on mukana Esco-hankeessa, jonka sopimus on voimassa 31.12.2022 asti.

LVI-TEKNIIKKA

Lvi-tekniset tavoitteet /Lyyra:

RAKENNUS 1 (Lyyra)

Yleistä:
Rakennus koostuu opetustiloista, keittiötiloista, ruokailutiloista, liikuntatiloista, teknisentyön tiloista, sosiaalitiloista. hammashoitotiloista, neuvolatiloista ja kotitaloustiloista. Rakennuksessa on alkuperäinen koneellinen tulo- ja poistoilmanvaihtojärjestelmä. Rakennus on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoihin ja Vantaan Energian kaukolämpöverkostoon.

Lämmityslaitteet:
Rakennuksella on oma kaukolämmön alakeskus, joka sijaitsee rakennuksen C-osan ensimmäisessä kerroksessa. Kaukolämmön alakeskus on hyvässä kunnossa eikä sillä ole uusimistarvetta tällä hetkellä. Lämpöjohtoverkoston putket ja lämpöpatterit, sulku- ja säätöventtiilit sekä patteriventtiilit ovat hyvässä kunnossa eikä niillä ole uusimistarvetta tällä hetkellä.

Vesijohtolaitteet:
Käyttövesiputket ja sulku- ja säätöventtiilit sekä vesijohtokalusteet ovat hyvässä kunnossa eikä niillä ole uusimistarvetta tällä hetkellä.

Viemärilaitteet:
Rakennuksen sisä- ja ulkopuoliset muoviset jätevesiviemärit sekä keittiön viemärit ovat hyvässä kunnossa eikä niillä ole uusimistarvetta tällä hetkellä. Salaojat ovat alkuperäisiä eikä niillä ole uusimistarvetta tällä hetkellä.

Ilmanvaihtolaitteet:
Rakennuksen ilmanvaihto on toteutettu tulo- ja poistoilmakoneilla (8kpl), jotka sijaitsevat kolmannen kerroksen kolmessa iv-konehuoneessa. Vesikatolla on erillisiä huippuimureita (12kpl) ja teknisen työn poistoimureita (5kpl). Teknisen työn tiloissa on erillinen purunpoistojärjestelmä. Ilmanvaihtokoneet ovat hyvässä kunnossa ja teknisesti täysin toimivia eikä niillä ole uusimistarvetta tällä hetkellä. Rakennusten kanavistot ja päätelaitteet ovat hyvässä kunnossa ja täysin toimivia nykyisissä järjestelmissä eikä niillä ole uusimistarvetta tällä hetkellä.

Jäähdytyslaitteet:
Kouluisännän, hammashoitolan, tietotekniikan, kirjaston, opettajien huoneessa ja rehtorin huoneessa on jäähdytyslaitteet. Vedenjäähdytyskone sijaitsee kolmannen kerroksen iv-konehuoneessa.

Säätö- ja valvontalaitteet:
Rakennuksen rakennusautomaatio on toteutettu Atmostechin kiinteistövalvontajärjestelmällä, jossa on neljä alakeskusta. Rakennuksen ilmanvaihtokoneita ohjataan rakennusautomaation avulla ja poistot on pakkokytketty tuloilmakoneiden toiminnan mukaisesti. Nykyinen järjestelmä on mallinsa ja ikänsä puolesta täysin toimiva eikä sillä ole uusimistarvetta tällä hetkellä.

Uuden opetussuunnitelman vaatimat muutokset:
Koulun tilojen saattaminen uutta opetussuunnitelmaa vastaaviksi aiheuttaa toiminnallisia muutoksia ja korjaustarpeita LVI-teknisiin laitteisiin. Tilamuutosten vuoksi on lämmitysverkostoihin tehtävä kytkentäjohtomuutoksia ja pattereiden siirtoja ym. tarpeellisia toimenpiteitä. Vesi- ja viemäriverkostoihin muutoksia aiheutuu märkätilojen ja muiden yksittäisten vesi- ja viemäripisteiden siirtojen vuoksi. Tällöin on uusittava vesi- ja viemärikalusteita sekä tehtävä uusia kytkentävesijohtoja ja -viemäreitä.

Ilmanvaihtojärjestelmiin muutokset vaikuttavat eri iv-koneiden palvelualueilla siten, että kaikkiin uusiin opetuspisteisiin on turvattava ilmamäärien riittävyys 6,0 l/s/henkilö. Muutoksia tulee täten kytkentäkanaviin ja tilojen pääte-elimiin. Eri palvelualueiden iv-koneiden ilmamäärien riittävyys on varmistettava joko tekemällä tarpeelliset toimenpiteet iv-koneiden ilmamäärien kasvattamiseksi tai jopa uusimalla ko. iv-koneet, jos ilmamääriä ei muuten saada riittämään.

RAKENNUS 2 (Vega)

Yleistä:
Keittiö- ja ruokalatiloja on peruskorjattu vuonna 1996. Lämmönjakokeskus on uusittu vuonna 1998. Alustatilaan on lisätty koneellinen poisto vuonna 1999. Muu osa rakennuksesta on peruskorjattu vuonna 2001. Keittiön ja terveyden hoidon huippuimureita ei uusittu vuoden 2001 peruskorjauksessa. Asuinrakennus on valmistunut vuonna 1975. Koulurakennus koostuu opetustiloista, keittiötiloista, ruokailutiloista, sosiaalitiloista ja liikuntatiloista. Rakennuksessa on koneellinen tulo- ja poistoilmanvaihtojärjestelmä. Rakennus on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoihin ja Vantaan Energian kaukolämpöverkostoon.

Lämmityslaitteet:
Kaukolämmön alajakokeskus lämmönsiirtimineen on hyvässä kunnossa eikä sillä ole uusimistarvetta tällä hetkellä. Kaukolämmön alajakokeskus ja mittauskeskus sijaitsevat asuinrakennuksen lämmönjakohuoneessa, josta lämpöjohdot viedään pihan kautta koulurakennukseen. Lämpöjohtoverkoston putket ja lämpöpatterit ovat osittain uusittu ja osittain alkuperäisiä. Lämpöjohtoverkoston sulku- ja säätöventtiilit sekä patteriventtiilit ovat osittain uusittu ja osittain alkuperäisiä. Lämmitysverkostot varusteineen ovat tyydyttävässä kunnossa eikä niillä ole uusimistarvetta tällä hetkellä.

Vesijohtolaitteet:
Käyttövesiputket on pääosin uusittu vuoden 2001 peruskorjauksessa. Käyttövesiverkoston sulku- ja säätöventtiilit on pääosin uusittu vuoden 2001 peruskorjauksessa. Vesijohtokalusteet ovat osittain uusittuja ja osittain vanhoja alkuperäisiä. Käyttövesiputket varusteineen ovat tyydyttävässä kunnossa eikä niillä ole uusimistarvetta tällä hetkellä.

Viemärilaitteet:
Sisäpuoliset muoviset jätevesiviemärit ovat pääosin uusittu vuoden 2001 peruskorjauksessa. Viemärikalusteet ovat osittain uusittuja ja osittain vanhoja alkuperäisiä. Käyttövesiputket ja viemärikalusteet varusteineen ovat tyydyttävässä kunnossa eikä niillä ole uusimistarvetta tällä hetkellä.

Salaojat ja salaojakaivot ovat pääosin alkuperäisiä. Salaojat varusteineen ovat tyydyttävässä kunnossa eikä niillä ole uusimistarvetta tällä hetkellä.

Ilmanvaihtolaitteet:
Rakennuksen ilmanvaihto on toteutettu tulo- ja poistoilmakoneilla ja vesikatolla sijaitsevilla huippuimureilla, jotka on uusittu pääosin vuoden 2001 peruskorjauksessa. Ilmanvaihtokoneet ja huppuimurit ovat pääosin tyydyttävässä kunnossa ja teknisesti täysin toimivia. Kanavistot ja päätelaitteet ovat tyydyttävässä kunnossa eikä niillä ole uusimistarvetta tällä hetkellä.

Säätö- ja valvontalaitteet:
Rakennuksen rakennusautomaatio on toteutettu Atmostechin kiinteistövalvontajärjestelmällä. Rakennuksen ilmanvaihtokoneita ohjataan rakennusautomaation avulla ja poistot on pakkokytketty tuloilmakoneiden toiminnan mukaisesti. Nykyinen järjestelmä on mallinsa ja ikänsä puolesta täysin toimiva eikä sillä ole uusimistarvetta tällä hetkellä.

Uuden opetussuunnitelman vaatimat muutokset:
Koulun tilojen saattaminen uutta opetussuunnitelmaa vastaaviksi aiheuttaa toiminnallisia muutoksia ja korjaustarpeita LVI-teknisiin laitteisiin. Tilamuutosten vuoksi on lämmitysverkostoihin tehtävä kytkentäjohtomuutoksia ja pattereiden siirtoja ym. tarpeellisia toimenpiteitä. Vesi- ja viemäriverkostoihin muutoksia aiheutuu märkätilojen ja muiden yksittäisten vesi- ja viemäripisteiden siirtojen vuoksi. Tällöin on uusittava vesi- ja viemärikalusteita sekä tehtävä uusia kytkentävesijohtoja ja -viemäreitä.

Ilmanvaihtojärjestelmiin muutokset vaikuttavat eri iv-koneiden palvelualueilla siten, että kaikkiin uusiin opetuspisteisiin on turvattava ilmamäärien riittävyys 6,0 l/s/henkilö. Muutoksia tulee täten kytkentäkanaviin ja tilojen pääte-elimiin. Eri palvelualueiden iv-koneiden ilmamäärien riittävyys on varmistettava joko tekemällä tarpeelliset toimenpiteet iv-koneiden ilmamäärien kasvattamiseksi tai jopa uusimalla ko. iv-koneet, jos ilmamääriä ei muuten saada riittämään.

SÄHKÖTEKNIIKKA

Yleistä

Lyyra on valmistunut vuonna 2005. Vega on valmistunut vuonna 1975, kiinteistön sähköjärjestelmiä on uusittu useassa vaiheessa. Seuraavassa kooste remonteista:

- Ulkovalaistus muutos 2008
- Keittiön astianpesulinjaston muutos 2008
- Sähkötekninen saneeraus on tehty 2001
- Kellarin ja 1. kerroksen muutokset 1996
- Teknisentyön tilojen muutos 1995

Rakennuksessa tehdään rakennus- ja LVIA-muutoksista aiheutuvat sähkötyöt. Havaittavat vialliset sähköasennukset korjataan tai uusitaan.

Sähköteknisten laitteiden valinta- ja hankintaperusteissa tulee tavoitella energiatehokkuutta, kestävyyttä, helppokäyttöisyyttä ja laadukkuutta. Laitevalinnoissa tulee pyrkiä valitsemaan yleisesti saatavilla olevia laitteita ja käyttämään tunnettuja laitetoimittajia.

Suunnittelun tulee olla laadukasta ja pohjautua tilaajan ja käyttäjien kanssa neuvoteltuihin ratkaisuihin, laskelmiin ja kokemukseen. Suunnittelijan on voitava perustella suunnitteluratkaisut yllä mainittujen kriteerien perusteella.

Aurinkosähkövoimalan sijoittaminen Lyyran katolle voi tulla kyseeseen, mikäli katon kantavuus kestää maksimissaan lisäkuorman 40 kg/m2. Tässä tilamuutoskorjauksessa katon kantavuutta ei lähdetä tutkimaan eikä aurinkosähkövoimalaa suunnitella katolle

Aluesähköistys ja liittymät

Rakennusten nykyiset liittymät säilyvät ennallaan.

Sähkönjakelu ja keskukset

Nykyisissä sähkökeskuksissa tehdään muutostöistä aiheutuvat täydennykset ja muutokset. Kädentaidontyötilaan asennetaan uusi keskus sekä avaimella lukittava merkkivalollinen kytkin millä opettaja saa laitteet pois päältä. Keittiön keskus uusitaan. Lopullinen uusimistarve tarkistetaan suunnitteluvaiheessa.

Maadoitukset ja potentiaalin tasaukset

Maadoituksen tarkoitus on estää vaarallisten kosketusjännitteiden muodostuminen sähkölaitteiden vikatapauksissa. Maadoitukset takaavat sähköverkon vikavirralle luotettavan reitin ja varmistavat suojalaitteiden luotettavan ja nopean toiminnan. Maadoitusverkon kunto ja riittävyys arvioidaan suunnitteluvaiheessa ja parannetaan tarvittavin osin. Potentiaalintasausta täydennetään.

Johtotiet

Rakennuksien nykyisiä johtoteitä hyödynnetään pääosin. Uusia johtoteitä asennetaan vaan tarpeen mukaan. Uusissa asennuksissa käytetään tehdasvalmisteisia metallirakennetta olevia kaapelihyllyjä, johtokanavia ja valaisinripustuskiskoja. Johtoteiden suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota ääni- ja paloteknisiin eristyksiin. Näkyvillä osuuksilla johtotiet ovat valkoiseksi maalattua mallia. Pistorasiapylväiden tarve selvitetään suunnitteluvaiheessa.

Johdot ja niiden varusteet

Asennettaviin kaapeleihin tulee päästä käsiksi kohtuudella tilamuutoksen jälkeen esim. väliseinissä ei käytetä putketonta asennusta. Läpiviennit tulee tiivistää hyvin ja kylmien sekä lämpimien tilojen välisiä läpivientejä tulee välttää.

Valaistusjärjestelmät

Valaistus uusitaan soveltuvin osin niillä alueilla missä alakattoja uusitaan ja tehdään seinä- sekä käyttötarkoitusmuutoksia. Lisäksi kaikki nykyiset loistevalaisimet vaihdetaan led- valaisimiksi tai loistelamput vaihdetaan led-lampuiksi, koskee myös pienoisloste-lamppuvalaisimia.

Esco-sopimuksen puitteissa Vegassa osa loistevalaisimista ja -lampuista on jo vaihdettu led- valaisimiksi ja- lampuiksi. Esco sopimus on voimassa 2022 loppuun asti. Pistorasioita ja valaistuskytkimiä/painikkeita siirretään sekä täydennetään käyttötarkoitus- ja tilamuutoksien mukaisesti. Nykyiset kaapelit hyödynnetään pääosin. Uutta kaapelointia asennetaan vain tarpeen mukaan.

Tilojen valaistutasojen mitoituksissa tulee pääsääntöisesti noudattaa standardin SFS-EN 12464-1 suosituksia. Valaistusohjaukset toteutetaan sisätiloissa paikallisesti valokytkimillä, painikkeilla ja liike/läsnäolo tunnistimilla.

Tele- ja turvajärjestelmät

Yleiskaapelointijärjestelmä

Rakennuksien uusittavat atk-rasiat kaapeloidaan Cat 6a mukaisella suojaamattomalla yleiskaapelointijärjestelmällä. Järjestelmä palvelee mm. tietoliikennettä, info-tv- ja av-järjestelmää ja videovalvontaa.

Yhteisantennijärjestelmä

Järjestelmään tehdään tilamuutosten edellyttämät muutostyöt.

Äänentoisto- AV- ja kuulutusjärjestelmät

Kaiuttimia siirretään sekä täydennetään käyttötarkoitus- ja tilamuutoksien mukaisesti. Nykyiset kaapelit hyödynnetään pääosin. Uutta kaapelointia asennetaan vain tarpeen mukaan.

Av-laitteet käyttäjän nykyisiä, siirretään tarvittaessa.

Keskuskellojärjestelmä

Kelloja siirretään sekä täydennetään käyttötarkoitus- ja tilamuutoksien mukaisesti. Nykyiset kaapelit hyödynnetään pääosin. Uutta kaapelointia asennetaan vain tarpeen mukaan.

Murtoilmaisujärjestelmä

Koulujen nykyistä murtoilmaisujärjestelmää täydennetään tarvittaessa. Järjestelmä toteutetaan kuorisuojauksena pääsääntöisesti liikeilmaisimilla.

Videovalvontajärjestelmä

Rakennusten nykyiseen videovalvontajärjestelmään tehdään tarvittavat muutokset. Laitteet ja niiden asennustyöt tilaajan erillishankinnassa. Kaapelointi toteutetaan osana yleiskaapelointiverkkoa.

Hätälukitusjärjestelmä

Rakennusten nykyiset pääkulkureittien sähkölukittavat ovet varustetaan ns. hätälukitusjärjestelmällä. Ovien lukitsemista ja avausta ohjataan henkilökunnan huoneesta. Järjestelmästä pyydetään erillishinta.

Merkki- ja turvavalaistusjärjestelmä

Rakennuksien merkki- ja turvavalaisimia siirretään sekä täydennetään käyttötarkoitus- ja tilamuutoksien mukaisesti. Nykyiset kaapelit hyödynnetään pääosin. Uutta kaapelointia asennetaan vain tarpeen mukaan.

Paloilmoitinjärjestelmä

Rakennuksien paloilmaisimia siirretään sekä täydennetään käyttötarkoitus- ja tilamuutoksien mukaisesti. Nykyiset kaapelit hyödynnetään pääosin. Uutta kaapelointia asennetaan vain tarpeen mukaan.

Koneet, laitteet ja erityisjärjestelmät

Keittiössä tehdään keittiösuunnitelman mukaiset muutos ja laajennustyöt.

8. TOTEUTETTAVAT KORJAUS- JA MUUTOSTOIMENPITEET

Lyyran ja Vegan piha-alueet ja sisäpihat ovat omat hankkeensa, eivätkä kuulu hankesuunnitelmassa laadittujen tilamuutosten kanssa samaan urakkaan (kts. kohta 5.2). Myös neuvolatilojen muutos vammaisopetuksen tiloiksi on oma hankkeensa, eivätkä kuulu kiireellisyytensä vuoksi tämän hankesuunnitelman korjaus- ja muutostoimenpiteisiin tai laskettaviin kustannuksiin lukuun ottamatta osuutta toimintakustannusten nousuun (oppilas- ja henkilöstömäärän kasvu) sekä ruokailuun ja ruuan jakeluun. Vammaisopetuksen tilamuutosten suunnittelutyö on käynnistynyt alkuvuodesta 2021 ja muutostyöt saatetaan valmiiksi kesän 2021 aikana.

Irtokalusteet eivät kuulu urakkaan, eikä tilamuutoksille ole erillistä kalusterahaa. Koulu käyttää tilamuutoksissa olemassa olevia irtokalusteita. Tarvittavat kiintokalusteet kuuluvat urakkaan. Olemassa olevia kiintokalusteita pyritään hyödyntämään mahdollisuuksien mukaan.

Valaisimien vaihtotyölle on mahdollista hakea erillisrahaa, joten tätä ei lasketa tämän hankkeen kustannuksiin. Tehtävien tilamuutosten yhteydessä on kuitenkin suositeltavaa toteuttaa valaisimien vaihto.

Muutosalueet kuvattu liitteessä 1a-1c.

VAIHE 1 KESÄN 2021 MUUTOSTYÖT

Vammaisopetuksen tilat. Muutostyöt eivät kuulu hankesuunnitelmaan (kts. yllä).

VAIHE 2 KESÄN 2022 MUUTOSTYÖT

<u>Käsityö (pehmeä) tilaan Lyyran kuvataideluokka B1179</u>

Luokkatila: Ovelta katsottuna vasemmalla seinällä oleva vesipiste säilytetään. Sen ala- ja yläkaapistot uusitaan tai kunnostetaan. Poistetaan luokkatilan takaseinän oppilastöiden kuivaustelineet ja korkeat kaapit. Poistetaan ikkunaseinien alakaapistot ja vesipiste. Poistetaan ovesta heti oikealla oleva korkea kaappi. (Mahdollista myös siirtää ovesta oikealla olevien korkeiden kaappien viereen.)

Seinien pintamateriaalit uusitaan tarvittavilta osin ja seinät maalataan.

Tauluseinä säilytetään. Valkokangas uusitaan. Taulun alla olevat matalat kaapit säilytetään. Katossa olevat ritilät säilytetään. Luokassa olevan pylvään (oletettavasti kantava elementti/tukirakenne) välittömään läheisyyteen tulee kankaiden leikkuupöytä.

Opettajan pöytä tulee takavasemmalle seinälle (suoraan ovesta katsottuna). Opettajan pöydälle tulee tietokone ja dokumenttikamera.

Ompelukoneet tulevat joko a) takaseinän suuntaisesti ikkunaseinää pitkin tasaisin välein niin, että pöytien päädyt ovat kiinni ikkunaseinässä ja yhdellä pöydällä on kaksi ompelupistettä lomittain tai b) muutama ompelupiste ikkunaseinää pitkin ja loput luokkatilaan ryhmitellen.

Välivarastosta tulee joko oppilastöiden säilytyspaikka tai välinevarasto.

Takavarastosta tulee kangasvarasto, jonka takana olevasta nykyisestä pimiötilasta tulee sovitushuone: poistetaan kalusteet ja lisätään esim. vaaterekki ja koukkuja sekä suuri peili tai tilan levyinen liukuovellinen kaappi, jossa voi myös säilyttää erityisempiä kankaita.

Koko luokkatilaan lisätään pistorasioita. Riittävään työskentelyvalaistukseen kiinnitetään huomiota.

Mahdollisuuksien tutkiminen seuraaville ratkaisuille:

- Kiinteä silityspiste
- Silityslaudat ja sähköt
- Oppilastöiden säilytys

Savityötila: Nykyinen savityöskentelytila muutetaan kankaanpainotilaksi. Vesipiste säilytetään (teräksisenä), mutta kunnostetaan ja kankaanpainovärien pesemiseen liittyvät näkökulmat huomioidaan. Vesipisteen yläpuolella olevat yläkaapit säilytetään ja kunnostetaan tai uusitaan. Vetokaappi jää (voi palvella jatkossa useassa tarkoituksessa). Kankaanpainovälineet sijoitetaan vesipisteen yläpuolella oleviin kaappeihin. Vastapäisen seinän peltikaapisto jää osin ja ovelta katsottuna oikeanpuoleisen seinän hylly jäävät mm. kankaanpainovärien ja kuivien kankaanpainotöiden säilytykseen. Tilan keskelle kankaanpainopöytä (pehmustettu pöytätaso, johon painokankaan voi kiinnittää nuppineuloin). Vetokaapin vasemmalle puolelle hankitaan/ asennetaan kankaan kiinnittämistä varten lämpömankeli. Tilan yläosaan pingotetaan kuivausnarut kankaanpainotöiden kuivaamista varten. Pieni tila, jossa nyt sijaitsee keramiikkauuni, muutetaan pimiöksi kankaanpainoseulojen valottamista varten. Tarvitsee siis oven ja pöytätason sekä uv-valon. Syvennyksessä oleva hyllytaso jää laskutilaksi.

Mahdollisuuksien tutkiminen seuraaville ratkaisuille:

- Liesi

<u>KÄSITYÖ (pehmeä) tilaan Lyyran musiikkiluokka</u>

Luokkatila varustetaan työpöydillä ja riittävällä määrällä ompelukonepaikkoja. Luokkatilaan tuodaan kankaiden leikkuupöytä sekä kalusteita välineiden ja oppilastöiden säilyttämiseen.

Lisätään pistorasioita ja kiinnitetään huomiota riittävään työvalaistukseen. Luokkatilan takaosassa oleva soitinvarasto toimii luokan väline- ja materiaalivarastona ja se varustetaan asianmukaisin kalustein.

(Optiona: tilasta rajataan musiikin käyttöön äänieristetty bändihuone, jossa säilytetään esim. rumpuja ym. juhlissa tarvittavia soittimia ja johon tulee oma kulku (äänieristetty ovi) käytävältä. Toisaalta Lyyrassa on ns. “rumpuhuone”, joka voisi toimia tässä tarkoituksessa.)

<u>KUVATAIDE tilaan Vegan käsityöluokka A208</u>

Luokkatila: Tilan työskentelypöytien ryhmittely toimii varmasti kuvataiteessakin. Ne voisivat olla myös yksittäisinä pöytinä, joissa on aina kaksi työskentelypaikkaa. Sijoittelu tilassa asettuisi samoille linjoille tämänhetkisten pöytäryhmien kanssa. (Siirtyvätkö pöydät ks-luokan mukana? Mikäli uudessa tilassa käytetään luokkatilan vanhoja työpöytiä, tulee niiden kunto ja kuvataiteen käyttöön soveltuvuus tarkistaa. Kuvataideluokan nykyiset pöydät.)

Kankaiden leikkuupöytä säilytetään. Pitkä pöytätaso ikkunalla säilytetään.

Luokan peräseinällä oleva vesipiste säilytetään ja sen ylä- ja alakaapit uusitaan/ kunnostetaan. Liesi säilytetään. Katosta roikkuvat sähköpistokkeet säilytetään. Katossa olevat ritilärakenteet säilytetään.

Ovesta vasemmalla seinällä olevat liukuovikaapistot ja laatikostot poistetaan ja tilalle asennetaan kuvataidekansioiden säilytykseen kooltaan soveltuvat kaapit, joissa hyllytila on mahdollisimman taloudellisesti jaoteltu eli kaappeihin mahtuu useiden ryhmien kansiot, ryhmä/hylly. Ovesta katsoen vasemmanpuoleiselle seinälle, tekstiilitaulun alle, voisi laittaa myös matalaa kaapistoa (säilytystilaa). Silloin opettajanpöydän pitäisi siirtyä keskemmälle.

Seinällä oleva terästaso säilytetään. Sen ala- ja yläkaapit uusitaan/kunnostetaan.

Seinien pintamateriaalit uusitaan tarvittavilta osin ja seinät maalataan.

Sovituskoppi: sovituskoppi vaihtuu välinevarastoksi. Sen seinällä oleva peili säilytetään. Peili voidaan myös kiinnittää seinään, mutta on ihan perusteltua säilyttää peilin mahdollisuus kuvataideluokassa. Peilikaappi poistetaan ja tilalle tulee hyllyt. Tarkistettava (maksimisyvyys hyllyille.) Tilassa olevat lisävalot poistetaan tai käännetään vaakatasoon tilan yläosaan lisävaloksi.

Takatila: nykyisin varastona toimiva takatila palautetaan entisen tarkoituksensa mukaiseen työskentelyyn eli savityötilaksi. Dreijat siirretään Lyyrasta takaisin tilaan. Keramiikkauunien tila säilyy. Takatilan ikkunalla oleva vesipiste säilytetään ja tarvittaessa kunnostetaan. Tason alakaapit uusitaan/ kunnostetaan.

Välitila: nykyisessä välitilassa, josta johtaa portaat yläluokkaan, on ollut säilytystilaa kankaille. Säilytystila siirtyy kuvataideluokalle esim. materiaalivarastoksi. Tarvittaessa tilaan rakennetaan erillinen varastotila.

<u>MUSIIKKI tilaan Vegan luokkatila A237</u>

Tilassa olevan, käytävälle avautuvan lasivitriini muutetaan kiinteäksi seinäksi tai vitriini äänieristetään sisäpuolelta. Opetustilaan vaihdetaan äänieristetty ovi. Selvitetään, vaatiiko väliseinä tilojen 237 ja 238 äänieristystä. Luokkatilasta 1177 luokkaan 237 siirretään soitinten ”ripustusseinät”. Luokkatilasta poistetaan tilaan jakava kiinteä kirjahylly.

Seinät maalataan.

<u>Vega-rakennuksen ”sydän”</u>

Nykyinen vartijankoppi ja luokan 158 takaosassa oleva varastotila muutetaan opetusvälinevarastoksi ja nykyinen opetusvälinevarasto opetustilaksi ja ruokailukabinetiksi. Varastotilassa ja vartijankopissa olevat johtokaapit jäävät tilaan ja niiden luokse tulee järjestää kulku varaston säilytysjärjestelmää suunniteltaessa. Tutkitaan, voiko tiloja yhdistää ilman johtojen siirtoa ja toista, luokkatilaan johtavaa ovea muuttaa seinäksi.

<u>Vega-rakennuksen varastotilojen/oleskelutilojen uudelleenjärjestely</u>

Varastotila 151 muutetaan välitunnin oleskelutilaksi oleskelutila purkamalla seiniä ja avaamalla tila käytäville. Seinien pintamateriaalit uusitaan tarvittavilta osin ja seinät maalataan. Koulu on tällä hetkellä antanut tilat Vantin siivousvarastoksi. Koulu osoittaa Vantille uudet varastotilat, mikäli niille on tarvetta.

<u>Vegan wc-tilat</u>

WC-tilojen kuluneita ja vanhoja vesikalusteita päivitetään ja WC:t varustetaan käsisuihkulla. Lisäksi WC-tiloista 141, 142, 143, 144 ja 145 vaihdetaan lattiapäällysteet kohonneiden kosteusarvojen vuoksi.

<u>Vegan keittiö ja ruokasali</u>

Avolinjasto keittiöstä ruokasalille puretaan ja tilalle rakennetaan seinä, johon keittiön puolelle tulee työtasoa ja allaspöytä. Keittiöstä katsottuna vasemmalle seinän nurkkaan rakennetaan uusi kevyt kuiva-ainevarasto. Astianpesulaitteet ja osa keittiön valmistuslaitteista korvataan uusilla, mm. uusi isompi pata, uunit ja liedet uusitaan sekä koko tiskilinjasto uusitaan. *Laitteet erillisessä laiteluetteloliitteessä.*

Toimiston ja kuiva-ainevaraston tilalle rakennetaan kylmähuone ja pakastehuone. Niiden viereen ikkunan eteen rakennetaan emännän työpiste.

Aterialinjasto siirretään kokonaisuudessaan salin puolelle. Sinne lisätään myös dieettipiste ja yksi käsipesuallas. Sali varustetaan automaattisella astianpalautusradalla. Lattiapäällysteitä uusitaan kohonneiden kosteusarvojen vuoksi.

Ruokasalia laajennetaan nykyisen opetusvälinevaraston 161 kohdalle. Tilaan tulee ruokailukabinetti, joka toimii ruokailun lisäksi myös opetustilana. Ruokasalin puolelle laitetaan pariovet ja käytävän puolelle jätetään yksi ovi, toinen levytetään umpeen. Tilaan rakennetaan alakatto ja tilan akustiikkaan ja melutasoon tulee kiinnittää huomiota.

Puhtauspalveluiden tilat ja jätetila

Vantilla on tällä hetkellä käytössään Vegassa varastotila 151, joka muutetaan koulun välituntitilaksi. Koulu osoittaa Vantille uudet varastotilat, jotta siivouksella on riittävästi tilaa.

Käytävillä olevat vesiautomaatit poistetaan.

Jätetilan laajennus tai uusiminen tutkitaan tarkemmin suunnitteluvaiheessa ja se toteutetaan, mikäli kustannukset eivät ylitä budjettia.

VAIHE 3 KESÄN 2023 MUUTOSTYÖT

Lyyra -rakennuksen 2.kerroksen itäsiiven muutostyöt

Ehdotuksen tarkoituksena on purkaa Lyyraan muodostunutta ns. “erityisen tuen käytävää” niin, että muutoksessa syntyviä suurempia luokkatiloja voidaan käyttää yläkoulun aineopetuksessa tai alakoulun yleisopetuksen tilana.

Kolmeen luokkatilaan (B2028, B2029 ja B2030) ei tehdä muutoksia vaan pidetään pienluokkatiloina.

B2026, B2025, B2024 ja B2019 laajennetaan yhdeksi isoksi luokkatilaksi. B2024 ja B2025 tilojen väliin rakennetaan seinä ja pariovet, joka mahdollistaa tilan muuttamisen tarvittaessa isoksi opetustilaksi. Seinien pintamateriaalit uusitaan tarvittavilta osin ja seinät maalataan.

ja

B2032 ja B2033 tilat yhdistetään yhdeksi luokkatilaksi ja B2033 suurennetaan käytävän puoleisen sisennyksen kohdalta. B2036 tilaan ei tehdä muutoksia. Seinien pintamateriaalit uusitaan tarvittavilta osin ja seinät maalataan.

Lyyra -rakennuksen 2.kerroksen pohjoissiiven muutostyöt

Seuraavien tilamuutosten tarkoitus on suurentaa käytössä olevaa pienryhmätilaa (B2017) sekä yhdistää tila isompaan luokkatilaan joustavien opetusjärjestelyiden ja opettajien tiiviimmän yhteistyön mahdollistamiseksi.

B2018 ja B2017 tilojen välistä puretaan seinä ja yhdistetään yhdeksi pieneksi luokkatilaksi. Pohjakuvassa näkyvää hormia ei ole kuin pienenä ulokkeena alakatossa.

B2017 ja B2013 väliin rakennetaan pariovet. Tämä muutos vaatii luokkatilan B2017 opetustaulun siirtämistä.

B2002 luokkatilan viereiseen varastotilaan 2003 tehdään kopiointihuone. Varastotilan ja luokkatilan väliin rakennetaan ovi, jotta se on paremmin hyödynnettävissä opetuksen eriyttämiseen, rauhallisena tilana.

B2008 ja B2007 rakennetaan samanlainen avattava oviratkaisu (pariovet) kuin tällä hetkellä on luokkien B2012 ja B2011 välillä. Tämä muutos vaatii B2008 tilan opetustaulujen siirron toiselle seinälle.

Pohjoissiivessä tehtävien tilamuutosalueilta seinien pintamateriaalit uusitaan tarvittavilta osin ja seinät maalataan.

Lyyra-rakennuksen 2. kerroksen eteläsiiven muutostyöt

B2047 ja B2048 väliin rakennetaan parioviratkaisu, joka mahdollistaa luokkien välisen yhteistyön. Tällä hetkellä luokkien välissä on seinä. Luokkia on mahdollista käyttää yläkoulun aineopetuksessa tai alakoulun yleisopetuksen tiloina.

Lyyran keittiö ja ruokasali

Vammaisopetuksen vuoksi ruokasalin esteettömyyttä on parannettava ja kulkureitti vammaisopetuksen tiloista tulee tehdä esteettömäksi. **Tämä liittyy jo kesällä 2021 tehtäviin vammaisopetuksen tiloihin, ja siinä yhteydessä tulevien oppilaiden erityistarpeet käydään lävitse** (esimerkiksi onko ruokasalia tarpeen varustaa induktiosilmukalla tai käytävän ovia varustaa oviautomatiikalla. Käytävän lattiamateriaalissa on myös voimakkaita värivaihteluita, jotka voivat heikosti näkevälle aiheuttaa mielikuvan tasoerosta. Ruokasali on myös melko hälyisä, minkä voi kokea uhkaavana tai ahdistavana. Ruokasalin pylväät eivät erotu kontrastina taustasta ja niiden näkyvyyttä voisi parantaa. Astianpalautuksen käsipesualtaalle vaikea päästä pyörällisen apuvälineen kanssa eikä tilassa ole toista käsienpesupistettä. Ruokasaliin tulee järjestää riittävästi tilaa apuvälineiden kanssa liikkumiseen sijoittamalla pöytiä uudelleen. Myös matalampi ruokalinjasto pyörillä lisätään ruokasaliin.)

Kesällä 2023 keittiön kylmähuoneet ja pakastehuone puretaan. Korvataan omakoneellisilla pystykylmillä laitteilla. Liesi uusitaan 2 paikkaiseen induktiolieteen. Tiskilinjaston kunto tarkistetaan ja se uusitaan tarvittaessa. *Uusittavat laitteet erillisenä liitteenä.*

MUUTOSTYÖT, JOTKA JAKSOTETAAN TULEVILLE VUOSILLE MÄÄRÄRAHOJEN PUITTEISSA

Vega:

Ulkopuolisten porrastasanteiden kaadot ovat suositeltavaa korjata rakennuksesta poispäin viettäviksi.

Vesikatoilta tulevat syöksyputket on suositeltavaa jatkaa suoraan kaivoon meneviksi, jotta roiskevedet eivät kastele sokkelirakennetta.

Liikuntasalin päätyyn on suositeltavaa toteuttaa vastakaato, jotta hulevedet eivät kulkeudu sokkelirakenteeseen.

Rakennuksen salaojajärjestelmälle on suositeltavaa toteuttaa salaojien kuvaus ja huuhtelu, jolla selvitetään salaojajärjestelmän nykyinen kunto sekä mahdolliset puutteet ja vauriot.

Sisäpuoliset rakenteet ja tilamuutokset

Sisäilma- ja rakenneteknisen tutkimuksen tulosten perusteella alapohjarakenteelle on suositeltavaa toteuttaa ensisijaisesti lattiapäällysteiden vaihto tiloissa, joissa on todettu kohonneita kosteuspitoisuuksia. Uusimisen yhteydessä on suositeltavaa selvittää, onko betonirakenteeseen imeytynyt VOC-yhdisteitä, sekä selvittää porareikämittauksin jäävän betonirakenteen kosteuspitoisuus.

Lattiapäällyste on suositeltavaa uusia tiloissa:

- Varasto 165 sekä osittain opetustila 166
- Siivouskeskus 162 sekä käytävä sen vieressä ja osittain opetustila 164
- Musiikkiluokka 211
- Osittain Maantieto ja Biologian luokka 238
- Luokka 148 WC-tiloja vasten oleva seinusta.

Vaurioituneesta ulkoseinärakenteesta ei ole todettu laaja-alaisesti merkittäviä ilmavuotoja sisäilmaan, ja täten rakenteille toteutetaan siirtävänä korjauksena ulkoseinärakenteiden sisäpuolisia tiivistyskorjauksia. **Tutkimuksessa havaitut ilmanvuotokohdat tiivistetään sisäpuolelta niiltä osin, kun ne kohdistuvat tehtäviin tilamuutoksiin.** Mahdollisten tiivistyskorjausten laadunvarmistusta on suositeltavaa toteuttaa säännöllisesti vähintään kahden vuoden välein.

Siirtävän korjauksen tiivistettävät rakenteet ja tilat:

- Varasto 165 sekä osittain opetustila 166
- Siivouskeskus 162 sekä käytävä sen vieressä ja osittain opetustila 164

- Musiikkiluokka 211
- Liikuntasali
  - ulkoseinä- ja alapohjarakenteen liittymät pilareiden kohdalla
  - patterikannakkeet
- Tila 130
  - ulkoseinä- ja alapohjarakenteen liittymät pilareiden kohdalla
- Tila 153
  - ulkoseinä- ja alapohjarakenteen liittymät
  - ikkunan ja ulkoseinärakenteen liittymät
- Tila 114
  - alapohja- ja ulkoseinärakenteen nurkkaliittymä

Lyyra:

Rakenteen ilmatiiveyteen tulee kiinnittää huomiota korjaus- ja muutostöiden yhteydessä, vesipellitysten kallistukset on suositeltavaa korjata ja samassa yhteydessä varmistaa ulkoseinärakenteen tuulettuvuus.

Alapohjan kosteustilannetta on suositeltavaa seurata säännöllisesti.

9. TONTTI JA RAKENNUSPAIKKA

9.1 Sijainti ja hallinta, kaava- ja kiinteistötiedot, rasitteet

Mikkolan koulu sijoittuu kahteen rakennukseen, Lyyraan ja Vegaan:

LYYRA
Lyyranpolku 2, 01480 Vantaa, YO-tontti. Sijainti 82 kaupunginosa.
VEGA
Venuksentie 2, 01480 Vantaa, YO-tontti. Sijainti 82 kaupunginosa.

Tontit ovat Vantaan kaupungin omistuksessa.

Koulut sijoittuvat kahdelle tontille. Lyyran tontti rajoittuu asemakaavassa koillisessa pientaloalueeseen, kaakossa liikerakentamiseen ja Vegan tonttiin. Lounaassa on viheraluetta ja luoteessa kerrostaloaluetta. Vegan tontti rajoittuu pohjoisessa liiketilaan, idässä kerrostaloalueeseen, etelässä pientaloalueeseen ja Saturnuksen päiväkotiin sekä lännessä viheralueeseen, ja kaakossa Lyyran tonttiin.

Koulukiinteistöt sijaitsevat hyvin vahvan joukkoliikennekäytävän välittömässä läheisyydessä.

Kohteen sijaintikartta, sekä asemakaavaote ja -määräykset ovat tämän asiakirjan liitteinä.

10. VÄISTÖTILATARVE

Ei väistötilatarvetta. Korjaus- ja muutostyöt tehdään koulun loma-aikoina.

11. KUSTANNUKSET

11.1 Tavoitehinta

Tilakeskuksen hankevalmistelun laskema tavoitehinta hankkeelle on 1 630 000 euroa (alv. 0 %) KL 100,5.

Tarveselvitysvaiheessa 20.9.2017 laskettu kustannusennuste oli 1 335 000 €, alv 0 %. Tämän jälkeen on tehty sisäilmatutkimuksia ja niiden tuloksena sisäilmakorjaukset ovat laajemmat mitä TS-vaiheessa on ennakoitu. Sisäilmakorjauksia tehdään hankesuunnitelmaan liittyen niiltä osin, kun ne kohdistuvat tilamuutoksiin, esim. osassa Vegan wc-tiojen ja ruokasalin lattioissa mitattiin kosteutta.

Koulun toiminta on muuttunut TS-vaiheen jälkeen ja kouluun on tulossa vammaisopetusta syksyllä 2021, mitä ei ole voitu ennakoida. Vammaisopetuksen tilamuutokset eivät kuulu tähän hankesuunnitelmaan, mutta niillä on vaikutusta ruokailuun ja ruuan jakeluun. Keittiöiden laitteistojen päivitys- ja muutostarve on TS-vaiheessa ennakoitua suurempi.

Kustannukset € / huoneistoala htm² on laskettu käyttäen htm-lukuna koko rakennuksen huoneistoalaa: Lyyrassa rakennuksen htm² luku on 3997,20 ja Vegassa 3634,70. Lyyran investointikustannus 205,89 €/htm² ja Vegan 222,03 €/htm².

11.2 Kustannukset / oppilaspaikka

1715 € / oppilaspaikka (alv. 0 %)

11.3 Väistötilakustannukset

Korjaukset ja tilamuutokset on tarkoitus toteuttaa kesäisin koulujen loma-aikana, jolloin tarvetta väistötiloille ei ole.

12. RAHOITUS JA AIKATAULU

12.1 Rahoitus investointiohjelmassa

Kaupunkivaltuuston hyväksymässä vuosien 2021–2030 investointiohjelmassa Lyyralle on osoitettu investointivaraus 500 000 (alv. 0 %) vuosille 2022–2023 ja Vegalle on osoitettu investointivaraus 960 000 (alv. 0 %) vuosille 2021–2022. Yhteensä summa on 1 460 000 euroa.

12.2 Aikataulu

Vammaisopetuksen tilamuutokset tehdään jo kesällä 2021.

Hankesuunnitelman tilamuutoksien toteutus on ajoitettu vuosille 2022–2023. 2022 kesänä tehdään käsityöluokan siirto Lyyraan ja kuvaamataiteiden opetustilojen siirto Vegaan sekä Vegan muut muutostyöt. Kesällä 2023 toteutetaan Lyyran loput tilamuutokset.

Sisäilma- ja rakenneteknisen tutkimuksen tulosten suositusten mukaiset korjaustoimet niiltä osin, kun ne eivät kohdistu nyt tehtäviin tilamuutoksiin, jaksotetaan ja toteutetaan määrärahojen puitteissa tulevina vuosina.

13. HANKKEEN KÄYTTÖTALOUSVAIKUTUKSET JA TOIMINTAKUSTANNUKSET

13.1 Ylläpitokustannukset

Ylläpitokustannukset eivät muutu.

13.2 Toimintakustannukset

Toiminnan vuosittaiset kulut sisältäen henkilöstö-, ateria- ja toimintakulut lisääntyvät 359.000 eurolla (90 oppilaspaikan lisäys syksyllä 2021).

13.3 Vuokravaikutus

Korjauskustannusten vaikutus vuokraan: pääomakustannusten lisävuokra on Lyyrassa 528 880 € (alv 0%) ja Vegassa 490 105 €, yhteensä Mikkolan koulu 1 018 985 €.

14. RISKIT

Mikäli Vegan rakenteiden kosteusrasituksen syytä ei poisteta, rakenteiden vaurioituminen jatkuu ja korjaustoimenpiteiden kustannusriski kasvaa.

Tilamuutokset ja korjaukset tehdään kesäaikana. Tiivis toteutusaikataulu ja mahdolliset korjausaikana esiintyvät yllättävät lisätyöt muodostavat riskin aikataulussa pysymiselle. On tärkeää tehdä heti alkukesästä ne muutostyöt, jotka ovat välttämättömiä opetustyön jatkumiselle.

Mahdolliset lisätyöt ovat kustannusriski.

Hankesuunnitelmavaiheen työturvallisuuskoordinaattorina on toiminut Jukka Tuhkanen. Hankkeesta on laadittu HAVAT-riskikartta yhteistyössä rakennuttaja-arkkitehti Saija Laurialan ja Jukka Tuhkasen kanssa. Suunnitteluvaiheessa täytetään Vantaan kaupungin toimitilahohtamisen turvallisuusohjeen mukaisesti tarvittavat asiakirjat.

15. VASTUUHENKILÖT / TYÖRYHMÄ

Kasvatus- ja oppiminen

Turunen Satu, toimitila-asiantuntija
+358 43 827 1740
Hannu Haarala, palveluverkkoasiantuntija
+358 50 302 9750
Ville Ylianunti, Mikkolan koulun rehtori
+358 40 586 0917
Kaija Karppinen, Mikkolan koulu apulaisrehtori
+358 40 771 8786

Toimitilajohtaminen

Saija Lauriala, rakennuttaja-arkkitehti
+358 40 620 7283

Tuhkanen Jukka, rakenneasiantuntija

+358 40 744 4608

Hällström Ari, LVI-insinööri

+358 40 739 7997

Jaakkola Yrjö, sähköinsinööri

+358 40 749 2589

Sojakka Jussi-Pekka, kunnossapitopäällikkö

+358 43 824 9554

Valkeapää Anne, puhtauspalveluasiantuntija

+358 40 588 6289

Aaltola Tarja, keittiöasiantuntija
+358 43 825 7348

Tietohallinto

Ylioja Ilkka-Aleksi, ratkaisuvastaava, Loppukäyttäjä- ja tekno-logiapalvelut

+358 40 198 6431

Talousohjaus, Kaupunkistrategia ja johto

Kuki Irina, talousasiantuntija
+358 40 584 0040

Työturvallisuuskoordinaattori

Tarveselvitys-hankesuunnitteluvaiheessa: **Jukka Tuhkanen**, hankkeen rakenneasiantuntija

Suunnittelu ja toteutusvaiheessa:
Tilakeskuksen rakennuttamisen projektipäällikkö.

Kuvataide käsityöluokkaan A208 kesä 2022

Musiikki luokkatilaan A237 kesä 2022

Opetusvälinevarasto muutetaan ruokailukabinetiksi ja opetustilaksi. Vahtimestarinkoppi 159 ja varasto 160 muutetaan uudeksi opetusvälinevarastoksi kesä 2022

Muutostyöt kuvattu tarkemmin hankesuunnitelmassa

Varasto 151 välitunnin oleskelutilaksi kesä 2022

WC-tilojen ajanmukaistaminen, mahdolliset lattiakorjaukset kesä 2022

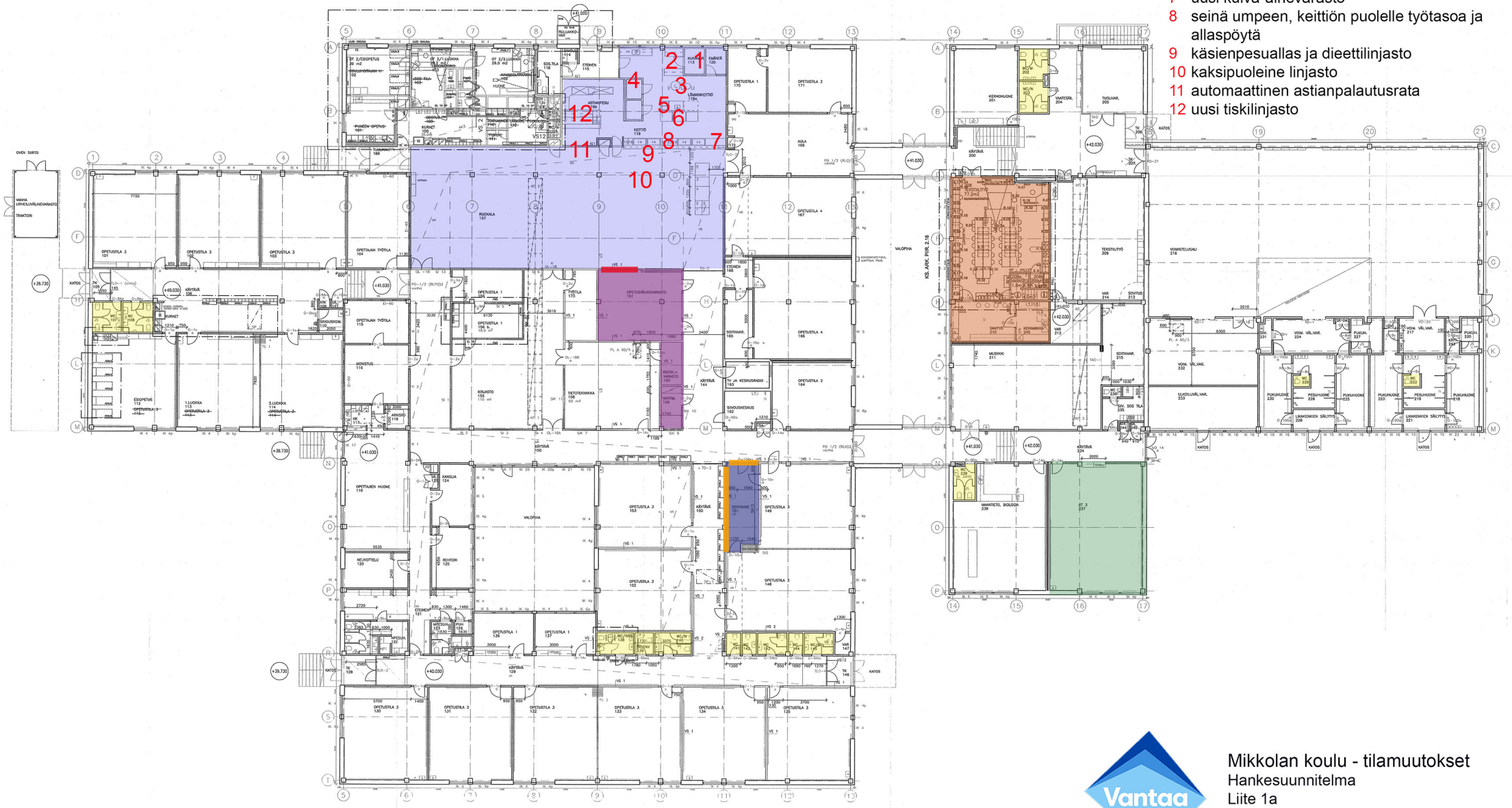
Keittiömuutokset ja korjaukset kesä 2022

Pariovet

Purettava seinä

Keittiö kesä 2022

1 toimiston ja kuiva-ainevaraston paikalle kylmähuone ja pakastehuone
2 uusi emännän toimistopiste
3 uusi isompi pata
4 olemassa olevat pakastekaapit, EI uusita
5 liesi uusitaan 2-paikkaiseen induktiolieteen pöytättasolla
6 uunit uusitaan, toinen uuni suurempi 1x2/1GN
7 uusi kuiva-ainevarasto
8 seinä umpeen, keittiön puolelle työtasoa ja allaspöytä
9 käsienpesuallas ja dieettilinjasto
10 kaksipuoleine linjasto
11 automaattinen astianpalautusrata
12 uusi tiskilinjasto



Vantaa

Mikkolan koulu - tilamuutokset
Hankesuunnitelma
Liite 1a
Vega - Muutosalueet 27.1.2021 SLa
Vantaan kaupunki - Toimitilajohtaminen

Vammaisopetuksen tilamuutokset kesä 2021
- ruokalan esteettömyyden parantaminen, ruokailijapaikkojen lisääminen

Pehmeät käsityöt kuvataide- ja musiikkiluokan tilalle kesä 2022

Muutostyöt kuvattu tarkemmin hankesuunnitelmassa

Keittiö kesä 2023
1 liesi uusitaan 2-paikkaiseen induktiolieteen
2 kylmähuoneet ja pakastehuone puretaan. Tilalle omakoneelliset pystykylmät
3 Tiskilinjaston kunto tarkistettava ja tarvittaessa uusitaan
4 Linjasto uusitaan, osittain lisätään matalampi linjasto. Tai matala linjasto kahvion tilalle, mikäli sille ei ole käyttöä
5 Käsienpesuallas ruokasalille, sijainti vielä tutkittava



Mikkolan koulu - tilamuutokset
Hankesuunnitelma 1b
Lyyra 1.krs - Muutoskaaviot 27.1.2021 SLa
Vantaan kaupunki - Toimitilajohtaminen



B2026, B2025, B2024 ja B2019 laajennetaan yhdeksi isoksi luokkatilaksi. B2024 ja B2025 tilojen väliin rakennetaan seinä ja pariovet kesä 2023

B2032 ja B2033 tilat yhdistetään yhdeksi luokkatilaksi ja B2033 suurennetaan käytävän puoleisen sisennyksen kohdalta. kesä 2023

B2018 ja B2017 tilojen välistä puretaan seinä ja yhdistetään yhdeksi pieneksi luokkatilaksi. B2017 ja B2013 väliin pariovet. Kesä 2023

Varastotilaan 2003 tehdään kopiointihuone. Varastotilan ja luokkatilan B2002 väliin rakennetaan ovi, kesä 2023

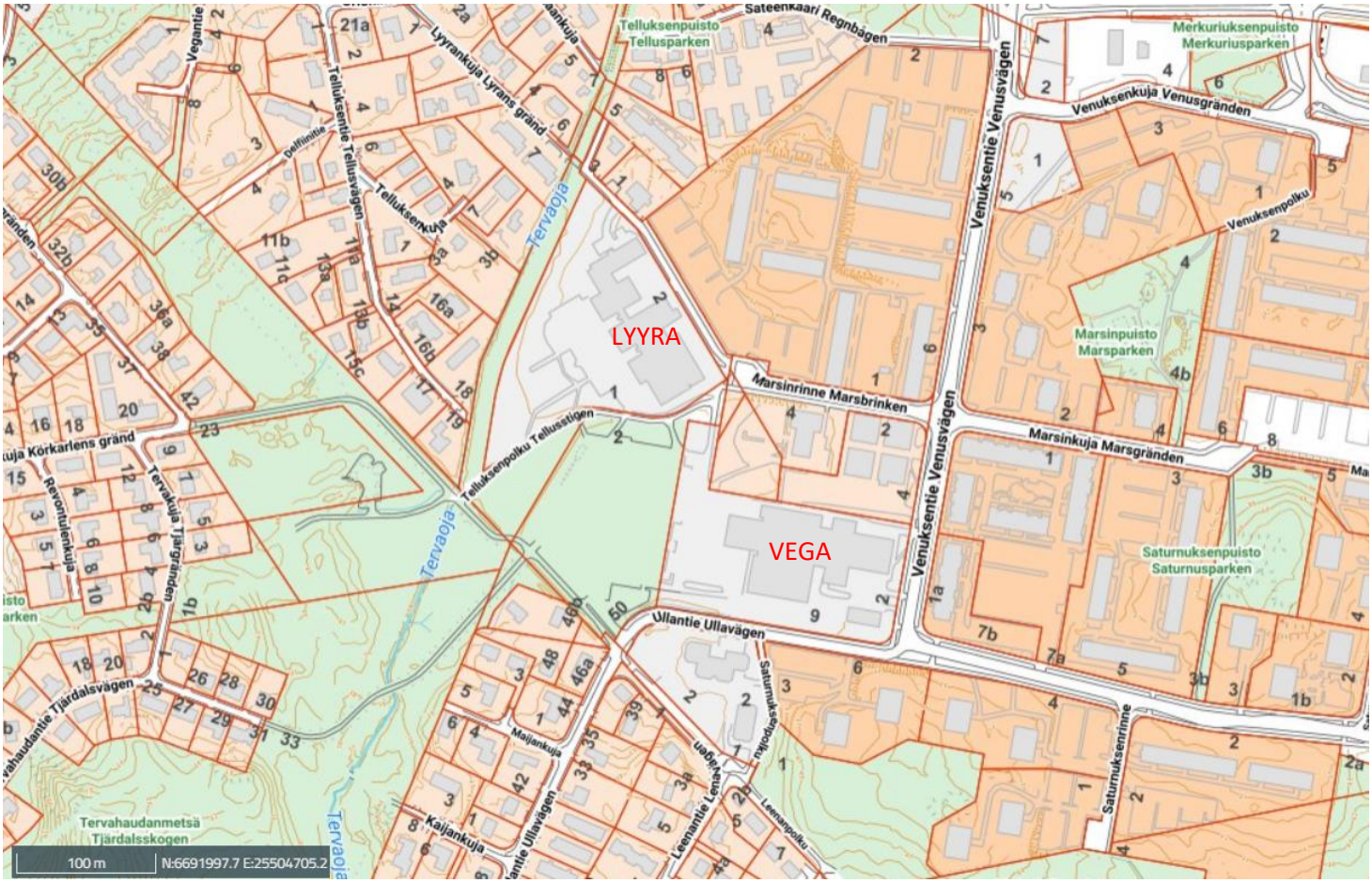
Pariovet, äänieristetty lasiovi 9x21. Kesä 2023

Ovi äänieristetty 9x21 kesä 2023

Muutostyöt kuvattu tarkemmin hankesuunnitelmassa

Vantaa

Mikkolan koulu - tilamuutokset
Hankesuunnitelma 1c
Lyyra 2.krs - Muutoskaaviot 27.1.2021 SLa
Vantaan kaupunki - Toimitilajohtaminen



Sijaintikartta. Vampatti 8.2.2021

MIKKOLAN KOULU (LYYRA), KORJAUSRAKENNUS
Lyyranpolku 2, 01480 VANTAA

Laajuustiedot :

bruttoala	673	brm2
hyötyala	661	hym2
tilavuus	2861	rm3
tehokkuusluku	1,02	

Rakennuskustannukset		Yht.€	€/brm2	€/hym2	€/rm3
Rakennuttajan kulut		112 000	166,42	169,44	39,15
suunnittelu	66 000				
rakennuttaminen	46 000				
liittymismaksut					
Rakennustekniset työt		331 000	491,83	500,76	115,69
rakennusteknilliset työt					
LVI-työt		139 000	206,54	210,29	48,58
Sähkötyöt		109 000	161,96	164,90	38,10
Erillishankinnat		50 000	74,29	75,64	17,48
Muutos- ja lisätyövaraus		82 000	121,84	124,05	28,66
TAVOITEHINTA (alv 0%)		823 000	1 222,88	1 245,08	287,66
TAVOITEHINTA (ALV 24%)		1 020 520	1 516,37	1 543,90	356,70

Hintataso KL 100,5 (02/21)

TAVOITEHINTA Ei SISÄLLÄ:
- Haitta-aineen mahdollinen purku/korjauksen arviot
- Pihatyöt

Suunnittelu ja hankepalvelut 17.03.2021

Olga Jefimkina
kustannuslaskennan asiantuntija

MIKKOLAN KOULU (VEGA), KORJAUSRAKENNUS
Venuksentie 2, 01480 VANTAA

Laajuustiedot :

bruttoala	781	brm2
hyötyala	710	hym2
tilavuus	2952	rm3
tehokkuusluku	1,10	

Rakennuskustannukset		Yht.€	€/brm2	€/hym2	€/rm3
Rakennuttajan kulut		113 000	144,69	159,15	38,28
suunnittelu	65 000				
rakennuttaminen	48 000				
liittymismaksut					
Rakennustekniset työt		350 000	448,14	492,96	118,56
rakennusteknilliset työt					
LVI-työt		113 000	144,69	159,15	38,28
Sähkötyöt		100 000	128,04	140,85	33,88
Erillishankinnat		50 000	64,02	70,42	16,94
Muutos- ja lisätyövaraus		81 000	103,71	114,08	27,44
TAVOITEHINTA (alv 0%)		807 000	1 033,29	1 136,62	273,37
TAVOITEHINTA (ALV 24%)		1 000 680	1 281,28	1 409,41	338,98

Hintataso KL 100,5 (02/21)

TAVOITEHINTA Ei SISÄLLÄ:
- Haitta-aineen mahdollinen purku/korjauksen arviot
- Pihatyöt

Suunnittelu ja hankepalvelut 17.03.2021

Olga Jefimkina
kustannuslaskennan asiantuntija

YM 8.5.1984
KAAVA-ALUEEN N:O 800200
POHJAKARTTALEHTIEN NUMEROT 92, 93/58-59, 60-61

VANTAAN KAUPUNKI

ASEMAKAAVA (800200)

80. kaupunginosa Matari
82. kaupunginosa Mikkola

Osa kortteleita 80003, 80051 ja 80052, korttelit 80045-47, 80050, 80063-82 sekä katu-, virkistys- ja erityisalueita.

Osa korttelia 82081 sekä katu- ja virkistysaluetta.

ASEMAKAAVAN MUUTOS

80. kaupunginosa Matari

Osa Sydenpolttajankujan katualuetta (osa voimassa olevan asemakaavan Sysipuiston puistoaluetta), osa Siriuksenkujan ja Otavantien katualuetta ja osa erityisaluetta (osa voimassa olevan asemakaavan Otavantien katualuetta, Siriuksenpuiston puistoaluetta).

82. kaupunginosa Mikkola

Osa korttelia 82081 ja 82002, katualuetta ja virkistysaluetta (osa voimassa olevan asemakaavan korttelia 82002).

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

3 m sen kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jota vahvistaminen koskee.

A-1 — Asuinrakennusten korttelialue.

Jokaisella asunnolla on oltava tarkoituksenmukaisesti näkösuojattu, asuntoon liittyvä ulko-oleskelutila, jonka lyhimmän sivun on oltava vähintään 2,5 metriä.

AP-2 — Asuinpientalojen korttelialue.

Kuhunkin rakennukseen saa sijoittaa enintään kaksi asuntoa. Rakennuksia voi liittää toisiinsa kevyin rakennelmin. Asuntoa kohti saa rakentaa taloustilaa suurimman sallitun kerrosalan lisäksi enintään 30 neliömetriä.

AOT-2 — Erillispientalojen ja ympäristöä häiritsemättömien teollisuusrakennusten korttelialue.

Tontille saa rakentaa omakotitalon tai muun enintään kahden perheen talon.

Korttelialueelle ei saa sijoittaa laitosta, joka kipinöiden, tuhkan, noen, savun, lämmön, löyhkän, kaasujen, höyryjen, käryjen, tärinän, melun tai raskaan liikenteen vuoksi tai muusta syystä aiheuttaa terveydellistä tai muuta haittaa lähellä asuville tai oleskeleville.

Ulkovarastojen näkösuojaksi on rakennettava riittävän korkea aita.

Y — Yleisten rakennusten korttelialue.

YL — Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue.

YO — Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.

KL — Liikerakennusten korttelialue.

V — Virkistysalue.

VP — Puisto.

VK — Leikkikenttä.

VU — Urheilu- ja virkistyspalvelualue.

ET — Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.

EV — Suojaviheralue.

Kaupunginosan raja.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.

Ohjeellinen eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

800200
PLANEOMRÅDETS NUMMER 800200
BASKARTBLADENS NUMMER 92, 93/58-59, 60-61

VANDA STAD

STADSPLAN (800200)

80. stadsdelen Matar
82. stadsdelen Mikkola

Del av kvarteren 80003, 80051 ja 80052, kvarteren 80045-47, 80050, 80063-82 samt gatu-, rekreations- och specialområden.

Del av kvarteret 82081 samt gatu- och rekreaktionsområde.

ÄNDRING AV STADSPLANEN

80. stadsdelen Matar

Del av Kolargrändens gatuområde (del av den ikraftvarande stadsplanens parkområde för Träkolsparken), del av Siriusgrändens och Karlavagnsvägens gatuområde och del av specialområde (del av den ikraftvarande stadsplanens gatuområde för Siriusparken).

82. stadselen Mikkola

Del av kvarteren 82001 och 82002, gatuområde och rekreationsområde (del av den ikraftvarande stadsplanens kvarter 82002).

1:2000

STADSPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför det planområde som fastställelsen gäller.

Kvartersområde för bostadshus.

Varje bostad bör ha till bostaden hörande mot insyn ändamålsenligt skyddat utrymme för utomhusvistelse, vars kortaste sida bör vara minst 2,5 m.

Kvartersområde för småhus.

I varje byggnad får inrymmas högst två bostäder. Byggnader får sammankopplas med lätta konstruktioner. Utöver den största tillåtna våningsytan får byggas högst 30 m^2 ekonomiutrymmen per bostad.

Kvartersområde för fristående småhus och ickemiljöstörande industribyggnader.

På tomten får byggas ett egnahemshus eller ett tvåfamiljshus.

På kvartersområdet får inte placeras sådan anläggning, som genom gnistor, aska, sot, rök, värme, stank, gas, ånga, os, skakning, buller eller tung trafik eller av andra skäl orsakar hälsorisk eller annan olägenhet åt personer, som bor eller befinner sig i närheten.

Som skydd mot insyn mot utomhusförrådena bör byggas tillräckligt högt stängsel.

Kvartersområde för allmänna byggnader.

Kvartersområde för byggnader för offentlig närservice.

Kvartersområde för byggnader för undervisningsverksamhet.

Kvartersområde för affärsbyggnader.

Rekreationsområde.

Park.

Lekplats.

Område för idrotts- och rekreationsanläggningar.

Område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning.

Skyddsgrönområde.

Stadsdels gräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Bestämmelsegräns.

Riktgivande bestämmelsegräns.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

80 MAT 80073 — Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

REKOLANTIE — Kadun, katuaukion tai puiston nimi.

6000 — Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

II — Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

e=0.2 — Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

α =10°-30° — Kattokaltevuus.

Rakennusala.

as — Rakennusala, jolle saa sijoittaa asuinrakennuksen.

ata — Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen tai autosäilytyspaikan.

h — Rakennusala, jolle saa sijoittaa huoltorakennuksen.

vp — Ohjeellinen pallokenttä.

Istutettava alueen osa.

Istutettava puurivi.

Katu.

Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.

pp/t — Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.

jk — Ohjeellinen alueen sisäiselle jalankululle varattu alueenosa.

p — Pysäköimispaikka.

Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

AUTOPAIKAT

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot A-1 korttelialue	1 autopaikka kerrosalan 85 m^2 kohti
AP-2 korttelialueet	1 autopaikka asuntoa kohti.
Toimisto- ja liikerakennukset	1 autopaikka kerrosalan 50 m^2 kohti
Teollisuus- ja yleiset rakennukset	autopaikkamäärä määräytyy RakA 56 §:n perusteella.

AITAAMINEN

Kortteleiden 80066-68 AP-korttelinosat tulee aidata pensasaidalla.

ISTUTUKSET

Asuinrakennusten korttelialueet on istutettava siten, että kutakin tontin sataa neliömetriä kohti on yksi puu ja kuusi pensasta.

MELUSUOJAUS

Korttelissa 80003 Kulomäentien liikennealueen reunasta alle 50 metrin etäisyydellä sijaitsevien liikennealueen puoleisten asuin- ja työhuoneiden ulkokuorer äänenerityskyvyn moottoriajoneuvoliikenteen aiheuttamaa melua vastaan on oltava vähintään 34 dB(A).

MUITA RAKENNUSOIKEUSMÄÄRÄYKSIÄ

Asuinrakennusten korttelialueille saa sijoittaa asumista häiritsemättömiä toimistotiloja ja muita näihin verrattavia työtiloja yhteensä enintään 20 % tontin rakennusoikeudesta.

Vantaa 1 päivänä helmikuuta 1984

Vantaan kaupungin kaavoitus- ja kiinteistövirasto, kaavoitusosasto

Liisa Harju
kaavoitusarkkitehti v.s

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen 493/82 vaatimukset.
Kartoituksen on vuosina 1967-1968 suorittanut Oy Kunnallistekniikka Ab. Vantaan kaupungin mittausosasto on täydentänyt pohjakarttaa.

Vantaalla 1.2.1984
Martti Tanskanen
kaupungingeodeetti

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa 5/3 1984
Vahvistettu ympäristöministeriössä 8/5 1984

Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

Kvartersnummer.

Namn på gata, öppen plats eller park.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.

Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.

Taklutning.

Byggnadsyta.

Byggnadsyta, där bostadshus får placeras.

Byggnadsyta, där ekonomibyggnad eller förvaringsplats för bil får placeras.

Byggnadsyta där servicebyggnad får placeras.

Riktgivande bollplan.

Del av område som bör planteras.

Trädrad som bör planteras.

Gata.

För gång- och cykeltrafik reserverad gata.

För gång- och cykeltrafik reserverad gata, där infart till tomt är tillåten.

Riktgivande för områdets interna gångtrafik reserverad del av område.

Parkeringsplats.

För underjordisk ledning reserverad del av område.

Ungefärligt läge för utfart.

Del av gatuområdes gräns där utfart är förbjuden.

BILPLATSER

Minimiantalet bilplatser:

Bostäder A-1 kvartersområdet	1 bilplats per 85 m^2 våningsyta
AP-2 kvartersområdena	1 bilplats per bostad.
Kontors- och affärsbyggnader	1 bilplats per 50 m^2 våningsyta
Industri- och allmänna byggnader	bilpaltsbehovet bestäms enligt ByggF 56 §.

INHÄGNADER

AP-kvartersdelarna i kvarteren 80066-68 bör inhägnas med häck.

PLANTERINGAR

Kvartersdelarna för bostadsbyggnader bör planteras så, att det finns ett träd och sex buskar per varje 100 m^2 tomtyta.

LJUDISOLERING

Ytterhöljenas ljudisoleringsförmåga mot buller förorsakat av motorfordonstrafik i de mot trafikområdet belägna bostads- och arbetsrum under 50 metersavstånd från kanten av Brännbergavägens trafikområde i kvarter 80003 bör vara minst 34 dB(A).

ANDRA BYGGNADSRÄTTSBESTÄMMELSER

På kvartersområdena för bostadsbyggnader får byggas kontorsutrymmen och andra motsvarande arbetsutrymmen som inte stör boendet sammanlagt högst 20 % av tomtens byggnadsrätt.

Vanda den 1 februari 1984

Vanda stads plane- och fastighetsverk, planeavdelningen

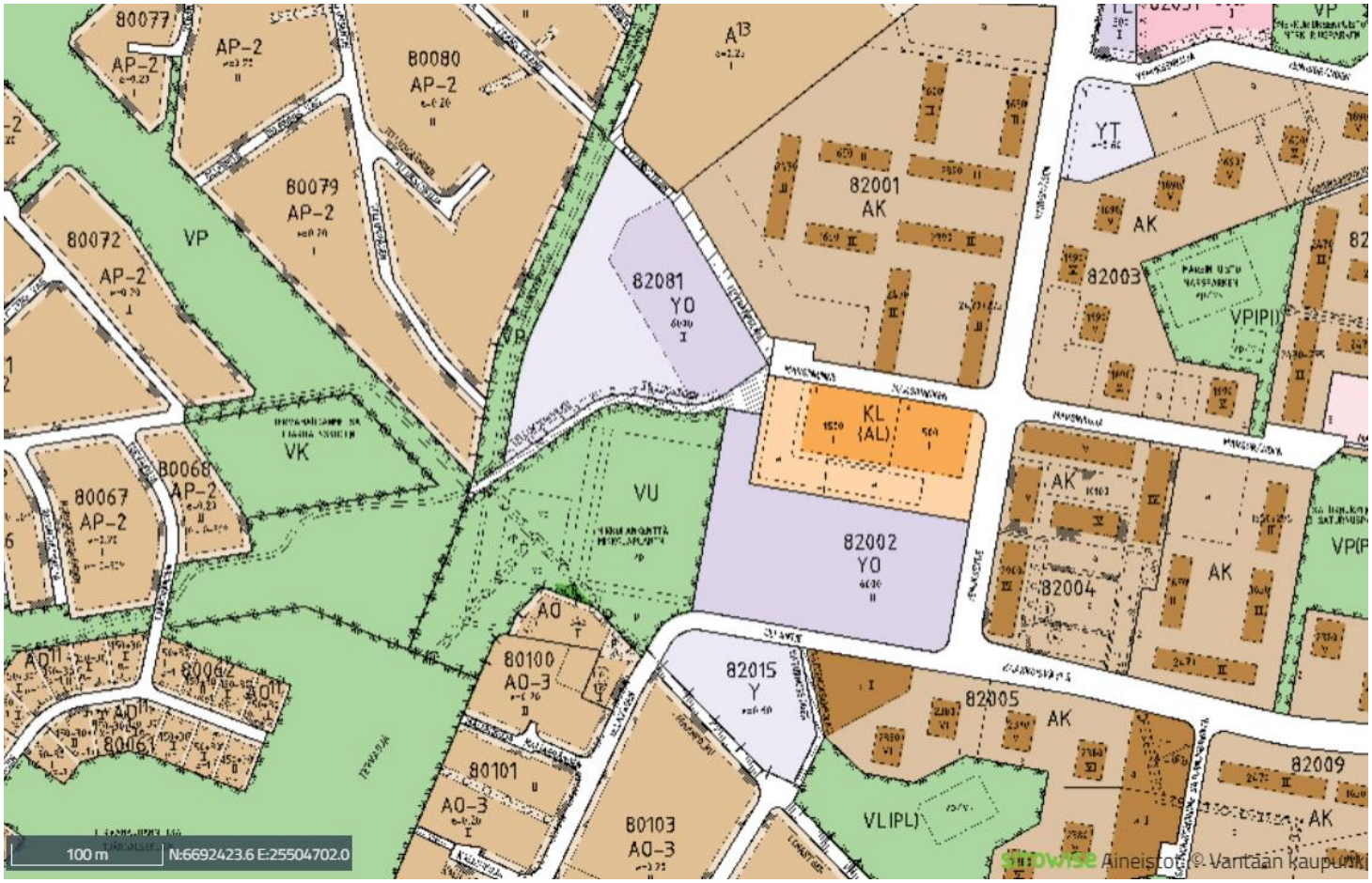
Liisa Harju
planearkitekt t.f.

Baskartan fyller de anspråk som författingen 493/82 kräver.
Kartläggningen har under åren 1967-1968 utförs av Oy Kunnallistekniikka Ab. Vanda stads mätningsavdelning har kompletterat baskartan.

Vanda den 1.2.1984
Martti Tanskanen
stadsgeodet

Godkänd av stadsfullmäktige 5/3 1984
Fastställd av miljöministeriet 8/5 1984

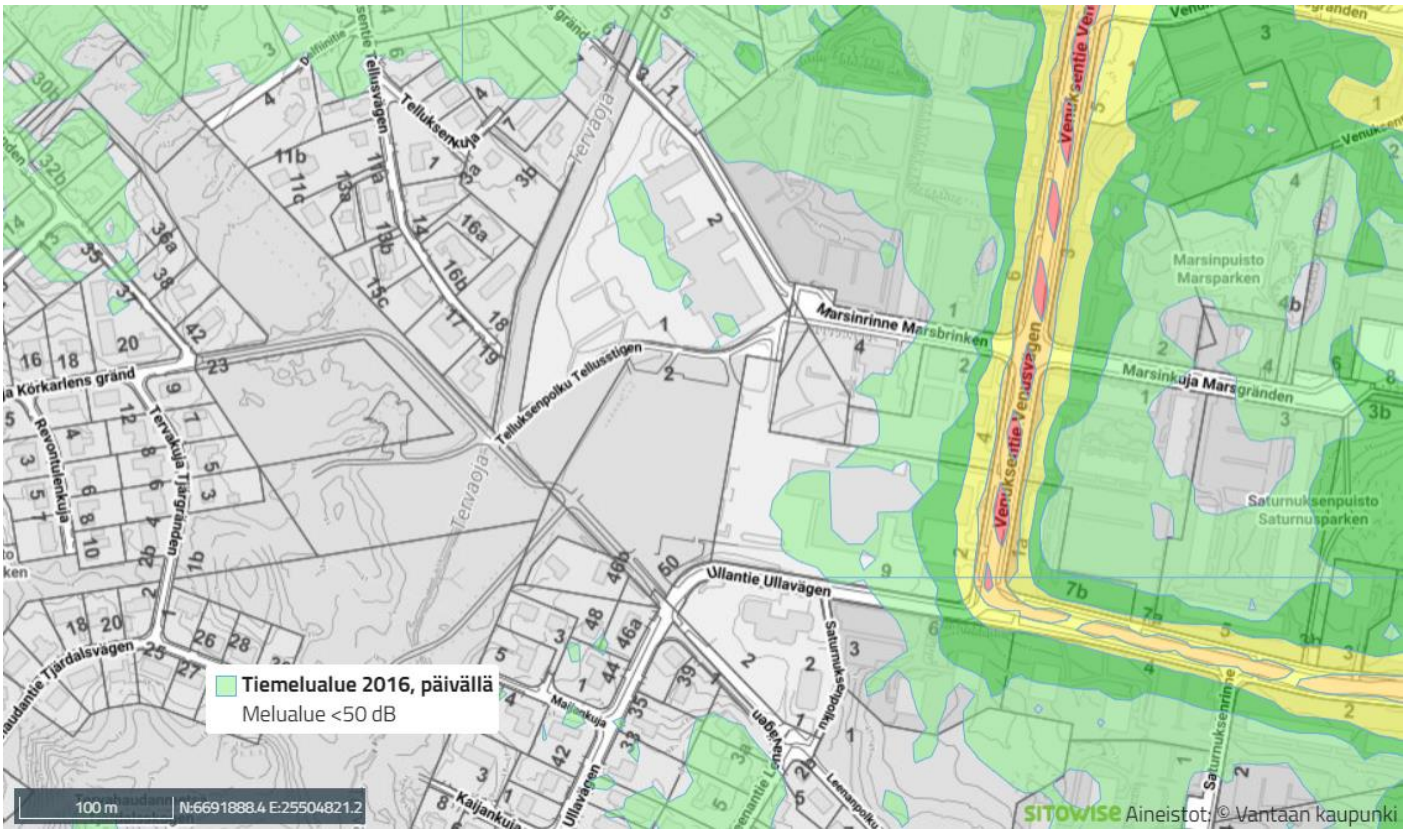
LIITE: Tekninen lautakunta 26.05.2021 / 8 §



Asemakaavaote. Vampatti 8.2.2021



Maalajikartta. Vampatti 8.2.2021



Melualueet. Vampatti 8.2.2021

9 § Jokiniemen yhtenäiskoulun A- ja B-rakennusten perusparannus ja laajennustöiden rakennus-/pääurakoitsijan valinta / PW

VD/506/02.08.00.00/2021
PW/JV/KA

Jokiniemen yhtenäiskoulun A- ja B-rakennusten perusparannus ja laajennustöiden rakennus-/pääurakka on kilpailutettu hankintalain mukaisesti EU-kynnysarvon ylittävänä rakennusurakkana. Tarjouskilpailun perusteella urakan toimittajaksi esitetään edullisimman tarjouksen antanutta Lapin Teollisuusrakennus Oy:tä kokonaishintaan 12 625 194 euroa (alv 0 %).

Jokiniemen yhtenäiskoulu A- ja B-rakennus perusparannus ja laajennuksen rakennusurakasta julkaistiin tarjouspyyntö sähköisessä hankintajärjestelmässä ja Hilmassa 13.1.2021. Hankinta ylittää kansallisen kynnysarvon ja hankintamenettelynä oli avoin menettely. Valintaperusteena oli halvin hinta, koska tarjoukset perustuvat tilaajan suunnitelmiin.

Määräaikaan 14.5.2021 mennessä saatiin 4 kpl tarjouspyynnön mukaisia rakennusurakkatarjouksia seuraavasti (kaikki hinnat alv 0 %):

1. 12.625.194 €
2. 13.279.300 €
3. 13.390.685 €
4. 13.882.932 €

Consti Korjausurakointi Oy:n tarjouksesta puuttuivat pyydetyt yksikköhintatiedot ja tarjous tulee täten hylätä tarjouspyynnön vastaisena.

Edullisimman tarjouksen hyväksymiselle ei ole ilmennyt esteitä, joten Jokiniemen yhtenäiskoulun A- ja B-rakennusten perusparannus ja laajennus rakennus- / pääurakoitsijaksi esitetään valittavaksi urakkatarjouksen antanut Lapin Teollisuusrakennus Oy kokonaishintaan 12 625 194 euroa (alv 0 %).

Toimitilajohtaminen toteaa, että valittavaksi esitettävä tarjous ei ylitä aiemmin hyväksyttyä tavoitehintaa rakennusurakan osalta.

Päätöskäsittelyn yhteydessä on nähtävänä tarjouspyyntö, tarjousten avauspöytäkirja, vertailutaulukko ja saadut urakkatarjoukset. Tilaajavastuulain mukaiset selvitykset on toimitettu, eikä niissä ole huomautettavaa.

Jokiniemen yhtenäiskoulu A- ja B-rakennus perusparannus ja laajennus sisältyy hyväksyttyyn Vantaan kaupungin investointiohjelmaan.

Sovelletut oikeusohjeet: Laki julkisista hankinnoista, Vantaan kaupungin yleiset hankintaohjeet.

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 10 § 4 kohdan 7 mukaan tekninen lautakunta tehtäväalueellaan päättää toimintaansa liittyvistä palveluhankinnoista yli 1 miljoona euroa maksavien hankkeiden osalta ja urakalla teettämisestä yli 2 miljoonaa euroa maksavien hankkeiden osalta.

Tekninen lautakunta 26.5.2021 § 9

Tilakeskusjohtajan esitys:
Päätetään

a) hylätä Consti Korjausurakointi Oy:n tarjous tarjouspyynnön vastaisena,
b) valita Jokiniemen yhtenäiskoulun A- ja B-rakennusten perusparannuksen ja laajennuksen rakennus-/pääurakoitsijaksi edullisimman urakkatarjouksen perusteella Lapin Teollisuusrakennus Oy,
c) hyväksyä sopimusasiakirjat allekirjoitettavaksi Vantaan kaupungin toimitilajohtamisen ja Lapin Teollisuusrakennus Oy:n kesken kokonaishintaan 12 625 194 euroa (alv 0 %),
d) todeta, että tämä päätös on tilaajaa sitova vasta, kun varsinainen urakkasopimus on allekirjoitettu,
e) oikeuttaa Toimitilajohtamisen rakennuttajapäällikkö allekirjoittamaan urakkasopimus, ja
f) tarkastaa tämä pöytäkirjan kohta heti kokouksessa.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Tarkastettiin ja hyväksyttiin pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Liite
- Vertailutaulukko

Täytäntöönpano: Toimitilajohtaminen, rakennuttaminen

Muutoksenhakuohje: 4. Hankintaoikaisuohje ja valitusosoitus

Lisätiedot:
projektipäällikkö Ari Kiiskinen, puh. 0400 794 436
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

AVAUSPÖYTÄKIRJA

17.5.2021

Diaarinumero:

Rakennushankkeen nimi	Tilaaja	Sijaintikunta:
Jokiniemen yhtenäiskoulu, perusparannus ja laajennus		Vantaa
Hankinta	**Rakennuttajatehtävät**	**Laatija**
	Vantaan kaupunki, toimitilajohtaminen	kiiskinen ari

N:o	TARJOUKSEN ANTAJA	Tarjoushinta yhteensä euroa, alv 0 %	Tarjoushinta yhteensä euroa, sis. alv	Saapumispäivä	Saapumisaika	Suljettu / Avoin	**HUOM**
1	Consti Korjausurakointi Oy	14 577 797,00	Hylätään, tarjous on tarjouspyynnön vastainen, puuttuu yksikköhintaluettelosta vaadittuja tietoja.				
2	**Lapin Teollisuusrakennus Oy**	**12 625 194,00**					
3	Lujatalo Oy	13 882 932,00					
4	PEAB Oy	13 390 685,00					
5	Savon Julkisivurakennus Oy	13 279 300,00					
	Budjetti						

Tarjousaika päättyi: klo

Tarjoukset avattu: klo

Tarjouksia pyydetty: 5 kpl

Tarjouksia saatu: kpl

Tarjoukset pyydetty:

Avauksessa läsnä:

Käsittelijä:

Huomautuksia:

Allekirjoitukset:

_____ _____ _____

© Haahtela-kehitys Oy

10 § **Kielotie 12-14 toimistotilan vuokraaminen kaupungin henkilöstöpalveluiden käyttöön, VTK / PW**

VD/2831/10.03.02.06/2021
PW/PS/UPM

Kaupungin henkilöstöpalveluiden muutto on osa kaupungin toimistotilastrategiaa, jossa toimintoja keskitetään palvelutoiminnan sujuvoittamiseksi. Henkilöstöpalveluiden käyttöön esitetään vuokrattavaksi toimistotiloja osoitteessa Kielotie 12–14 sijaitsevasta toimistorakennuksesta. Samassa rakennuksessa työskentelee kaupunkistrategian ja johdon toimialan yksiköitä.

Tilahallinta ja VTK Kiinteistöt Oy ovat neuvotelleet toimistotilan vuokraamisesta kaupungin henkilöstöpalveluiden käyttöön osoitteessa Kielotie 12–14, 01300 Vantaa. Monitoimitiloissa suoritetaan muutostöitä ja sopimuksen vuokrataso tarkistetaan vastaamaan saneerattua tilaa.

Vuokrasopimuksen pääkohdat ovat:
- vuokrasopimus on toistaiseksi voimassa oleva alkaen 1.7.2021
- vuokrasopimuksen ensimmäinen irtisanomispäivä on 31.7.2025, irtisanomisaika kuusi (6) kuukautta
- vuokran suuruus on 14 823,80 €/kk, josta perusvuokra on 10 314,00 €/kk (18,00 €/htm^2/kk) ja korjausvuokra on 4 509,80 €/kk (7,87 €/htm^2/kk)
- vuokra on arvonlisäverollinen eikä vuokraa alenneta indeksin pisteluvun alentuessa
- vuokrattavan toimiston pinta-ala on 573,00 m^2, sijainti ensimmäisessä kerroksessa
- vuokralainen vastaa sähkön kulutuksesta ja tekee oman sähkösopimuksen

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 vuokrasopimuksen arvo on yli 600 000 euroa tai määräaikainen vuokrasopimus laaditaan yli 10 vuoden ajaksi.

Tekninen lautakunta 26.5.2021 § 10

Tilakeskusjohtajan esitys:
Päätetään
a) hyväksyä esittelytekstin mukaiset vuokrasopimuksen pääehdot toimistotilojen vuokrauksesta Kielotie 12–14 toimistorakennuksesta Vantaan kaupungin ja VTK Kiinteistöt Oy:n kesken, ja
b) valtuuttaa toimitilapäällikkö allekirjoittamaan vuokrasopimuksen.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Tilahallinta

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
toimitilapäällikkö Pasi Salo p. 040 719 9700
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

11 § **Toimitilojen vuokraaminen perheoikeudellisten asioiden yksikölle ja psykologipalvelujen yksikölle sekä lapsiperheiden sosiaalityölle ja lastensuojelulle, Kiinteistö Oy Tikkurilan Koskikeskus, Vernissakatu 4 / PW**

VD/VD/4971/10.03.02.06/2021
PW/PS/KL/EN

Esitetään toimitilojen vuokraamista Kiinteistö Oy Tikkurilan Koskikeskukselta, Vernissakatu 4, perheoikeudellisten asioiden yksikön ja psykologipalvelujen yksikön sekä lapsiperheiden sosiaalityön ja lastensuojelun käyttöön. Toimitilat sijaitsevat kohteen 3. kerroksessa ja ovat pinta-alaltaan 1018 m2. Vuokrasopimus on voimassa toistaiseksi 1.9.2021 alkaen. Toimitilojen vuokra on vuokrakauden alkaessa 15 270,00 euroa (+alv 24 %) kuukaudessa, minkä lisäksi maksettaviksi tulevat erillinen yhteiskäyttöaulan vuokra sekä sähkön erilliskorvaus. Vuokrattavissa tiloissa toteutetaan vuokrasuhteen alkaessa muutostöitä, joista aiheutuvat kustannukset, noin 210 000 euroa (+alv 24 %), maksetaan lisävuokrana 36 kuukauden aikana.

Sosiaali- ja terveyslautakunta 18.1.2021 § 9 on valtuuttanut kiinteistöt ja tilat-palvelualueen (ent. tilakeskus) vuokraamaan Sosiaali- ja terveydenhuollon toimialalle perhe- ja sosiaalipalvelujen käyttöön tilat osoitteesta Vernissakatu 4, koska palvelualueella on ollut tarve löytää toiminnalleen lisätiloja. Kiinteistö Oy Tikkurilan Koskikeskuksella, Vernissakatu 4, on vapaana toisessa ja kolmannessa kerroksessa tilat, jotka muutostöiden jälkeen soveltuvat perhe- ja sosiaalipalvelujen käyttöön.

Tekninen lautakunta päätti 14.4.2021 § 8 vuokrata 2. kerroksen tilat lapsiperheiden sosiaalityön ja lastensuojelun käyttöön. Edellä mainittu toiminta tarvitsee käyttöönsä tiloja myös 3. kerroksesta. Lisäksi 3. kerrokseen sijoittuvat perheoikeudellisten asioiden yksikkö sekä psykologipalvelujen yksikkö. Kyseinen kerros on tarkoitus saada toimintojen käyttöön 1.9.2021 alkaen toteutettujen muutostöiden jälkeen.

Kolmannen kerroksen tilojen muutostarpeet on kartoitettu ja suunniteltu käyttäjien, arkkitehdin ja konsultin kanssa ja muutostöitä toteuttamaan on kilpailutettu ja valittu halvimman tarjouksen tehnyt urakoitsija. Muutostyötarpeet painottuvat luottamuksellisen ja salassa pidettävän toiminnan vaatiman äänieristyksen lisäämiseen seiniin ja oviin sekä näkösuojiin, pako-ovien asentamiseen sekä tilajakoihin.

Vuokrauksen pääehdoista on sovittu seuraavaa:

- tilojen (1018 m2) vuokra on 15 €/m2/kk (+alv 24 %)
- jyvitetty vuokra aulatiloista (309 m2) on 3 €/m2/kk (+alv 24 %)
- vuokra pitää sisällään käyttöveden, lämmön ja jäähdytyksen
- vuokralainen maksaa sähköstä vuokrattavaan pinta-alaan perustuvan korvauksen, joka on liiketilan osalta 0,50 €/m2 ja jyvitetyn aulatilan osalta 1/5 x 0,50 €/m2
- vuokra-aika alkaa 1.9.2021
- perusvuokran määrä on sidottu elinkustannusindeksiin
- muutostyökustannukset noin 210 000 € (+alv 24 %) sisältäen suunnittelu- ja valvontakustannukset
- muutostyöt maksetaan lisävuokrana 36 kk kuoletusajalla, 4 % korolla
- vuokrasopimus on toistaiseksi voimassa oleva kuuden (6) kuukauden molemminpuolisella irtisanomisajalla
- vuokrasopimuksen ensimmäinen irtisanomisaika on 31.8.2024, jolloin vuokrasopimus päättyy aikaisintaan 28.2.2025

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 vuokrasopimuksen arvo on yli 600 000 euroa tai määräaikainen vuokrasopimus laaditaan yli 10 vuoden ajaksi.

Tekninen lautakunta 26.5.2021 § 11

Tilakeskusjohtajan esitys:
Päätetään

a) hyväksyä esittelytekstin mukaisesti Kiinteistö Oy Tikkurilan Koskikeskuksen kanssa tehtävän vuokrasopimuksen pääehdot, ja
b) oikeuttaa toimitilapäällikkö tekemään ja allekirjoittamaan vuokrasopimus Kiinteistö Oy Tikkurilan Koskikeskukselta vuokrattavista osoitteessa Vernissakatu 4 sijaitsevan kohteen 3. kerroksen toimitiloista.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Kiinteistöhallinta ja asuminen / Tilahallinta

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
toimitilapäällikkö Pasi Salo, puh. 040 7199 700,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

12 § **Katualueita koskevien tyyppipiirustusten päivitys / HW**

VD/4904/10.03.01.00/2021
HW/JS

Suunnitteluyksikössä on liikennejärjestelmäsuunnittelun toimesta päivitetty nykyiset katualueita koskevat tyyppipiirustukset sekä laadittu samalla uusia tyyppipiirustuksia. Työlle oli tarvetta tieliikennelain muutoksen sekä raitiotien ja pyöräliikenteen baanojen suunnittelun myötä. Uusia tyyppipiirustuksia esitetään hyväksyttäviksi ja ohjeellisesti noudatettaviksi liikenne- ja katusuunnittelussa.

Tyyppipiirustukset koskevat linja-auto- ja raitiotiepysäkkejä, pyöräliikennettä, suojatieratkaisuja ja niiden merkintöjä sekä hidaste- ja kavennusratkaisuja. Tyyppipiirustuksia on käyty läpi useaan otteeseen eri vastuualueiden kanssa parhaan mahdollisen lopputuloksen saavuttamiseksi. Työn yhteydessä tyyppipiirustukset muutettiin samalle hankenumerolle 58854 ja niille määritettiin juokseva alanumerointi numerosta 901 eteenpäin. Näin ollen uudet tyyppipiirustukset voidaan jatkossa lisätä samalle hankenumerolle.

Vantaan ratikan yleissuunnitelma valmistui vuonna 2019 ja se hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 16.12.2019. Samalla kaupunginvaltuusto hyväksyi, että ratikan rakentamisen mahdollistava jatkosuunnittelu voidaan aloittaa suunnitelman pohjalta ja ratikan katu- ja puistosuunnittelu alkoi syksyllä 2020. Vantaalla ei ole aikaisemmin ollut raitiotiepysäkkejä koskevia tyyppipiirustuksia, joten sellaiset laadittiin suunnittelun tueksi. Näiden piirustusten laadinnassa on hyödynnetty muun muassa Vantaan ratikan design manuaalia sekä pääkaupunkiseudulle laadittavaa raitioteiden suunnitteluohjetta. Linja-auto- ja raitiotiepysäkkien tyyppipiirustukset löytyvät alanumeroilta 901–905.

Pyöräliikenteen baanaverkosta Vantaalla valmistui vuoden 2019 alussa selvitys, jonka pohjalta baanat on viety myös kaupungin uuteen yleiskaavaan. Baanoja suunnitellaan muun muassa osana Vantaan ratikkaa ja osa pyöräliikenteen baanojen ratkaisuista nähtiin tarpeellisiksi tuoda tyyppipiirustuksiin. Baanojen uusi tyyppipiirustus niputettiin yhteen muiden pyöräliikennettä koskevien piirustusten kanssa alanumeroille 906–908.

Uusi tieliikennelaki tuli voimaan 1.6.2020 ja tyyppipiirustusten osalta keskeinen muutos koski pyörätien jatkeen käyttöä sekä suojatien ja pyörätien jatkeen tiemerkintöjä. Lakimuutoksen myötä pyörätien jatke merkitään vain, jos muulle liikenteelle on osoitettu väistämisvelvollisuus, sekä liikennevalo-ohjatussa ajoradan ylityskohdassa. Suojatien ja pyörätien jatkeen toteutus- ja merkintäperiaatteet sekä merkintätavat on osoitettu tyyppipiirustuksissa 909–914.

Piirustukset alanumeroilla 915–925 koskevat pääosin erilaisia hidaste- ja kavennusratkaisuja.

Tyyppipiirustuksissa on ollut keskeisinä näkökulmina eri kulkumuotojen sujuvuus, liikenneturvallisuus, esteettömyys sekä kunnossapito. Alueet suunnitellaan esteettömyyden osalta joko erikois- tai perustason mukaisiksi ja useissa tyyppipiirustuksissa on molemmille alueille esitetty omat ratkaisut. Pääsääntöisesti perustaso tarkoittaa esteettömyyden yleiset vaatimukset täyttäviä ratkaisuja, kun taas erikoistasolla pyritään huomioimaan erityisryhmät näitä palvelevilla yksityiskohdilla kuten näkövammaisten opasraidoilla.

Esteettömyyden erikoistason ympäristöjä ovat kävelykatuympäristöt, keskusta-alueet, joilla on julkisia palveluita, vanhus-, vammais- sekä sosiaali- ja terveyspalvelujen ympäristöt, alueet, joilla on paljon vanhus- ja vammaisasuntoja, julkisen liikenteen terminaalialueet sekä erityiset esteettömät reitit.

Tyyppipiirustusten ratkaisut ovat esimerkkiratkaisuja, joita on tarkoitus käyttää harkiten ja tapauskohtaisesti. Valmiit tyyppipiirustukset ohjaavat kaupungin liikenne- ja katusuunnittelussa tehtäviä ratkaisuja sekä rakentamista kohti yhteneväisempää ja eheämpää kokonaisuutta. Yhteneväisemmät ratkaisut helpottavat liikkumista, koska ennalta tutut ratkaisut mahdollistavat liikkujan huomion kiinnittymisen rakennetun ympäristön sijasta liikenteeseen.

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 10 § 4 mukaan tekninen lautakunta vastaa liikenteen ja yhdyskuntatekniikan kokonaisvaltaisesta kehittämisestä sekä julkisen kaupunkitilan hallinnasta ja hoidosta.

Tekninen lautakunta 26.5.2021 § 12

Kaupungininsinöörin esitys:
Päätetään hyväksyä tyyppipiirustukset ohjeellisesti noudatettaviksi.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Katualueita koskevat tyyppipiirustukset, piirustusluettelo
- Katualueita koskevat tyyppipiirustukset 58854-901 – 58854-925 (25 kpl)

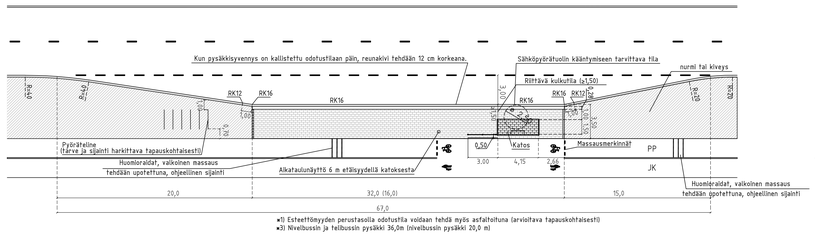
Täytäntöönpano: Katujen ja puistojen palvelualue

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
liikenneinsinööri Joonas Stenroth, puh. 050 302 9278
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

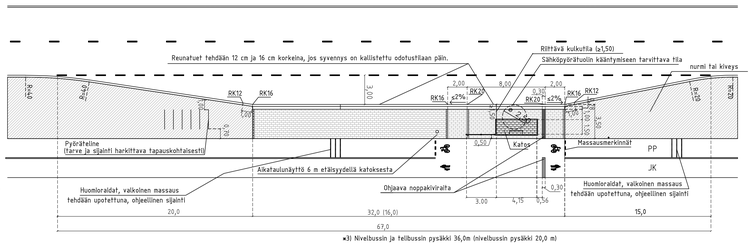
Vantaa - Katualueita koskevat tyyppipiirustukset Piirustusluettelo - 30.4.2021		
uusi piirustusnumero	**vanha piirustusnumero**	**nimi**
58854 901	56700ty	Linja-autopysäkit
58854 902	uusi piirustus	Raitiotiepysäkit, sivulaiturit
58854 903	uusi piirustus	Raitiotiepysäkit, keskilaituri
58854 904	uusi piirustus	Raitiotiepysäkit, bussien kanssa yhteinen pysäkkilaituri, ajorata
58854 905	uusi piirustus	Raitiotiepysäkit, bussien kanssa yhteinen pysäkkilaituri, syvennys
58854 906	58090-1	Kaupunkipyöräasema
58854 907	uusi piirustus	Pyöräliikenteen baana
58854 908	52450ty	Pyöräilijan odotuskaide
58854 909	56702ty	Korotettu suojatie ja pyörätien jatke
58854 910	56703ty	Suojatie
58854 911	56704ty	Suojatie ja pyörätien jatke yhdistetyltä jalankulun ja pyöräilyn väylältä
58854 912	56705ty	Suojatie ja pyörätien jatke erotetulta jalankulun ja pyöräilyn väylältä
58854 913	57629-1	Suojatiemaalaukset
58854 914	56701ty	Suojatien ja pyörätien jatkeen merkintätavat
58854 915	47294ty	Pollarit korotusten ja kavennusten kohdalla
58854 916	47929ty	Reunakiven madallus uuden tonttiliittymän kohdalla
58854 917	47292ty	Kaksipuolinen kavennus
58854 918	47287ty	Kaksipuolinen kavennus - kohtaaminen korotettu
58854 919	47291ty	Yksipuolinen kavennus - henkilöautojen kohtaaminen
58854 920	uusi piirustus	Yksipuolinen kavennus - ei kohtaamismahdollisuutta
58854 921	uusi piirustus	Leveä keskisaareke
58854 922	uusi piirustus	Leveä keskisaareke ja keskilinjan siirto
58854 923	47290ty	Tyynyhidaste
58854 924	47293ty	S-mutka, ei kohtaamista
58854 925	36997	Nopeushidaste
	50381	Pysäkkikaide 1 910/PY
	50382	Pysäkkikaide 2 910/PY

Pysäkkisyvennys (1:200)
Erotettu jalankulku- ja pyöräilyväylä
Esteettömyyden perustaso ✱1)



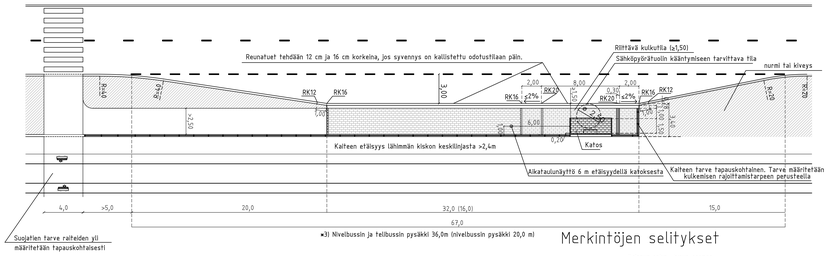
✱1) Esteettömyyden perustasolla odotustila voidaan tehdä myös asfaltoituna (arvioitava tapauskohtaisesti)
✱3) Niveibussin ja telibussin pysäkki 36,0m (nivelbussin pysäkki 20,0 m)

Pysäkkisyvennys (1:200)
Erotettu jalankulku- ja pyöräilyväylä
Esteettömyyden erikoistaso



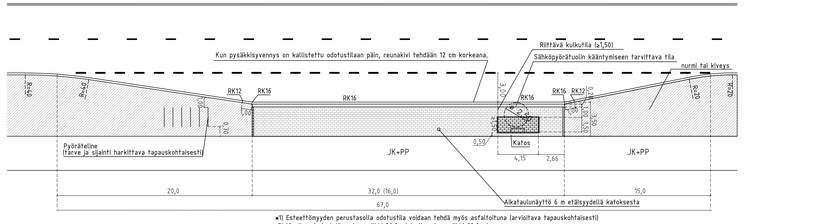
✱3) Niveibussin ja telibussin pysäkki 36,0m (nivelbussin pysäkki 20,0 m)

Pysäkkisyvennys (1:200)
Raitiotie pysäkin takana
Esteettömyyden erikoistaso



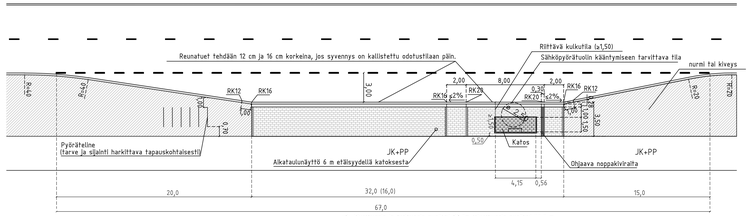
✱3) Niveibussin ja telibussin pysäkki 36,0m (nivelbussin pysäkki 20,0 m)

Pysäkkisyvennys (1:200)
Yhdistetty jalankulku- ja pyöräilyväylä
Esteettömyyden perustaso ✱1)



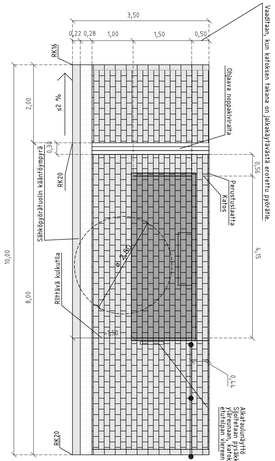
✱1) Esteettömyyden perustasolla odotustila voidaan tehdä myös asfaltoituna (arvioitava tapauskohtaisesti)
✱3) Niveibussin ja telibussin pysäkki 36,0m (nivelbussin pysäkki 20,0 m)

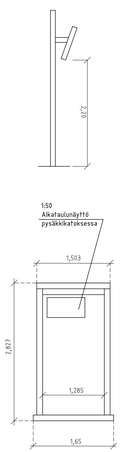
Pysäkkisyvennys (1:200)
Yhdistetty jalankulku- ja pyöräilyväylä
Esteettömyyden erikoistaso



✱3) Niveibussin ja telibussin pysäkki 36,0m (nivelbussin pysäkki 20,0 m)

Lähikuva katoksen ympäristöstä (1:50)
Esteettömyyden erikoistaso





Merkintöjen selitykset

1:50
Alkataulunäyttö erillisessä pylväässä

Näyttö asennetaan alavilstoon osoittamaan kohti pysäkkikatosta

Näyttöpylvään malli: Ilkkennevalopylväs Ø 114/3200 hatulla

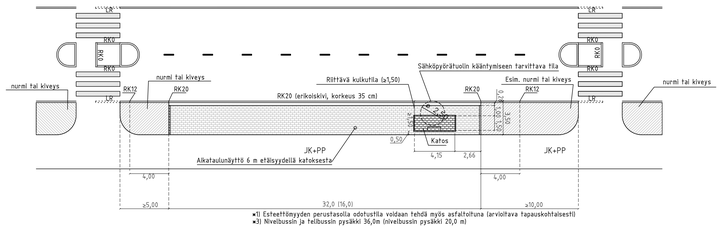
- Ohjaava ralta, Kurun harmaa (koilme 90x90x90 mm noppakiveä vierekkäin)
- Varoitusalue valkoinen betonikivi (esim. valkoinen kartanokivi 278x138x80 mm)
- Odotustilan kiveys (esim. vaalea kartanokivi 278x138x80 mm)
- Kiveys katoksen alla (esim. tumma kartanokivi 278x138x80 mm)

✱2) Ahtaan tilan pysäkkiä käytetään, kun ei ole mahdollista toteuttaa paremmin vaihtoehtoja.
- Jos odotustilaa ei tehdä kivettynä, se rajataan päistään upoomerkintänä (U7+2 mm) tehtävällä valkoisella massaraidalla (100 mm). Reunakiven taakse tulee varoitusalue.

- Eräisyydet pysäkin vieressä olevlin suojateihin ja pyöräteen jatkeisiin esitetään ajoratapysäkin kuvassa.
- Suojatiet ja pyörätien jatkeet tehdään tyyppiplirustusten 58854-910, 58854-911 ja 58854-912 mukaan.
- Pyörätelineiden tarve ja sijainti arvioidaan tapauskohtaisesti. Pyörätelineet pitää sijoittaa hyvin valaistuun paikkaan.
- Valaisinpylvään sijoitus pysäkin odotusalueen takareunaan
- Pääsääntöisesti pysäkkien odotustila kivetään. Alueilla, joilla joukkoliikenteen käyttäjämäärät ovat vähäisiä tai pysäkeillä, jotka palvelevat pääsääntöisesti poistuvia matkustajia, odotustilan kiveyksen tarve määritetään tapauskohtaisesti.
- 20 cm korkea reunakivinäkymä tarvitsee erikoiskorkean (350 mm) kiven.
- Pääsääntöisesti alkataulunäyttö (esim. TFT-näyttö) sijoitetaan pysäkillä katoksen päätyyn lähikuvassa esitetylle paikalle. Näyttö kiinnitetään katoksen yläpilaan.
- Keskeisimmillä pysäkeillä, joilla on paljon käyttäjiä tai pysäkeillä, joilla näytön sijoittaminen katokseen ei ole mahdollista, näyttö voidaan sijoittaa erilliseen pylvääseen noin kuuden metrin etäisyydelle katoksesta tyyppiplirustusten mukaisesti.
- Näytön tarve ja paikka määritetään aina tapauskohtaisesti.
- Pysäkkialueilla sekä jalankulun ja pyöräliikenteen ympäristöissä käytetään pääkaupunkiseudun yhteistä kaidemallistoa. Kaiteet: mattapintainen laminaattilevy Compact exteriör, Resopal RAL 7035. Kaiteiden tyyppiplirustukset: 50381 ja 50382
- Virroittimen vaara-alueella sijaitsevat kiinteät kalusteet on maadoitettava.
- Mikäli katualueella ei ole riittävästi tilaa 3,5 m leveälle odotustilalle, tulee se toteuttaa vähintään 3 m leveänä.

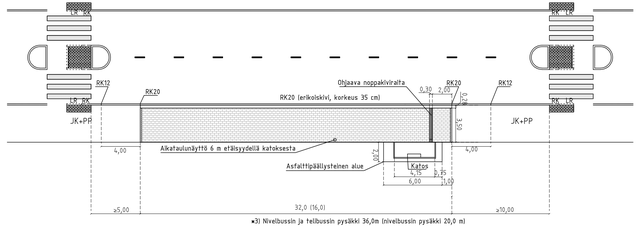
Korvaa tyyppiplirustuksen nro 56700

Ajoratapysäkki (1:200)
Yhdistetty jalankulku- ja pyöräilyväylä
Esteettömyyden perustaso ✱1)



✱1) Esteettömyyden perustasolla odotustila voidaan tehdä myös asfaltoituna (arvioitava tapauskohtaisesti)
✱3) Niveibussin ja telibussin pysäkki 36,0m (nivelbussin pysäkki 20,0 m)

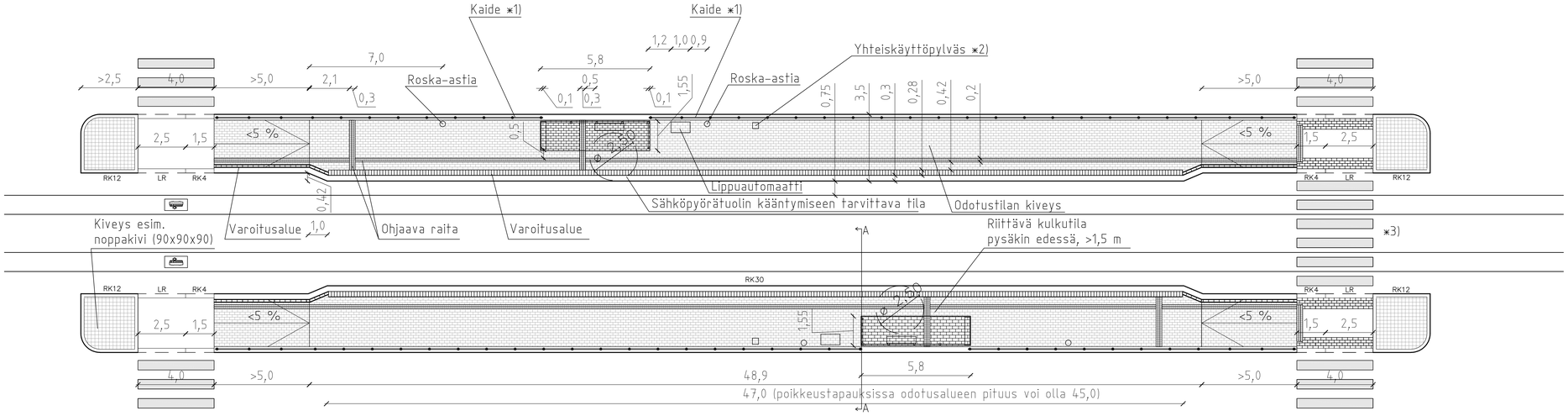
Matkustajien odotustila, kun tilaa on vähän (1:200) ✱2)
Yhdistetty jalankulku- ja pyöräilyväylä
Esteettömyyden erikoistaso

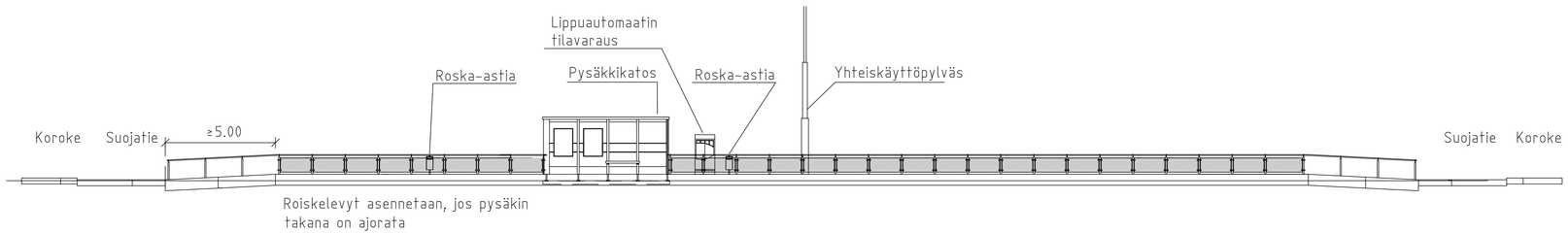


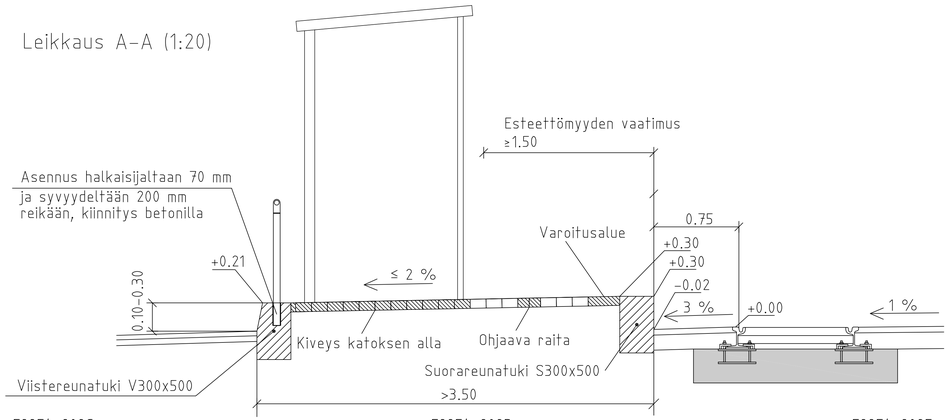
✱3) Niveibussin ja telibussin pysäkki 36,0m (nivelbussin pysäkki 20,0 m)

VANTAAN KAUPUNKI KADUT JA PUISTOT		30.4.2021 30.4.2021	Hyv. Markus Holm Tark. Joonas Stenroth Suunn.
100 VANTAA LINJA-AUTOPYSÄKIT PYSÄKKISYVENNYS AJORATAPYSÄKKI TYYPPIPIIRUSTUS		Mittakaava 1:50 1:200	Koord.järj. ETRS-GK25 Korkeusjärj. N2000 Liitt.piir.nro
200 TYYPPIPIIRUSTUKSET			Hyv. Piir. nro 58854-901
GEOTEK-NIIKKA	Tark. XXX	WSP Finland Oy	30.4.2021 Tark. Jari Laaksonen 30.4.2021 Suunn. Aleksi Kankaanpää

LIITE: Tekninen lautakunta 26.05.2021 / 12 §







Merkintöjen selitykset

Ohjaava ralta, Kurun harmaa noppakivi, lohkottu
- 2 × (90x90x90 mm)
- 3 × (90x90x90 mm)

Varoitusalue valkoinen betonikivi (esim. kartanokivi 278x138x80 mm)

Odotustilan kiveys (esim. vaalea kartanokivi 278x138x80 mm)

Kiveys katoksen alla (esim. tumma kartanokivi 278x138x80 mm)

⁎1) Kaidetta käytetään koko odotustilan matkalla, jos pysäkin takana on ajorata tai yli 16 cm reunakivi. Jos odotustilan takana on erotettu pyörätie ja alle 16 cm reunakivi, käytetään tyyppikuvan 58845-904 tai 58854-905 mukaista kaideratkaisua.

⁎2) Näyttö sijoitetaan ensisijaisesti yhteiskäyttöpylvääseen, mikäli niiden jako osuu sopivalle paikalle. Vaihtoehtoisesti näyttö sijoitetaan omaan pylvääseen.

⁎3) Vähintään pysäkin toisessa päässä on oltava liikennevalo-ohjattu suojatie ja esteetön kulku raiteiden yli.

– Vantaan ratikan pysäkkien ratkaisuissa tulee huomioida ratikan design manuallissa määritetyt katutilan aluetyypit ja niiden edellyttämät materiaalit.

Ohjaavat raidat toteutetaan esteettömät reitit huomioiden. Raitojen jatkuvuus suunnitellaan tapauskohtaisesti.

– Suojatiet ja pyörätien jatkeet tehdään tyyppipiirustusten 58854-910, 58854-911 ja 58854-912 mukaisesti.

– Pysäkkialueilla sekä jalankulun ja pyöräliikenteen ympäristöissä käytetään pääkaupunkiseudun yhteista kaidemallistoa. Raitiotiepysäkin kalteet:
Compact exteriör, Resopal RAL 7035.
Kalteiden tyyppipiirustukset 50381 ja 50382.

– Pysäkin maadoitus: ratakisko, kalde, näytön runko, katoksen runko ja sen jokainen jalka, lippuautomaatin runko, puun runkosuoja, valaisin-/näyttö-/yhteiskäyttöpylväs sekä mahdolliset pyörätelineet. Pysäkin kiinnikeosien sähkönjohtavuus tulee varmistaa. Näytön runko maadoitetaan, mikäli se ei ole galvaanisesti osa pylvästä, johon näyttö on sijoitettu.

– Valaisinpylväät ja pyörätelineet maadoitataan, mikä ne sijaitsevat virroittimen vaara-alueella.

HUOM!
Katosten ja ohjaavien raitojen paikat tarkistettava, kun raitiovaunujen kalusto ja ovien paikat tarkentuvat.

VANTAAN KAUPUNKI
KADUT JA PUISTOT

30.4.2021	Hyv.	Markus Holm	
30.4.2021	Tark.	Joonas Stenroth	
	Suunn.		

100 VANTAA

RAITIOTIEPYSÄKIT
SIVULAITURIT

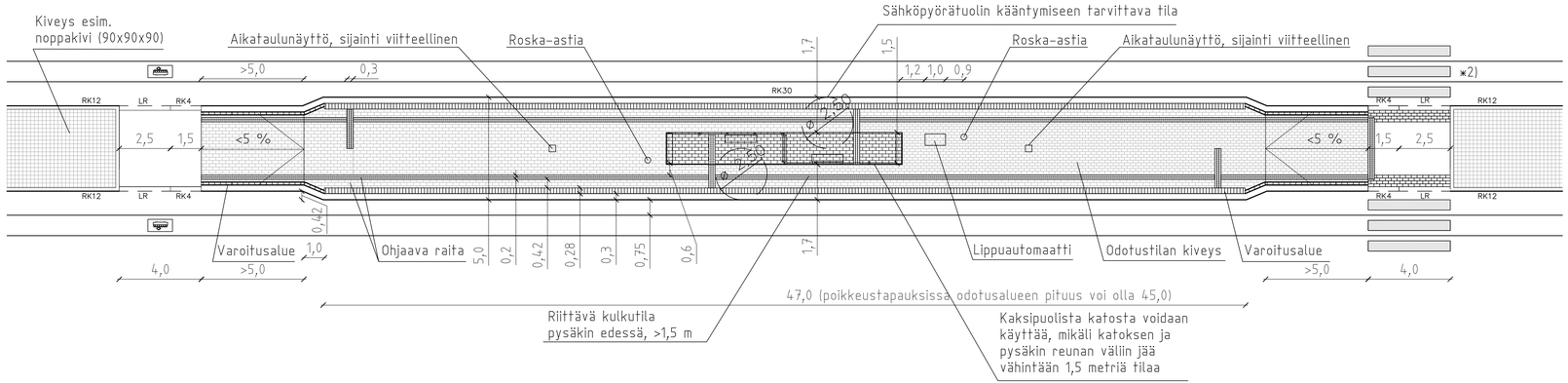
TYYPPIPIIRUSTUS

Mittakaava	1:20 1:100	Koord.järj. ETRS-GK25
Korkeusjärj.	N2000	
Liit.piir.nro		

200	TYYPPIPIIRUSTUKSET	Hyv.	Hyv.
			Piir. nro 58854-902

GEOTEK-NIIKKA	Tark. XXX	WSP Finland Oy	30.4.2021	Tark. Jari Laaksonen
			30.4.2021	Suunn. Sanna Vartiainen

58854-903A 58854-903B 58854-903C 58854-903D 58854-903E



Merkintöjen selitykset

- Ohjaava raita, Kurun harmaa noppakivi, lohkottu
  - 2 x (90x90x90 mm)
  - 3 x (90x90x90 mm)
- Varoitusalue valkoinen betonikivi (esim. kartanokivi 278x138x80 mm)
- Odotustilan kiveys (esim. vaalea kartanokivi 278x138x80 mm)
- Kiveys katoksen alla (esim. tumma kartanokivi 278x138x80 mm)

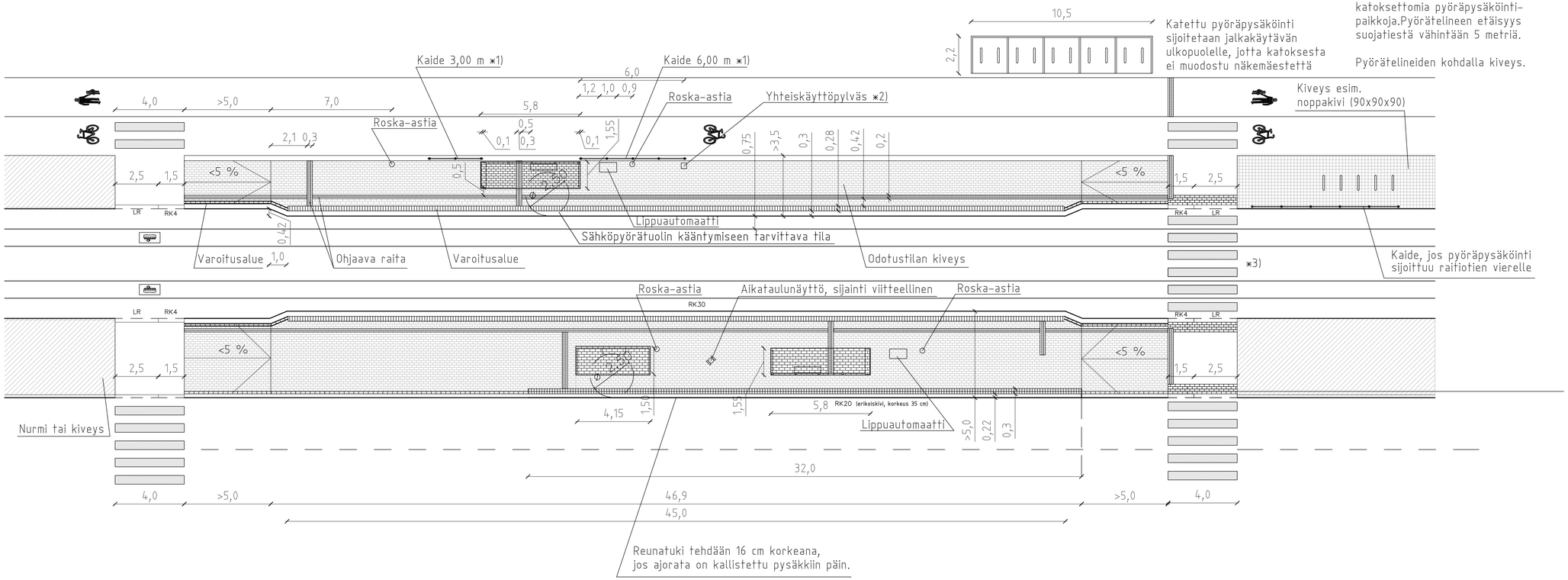
*1) Näyttö sijoitetaan ensisijaisesti yhteiskäyttöpylvääseen, mikäli niiden jako osuu sopivalle paikalle. Vaihtoehtoisesti näyttö sijoitetaan omaan pylvääseen.

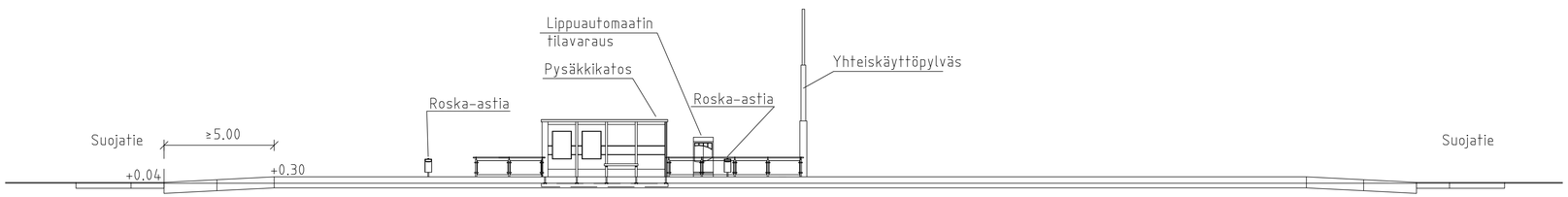
*2) Vähintään pysäkin toisessa päässä on oltava liikennevalo-ohjattu suojatie ja esteetön kulku raiteiden yli.

- Vantaan ratikan pysäkkien raitkaisuissa tulee huomioida ratikan design manualissa määritetyt katutilan aluetyypit ja niiden edellyttämät materiaalit.
- Ohjaavat raidat toteutetaan esteettömät reitit huomioiden. Raitojen jatkuvuus suunniteltaan tapauskohtaisesti.
- Pysäkkialueilla sekä jalankulun ja pyöräliikenteen ympäristölissä käytetään pääkaupunkiseudun yhteista kaidemallistoa. Raitiotiepysäkin kaiteet: Compact exteriör, Resopal RAL 7035. Kaiteiden tyyppiplirustukset 50381 ja 50382.
- Pysäkin maadoitus: ratakisko, kaide, näytön runko, katoksen runko ja sen jokainen jalka, lippuautomaatin runko, puun runkosuoja, valaisin-/näyttö-/yhteiskäyttöpylväs sekä mahdolliset pyörätelineet. Pysäkin kiinnikeosien sähköjohtavuus tulee varmistaa. Näytön runko maadoitetaan, mikäli se ei ole galvaanisesti osa pylvästä, johon näyttö on sijoitettu.
- Valaisinpylväät ja pyörätelineet maadoitataan, mikäli ne sijaitsevat virroittimen vaara-alueella.

HUOM!
Katosten ja ohjaavien raitojen paikat tarkistettava, kun raitiovaunujen kalusto ja ovien paikat tarkentuvat.

VANTAAN KAUPUNKI KADUT JA PUISTOT		30.4.2021 Hyv. Markus Holm 30.4.2021 Tark. Joonas Stenroth Suunn.	
100 VANTAA RAITIOTIEPYSÄKIT KESKILAITURIT TYYPPIPIIRUSTUS		Mittakaava 1:100	Koord.järj. ETRS-GK25 Korkeus.järj. N2000 Liitt.piir.nro
200	TYYPPIPIIRUSTUKSET	Hyv.	Hyv.
			Piir. nro 58854-903
GEOTEK-NIIKKA	Tark. XXX	WSP Finland Oy	30.4.2021 Tark. Jari Laaksonen 30.4.2021 Suunn. Sanna Vartiainen





Merkintöjen selitykset

- Ohjaava raita, Kurun harmaa noppakivi, lohkottu
  - 2 ⁎ (90x90x90 mm)
  - 3 ⁎ (90x90x90 mm)
- Varoitusalue valkoinen betonikivi (esim. kartanokivi 278x138x80 mm)
- Odotustilan kiveys (esim. vaalea kartanokivi 278x138x80 mm)
- Kiveys katoksen alla (esim. tumma kartanokivi 278x138x80 mm)

⁎1) Kaidetta käytetään, kun katoksen takana on erotettu pyörätie. Jos odotustilan takana reunakiven korkeus on yli 16 cm, ulotetaan kaide suojatielle asti.

⁎2) Näyttö sijoitetaan ensisijaisesti yhteiskäyttöpylvääseen, mikäli niiden jako osuu sopivalle paikalle. Vaihtoehtoisesti näyttö sijoitetaan omaan pylvääseen.

⁎3) Vähintään pysäkin toisessa päässä on oltava liikennevalo-ohjattu suojatie ja esteetön kulku raiteiden yli.

- Vantaan ratikan pysäkkien ratkaisuissa tulee huomioida ratikan design manualissa määritetyt katutilan aluetyypit ja niiden edellyttämät materiaalit.
- Ohjaavat raidat toteutetaan esteettömät reitit huomioiden. Raitojen jatkuvuus suunniteltaan tapauskohtaisesti.
- Suojatiet ja pyörätien jatkeet tehdään tyyppipiirustusten 58854-910, 58854-911 ja 58854-912 mukaisesti.
- Pysäkkialueilla sekä jalankulun ja pyöräliikenteen ympäristöissä käytetään pääkaupunkiseudun yhteista kaidemallistoa. Raitiotiepysäkin kaiteet: Compact exteriör, Resopal RAL 7035. Kaiteiden tyyppipiirustukset 50381 ja 50382.
- 20 cm korkea reunakivinäkymä tarvitsee erikoiskorkean (350 mm) kiven.
- Pysäkkialueilla sekä jalankulun ja pyöräliikenteen ympäristöissä käytetään pääkaupunkiseudun yhteista kaidemallistoa. Raitiotiepysäkin kaiteet: Compact exteriör, Resopal RAL 7035.
- Pysäkin maadoitus: ratakisko, kaide, näytön runko, katoksen runko ja sen jokainen jalka, lippuautomaatin runko, puun runkosuoja, valaisin-/näyttö-/yhteiskäyttöpylväs sekä mahdolliset pyörätelineet. Pysäkin kiinnikeosien sähkönjohtavuus tulee varmistaa. Näytön runko maadoitetaan, mikäli se ei ole galvaanisesti osa pylväästä, johon näyttö on sijoitettu. Valaisinpylväät ja pyörätelineet maadoitataan, mikäli ne sijaitsevat virroittimen vaara-alueella.

HUOM!
Katosten ja ohjaavien raitojen paikat tarkistettava, kun raitiovaunujen kalusto ja ovien paikat tarkentuvat.

VANTAAN KAUPUNKI
KADUT JA PUISTOT

30.4.2021	Hyv.	Markus Holm	
30.4.2021	Tark.	Joonas Stenroth	
	Suunn.		

100 VANTAA

RAITIOTIEPYSÄKIT
BUSSIEN KANSSA YHTEINEN PYSÄKKILAITURI, AJORATA

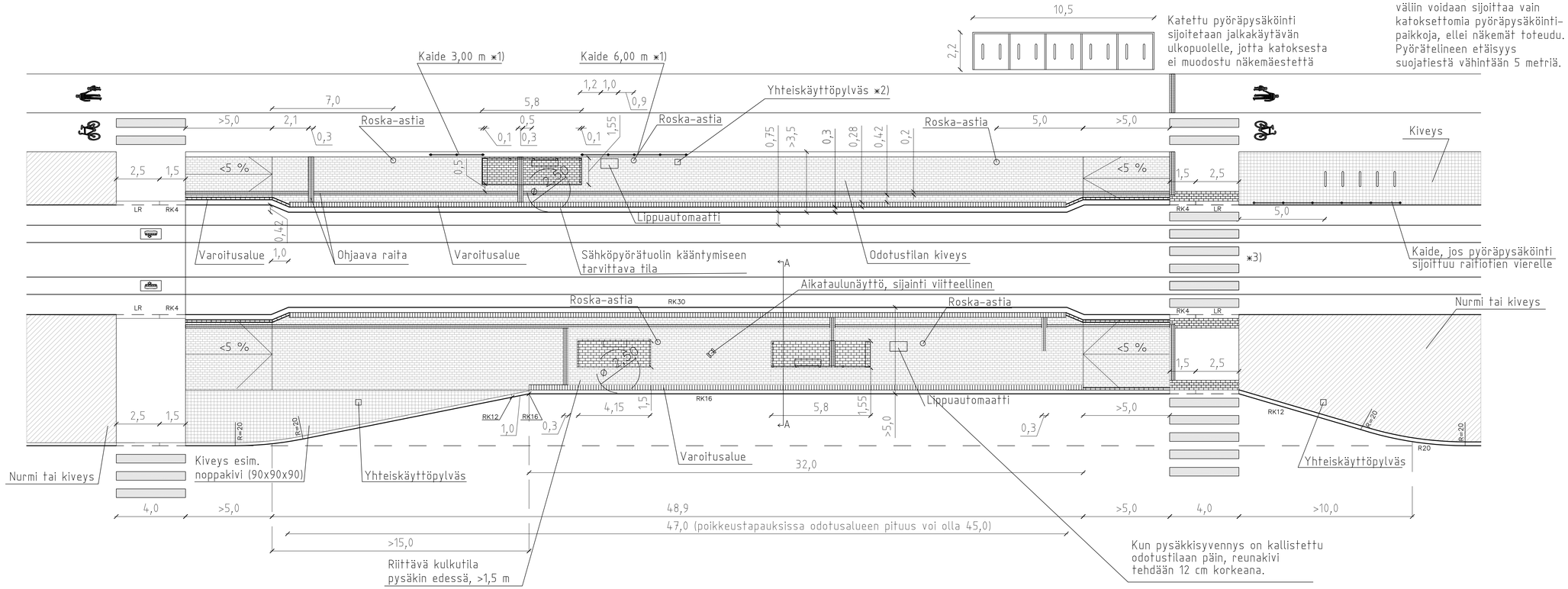
TYYPPIPIIRUSTUS

Mittakaava	Koord.järj.
1:100	ETRS-GK25
	Korkeusjärj. N2000
Liitt.piir.nro	

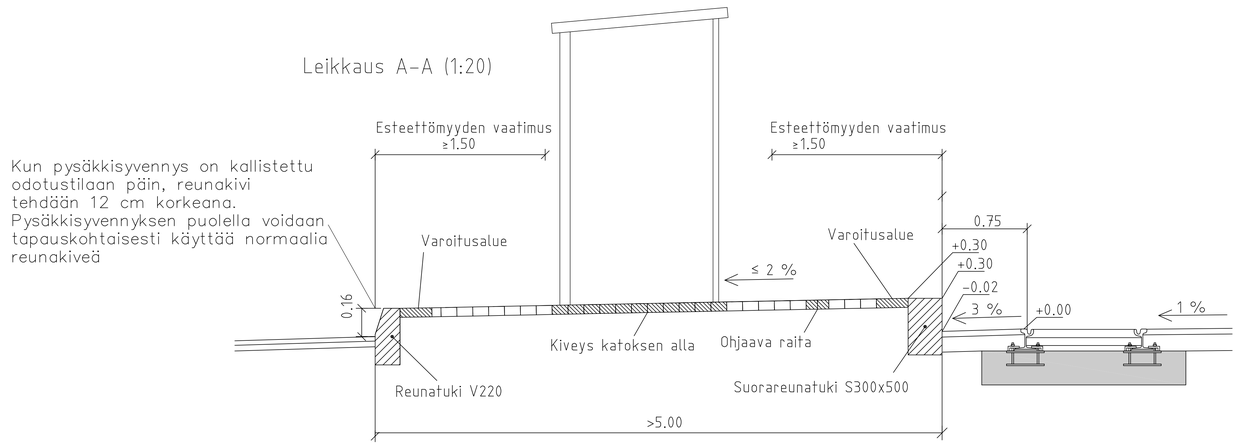
200	TYYPPIPIIRUSTUKSET	Hyv.	Hyv.
			Piir. nro 58854-904

GEOTEK-NIIKKA — Tark. XXX

WSP Finland Oy — 30.4.2021 Tark. Jari Laaksonen; 30.4.2021 Suunn. Sanna Vartiainen



Leikkaus A-A (1:20)



Merkintöjen selitykset

- Ohjaava raita, Kurun harmaa noppakivi, lohkottu
  - 2 x (90x90x90 mm)
  - 3 x (90x90x90 mm)
- Varoitusalue valkoinen betonikivi (esim. kartanokivi 278x138x80 mm)
- Odotustilan kiveys (esim. vaalea kartanokivi 278x138x80 mm)
- Kiveys katoksen alla (esim. tumma kartanokivi 278x138x80 mm)

*1) Kaidetta käytetään, kun katoksen takana on erotettu pyörätie. Jos odotustilan takana reunakiven korkeus on yli 16 cm, ulotetaan kaide suojatielle asti.

*2) Näyttö sijoitetaan ensisijaisesti yhteiskäyttöpylvääseen, mikäli niiden jako osuu sopivalle paikalle. Vaihtoehtoisesti näyttö sijoitetaan omaan pylvääseen.

*3) Vähintään pysäkin toisessa päässä on oltava liikennevalo-ohjattu suojatie ja esteetön kulku raiteiden yli.

- Vantaan ratikan pysäkkien ratkaisuissa tulee huomioida ratikan design manualissa määritetyt katutilan aluetyypit ja niiden edellyttämät materiaalit.
- Ohjaavat raidat toteutetaan esteettömät reitit huomioiden. Raitojen jatkuvuus suunnitellaan tapauskohtaisesti.
- Suojatiet ja pyörätien jatkeet tehdään tyyppipiirustusten 58854-910, 58854-911 ja 58854-912 mukaisesti.
- Pysäkkialueilla sekä jalankulun ja pyöräliikenteen ympäristöissä käytetään pääkaupunkiseudun yhteistä kaidemallistoa. Raitiotiepysäkin kaiteet: Compact exterlör, Resopal RAL 7035. Kaiteiden tyyppipiirustukset 50381 ja 50382.
- Pysäkin maadoitus: ratakisko, kalde, näytön runko, katoksen runko ja sen jokainen jalka, lippuautomaatin runko, puun runkosuoja, valaisin-/näyttö-/yhteiskäyttöpylväs sekä mahdolliset pyörätielineet. Pysäkin kiinnikeosien sähkönjohtavuus tulee varmistaa. Näytön runko maadoitetaan, mikäli se ei ole galvaanisesti osa pylvästä, johon näyttö on sijoitettu.
- Valaisinpylvästä ja pyörätelineet maadoitataan, mikäli ne sijaitsevat virroittimen vaara-alueella.

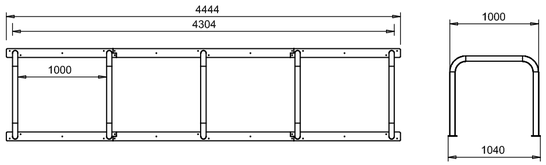
HUOM!
Katosten ja ohjaavien raitojen paikat tarkistettava, kun raitiovaunujen kalusto ja ovien paikat tarkentuvat.

VANTAAN KAUPUNKI KADUT JA PUISTOT		30.4.2021	Hyv. Markus Holm
		30.4.2021	Tark. Joonas Stenroth
			Suunn.
100 VANTAA RAITIOTIEPYSÄKIT BUSSIEN KANSSA YHTEINEN PYSÄKKILAITURI, SYVENNYS TYYPPIPIIRUSTUS		Mittakaava 1:20 1:100	Koord.järj. ETRS-GK25 Korkeusjärj. N2000 Liit.piir.nro
200 TYYPPIPIIRUSTUKSET			Hyv.
			Piir. nro 58854-905
GEOTEK-NIIKKA	Tark. XXX	WSP Finland Oy	30.4.2021 Tark. Jari Laaksonen 30.4.2021 Suunn. Sanna Vartiainen

58854-906A

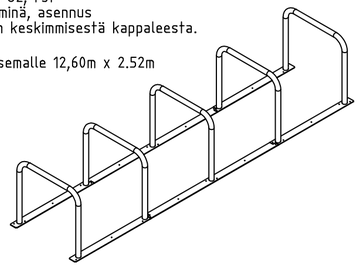
58854-906B

Pyöräteline päältä

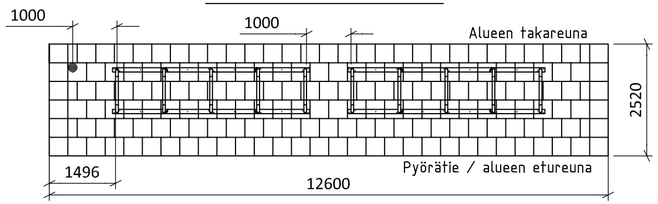


Pyörätelinemalli Lehtovuori U2, rst
2:n ja 1:n telineen yhdistelminä, asennus
kiinni toisiinsa ja aloitetaan keskimmisestä kappaleesta.

Tilavaraus kaupunkipyöräasemalle 12,60m x 2.52m
Pinnoite betonikiveys.



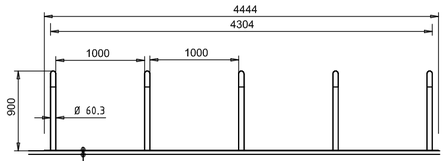
Ladontamalli 1:100



Kiveyksessä käytetään 418x418x80 harmaata betonilaattaa tiilliladonnalla.
Betonikiveys tukeutuu reunoiltaan kiinteään rakenteeseen tai asennetaan maakosteaan betoniin.
Infopylvään jalusta sijoitetaan 1m etäisyydelle telineestä alueen jompaan kumpaan reunaan.
Jalustan yläpinta kiveyksen yläpinnan tasoon.
Jalustana käytetään Trafinon betonijalustaa 90-114/900mm tai vastaavaa.
Alueen sivukaltevuus 1 – 2.5% ja pituuskaltevuus sovitetaan olevaan maastoon.

Kiveystarve	m²	kpl
Betonikivi 418x418x80	31,22	177
Betonikivi 418x208x80	0,53	6

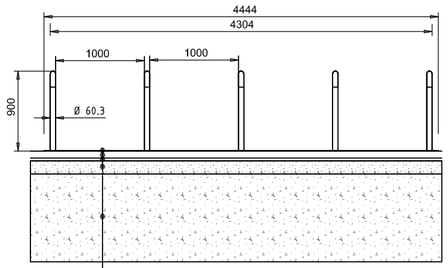
Pyörätelineen asennus asfalttipinnalle



Pyörätelineen kiinnityslatta 8x100mm, rst
Asfalttikerros

Pyörätelineen kiinnitys asfalttiin: porataan reikä 10mm poralla
noin 200 mm syvyyteen hieman vinoon. Reikä täytetään ankkurimassalla
ja työnnetään kierretanko.

Pyörätelineen asennus betonikiveykselle



Pyörätelineen kiinnityslatta 8x100mm, rst
Betonikiveys, 80mm
Asennushiekka, 30mm
Sitomaton kantava kerros KaM #0...32mm, 150mm
Jakava kerros KaM #0...56mm, 800mm

Pyöräteline kiinnitetään kiveykseen betoniruuveilla.

Korvaa piirustuksen nro 58090-1

VANTAAN KAUPUNKI
KADUT JA PUISTOT

30.4.2021 Hyv. Markus Holm
30.4.2021 Tark. Joonas Stenroth
Suunn.

100 VANTAA

KAUPUNKIPYÖRÄASEMA
POLKUPYÖRÄTELINEET
LADONTAMALLI

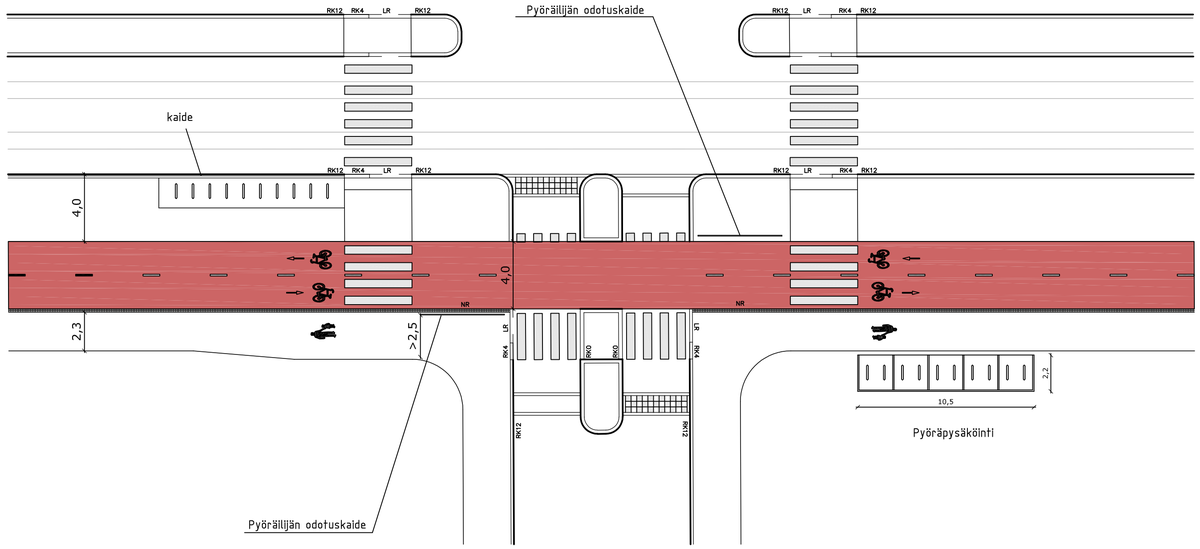
Mittakaava 1:100 1:50
Koord.järj. ETRS-GK25
Korkeusjärj. N2000
Liitt.piir.nro

200	TYYPPIPIIRUSTUKSET	Hyv.	Hyv.
			Piir. n:o 58854-906

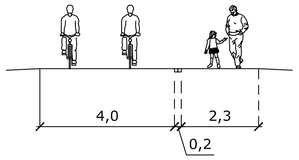
GEOTEK-NIIKKA Tark. XXX

WSP Finland Oy 30.4.2021 Tark. Jari Laaksonen
30.4.2021 Suunn. Sanna Vartiainen

Pyöräilyn baana risteysalueella 1:100

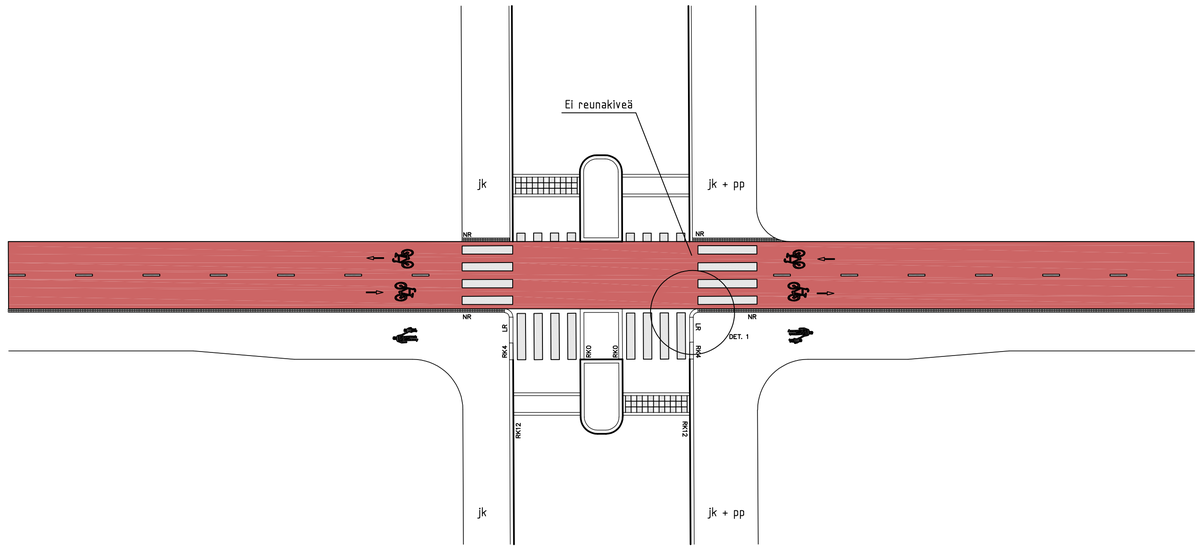


Linjaosuudella jalankulku ja pyöräily erotellaan kahden noppakiven raidalla

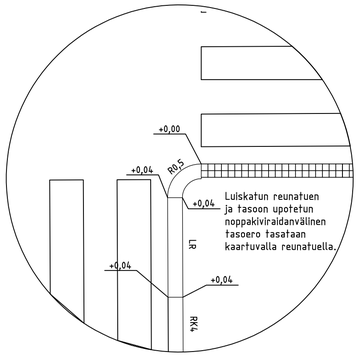


- Suojatieosuuden reunakiviratkaisut tyyppipiirustuksen 58854-910 mukaisesti
- Suojatiesaareke toteutetaan, mikäli se on liikennemäärän ja nopeusrajoituksen osalta tarpeen ja sille on riittävästi tilaa
- Suojatien korotukset toteutetaan liikennemäärän se sallisessa tyyppipiirustuksen 58854-909 mukaisesti
- Paikalliset olosuhteet ja lumitilat huomioitava suunnittelussa
- Katoksellinen pyöräpysäköinti sijoitetaan jalkakäytävän puolelle, ellei riittävää tilaa pyörätien puolella ole.
- Pyöräpysäköintitelineet HKL:n pyöräpysäköinnin kalustemalliston mukaisesti. Katoksellisten telineiden sijoittelussa huomioitava näkemät.
- Pyöräilijän odotuskaide liikennevalo-ohjatuissa risteyksissä toteutetaan tyyppipiirustuksen 58854-908 mukaisesti
- Baanayhteyksillä liikennevaloliittymiin ei sijoiteta pyöräilijälle painonappeja, vaan silmukat tunnistamaan lähestyvän pyöräilijän
- Pyörätielle punainen asfaltti tai pinnoite koko matkalla
- Liittyvät ja risteävät alemman laatutason pyörätiet merkitään väistämisvelvollisiksi suhteessa baanaan
- Väylän ulkopuolelle sijoitettavat liikennemerkit 0,75 metriä leveälle erotusalueelle.
- Ajoradan ja pyörätien välisen erotusalueen minimileveys 4.0 m, mikäli pyöräpysäköintitelineitä sijoitetaan baanan viereen. Muussa tapauksessa erotuskaistan leveys vähintään leveys 2,5 metriä

Pyöräilyn baana, ajoradan ylitys 1:100



Detalji 1
1:50



VANTAAN KAUPUNKI
KADUT JA PUISTOT

30.4.2021	Hyv.	Markus Holm	
30.4.2021	Tark.	Joonas Stenroth	
	Suunn.		

100 VANTAA

PYÖRÄLIIKENTEEN BAANA

TYYPPIPIIRUSTUS

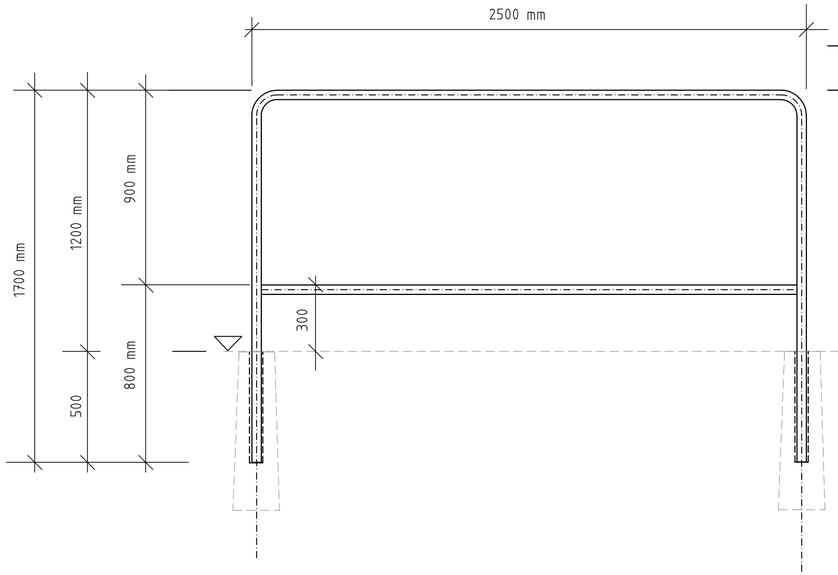
Mittakaava 1:100 1:50 | Koord.järj. ETRS-GK25 | Korkeusjärj. N2000 | Liitt.piir.nro

200	TYYPPIPIIRUSTUKSET	Hyv.	Hyv.
			Piir. n:o 58854-907

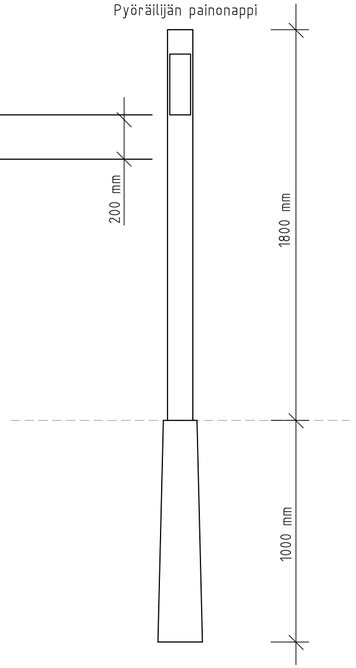
GEOTEK-NIIKKA	Tark. XXX	WSP Finland Oy	30.4.2021	Tark.	Jari Laaksonen
			30.4.2021	Suunn.	Sanna Vartialnen

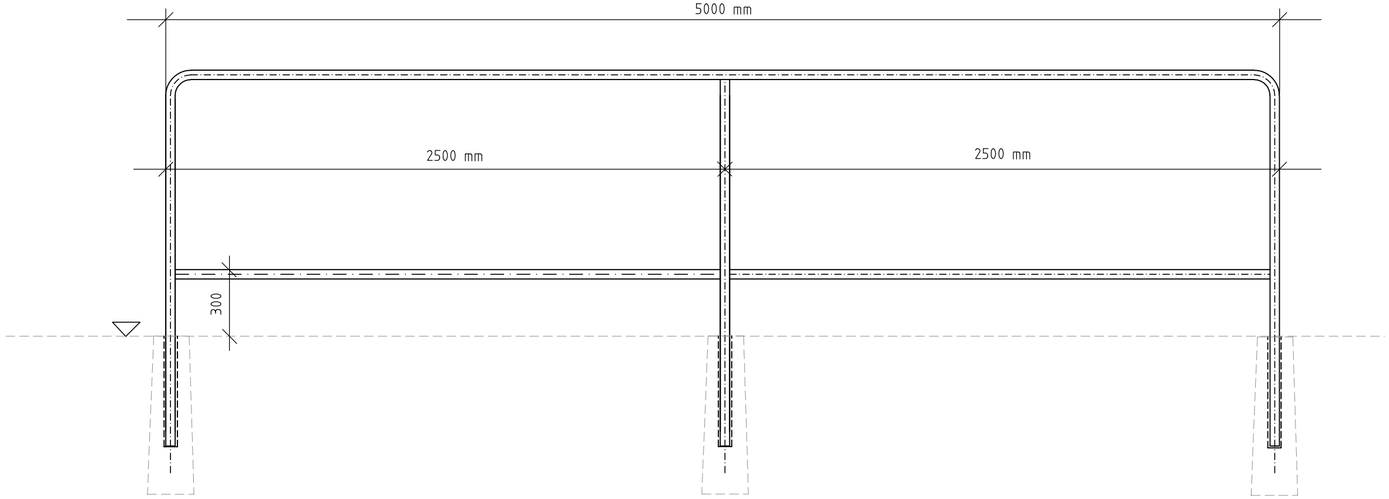
LIITE: Tekninen lautakunta 26.05.2021 / 12 §

58854-908A



58854-908B





Kaidemateriaali kuumasinkitty teräs FE 37,

kuumasinkitysluokka A, SFS-EN ISO 1461

Ø 42,4mm , d=3,2mm

Pulverimaalattu sävyllä "yelloworange" RAL 2000

Maalausjärjestelmä SFS 5873/F30.04 EPPUR 120/2-ZnSaS

Kaiteen perustuksena käytetään liikennemerkkianturaa h=0,7 m

Kaiteen alle toteutettava kiveys, joka liittyy ympäristön rakenteisiin

Painonappi kiinnitetään omaan pylvääseen, Ø 114 mm, korkeus 1800 mm

Pylvään perustus SJ-1

Painonappi sijoitetaan pituussuunnassa keskelle kaidetta, noin 10 cm kaiteen taakse ja noin 20 cm kaiteen yläpuolelle.

Painonapin tarve määritetään tapauskohtaisesti.

Korvaa piirustuksen nro 52450

VANTAAN KAUPUNKI
KADUT JA PUISTOT

30.4.2021	Hyv.	Markus Holm
30.4.2021	Tark.	Joonas Stenroth
	Suunn.	

100 VANTAA

POLKUPYÖRÄILIJÄN ODOTUSKAIDE

TYYPPIPIIRUSTUS

Mittakaava 1:20

Koord.järj. ETRS-GK25

Korkeusjärj. N2000

Liitt.piir.nro

200	TYYPPIPIIRUSTUKSET	Hyv.
201	KADUT	

Hyv.

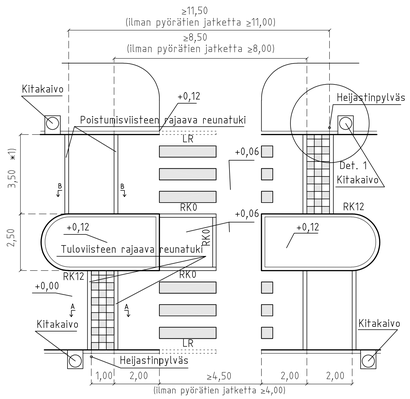
Piir. n:o

58854-908

GEOTEK-NIIKKA	Tark. XXX	WSP Finland Oy	30.4.2021	Tark. Jari Laaksonen
			30.4.2021	Suunn. Sanna Vartiainen

58854-909A

Korotettu suojatie/pyörätien jatke linja-autoreitillä (1:100)



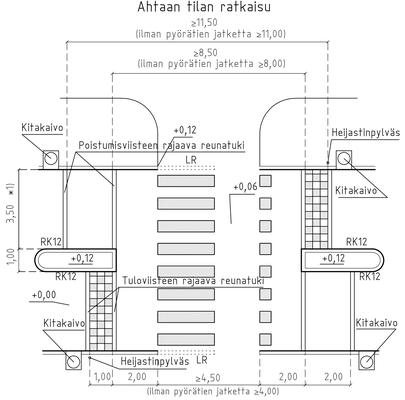
- Suojatie ja pyörätien jatke tehdään soveltuvin osin tyyppipiirustuksen 58854-910, 58854-911 tai 58854-912 mukaan.
- Kaduilla joilla on vähän liikennettä tai joilla ei ole keskisaareketta, poistumisviiste tehdään samalla tavalla kuin tuloviiste. (Leikkaus A – A)
- Korotusten käyttö tulee arvioida erikseen pehmeikköalueilla. Tällöin myös niiden perustamistapa määritellään erikseen pohjaolosuhteet huomioiden.

HUOM! Suunnittelijan on tarkistettava kokonaismitat silloin, kun korotusalue tehdään kivettynä, asfaltoituna.

58854-909B

Korotettu suojatie/pyörätien jatke linja-autoreitillä (1:100)

Ahtaan tilan ratkaisu

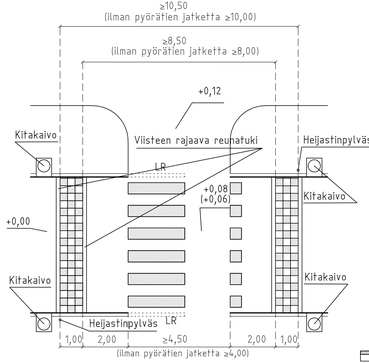


- 1,00 metriä leveissä saarekkeissa käytetään pienlä liikennemerkkejä.
- Suojatie ja pyörätien jatke tehdään soveltuvin osin tyyppipiirustuksen 58854-910, 58854-911 tai 58854-912 mukaan.
- Kaduilla joilla on vähän liikennettä tai joilla ei ole keskisaareketta, poistumisviiste tehdään samalla tavalla kuin tuloviiste. (Leikkaus A – A)
- Korotusten käyttö tulee arvioida erikseen pehmeikköalueilla. Tällöin myös niiden perustamistapa määritellään erikseen pohjaolosuhteet huomioiden.

58854-909C

Korotettu suojatie/pyörätien jatke (1:100)

Keskisaarekkeettomat kadut



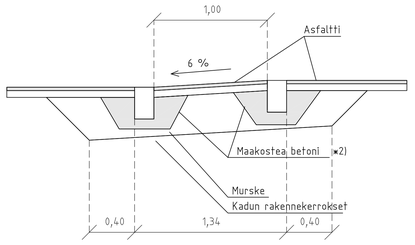
- Suojatie ja pyörätien jatke tehdään soveltuvin osin tyyppipiirustuksen 58854-910, 58854-911 tai 58854-912 mukaan.
- Kaduilla joilla on vähän liikennettä tai joilla ei ole keskisaareketta, poistumisviiste tehdään samalla tavalla kuin tuloviiste. (Leikkaus A – A)
- Korotusten käyttö tulee arvioida erikseen pehmeikköalueilla. Tällöin myös niiden perustamistapa määritellään erikseen pohjaolosuhteet huomioiden.
- Linja-autoreiteillä korotus toteutetaan 6 cm korkeana.

HUOM! Pyörätien jatke voidaan merkitä vain, jos pyöräilijällä on merkitty liikennemerkeillä etuajo-oikeutetuksi. Muussa tapauksessa pyöräilelle maalataan suojatie piirustusten 58854-911 ja 58854-912 mukaisesti.

58854-909D

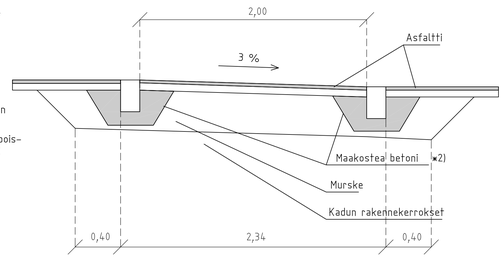
Leikkaus A – A (1:20)

tuloviiste



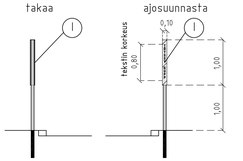
Leikkaus B – B (1:20)

poistumisviiste



58854-909E

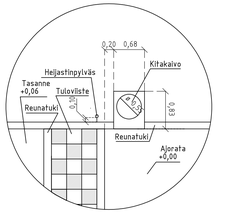
Pystyleikkaukset heijastinpylväistä (1:50)



I = heijastinpylväs, jossa ovat tekstit 'TÖYSSY' ja 'GUPP'

- Jalkakäytävä- tai jalankulku- ja pyöräilyväyläpoikkileikkauksessa heijastinpylvään sijainti pitää tutkia tapauskohtaisesti.
- Heijastinpylvästä merkitään aina liikenteenohjaussuunnitelmaan.

Detalji 1 (1:50)



Merkintöjen selitykset

- Tasoon upotettu reunatuki (RK0)
- Luiskattu reunatukiosuus (LR4)
- Ajoradan reunatuki (RK12)
- Tuloviiste
- Poistumisviiste

×1) Pääkadulilla ja linja-autoreitellä keskisaarekkeen ja ajoradan reunatukien välinen etäisyys suoralla osalla vähintään 3,75 m kunnossapitokaluston vaatimuksesta.

Tavallisesti tasanteen ja viisteiden päällysteinä käytetään asfalttia. Tällöin tuloviisteen kuviointi tehdään massauksella. Tasanteen päällysteenä voidaan käyttää tarvittaessa luonnonkiveystä.

Viisteissä sallitaan korkeintaan 10 mm poikkeama ylöspäin eli korkeusasema on +0,06...+0,07.

Kitakaivot sijoitetaan tapauskohtaisesti.

Viisteen pituus mitoitetaan tapauskohtaisesti huomioiden liikennemäärät, katuluokka, ajoradan ja saarekkeen leveys, mitoitusajoneuvot sekä mahdolliset erikoiskuljetusreitit.

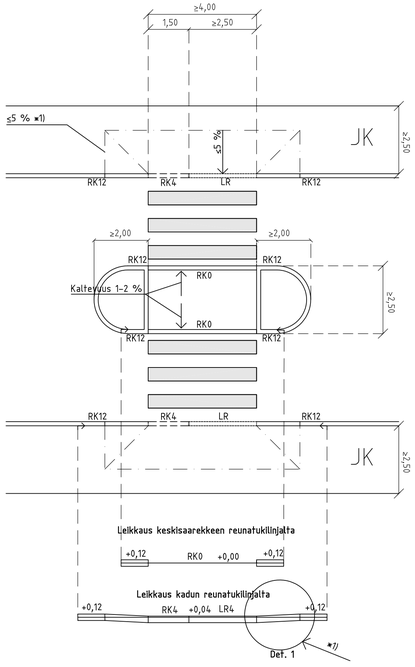
×2) Maakosteassa betonissa sideaineena käytettävän sementin määrä on vähintään 250 kg/m3. Runkoaineena käytetään murskettu 0–8 mm. Betonin vesimäärä on asennuksen tarpeet huomioon ottaen mahdollisimman pieni.

Korvaa piirustuksen nro 56702

VANTAAN KAUPUNKI KADUT JA PUISTOT		30.4.2021	Hyv. Markus Holm
		30.4.2021	Tark. Joonas Stenroth
			Suunn.
100 VANTAA		Mittakaava 1:20 1:50 1:100	Koord.järj. ETRS-GK25 Korkeusjärj. N2000
KOROTETTU SUOJATIE JA PYÖRÄTIEN JATKE			Liitt.pir.nro
TYYPPIPIIRUSTUS			
200 TYYPPIPIIRUSTUKSET	Hyv.		Hyv.
			Pir. nro 58854-909
GEOTEK-NIIKKA	Tark. XXX	WSP Finland Oy	30.4.2021 Tark. Jari Laaksonen 30.4.2021 Suunn. Sanna Vartiainen

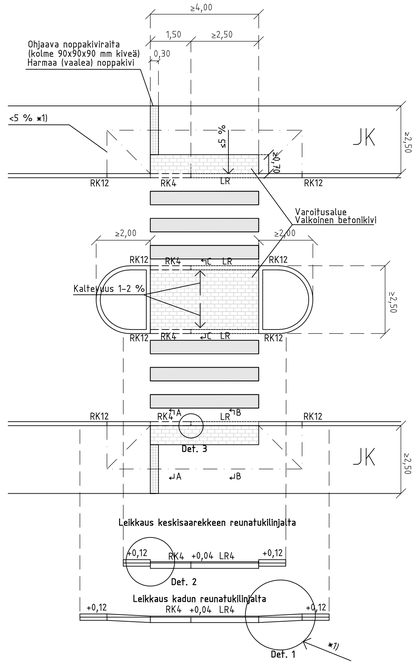
58854-910A

Suojatie (1:100)
Esteettömyyden perustaso



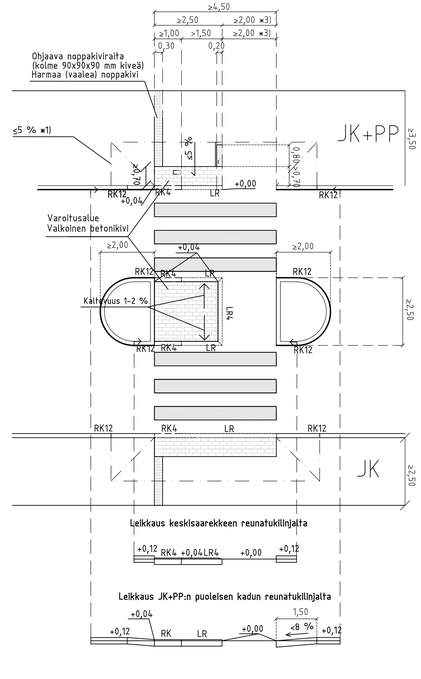
58854-910B

Suojatie (1:100)
Esteettömyyden erikoistaso



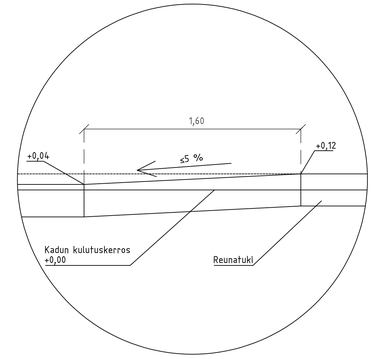
58854-910C

Suojatie (1:100)
Esteettömyyden erikoistaso

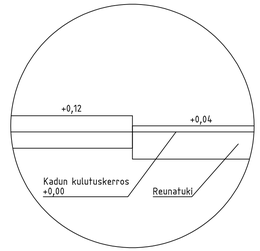


58854-910D

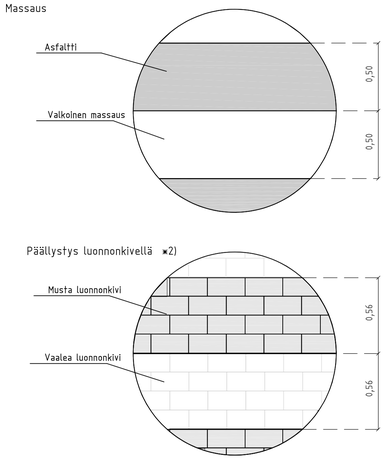
Detalji 1 (1:20) ✱1)



Detalji 2 (1:20)



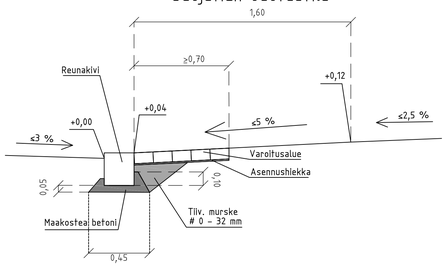
Tiemerkintöjen ladontamallit (1:20)



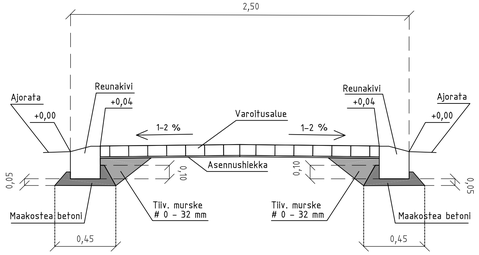
Merkintöjen selitykset

- Pystysuora reunatukiosuus (RK4)
- Luiskattu reunatukiosuus (LR4)
- Ajoradan reunatuki (RK12)
- Tasoon upotettu reunatuki (RK0)
- Näkövammaisia ohjaava noppakiviraita (kolme 90x90x90 mm noppakiveä vierekkäin)
- Varoitusalue (valkoinen betonikivi) (esim. valkoinen kartanokivi 278x138x80 mm)

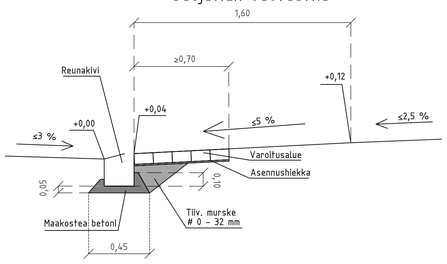
Leikkaus A – A (1:20)
Suojatien odotustila



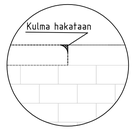
Leikkaus C – C (1:20)
Keskisaareke



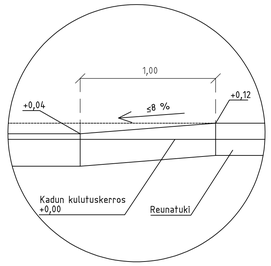
Leikkaus B – B (1:20)
Suojatien odotustila



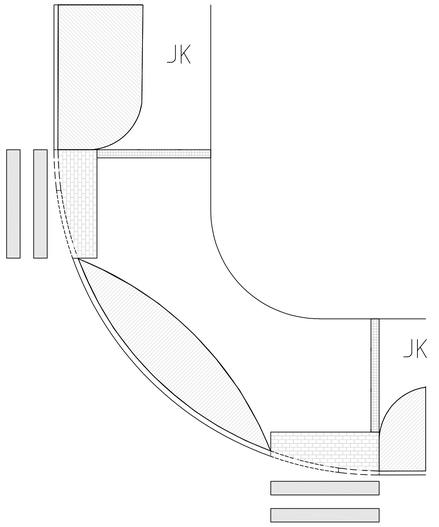
Detalji 3 (1:20)



Detalji 4 (1:20)



Periaatekuva 1. (1:100)
Kaarelta lähtevät suojatiet



- Ohjaava raita ja pystysuora reunatukiosuus pyritään sijoittamaan liikennevalojen painonapin kohdalle.
  - Ohjaavan raidan materiaalina käytetään mahdollisimman vaaleaa noppakiveä.
  - Luiskattu reunatukiosuus aina liittymän puolelle
- Alle 4 metriä leveissä suojateissä reunatuki toteutetaan kokonaan luiskattuna.
- Suojatien kohdalla luiskatun reunatuen asennustoleranssi ajoradan pinnasta on –10 mm
- Luiskattu reunatukiosuus voidaan tehdä myös kallistetulla reunakivellä
- Ajoradalla käytetään luonnonkiveä ja varoitusalueilla betonikiveä.
- Saareke toteutetaan, mikäli se on liikennemäärän ja nopeusrajoituksen osalta tarpeen ja sille on riittävästi tilaa. Muut reunakiviosuudet ja tiemerkinnät toteutetaan aina tyyppipiirustuksen mukaisesti

✱1) Kaltevuus tehdään Det. 4:n mukaan, jos ajoradan ja jalankulkuväylän välissä on erotuskaista.
✱2) Musta ja vaalea graniittikivi
(esim. 135x275x100 mm, sivut sahattu, yläpinta sahattu ja poltettu)

Korvaa piirustuksen nro 56703

VANTAAN KAUPUNKI
KADUT JA PUISTOT

30.4.2021	Hyv.	Markus Holm
30.4.2021	Tark.	Joonas Stenroth
	Suunn.	

100 VANTAA

SUOJATIE
JALKAKÄYTÄVÄLTÄ JALKAKÄYTÄVÄLLE
JALKAKÄYTÄVÄLTÄ JALANKULUN- JA PYÖRÄILYN VÄYLÄLLE

TYYPPIPIIRUSTUS

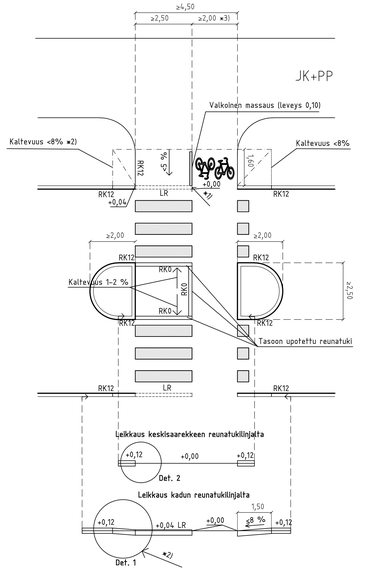
Mittakaava 1:20 1:100
Koord.järj. ETRS-GK25
Korkeusjärj. N2000
Liitt.piir.nro

200	TYYPPIPIIRUSTUKSET	Hyv.	Hyv.
			Piir. no 58854-910

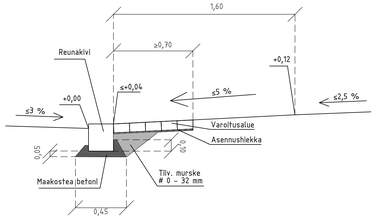
GEOTEK-NIIKKA	Tark. XXX	WSP Finland Oy	30.4.2021	Tark.	Jari Laaksonen
			30.4.2021	Suunn.	Sanna Vartiainen

LIITE: Tekninen lautakunta 26.05.2021 / 12 §

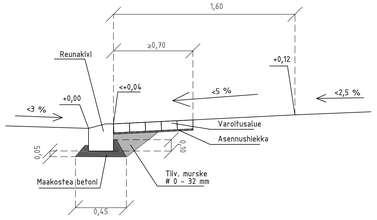
Pyörätien jatke (1:100)
Yhdistetyltä jalankulun ja pyöräilyn väylältä
Esteettömyyden perustaso



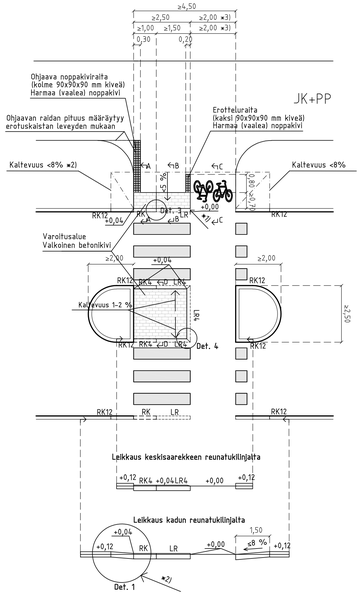
Leikkaus A – A (1:20)
Suojatien odotustila



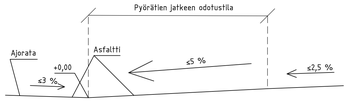
Leikkaus B – B (1:20)
Suojatien odotustila



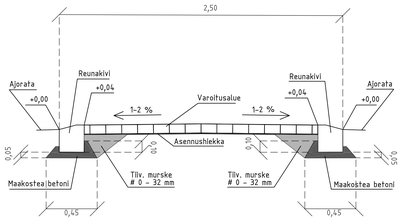
Pyörätien jatke (1:100)
Yhdistetyltä jalankulun ja pyöräilyn väylältä
Esteettömyyden erikoistaso



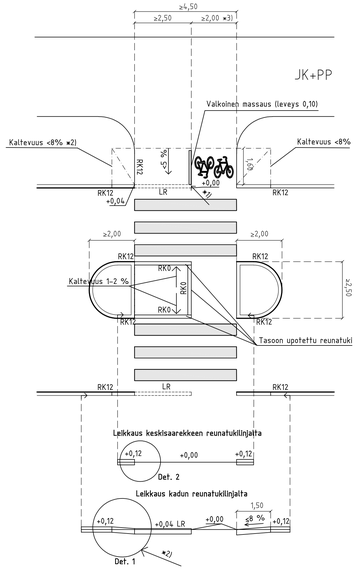
Leikkaus C – C (1:20)
Pyörätien jatkeen odotustila



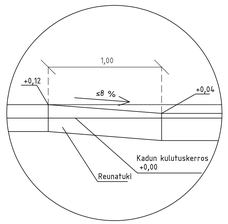
Leikkaus D – D (1:20)
Keskisaareke



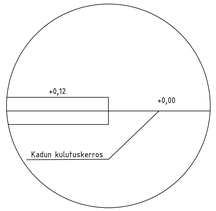
Suojatie (1:100)
Yhdistetyltä jalankulun ja pyöräilyn väylältä
Esteettömyyden perustaso



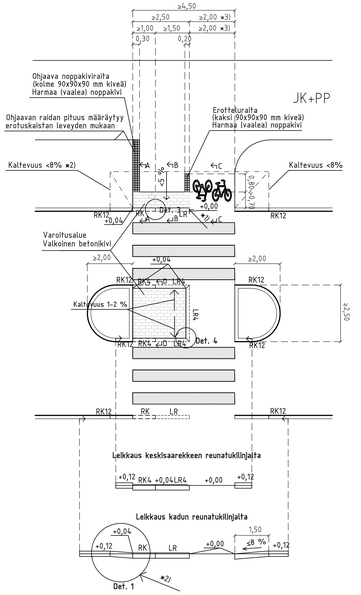
Detalji 1 (1:20) ✶2)



Detalji 2 (1:20)



Suojatie (1:100)
Yhdistetyltä jalankulun ja pyöräilyn väylältä
Esteettömyyden erikoistaso



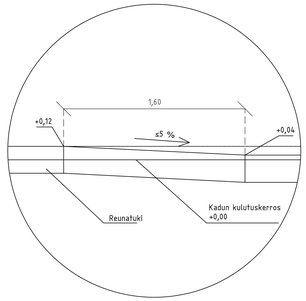
Detalji 3 (1:20)



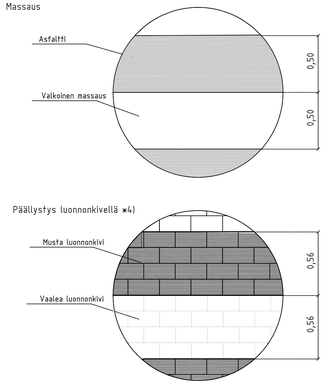
Detalji 4 (1:20)



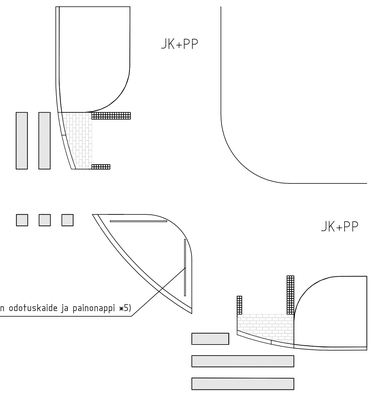
Detalji 5 (1:20)



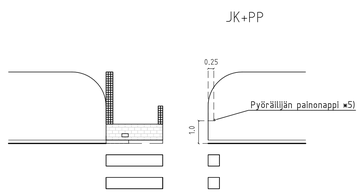
Tiemerkintöjen ladontamallit (1:20)



Periaatekuva 1. (1:100)
Kaaralta lähtevät suojatiet ja pyörätien jatkeet



Periaatekuva 2. (1:100)
Pyöräilijän painonapin sijoittuminen



Merkintöjen selitykset

- Tasoon upotettu reunatukiosuus (RK0)
- Pystysuora reunatukiosuus (RK ja RK4)
- Luiskattu reunatukiosuus (LR ja LR4)
- Ajoradan reunatuki (RK12)
- Näkövammaisia ohjaava noppakiviraita (kolme 90x90x90 mm noppakiveä vierekkäin)
- Erotteluraita, JK/PP (kaksi 90x90x90 mm noppakiveä vierekkäin)
- Varoitusalue (valkoinen betonikivi) (esim. valkoinen kartanokivi 278x138x80 mm)

- Luiskatun reunatuen asennustoleranssi ajoradan pinnasta -10 mm.
- Luiskattu reunatukiosuus voidaan tehdä myös kallistetulla reunakivellä
- Ajoradalla käytetään luonnonkiveä ja varoitusalueissa betonikiveä.
- Kunnossapidon kannalta paras ratkaisu on tehdä myös pyöräilijöiden osuus 2,50 metriä leveänä.
- Suojatiemassaus: suojatie ja pyörätien jatke, mitoitus plir.nro 58854-914 mukaan tarpeen ja sille on riittävästi tilaa. Muut reunakiviosuudet ja tiemerkinnät toteutetaan aina tyyppipiirustuksen mukaisesti.

✶1) Reunakiven ja asfalttiluiskan väliin mahdollisesti jäävä reunatuen kulma hakataan pois.
✶2) Kaltevuus tehdään Det. 5:n mukaan, jos ajoradan ja jalankulku- ja pyöräilyväylän välissä ei ole erotuskaistaa.
✶3) Pyörätien jatkeen suositusleveys 2,50. Minimileveys 2,00.
✶4) Musta ja vaalea graniittikivi (esim. 135x275x100 mm, sivut sahattu, yläpinta sahattu ja poltettu)
✶5) Pyöräilijän odotuskaide liikennevalo-ohjatuissa risteyksissä. Kalteen ja pyöräilijän painonapin mitoitustiedot piirustuksessa 58854-908

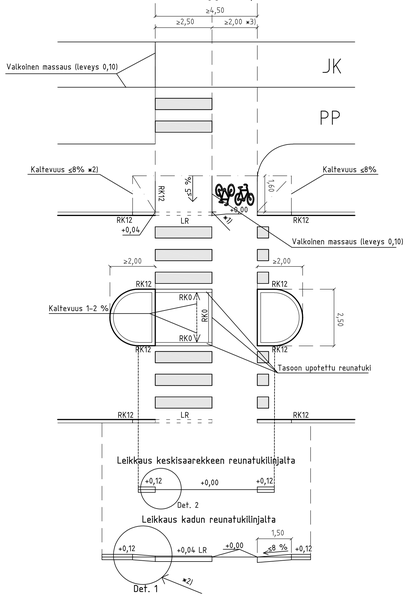
Korvaa piirustuksen nro 56704

VANTAAN KAUPUNKI KADUT JA PUISTOT		30.4.2021	Hyv. Markus Holm
		30.4.2021	Tark. Joonas Stenroth
			Suunn.
100 VANTAA SUOJATIEN JA PYÖRÄTIEN JATKE YHDISTETYLTÄ PYÖRÄTIEN JATKE JA SUOJATIE YHDISTELYLTÄ JALANKULUN- JA PYÖRÄILYN VÄYLÄLTÄ TYYPPIPIIRUSTUS		Mittakaava 1:100 1:20	Koord.järj. ETRS-GK25 Korkeusjärj. N2000 Lait.piir.nro
200 TYYPPIPIIRUSTUKSET			Hyv.
			Piir. nro 58854-911
GEOTEK-NIIKKA	Tark. XXX	WSP Finland Oy	30.4.2021 Tark. Jari Laaksonen 30.4.2021 Suunn. Sanna Vartialnen

58854-912A

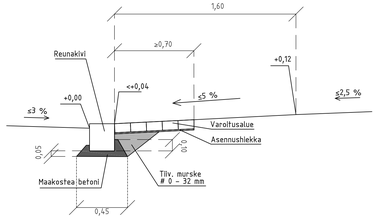
Pyörätien jatke (1:100)

Erotetulta jalankulku- ja pyöräilyväylältä
Esteettömyyden perustaso



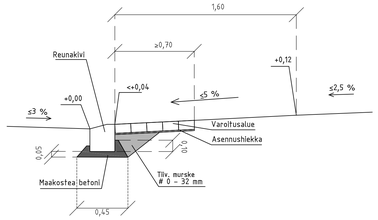
Leikkaus A – A (1:20)

Suojatien odotustila



Leikkaus B – B (1:20)

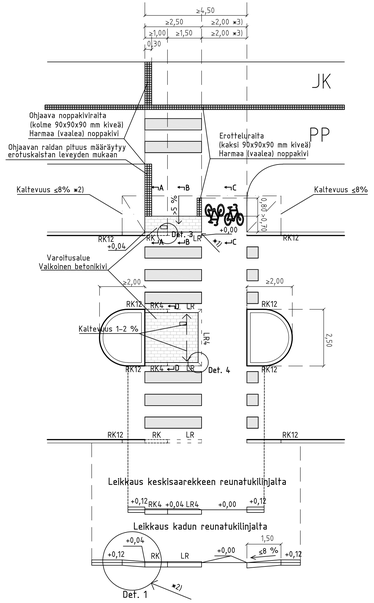
Suojatien odotustila



58854-912B

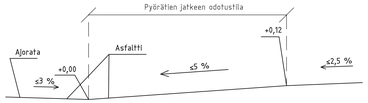
Pyörätien jatke (1:100)

Erotetulta jalankulku- ja pyöräilyväylältä
Esteettömyyden erikoistaso



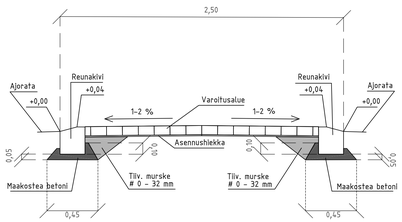
Leikkaus C – C (1:20)

Pyörätien jatkeen odotustila



Leikkaus D – D (1:20)

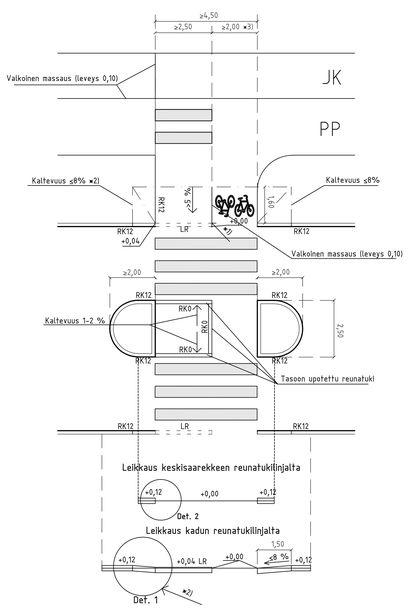
Keskisaareke



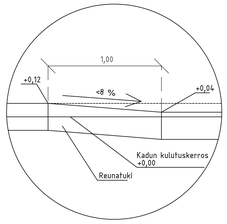
58854-910C

Suojatie (1:100)

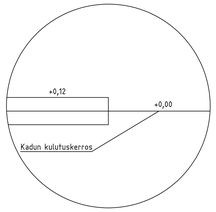
Erotetulta jalankulku- ja pyöräilyväylältä
Esteettömyyden perustaso



Detalji 1 (1:20) ×2)



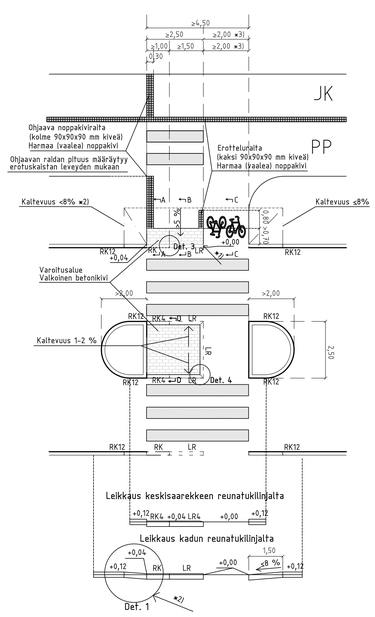
Detalji 2 (1:20)



58854-912D

Suojatie (1:100)

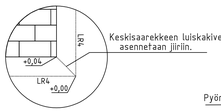
Erotetulta jalankulku- ja pyöräilyväylältä
Esteettömyyden erikoistaso



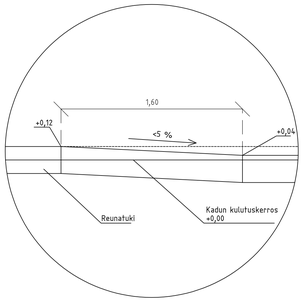
Detalji 3 (1:20)



Detalji 4 (1:20)

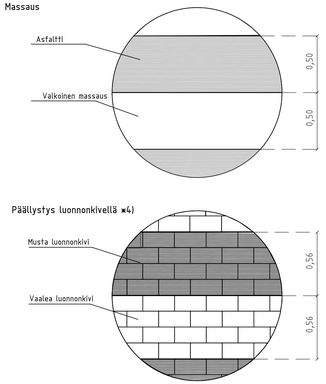


Detalji 5 (1:20)



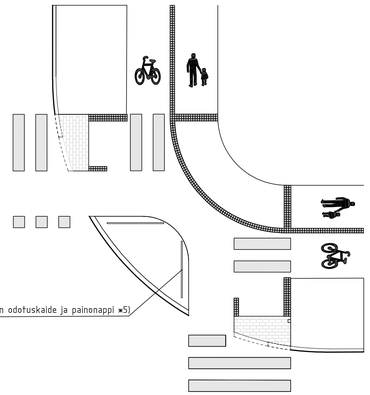
58854-912E

Tiemerkintöjen ladontamallit (1:20)



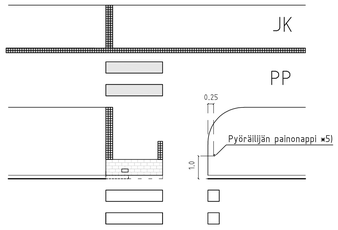
Periaatekuva 1. (1:100)

Kaarelta lähtevät suojatiet ja pyörätien jatkeet



Periaatekuva 2. (1:100)

Pyöräilijän painonapin sijoittuminen



Merkintöjen selitykset

- Tasoon upotettu reunatukiosuus (RK0)
- Pystysuora reunatukiosuus (RK ja RK4)
- Luiskattu reunatukiosuus (LR ja LR4)
- Ajoradan reunatuki (RK12)
- Näkövammaisia ohjaava noppakiviraita (kolme 90x90x90 mm noppakiveä vierekkäin)
- Erotteluraita, JK/PP (kaksi 90x90x90 mm noppakiveä vierekkäin)
- Varoitusalue (valkoinen betonikivi) (esim. valkoinen kartanokivi 278x138x80 mm)

- Luiskatun reunatuen asennustoleranssi ajoradan pinnasta ±10 mm.
- Luiskattu reunatukiosuus voidaan tehdä myös kallistetulla reunakivellä
- Ajoradalla käytetään luonnonkiveä ja varoitusalueissa betonikiveä.
- Kunnossapidon kannalta paras ratkaisu on tehdä myös pyöräilijöiden osuus 2,50 metriä leveänä.
- Suojatiemassaus: suojatie ja pyörätien jatke, mitoitus piir.nro 58854-914 mukaisesti
- Saareke toteutetaan, mikäli se on liikennemäärän ja nopeusrajoituksen osalta tarpeen ja sille on riittävästi tilaa. Muut reunakiviosuudet ja tiemerkinnät toteutetaan aina tyyppipiirustuksen mukaisesti

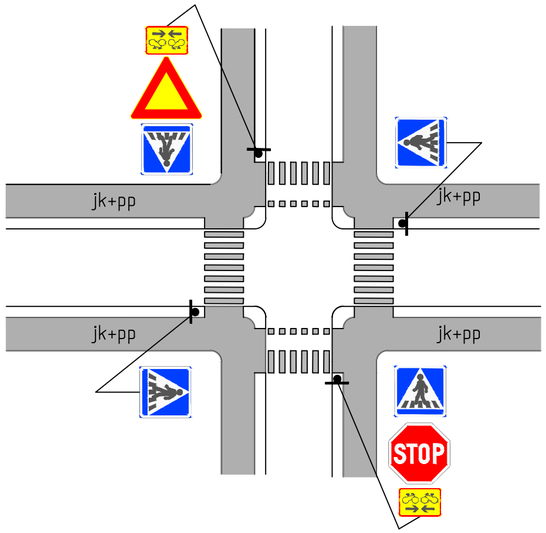
×1) Reunakiven ja asfalttiluiskan väliin mahdollisesti jäävä reunatuen kulma hakataan pois.
×2) Kaltevuus tehdään Det. 5:n mukaan, jos ajoradan ja jalankulku- ja pyöräilyväylän välissä ei ole erotuskaistaa.
×3) Pyörätien jatkeen suositusleveys 2,50. Minimileveys 2,00.
×4) Musta ja vaalea graniittikivi (esim. 135x275x100 mm, sivut sahattu, yläpinta sahattu ja poltettu)
×5) Pyöräilijän odotuskaide liikennevalo-ohjatuissa risteyksissä. Kaiteen ja pyöräilijän painonapin mitoitustiedot piirustuksessa 58854-908

Korvaa piirustuksen nro 56705

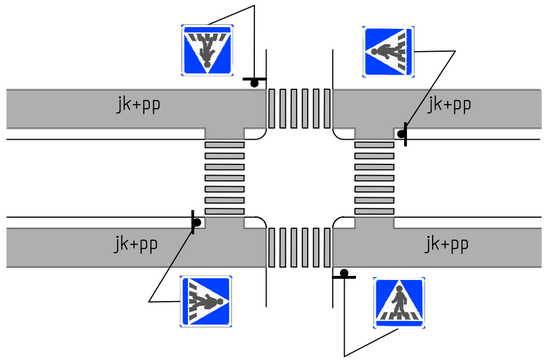
VANTAAN KAUPUNKI KADUT JA PUISTOT		30.4.2021	Hyv. Markus Holm
		30.4.2021	Tark. Joonas Stenroth
			Suunn.
100 VANTAA SUOJATIEN JA PYÖRÄTIEN JATKE EROTETULTA PYÖRÄTIEN JATKE JA SUOJATIE EROTETULTA JALANKULUN JA PYÖRÄILYN VÄYLÄLTÄ TYYPPIPIIRUSTUS		Mittakaava 1:100 1:20	Koord.järj. ETRS-GK25 Korkeusjärj. N2000
			Liit.piir.nro
200 TYYPPIPIIRUSTUKSET		Hyv.	Hyv.
			Piir. nro 58854-912
GEOTEK-NIIKKA	Tark. XXX	WSP Finland Oy	30.4.2021 Tark. Jari Laaksonen 30.4.2021 Suunn. Sanna Vartialnen

58854-913A

Kolmio/STOP -merkit

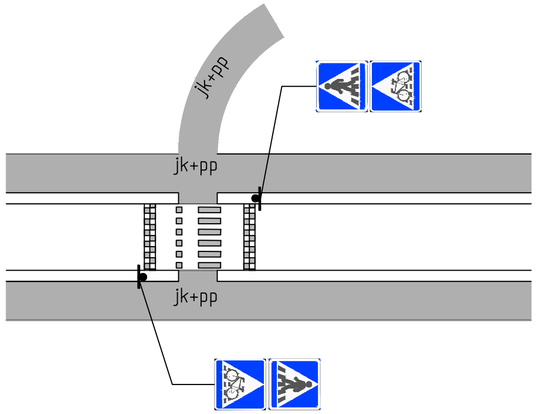


Tasa-arvoinen liittymä



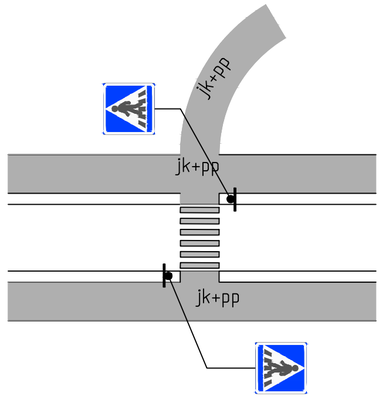
58854-913B

Korotettu pyörätien jatke

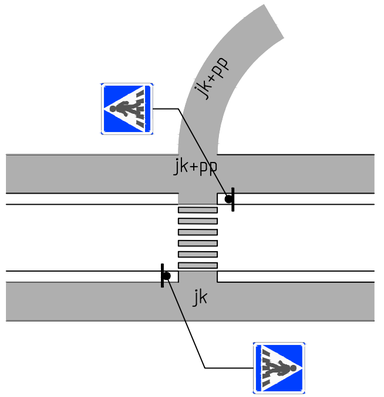


Pyörätien jatke merkitään vain, kun autoilija risteää jk+pp-tien kanssa tullessaan kolmion tai STOP-merkin takaa tai linjaosuudella korotetulla suojatiellä, joka on merkitty "Väistämisvelvollisuus pyöräilijän ylityspaikassa" -merkillä. (tarkka merkintäohje piir. nro 58854-914)

Linjaosuus yhdistettyjen jk+pp välillä



Linjaosuus yhdistetyltä jk+pp:ltä jalkakäytävälle



Korvaa piirustuksen nro 57629-1

VANTAAN KAUPUNKI KADUT JA PUISTOT	30.4.2021	Hyv.	Markus Holm
	30.4.2021	Tark.	Joonas Stenroth
		Suunn.	

100 VANTAA

SUOJATIE/PP-TIEN JATKEEN MAALAUKSET

TYYPPIPIIRUSTUS

Mittakaava 1:XXX

Koord.järj. ETRS-GK25

Korkeusjärj. N2000

Liitt.piir.nro

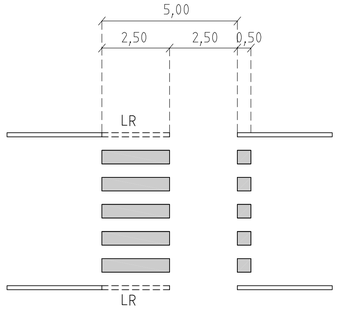
200	TYYPPIPIIRUSTUKSET

Piir.nro 58854-913

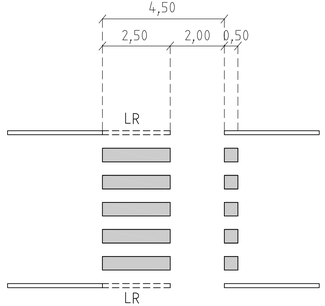
GEOTEK-NIIKKA	Tark. XXX	WSP Finland Oy	30.4.2021	Tark.	Jari Laaksonen
			30.4.2021	Suunn.	Sanna Vartiainen

58854-914A

A Suojatie ja pyörätien jatke (1:100)

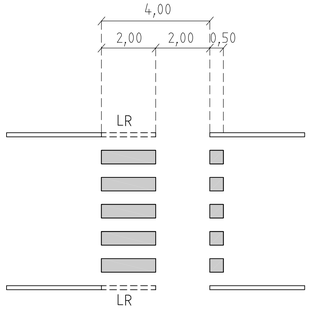


B Suojatie ja pyörätien jatke (1:100)

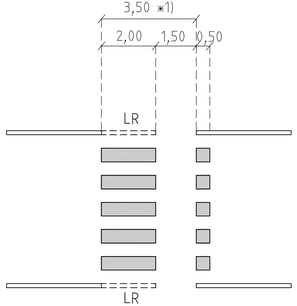


58854-914B

C Suojatie ja pyörätien jatke (1:100)

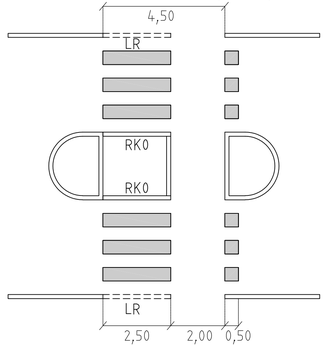


D Suojatie ja pyörätien jatke (1:100)

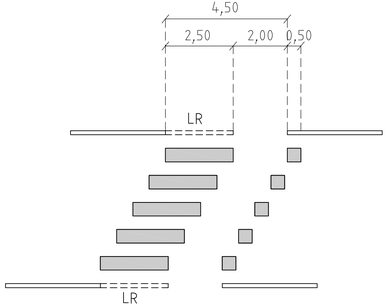


58854-914C

E Keskisaareke (1:100)

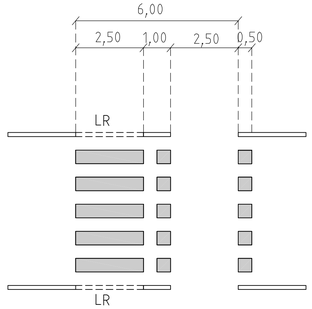


F Vino suojatie ja pyörätien jatke (1:100)

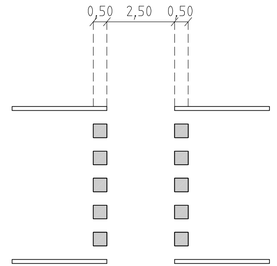


58854-914D

G Erotettu suojatie ja pyörätien jatke (1:100)



H Erillinen pyörätien jatke (1:100)



*1) Alle 3,5 metrin väylillä vähintään 3,5 metrin suojatie ja pyörätien jatke

HUOM! Pyörätien jatke voidaan merkitä vain, jos pyörälijjällä on etuajo-oikeus

Mikäli kyseessä on suojatie ilman pyörätien jatketta, tiemerkintä toteutetaan suojatiemerkintänä koko luiskatun reunakiven (LR) ja reunakivettömän osuuden leveydeltä.

Korvaa piirustuksen nro 56701

VANTAAN KAUPUNKI
KADUT JA PUISTOT

30.4.2021	Hyv.	Markus Holm
30.4.2021	Tark.	Joonas Stenroth
	Suunn.	

100 VANTAA

SUOJATIEN JA PYÖRÄTIEN JATKEEN MERKINTÄTAVAT

TYYPPIPIIRUSTUS

Mittakaava 1:100

Koord.järj. ETRS-GK25

Korkeusjärj. N2000

Liitt.piir.nro

200	TYYPPIPIIRUSTUKSET	Hyv.

Piir. nro 58854-914

GEOTEK-NIIKKA	Tark. XXX	WSP Finland Oy	30.4.2021	Tark. Jari Laaksonen
			30.4.2021	Suunn. Sanna Vartiainen

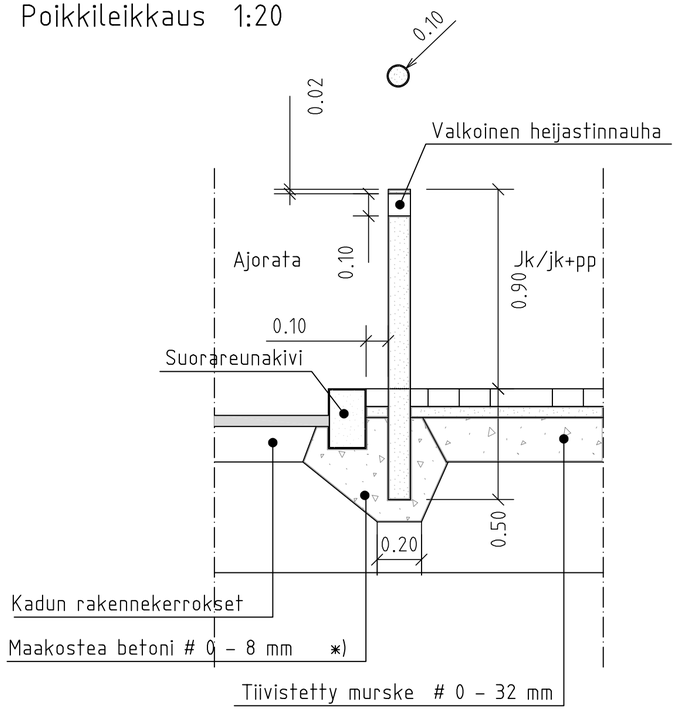
58854-915A

AJORADAN HIDASTEET

POLLARIT KAVENNUSTEN KOHDALLA

Malli 1. Teräspollari

Poikkileikkaus 1:20



Pyöreät teräspollarit ovat halkaisijaltaan 0.1 m. Niiden näkyvä korkeus on 0.9 m, upotussyvyys 0.5 m. Väri grafiitin harmaa RAL 7024 tai alueella käytettäväksi sovittu värisävy.

Pollarit perustetaan maakosteaan betoniin. Rakennekerrokset ja täyttö pollareiden alla katu- ja pohjarakennussuunnitelmien mukaisesti.

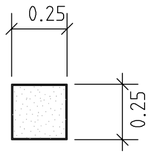
Pollarin kohdalla pitää jäädä jalankulku- ja pyörätien leveydeksi vähintään 2.25 m.

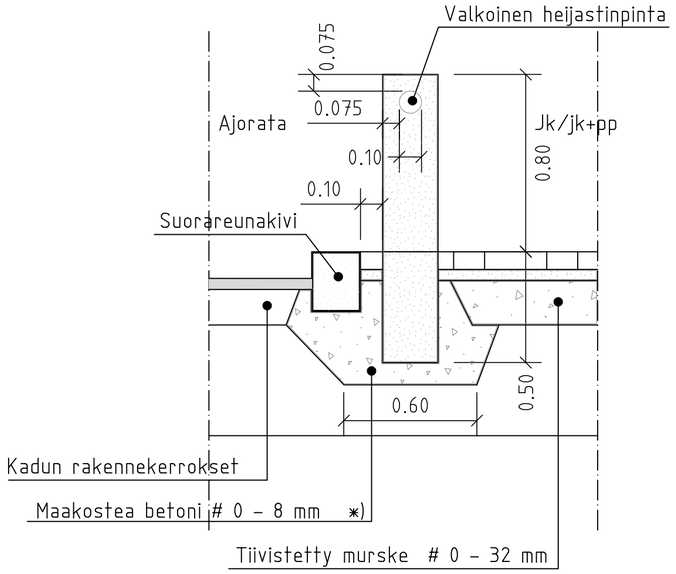
58854-915B

*)
Maakosteassa betonissa sideaineena käytettävän sementin määrä on vähintään 250 kg/m3. Runkoaineena käytetään mursketta # 0 – 8 mm.
Betonin vesimäärä on asennuksen tarpeet huomioon ottaen mahdollisimman pieni.

Malli 2. Graniittipollari

Poikkileikkaus 1:20





Pollarit tehdään graniitista lohkopintaisina. Lohkopinnan on oltava melko tasainen.

Pollarit ovat leikkaukseltaan neliön muotoisia, niiden näkyvä korkeus on 0.8 m, upotussyvyys 0.5 m.
Pollarin jokaisella sivulla on jyrsityn pyöreän uran pohjaan kiinnitetty valkoinen heijastinpinta.
Pollarit perustetaan maakosteaan betoniin. Rakennekerrokset ja täyttö pollareiden alla katu- ja pohjarakennussuunnitelmien mukaisesti.

Pollarin kohdalla pitää jäädä jalankulku- ja pyörätien leveydeksi vähintään 2.25 m.

Korvaa piirustuksen nro 47294

VANTAAN KAUPUNKI
KADUT JA PUISTOT

30.4.2021	Hyv.	Markus Holm
30.4.2021	Tark.	Joonas Stenroth
	Suunn.	

100 VANTAA

POLLARIT KOROTUSTEN JA KAVENNUSTEN KOHDALLA

POIKKILEIKKAUS

Mittakaava 1:20
Koord.järj. ETRS-GK25
Korkeusjärj. N2000
Liitt.piir.nro

200	TYYPPIPIIRUSTUKSET	Hyv.	Hyv.
203	HIDAS- JA PIHAKADUT		Piir. n:o 58854-915

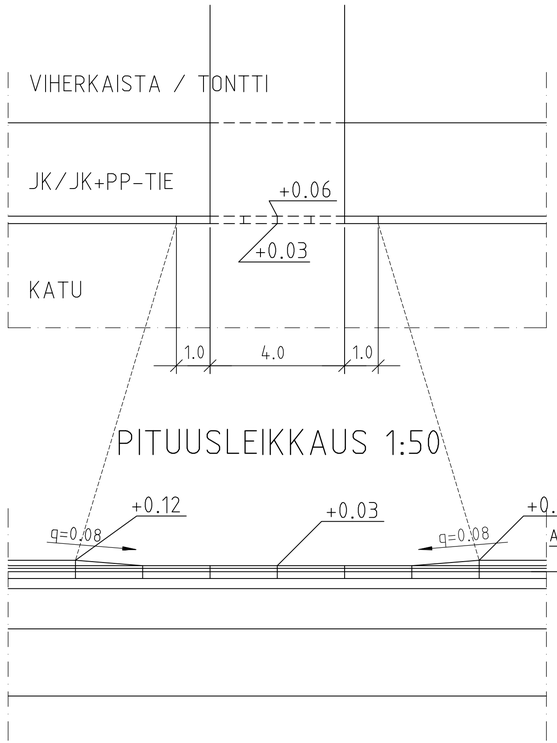
GEOTEK-NIIKKA	Tark. XXX	WSP Finland Oy	30.4.2021	Tark. Jari Laaksonen
			30.4.2021	Suunn. Sanna Vartiainen

58854-916A

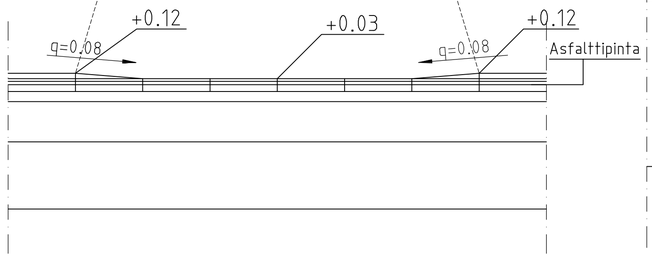
58854-916B

58854-916C

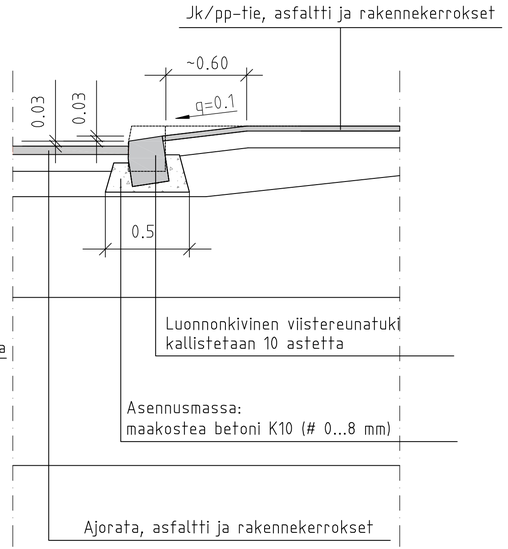
ASEMAPIIRROS 1:100



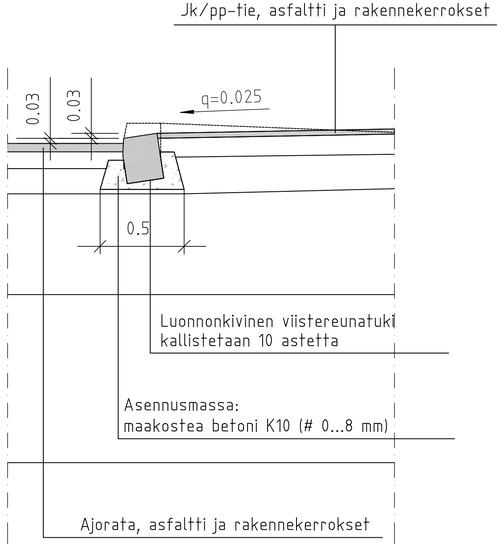
PITUUSLEIKKAUS 1:50



POIKKILEIKKAUS 1:20



POIKKILEIKKAUS 1:20
Vaihtoehtoinen, kun jk/pp-tien kaltevuus negatiivinen.



Korvaa piirustuksen nro 47929

VANTAAN KAUPUNKI
KADUT JA PUISTOT

30.4.2021	Hyv.	Markus Holm
30.4.2021	Tark.	Joonas Stenroth
	Suunn.	

100 VANTAA

REUNAKIVEN MADALLUS UUDEN TONTTILIITTYMÄN KOHDALLA
TYYPPIPIIRUSTUS

ASEMAPIIRUSTUS
DETALJIT

Mittakaava	1:100 1:50 1:20
Koord.järj.	ETRS-GK25
Korkeusjärj.	N2000
Liitt.piir.nro	

200	TYYPPIPIIRUSTUKSET	Hyv.
201	KADUT	

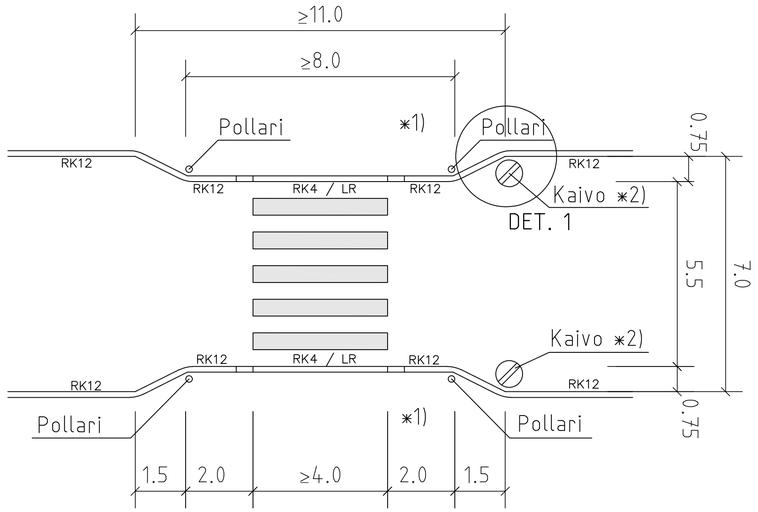
Piir. n:o
58854-916

GEOTEK-NIIKKA	Tark. XXX	WSP Finland Oy	30.4.2021	Tark. Jari Laaksonen
			30.4.2021	Suunn. Sanna Vartiainen

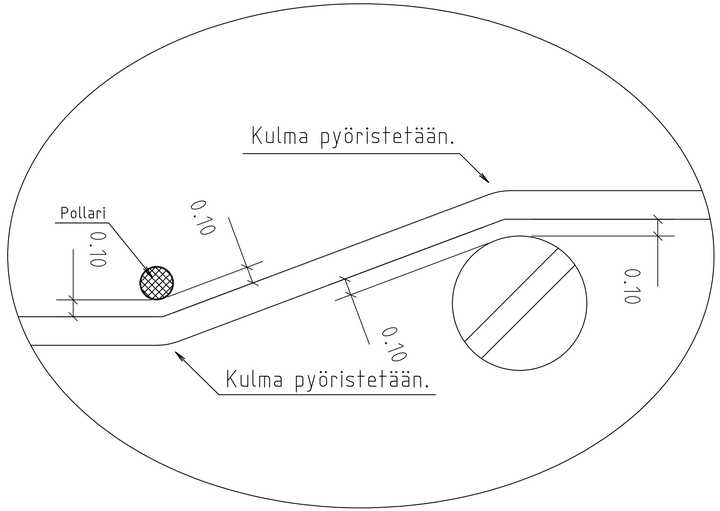
58854-917A 58854-917B 58854-917C

AJORADAN HIDASTEET

KAKSIPUOLINEN KAVENNUS (henkilöautojen kohtaaminen) 1:100



DETALJI 1 (1:20)



Suojatie ja pyörätien jatke sekä niiden yhteydessä olevat reunatuet toteutetaan tyyppipiirustusten 58854-910, 58854-911 ja 58854-912 mukaisesti.

∗1) Korkealuokkaisissa kohteissa voidaan tasanteen pintamateriaaliksi valita luonnonkiveys.

∗2) Kaivot sijoitetaan ylärinteen puolelle. Kaivojen sijoitus suunnitellaan tapauskohtaisesti. Vaihtoehtoisesti voidaan toteuttaa kitakaivona.

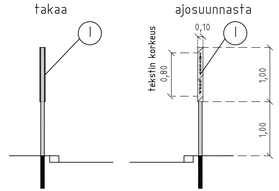
Pollarit toteutetaan tyyppipiirustuksen 58854-915 mukaisesti

Korvaa piirustuksen nro 47292

VANTAAN KAUPUNKI KADUT JA PUISTOT			30.4.2021	Hyv.	Markus Holm
			30.4.2021	Tark.	Joonas Stenroth
				Suunn.	
100 VANTAA KAKSIPUOLINEN KAVENNUS KOHTAAMINEN TASOPIIRUSTUS			Mittakaava 1:100 1:20	Koord.järj. ETRS-GK25 Korkeusjärj. N2000	
			Liitt.piir.nro		
200	TYYPPIPOIKKILEIKKAUKSET	Hyv.	Hyv.		
203	HIDAS- JA PIHAKADUT		Piir. n:o 58854-917		
GEOTEK-NIIKKA	Tark. XXX	WSP Finland Oy	30.4.2021	Tark.	Jari Laaksonen
			30.4.2021	Suunn.	Sanna Vartiainen

58854-918A

Pystyleikkaukset heijastinpylväistä (1:50)



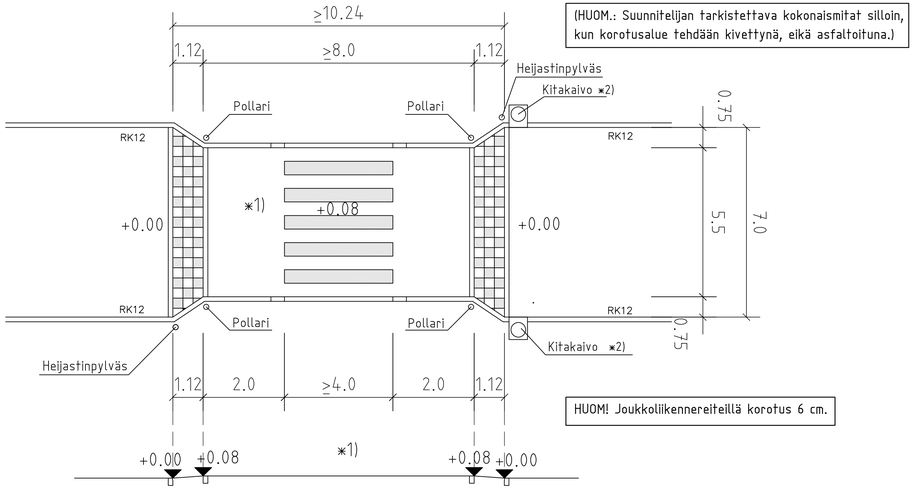
(I) = heijastinpylväs, jossa ovat tekstit 'TÖYSSY' ja 'GUPP'

- Jalkakäytävä- tai jalankulku- ja pyöräilyväyläpoikkileikkauksessa heijastinpylvään sijainti pitää tutkia tapauskohtaisesti.
- Heijastinpylväät merkitään aina liikenteenohjaussuunnitelmaan.

58854-918B

AJORADAN HIDASTEET

2-PUOLINEN KAVENNUS (henkilöautojen kohtaaminen) 1:100

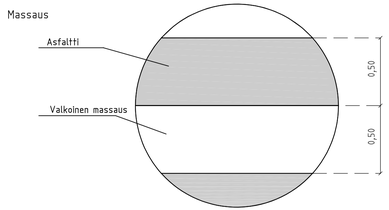


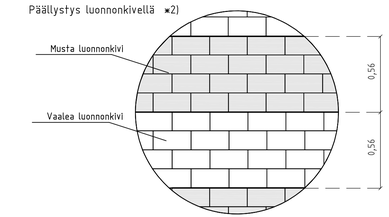
(HUOM.: Suunnitelijan tarkistettava kokonaismitat silloin, kun korotusalue tehdään kivettynä, eikä asfaltoituna.)

HUOM! Joukkoliikennereiteillä korotus 6 cm.

58854-918C

Tiemerkintöjen ladontamallit (1:20)





Suojatie ja pyörätien jatke tehdään soveltuvin osin tyyppipiirustuksen 58854-910, 58854-911 ja 58854-912 mukaan.

Korotukset tehdään tyyppipiirustuksen 58854-909 mukaisesti

Pollarit toteutetaan tyyppipiirustuksen 58854-915 mukaisesti

✱1) Esisijaisesti korotus tehdään asfaltoituna. Korkealuokkaisissa kohteissa voidaan käyttää luonnonkiveyksiä.

✱2) Kaivot sijoitetaan korotusten ylärinteen puolelle. Kaivojen sijoitus suunnitellaan tapauskohtaisesti.

✱3) Maakosteassa betonissa sideaineena käytettävän sementin määrä on vähintään 250 kg/m3. Runkoaineena käytetään mursketta 0-8 mm. Betonin vesimäärä on asennuksen tarpeet huomioon ottaen mahdollisimman pieni.

Korotusten käyttö tulee arvioida erikseen pehmeikköalueilla. Tällöin myös perustamistapa määritellään erikseen pohjaolosuhteet huomioiden.

Korvaa piirustuksen nro 47287

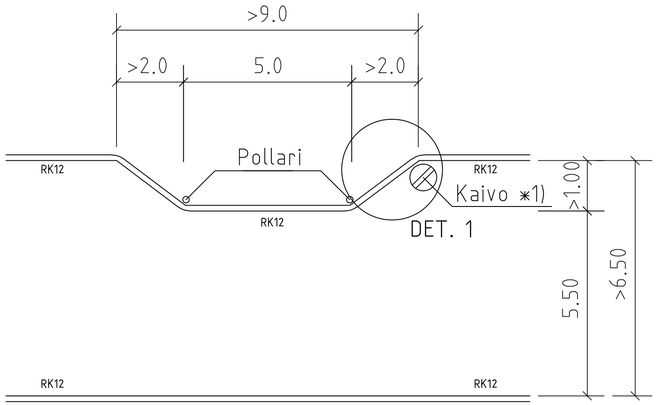
VANTAAN KAUPUNKI KADUT JA PUISTOT		30.4.2021	Hyv. Markus Holm
		30.4.2021	Tark. Joonas Stenroth
			Suunn.
100 VANTAA KAKSIPUOLEINEN KAVENNUS, KOROTUS KOHTAAMINEN TYYPPIPIIRUSTUS		Mittakaava 1:XXX	Koord.järj. ETRS-GK25 Korkeusjärj. N2000
		Liitt.piir.nro	
200 TYYPPIPIIRUSTUKSET	Hyv.	Hyv.	Piir. nro 58854-918
GEOTEK-NIIKKA Tark. XXX	WSP Finland Oy	30.4.2021	Tark. Jari Laaksonen
		30.4.2021	Suunn. Sanna Vartiainen

LIITE: Tekninen lautakunta 26.05.2021 / 12 §

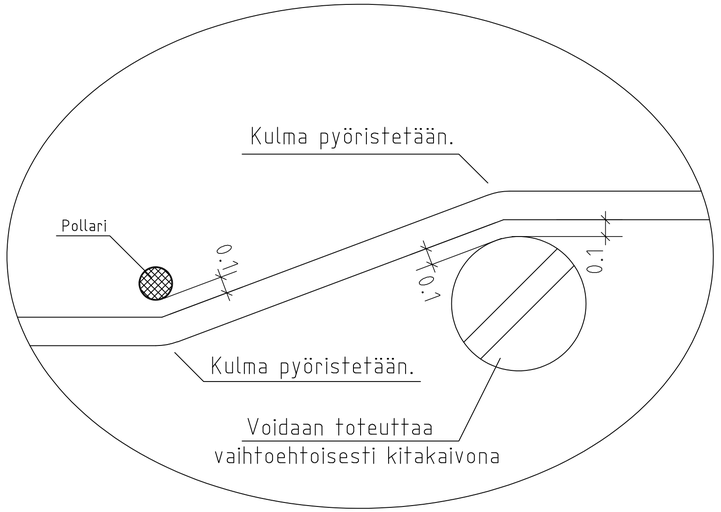
58854-919A 58854-919B 58854-919C

AJORADAN HIDASTEET

YKSIPUOLINEN KAVENNUS (henkilöautojen kohtaaminen) 1:100



DETALJI 1 (1:20)



*1) Kaivo sijoitetaan ylärinteen puolelle.
Kaivon sijoitus suunnitellaan tapauskohtaisesti.

Pollarit toteutetaan tyyppipiirustuksen 58854-915 mukaisesti

Korvaa tyyppipiirustuksen nro 47291

VANTAAN KAUPUNKI
KADUT JA PUISTOT

30.4.2021	Hyv.	Markus Holm
30.4.2021	Tark.	Joonas Stenroth
	Suunn.	

100 VANTAA

YKSIPUOLINEN KAVENNUS
HENKILÖAUTOJEN KOHTAAMINEN

TYYPPIPIIRUSTUS

Mittakaava	1:100 1:20
Koord.järj.	ETRS-GK25
Korkeusjärj.	N2000
Liitt.piir.nro	

200	TYYPPIPIIRUSTUKSET	Hyv.	Hyv.
203	HIDAS- JA PIHAKADUT		Piir. n:o
			58854-919

GEOTEK-NIIKKA — Tark. XXX

WSP Finland Oy

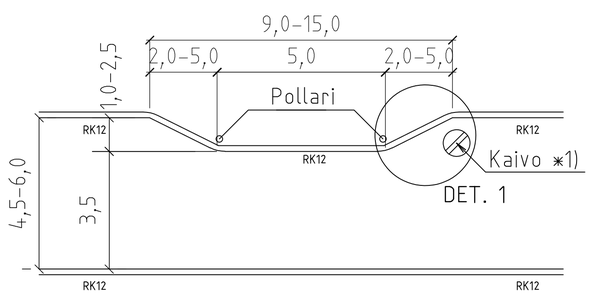
30.4.2021	Tark.	Jari Laaksonen
30.4.2021	Suunn.	Sanna Vartiainen

LUTE: Tekninen lautakunta 26.05.2021 / 12 §

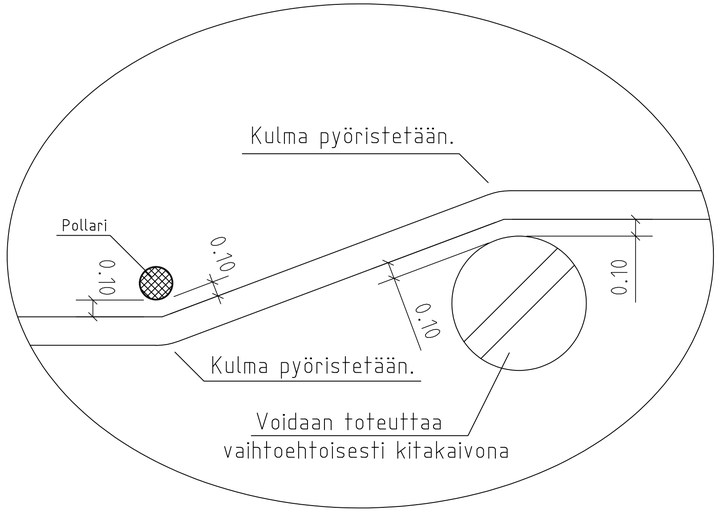
58854-920A 58854-920B 58854-920C

AJORADAN HIDASTEET

YKSIPUOLINEN KAVENNUS (ei kohtaamista) 1:100



DETALJI 1 (1:20)



∗1) Kaivo sijoitetaan ylärinteen puolelle.
Kaivon sijoitus suunnitellaan tapauskohtaisesti.

Pollarit toteutetaan tyyppipiirustuksen 58854-915 mukaisesti

VANTAAN KAUPUNKI
KADUT JA PUISTOT

30.4.2021	Hyv.	Markus Holm
30.4.2021	Tark.	Joonas Stenroth
	Suunn.	

100 VANTAA

YKSIPUOLINEN KAVENNUS
EI KOHTAAMISTA

TYYPPIPIIRUSTUS

Mittakaava	1:100
Koord.järj.	ETRS-GK25
Korkeus.järj.	N2000
Liitt.piir.n:o	

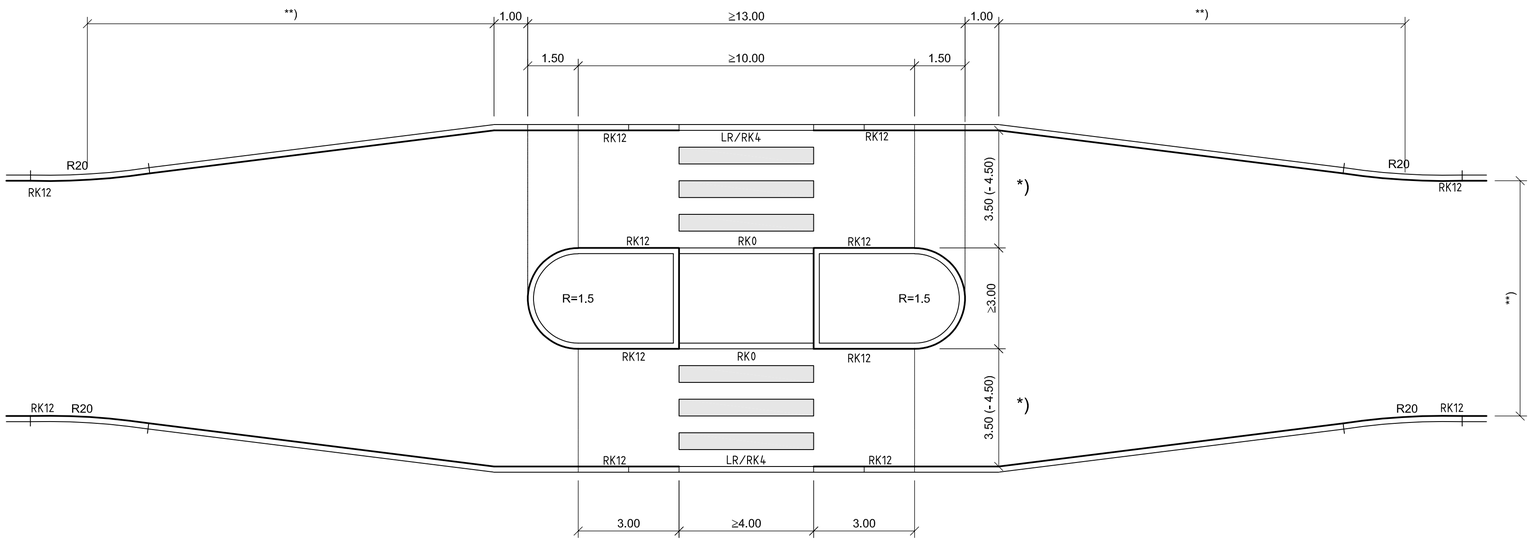
200	TYYPPIPIIRUSTUKSET	Hyv.	Hyv.
			Piir. n:o 58854-920

GEOTEK-NIIKKA	Tark. XXX	WSP Finland Oy	30.4.2021	Tark. Jari Laaksonen
			30.4.2021	Suunn. Sanna Vartiainen

58854-921A 58854-921B 58854-921C

AJORADAN HIDASTEET 1:100

LEVEÄ KESKISAAREKE (saarekkeen leveys ≥3 m)



Suojatie ja pyörätien jatke sekä niiden yhteydessä olevat reunatuet toteutetaan tyyppipiirustusten 58854-910, 58854-911 ja 58854-912 mukaisesti.

*)
Pääkadulla ja linja-autoreiteillä keskisaarekkeen ja ajoradan reunatukien välinen etäisyys suoralla osalla vähintään 3.75 m kunnossapitokaluston vaatimuksesta.

**)
Viisteen pituus ja pyöristyssäde mitoitetaan tapauskohtaisesti seuraavat seikat huomioiden: liikennemäärät, katuluokka, ajoradan ja saarekkeen leveys, mitoitusajoneuvot ja mahdolliset erikoiskuljetusreitit.

VANTAAN KAUPUNKI
KADUT JA PUISTOT

30.4.2021 Hyv. Markus Holm
30.4.2021 Tark. Joonas Stenroth
Suunn.

100 VANTAA

LEVEÄ KESKISAAREKE
(SAAREKKEEN LEVEYS ≥3 M)

TYYPPIPIIRUSTUS

Mittakaava 1:100
Koord.järj. ETRS-GK25
Korkeus.järj. N2000
Liitt.piir.n:o

200 TYYPPIPIIRUSTUKSET

Hyv.

Piir. n:o 58854-921

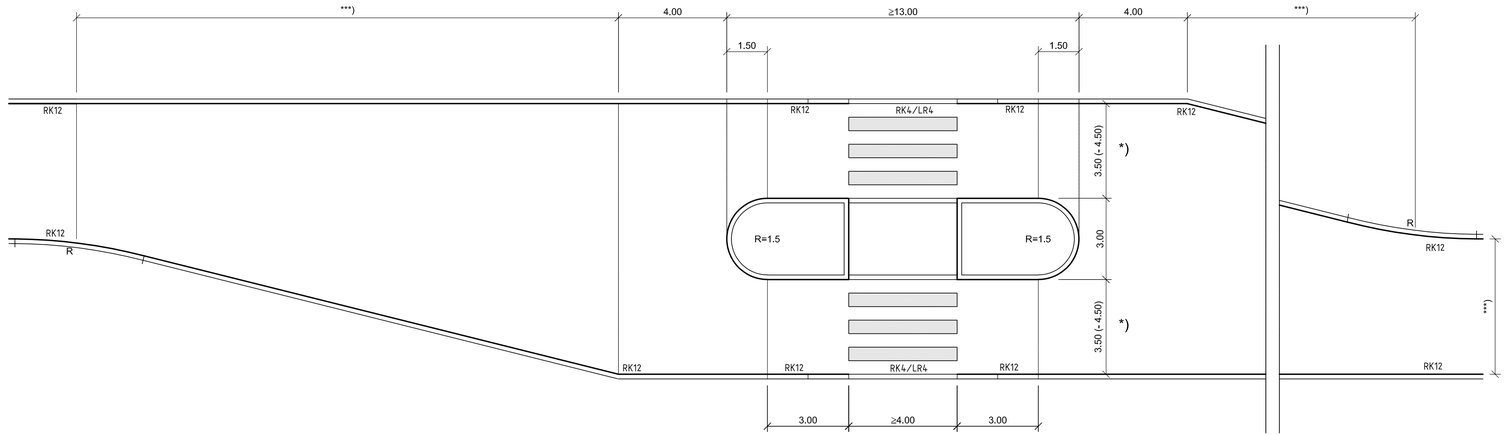
GEOTEK-NIIKKA
Tark. XXX

WSP Finland Oy
30.4.2021 Tark. Jari Laaksonen
30.4.2021 Suunn. Sanna Vartiainen

58854-922A 58854-922B 58854-922C 58854-922D

AJORADAN HIDASTEET 1:100

LEVEÄ KESKISAAREKE ja KESKILINJAN SIIRTO



Suojatie ja pyörätien jatke sekä niiden yhteydessä olevat reunatuet toteutetaan tyyppipiirustusten 58854-910, 58854-911 ja 58854-912 mukaisesti.

*)
Pääkadulla ja linja-autoreitillä keskisaarekkeen ja ajoradan reunatukien välinen etäisyys suoralla osalla vähintään 3.75 m kunnossapitokaluston vaatimuksesta.

Suojatie voidaan tehdä myös korotettuna tyyppipiirustuksen 58854-909 mukaisesti.

***)
Vilsteen pituus ja pyöristyssäde mitoitetaan tapauskohtaisesti seuraavat seikat huomioiden: liikennemäärät, katuluokka, ajoradan ja saarekkeen leveys, mitoitusajoneuvot ja mahdolliset erikoiskuljetusreitit.

VANTAAN KAUPUNKI
KADUT JA PUISTOT

30.4.2021	Hyv.	Markus Holm
30.4.2021	Tark.	Joonas Stenroth
	Suunn.	

100 VANTAA

LEVEÄ KESKISAAREKE JA KESKILINJAN SIIRTO

HIDASTE

TYYPPIPIIRUSTUS

Mittakaava	1:100
Koord.järj.	ETRS-GK25
Korkeus.järj.	N2000
Liitt.piir.no	

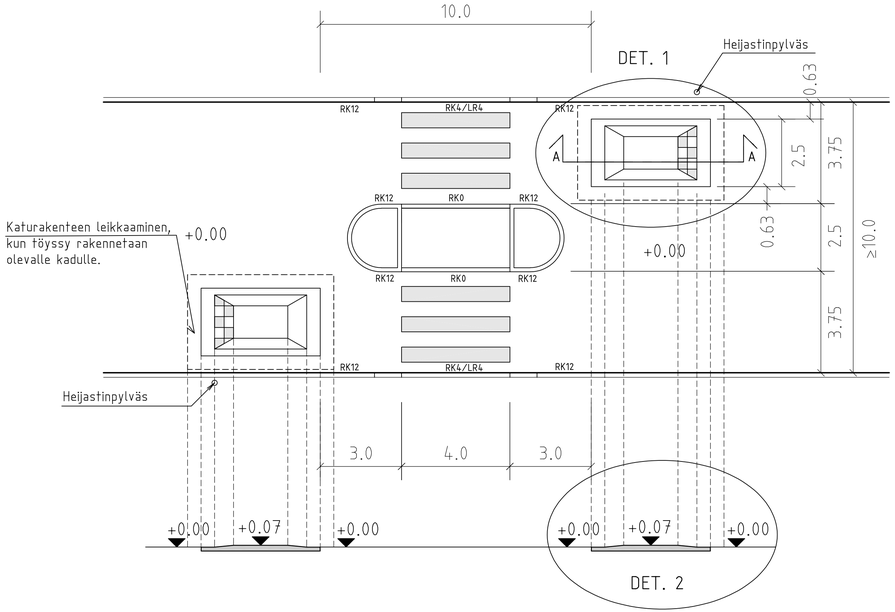
200	TYYPPIPIIRUSTUKSET	Hyv.	Hyv.
313	KATUJOHDOT		Piir. no
			58854-922

GEOTEK-NIIKKA	Tark. XXX	WSP Finland Oy	30.4.2021	Tark.	Jari Laaksonen
			30.4.2021	Suunn.	Sanna Vartiainen

58854-923A 58854-923B 58854-923C 58854-923D

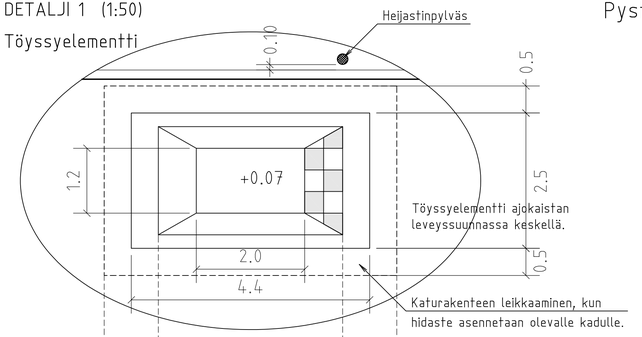
AJORADAN HIDASTEET

TYYNYHIDASTE (Kadun leveys vähintään 10.0 m) 1:100



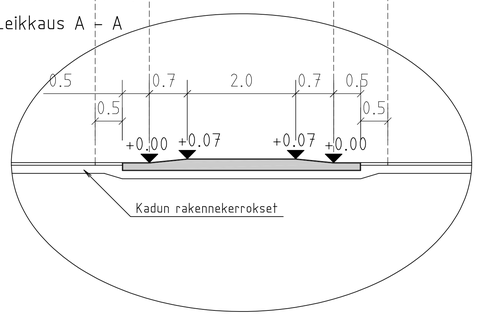
DETALJI 1 (1:50)

Töyssyelementti

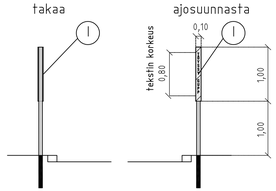


DETALJI 2 (1:50)

Leikkaus A – A



Pystyleikkaukset heijastinpylväistä (1:50)



Ⓘ = heijastinpylväs, jossa ovat tekstit 'TÖYSSY' ja 'GUPP'

- Jalkakäytävä- tai jalankulku- ja pyöräilyväyläpoikkileikkauksessa heijastinpylvään sijainti pitää tutkia tapauskohtaisesti.
- Heijastinpylväät merkitään aina liikenteenohjaussuunnitelmaan.

Suojatie ja pyörätien jatke sekä niiden yhteydessä olevat reunatuet toteutetaan tyyppipiirustusten 58854-910, 58854-911 ja 58854-912 mukaisesti.

Korvaa tyyppipiirustuksen nro 47290

VANTAAN KAUPUNKI KADUT JA PUISTOT	30.4.2021	Hyv.	Markus Holm
	30.4.2021	Tark.	Joonas Stenroth
		Suunn.	

100 VANTAA

TYYNYHIDASTE

TASOPIIRUSTUS
LEIKKAUS

Mittakaava	1:100 1:50	Koord.järj.	ETRS-GK25
Korkeusjärj.	N2000		
Liitt.piir.nro			

200	TYYPPIPIIRUSTUKSET	Hyv.	
203	HIDAS- JA PIHAKADUT		

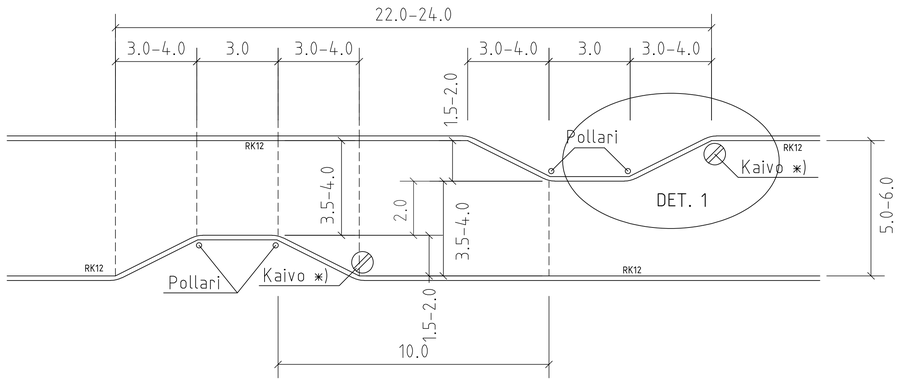
Piir. nro **58854-923**

GEOTEK-NIIKKA	Tark. XXX	WSP Finland Oy	30.4.2021	Tark.	Jari Laaksonen
			30.4.2021	Suunn.	Sanna Vartiainen

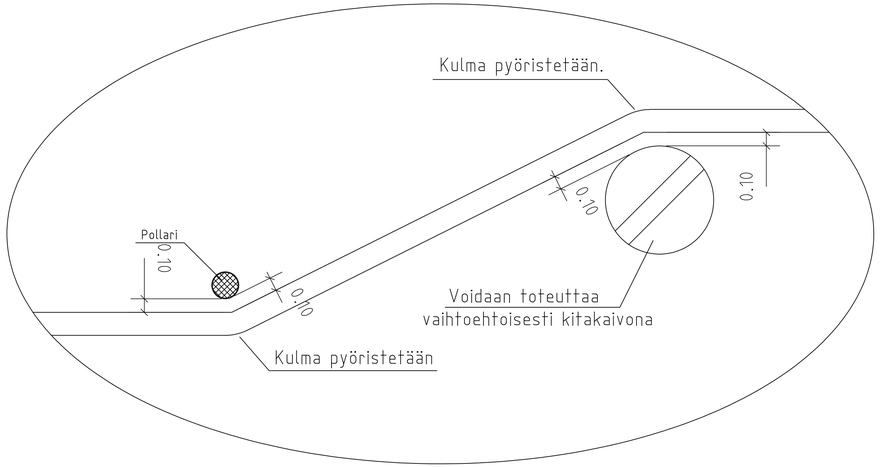
58854-924A 58854-924B 58854-924C 58854-924D

AJORADAN HIDASTEET

S-MUTKA (Ei kohtaamista) 1:100



DETALJI 1 (1:20)



*1) Kaivo sijoitetaan ylärinteen puolelle.
Kaivon sijoitus suunnitellaan tapauskohtaisesti.

Pollarit toteutetaan tyyppipiirustuksen 58854-915 mukaisesti

Korvaa piirustuksen nro 47293

VANTAAN KAUPUNKI
KADUT JA PUISTOT

30.4.2021	Hyv.	Markus Holm
30.4.2021	Tark.	Joonas Stenroth
	Suunn.	

100 VANTAA

S-MUTKA
EI KOHTAAMISTA

TASOPIIRUSTUS

Mittakaava	1:100 1:20
Koord.järj.	ETRS-GK25
Korkeusjärj.	N2000
Liitt.piir.nro	

200	TYYPPIPIIRUSTUKSET	Hyv.
203	HIDAS- JA PIHAKADUT	Piir. nro 58854-924

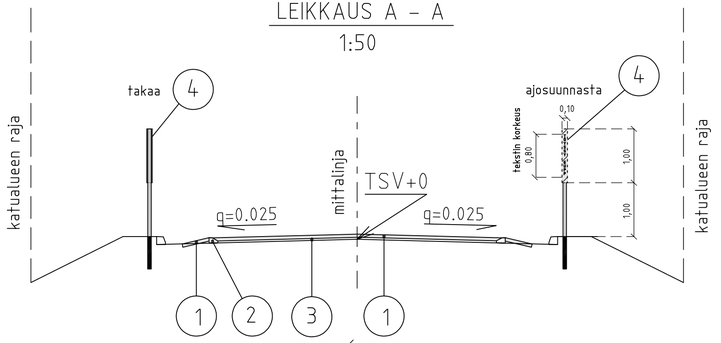
GEOTEK-NIIKKA	Tark. XXX	WSP Finland Oy	30.4.2021	Tark. Jari Laaksonen
			30.4.2021	Suunn. Sanna Vartiainen

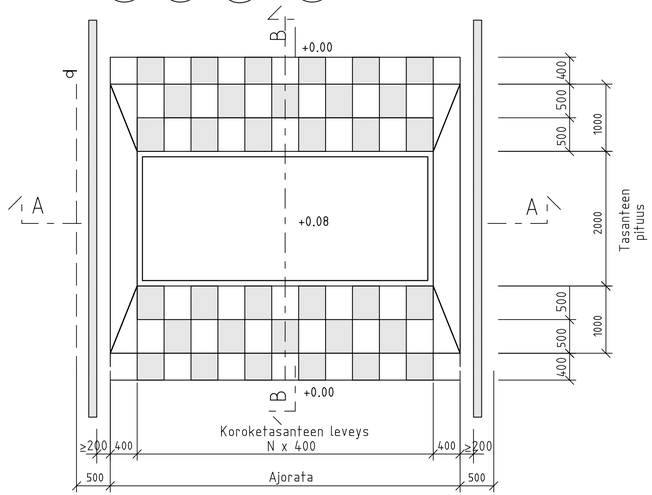
58854-925A

58854-925B

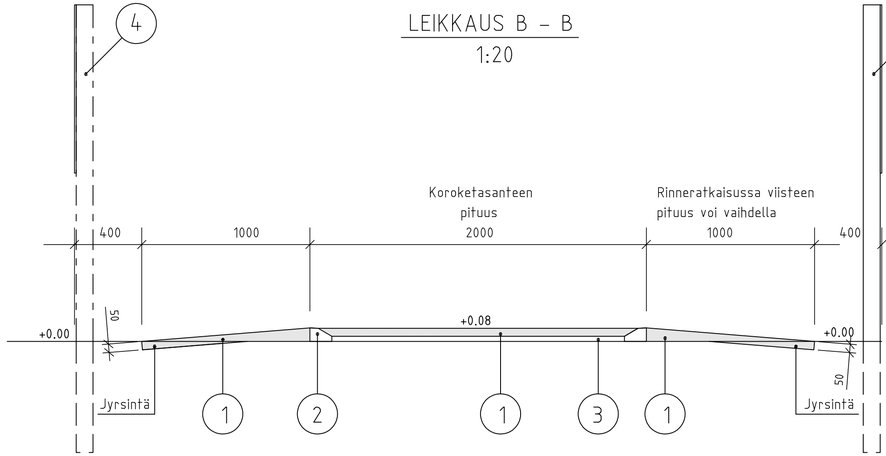
58854-925C

LEIKKAUS A – A
1:50





LEIKKAUS B – B
1:20



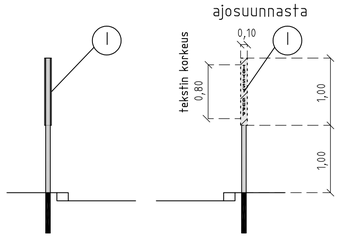
Jalkakäytäväpoikkileikkauksiss
tulee heijastinpylvään sijainti
tutkia tapauskohtaisesti

Selitykset

- = Valkoinen suojatiemassa, heijastava
- 1 = AB
- 2 = Betonikivi, H = 80 mm
- 3 = Murske 0...8 mm
- 4 = Heijastinpylväs, jossa tekstit 'töyssy' JA 'gupp'
  - Jalkakäytävä- tai jalankulku- ja pyöräilyväylöpoikkileikkauksessa heijastinpylvään sijainti pitää tutkia tapauskohtaisesti.
  - Heijastinpylväät merkitään ainа liikenteenohjaussuunnitelmaan.

Nopeushidastetta voidaan käyttää tapauskohtaisesti harkiten.
Kuivatus ja sen toimivuus on aina tarkastettava suunnittelun yhteydessä.

Pystyleikkaukset heijastinpylväistä (1:50)



Korvaa piirustuksen nro 36997

VANTAAN KAUPUNKI
KADUT JA PUISTOT

30.4.2021 Hyv. Markus Holm
30.4.2021 Tark. Joonas Stenroth
Suunn.

100 VANTAA

NOPEUSHIDASTE
RUUTUMAALATTU
80 MM

TYYPPIPIIRUSTUS

Mittakaava 1:50 1:20
Koord.järj. ETRS-GK25
Korkeusjärj. N2000
Liitt.piir.nro

		Hyv.
200	TYYPPIPIIRUSTUKSET	
203	HIDAS- JA PIHAKADUT	

Piir. n:o 58854-925

GEOTEK-NIIKKA
Tark. XXX

WSP Finland Oy
30.4.2021 Tark. Jari Laaksonen
30.4.2021 Suunn. Sanna Vartiainen

13 § Esitys Vantaan kaupungille joukkoliikenteen pienkohteiden rakentamisesta vuodelle 2022, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä / HW

VD/4284/02.08.00.00/2021
HW/JT

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) esittää Vantaan kaupungille toteutettavaksi seuraavat joukkoliikenteen rakentamishankkeet vuonna 2022. Esitykset perustuvat HSL:n liikennöintisuunnitelmaan 2021–2022, runkolinjaselvityksiin 520 ja 530 sekä 300 ja 400, ja Hämeenlinnanväylän ja Vihditien liikennöintisuunnitelmaan sekä Tuusulanväylän linjastosuunnitelmaan. Kadut ja puistot palvelualue on valmistellut arviot HSL:n esittämien rakentamishankkeiden toteuttamismahdollisuuksista.

Vantaan kaupungin arviot toteuttamismahdollisuuksista ovat kursivoidulla tekstillä.

Staattinen informaatio

HSL vastaa staattisen informaation asentamisesta ja kunnossapidosta. Palvelu tuotetaan yksityisellä urakoitsijalla 2016 toteutetun kilpailutuksen mukaisesti.

Viitoitus ja opastus

Esitetään toteutettavaksi viitoitus ja opastus Kivistön asemalle ja bussiterminaaliin. Tarkistetaan Tikkurilan matkakeskuksen viitoitus ja opastus liittyen mahdollisesti tuleviin laiturijärjestelymuutoksiin.

Kaupunki toteuttaa viitoituksen ja opastuksen osana Kivistön bussiterminaalihanketta vuoden 2022 aikana sekä varautuu tarkastamaan Tikkurilan matkakeskuksen viitoituksen ja opastuksen tarvittaessa.

Sähköinen informaatio

HSL vastaa yhdessä kaupungin kanssa joukkoliikennettä koskevasta sähköisestä pysäkki-informaatiosta ja sen suunnittelusta pysäkeille, asemille ja terminaaleihin. Käytännön toteutuksesta ja kustannustenjaosta sovitaan sähköisestä informaatiosta tehtävällä sopimuksella tai tapauskohtaisesti erikseen.

Vantaa vastaa näyttölaitteiden asennuksessa tarvittavien lupien ja laitteiden vaatiman sähköistyksen asennuksesta alueensa pysäkeillä, terminaaleissa ja muissa kohteissa. HSL ei hanki näyttölaitteita julkisiin tiloihin, vaan tarjoaa sisällön esittämiseen teknisen ratkaisun, kuten esimerkiksi www-linkin tai rajapinnan.

Kivistön terminaaliin tulee toteuttaa rakennushankkeen yhteydessä korkeatasoiset sähköiset matkustaja- ja kuljettajainformaatiojärjestelmät.

Kaupunki toteuttaa sähköisen matkustaja- ja kuljettajainformaation osana Kivistön bussiterminaalihanketta vuoden 2022 aikana yhteistyössä HSL:n kanssa.

Pysäkit, pysäkkikatokset, kääntöpaikat

Varaudutaan pysäkkien korjaamiseen ja uudisrakentamiseen linjastomuutoksista johtuen. Parannetaan Hämeenlinnanväylän ja Vihdintien linjastosuunnitelman sekä Tuusulanväylän linjastosuunnitelman mukaisesti uuden linjaston pysäkkejä.

Pysäkkikatosten uusimista ja peruskunnostusta esitetään noin 15 pysäkille. Yhden pysäkin kunnostuksen kustannusarvio on noin 20 000 euroa. Peruskunnostus kohdistuu muun muassa vanhojen huonokuntoisten katosten uusimiseen sekä joukkoliikenteen kannalta merkittävien kohteiden pysäkkiolosuhteiden parantamiseen.

Hämeenlinnanväylän ja Vihdintien linjastosuunnitelman sekä Tuusulanväylän linjastosuunnitelman käyttöönotot edellyttävät pysäkkien parantamista viiden uuden runkolinjan reiteillä sekä joidenkin uusien pysäkkien rakentamista. Runkolinjojen pysäkkien parantamistoimenpiteet priorisoidaan ensisijaisiki ja lisäksi peruskunnostuksia tehdään mahdollisuuksien mukaan investointeihin varatun kehyksen puitteissa.

HSL:n ohjeiden mukaisesti runkolinjojen pysäkeillä on katoksissa kaksi infotaulua, joten kaupunki varautuu myös erillisten infotaulujen hankintaan sekä niiden asentamiseen runkolinjojen pysäkeillä. Infotaulu 800x1200 mm kokoiselle julisteelle sekä asennuspaikka linjakilpikehikolle kuuluvat Vantaan kaupungin hankkimien uusien pysäkkikatosten peruskalustukseen.

Terminaalit ja sähköbussiliikenne

Sähköbussiliikenteeseen tulee varautua rakentamalla paikat latauslaitteille Lentoasemalle runkolinjan 570 käyttöön, sekä varautumalla rakentamaan latauspaikat Aviapolikseen ja Kivistön terminaaliin.

Toteutetaan tarvittaessa HSL:n bussiliikenteen kilpailuttamisen aikataulun mukaisesti.

Kaupunki varautuu toteuttamaan lentoasemalle sähköbussien latauslaitteiden rakenteet, kuten kaapelireitit, latausmastot ja laitetilat, runkolinjan 570 käyttöön. Kaupunki vuokraa tarvittavat tekniset tilat Finavialta. HSL vastaa latauslaitteiden hankkimisesta.

Kivistön bussiterminaalin suunnittelussa kaupunki varautuu rakentamaan sähköbussien latauspaikat Kivistön terminaaliin HSL:n toimittamien lähtötietojen mukaisesti.

Kaupunki varautuu latauspaikkojen rakentamiseen Aviapoliksen terminaalissa. Suunnittelua ei ole vielä aloitettu, mutta lataamista varten on määritetty tilavarauksia Aviakujalle.

Runkolinjan 300 Elielinaukio – Vihdintie – Pähkinärinne – Myyrmäki pikaparannustoimenpiteet 2022

Runkolinja 300 aloittaa liikenteen elokuussa 2022. Esitetään toteutettavaksi runkolinjan päätepysäkkijärjestelyt, Luhtitien jatke pysäkkeineen, pysäkkikatosten vaihdot runkolinjan ilmeen mukaiseksi, ja vahvat liikennevaloetuisuudet runkolinjojen 300 ja 400 toteuttamisselvityksen mukaisesti.

Luhtitien jatkeen suunnittelu on käynnissä ja suunnittelussa on huomioitu runkolinjan 300 toteutussuunnitelman mukaiset tarpeet. Katu ehditään avaamaan elokuuhun 2022 mennessä, mutta uusia pysäkkejä ei ehditä rakentamaan eikä olemassa olevia pysäkkejä kunnostamaan.

Sähköbussien latauksen toteuttamismahdollisuuksia Myyrmäen terminaaliin selvitetään, mutta tilaa on vähän.

Muut runkolinjan 300 toteutussuunnitelmassa esitetyt toimenpiteet kaupunki varautuu toteuttamaan siten, että linjan liikennöinti runkolinjan ilmeellä on mahdollista syysliikenteen alussa 2022.

Kaupunki toteuttaa kaikille runkolinjoille liikennevaloetuudet jokaiseen reitin liikennevaloristeykseen ennen linjan liikennöin alkamista.

Runkolinjan 400 Elielinaukio – Hämeenlinnanväylä – Myyrmäki – Martinlaakso – Vantaankoski pikaparannustoimenpiteet 2022

Runkolinja 400 aloittaa liikenteen elokuussa 2022. Esitetään toteutettavaksi runkolinjan päätepysäkkijärjestelyt, pysäkkikatosten vaihdot runkolinjan ilmeen mukaiseksi, ja vahvat liikennevaloetuisuudet runkolinjojen 300 ja 400 toteuttamisselvityksen mukaisesti.

Kaupunki varautuu toteuttamaan runkolinjan 400 parannustoimenpiteet niistä laaditun toteutussuunnitelman mukaisesti. Esitettyjä parantamistoimenpiteiden toteuttaminen kokonaisuudessaan edellyttää, että vuoden 2022 rakentamisohjelmassa varataan joukkoliikenteen kehittämiseen enemmän rahaa kuin kuluvana vuonna.

Kaupunki toteuttaa kaikille runkolinjoille liikennevaloetuudet jokaiseen reitin liikennevaloristeykseen ennen linjan liikennöin alkamista.

Runkolinjan 570 Mellunmäki – Tikkurila – Lentoasema pikaparannustoimenpiteet 2022

Runkolinja 570 aloittaa liikennöinnin sähkönivelkalustolla syksyllä 2022. Katu- ja pysäkki-infran tulee mahdollistaa linjan liikennöinti sähkönivelbusseilla. Esitetään toteutettavaksi sähkönivelbussille soveltuvat lataus- ja päätepysäkkijärjestelyt Lentoasemalle.

Kaupunki on aiempina vuosina kunnostanut runkolinjan 570 pysäkit sähkönivelkalustolle sopivaksi.

Kaupunki varautuu toteuttamaan lentoasemalle sähköbussien latauslaitteiden rakenteet, kuten kaapelireitit, latausmastot ja laitetilat, runkolinjan 570 käyttöön. Kaupunki vuokraa tarvittavat tekniset tilat Finavialta. HSL vastaa latauslaitteiden hankkimisesta.

Runkolinjan 600 Rautatientori – Kartanonkoski – Lentoasema pikaparannustoimenpiteet 2022

Runkolinja 600 aloittaa liikenteen elokuussa 2022. Esitetään toteutettavaksi runkolinjan päätepysäkkijärjestelyt, pysäkkikatosten vaihdot runkolinjan ilmeen mukaiseksi, ja vahvat liikennevaloetuisuudet.

Runkolinjan 600 toteutussuunnittelua ei ole vielä HSL:n toimesta aloitettu, joten tarvittavat toimenpiteet eivät ole tiedossa. Kaupunki pyrkii toteuttamaan mahdolliset toimenpiteet vuoden 2022 aikana ennen runkolinjan liikennöinnin aloittamista.

Runkolinjan 520 Martinlaakso – Leppävaara - Matinkylä pikaparannustoimenpiteet 2022–2023

Runkolinja 520 aloittaa liikenteen elokuussa 2023. Esitetään toteutettavaksi vuosien 2022–2023 aikana runkolinjan lataus- ja päätepysäkkijärjestelyt, pysäkkikatosten vaihdot runkolinjan ilmeen mukaiseksi ja vahvat liikennevaloetuisuudet runkolinjojen 520 ja 530 toteuttamisselvityksen mukaisesti.

Kaupunki varautuu toteuttamaan runkolinjan 520 pysäkkitoimenpiteet ennen runkolinjan liikennöinnin aloittamista.

Runkolinjan 530 Myyrmäki – Espoon keskus - Matinkylä pikaparannustoimenpiteet 2022–2023

Runkolinja 530 aloittaa liikenteen elokuussa 2023. Esitetään toteutettavaksi vuosien 2022–2023 aikana runkolinjan lataus- ja päätepysäkkijärjestelyt, pysäkkikatosten vaihdot runkolinjan ilmeen mukaiseksi, vahvat liikennevaloetuisuudet runkolinjojen 520 ja 530 toteuttamisselvityksen mukaisesti.

Kaupunki varautuu toteuttamaan runkolinjan 520 pysäkkitoimenpiteet ennen runkolinjan liikennöinnin aloittamista.

Liittymät ja katujärjestelyt sekä joukkoliikenteen sujuvoittaminen

Runkoverkon sujuvoittaminen on tarpeen useissa liittymissä. Liikennemäärien kasvu on aiheuttanut ajoaikojen pidentymistä joukkoliikenteen linjastossa, mikä nostaa liikennöintikustannuksia. Tutkitaan ja toteutetaan joukkoliikenteen liikennevaloetuisuuksia, bussikaistoja ja muita viivytyksiä vähentäviä parantamistoimenpiteitä aina muiden joukkoliikenteen reittien varrella tehtävien tie- ja katurakennustöiden yhteydessä.

Toimenpiteillä pyritään parantamaan joukkoliikenteen luotettavuutta ja näin vähentämään ajoaikojen kasvusta johtuvia kustannuksia. Lisäksi pyritään pysäkkien olosuhteiden parantamiseen joukkoliikenteen laatutason ylläpitämiseksi. Kaupunki suunnittelee ja toteuttaa toimenpiteet, mikäli tarkemmassa suunnittelussa ei ilmene ongelmia, jotka estäisivät parannustoimenpiteet tai tekisivät niistä kohtuuttoman kalliita.

Valo-ohjauksen kehittäminen paikannuksen perusteella

HSL on hankkinut ja asennuttanut paikannuslaitteet sopimusliikenteen busseihin. Paikannusta voidaan käyttää liikennevaloetuuksien toteuttamiseen.

Liikennevaloetuisuuslaitteet liikennevalokojeeseen ja kojeen uudelleen ohjelmointi maksavat noin 10 000 euroa risteystä kohden.

Liikennevaloetuuksia tulee muokata ja lisätä muuttuneen linjaston mukaisiksi, kun tarvetta ilmenee.

Kaupunki toteuttaa liikennevaloetuudet kaikkiin runkolinjojen reittien liikennevaloliittymiin ennen liikennöinnin alkamista. Vuodesta 2022 alkaen etuuksia pyritään lisäämään myös muiden linjojen reiteille. Kaupunki on uudistanut liikennevalokojeita viime vuosina, joten kojekanta on pääosin nykyaikaista.

Kunnossapito

Varaudutaan tehostettuun talvikunnossapitoon joukkoliikenteen terminaalien, kääntöpaikkojen, väylien ja pysäkkien osalta. Jatketaan talvikunnossapidon yhteistyötä kaupungin, alueen liikenteenharjoittajien sekä HSL:n välillä.

Kiinnitetään erityistä huomiota sähköbussien latauspaikkojen talvikunnossapitoon sähköisen bussiliikenteen häiriöttömän toiminnan varmistamiseksi.

Pysäkki- ja terminaalijärjestelyt ovat tärkeä osa matkustajan kokemaa joukkoliikennepalvelua. Niiden kunnossa- ja puhtaanapitoon esitetään varattavaksi tarpeelliset resurssit.

Kaupunki jatkaa joukkoliikennekatujen priorisointia kunnossapidossa ja lisää ensisijaisimpiin kohteisiin sähköbussien latauspaikkojen talvikunnossapidon.

Kuljettajien sosiaalitilat

Toteutetaan Vantaankosken asemalle uusi linja-autonkuljettajien taukotila, joka korvaa paikalla olevan wc-tilan.

Toteutetaan Kivistön terminaalin ja palvelukeskuksen rakentamisen yhteydessä uusi linja-autonkuljettajien taukotila osana terminaalin ja palvelukeskuksen rakentamista.

Toteutetaan Korsoon uusi linja-autonkuljettajien taukotila rakennettavan uuden terminaalin yhteyteen.

Peijaksen sairaalan päätepysäkille toteutetaan uusi erillinen kuljettaja-wc.

Aviakujalle rakentuvan kiinteistön suunnitelmissa huomioidaan Aviapoliksen linja-autonkuljettajien uusien taukotilojen tarve nykyisten konttitilojen tilalle.

Vantaa vastaa käytössä olevien linja-autonkuljettajien sosiaalitilojen ylläpidosta.

Korson terminaaliratkaisusta riippuen varaudutaan asemakaavoituksessa sekä jatkosuunnittelussa joko taukotilan integrointiin terminaalin viereen tulevaan uuteen rakennukseen tai toteuttamaan taukotila hajautettuna terminaalin läheisyyteen.

Kaupunki huomioi Aviapoliksen terminaalin suunnittelussa sekä alueen kaavoituksessa kuljettajien taukotilan tarpeen.

Kaupunki varautuu toteuttamaan Peijaksen sairaalan päätepysäkille kuljettaja-wc:n ja Vantaankosken asemalle taukotilan.

Kivistön palvelukeskuksen suunnittelussa on huomioitu kuljettajien taukotilan tarve ja se toteutetaan palvelukeskukseen terminaalin läheisyyteen.

Yhteenveto

Helsingin seudun liikenne –kuntayhtymä HSL esittää, että Vantaan kaupunki varaa vuodelle 2022 seuraavat määrärahat:

a) Staattisen ja sähköisen informaation hoitoon varattavat määrärahat sisältyvät hallintomenoihin, jotka jakautuvat kuntaosuuksien mukaisesti
b) Pysäkkikatosten peruskorjaaminen 300 000 €
c) Runkolinjojen 300 ja 400 pysäkkien, pysäkkikatosten ja kääntöpaikkojen parantamistoimenpiteet toteuttamissuunnitelman mukaisesti 590 000 €

d) Runkolinjojen 520 ja 530 pysäkkien, pysäkkikatosten ja kääntöpaikkojen parantamistoimenpiteet toteuttamissuunnitelman mukaisesti 530 000 €
e) Runkolinjan 600 pysäkkien, pysäkkikatosten ja kääntöpaikkojen parantamistoimenpiteet erillisen harkinnan mukaisesti
f) Terminaalit ja sähköbussiliikenne erillisen harkinnan mukaisesti
g) Liittymät, katujärjestelyt, liikennevaloetuudet 100 000 €
h) Sosiaalitilojen järjestäminen ja ylläpito 350 000 €
i) Kuljettajien sosiaalitilojen rakentaminen 45 000 €

HSL tekee seuraavien vuosien rakentamiskohteiksi priorisoidun ehdotuksen, jota tarkennetaan vuosittain talousarvion määrärahan mukaisesti.

HSL:n esitykset vuodelle 2022 ovat yhteensä 1 915 000 €. Kaupunki selvittää vuoden 2022 talousarvion ja taloussuunnitelmaesityksen laatimisen yhteydessä mahdollisuudet sisällyttää em. kohteet v. 2022 investointikehykseen.

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 10 § 4 mukaan tekninen lautakunta vastaa liikenteen ja yhdyskuntatekniikan kokonaisvaltaisesta kehittämisestä sekä julkisen kaupunkitilan hallinnasta ja hoidosta. Edelleen hallintosäännön luvun 10 § 4 kohdan 18 mukaan tekninen lautakunta tehtäväalueellaan vastaa kaupungin lausuntojen valmistelusta Helsingin seudun liikennekuntatyhmän (HSL) talousarvioesityksistä sekä joukkoliikenteen linjasto- ja liikennöintisuunnitelmista.

Tekninen lautakunta 26.5.2021 § 13

Kaupungininsinöörin esitys:
Päätetään
a) merkitä tiedoksi HSL:n esitys Vantaan kaupungille joukkoliikenteen pienkohteiden rakentamisesta vuodelle 2022, ja
b) lähettää HSL:lle tiedoksi esittelytekstin mukaiset arviot pienkohteiden rakentamisesityksen toteuttamismahdollisuuksista vuodelle 2022.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Kadut ja puistot, Toimitilajohtaminen

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
liikenneinsinööri Jenni Tyynilä, puh. 043 827 1224
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

14 § Liikenneturvallisuuskohteet 2022 / HW

VD/5044/08.00.00.02/2021
HW/OT

Vuonna 2022 toteutettavien liikenneturvallisuustoimenpiteiden yhteiskustannukset ovat noin 0,5 miljoonaa euroa. Liikenneonnettomuudet aiheuttavat paitsi inhimillistä kärsimystä kuin myös taloudellisia menetyksiä. Vantaalla tapahtuneet liikenneonnettomuudet ovat maksaneet vuonna 2020 arviolta yhteensä noin 42,5 miljoonaa euroa, josta sosiaali- ja terveydenhuollon toimialalle kohdistuvien kustannusten osuus on ollut noin 8,5 miljoonaa euroa.

Liikenneonnettomuudet aiheuttavat inhimillisten kärsimysten lisäksi taloudellisia menetyksiä. Suomessa käytössä olevan onnettomuuskustannusmallin mukaan liikenneonnettomuuksien yksikkökustannukset ovat henkilövahinkoon johtaneissa onnettomuuksissa 308 800 euroa ja omaisuusvahinkoon johtaneissa onnettomuuksissa noin 2 200 euroa (Tieliikenteen onnettomuuskustannusten tarkistaminen, Trafi 2016). Edellä mainituilla perusteilla vuonna 2020 Vantaalla tapahtuneet onnettomuudet ovat maksaneet yhteensä n. 42,5 miljoonaa euroa, josta kunnalle kohdistuvien kustannusten osuus on ollut noin 8,5 miljoonaa euroa. Kunnan kustannuksista suurin osa kohdistuu sosiaali- ja terveydenhuollon toimialalle.

Kunnallistekniikan rakentamisohjelmaan esitetään vuodelle 2022 varausta liikenneturvallisuuskohteita varten. Määrärahoilla on aiemmin toteutettu muun muassa:

- suojakorokkeita suojateille
- hidastetöyssyjä
- käsijohteita.

Vuodelle 2022 on valmisteltu ehdotus toteutettavista toimenpiteistä, joiden kustannusarviot vaihtelevat 5 000–80 000 euron välillä ja ovat yhteishinnaltaan 500 000 euroa. Määrärahoista 50 000 euroa kohdennetaan kaiteisiin ja käsijohteisiin. Liikenneturvallisuuden parantamiseen liikennevalojen avulla kohdennetaan 150 000 euroa.

Toimenpidelista perustuu:

- asukkaiden aloitteisiin
- eri hallintoyksiköiden toiveisiin
- havaintoihin liikenneturvallisuusongelmien ratkaisemiseksi.

Ehdotusta laadittaessa valintakriteerinä on otettu huomioon:

- todelliset onnettomuusriskit ja liikenneturvallisuustoimenpiteiden erityistarpeet, kuten koulujen ja päiväkotien ympäristöt
- esitetyn toimenpiteen kannatuksen laajuus
- töiden sijoittuminen kooltaan sekä euromäärältään sopivaan kokoluokkaan.

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 10 § 4 mukaan tekninen lautakunta vastaa kaupungin liikenneturvallisuustyöstä. Edelleen hallintosäännön luvun 10 § 4 kohdan 5 mukaan tekninen lautakunta tehtäväalueellaan päättää toimintaan liittyvien suunnittelu- ja työohjelmien hyväksymisestä.

Tekninen lautakunta 26.5.2021 § 14

Kaupungininsinöörin esitys:

Päätetään hyväksyä liitteen mukainen liikenneturvallisuuskohteiden toimenpide-ehdotus vuodelle 2022 rakentamisohjelman pohjaksi.

Käsittely:
Merkittiin, että kaupungininsinööri Henry Westlin selosti asiaa kokouksessa.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Liikenneturvallisuuskohteet 2022

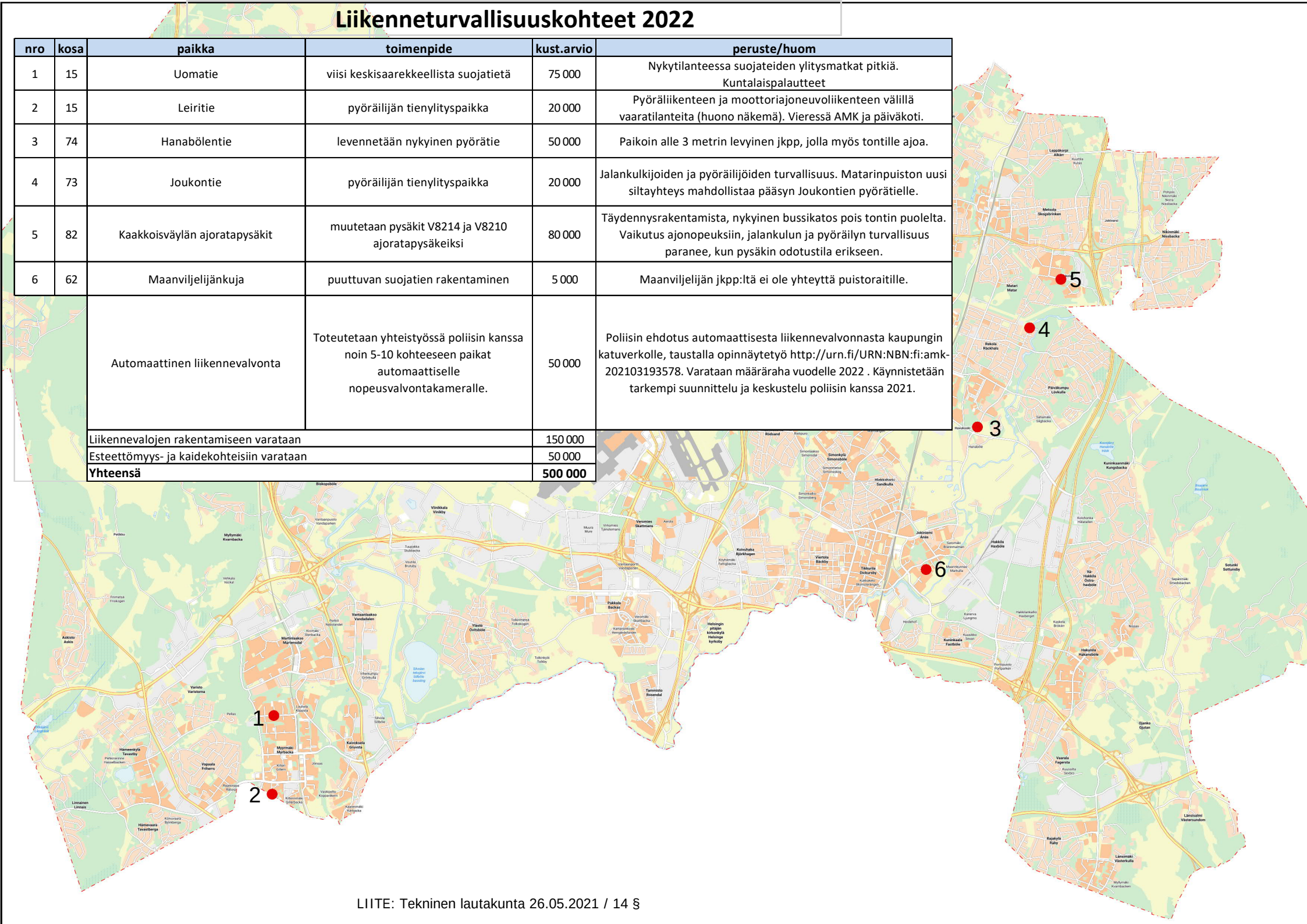
Täytäntöönpano: Kadut ja puistot

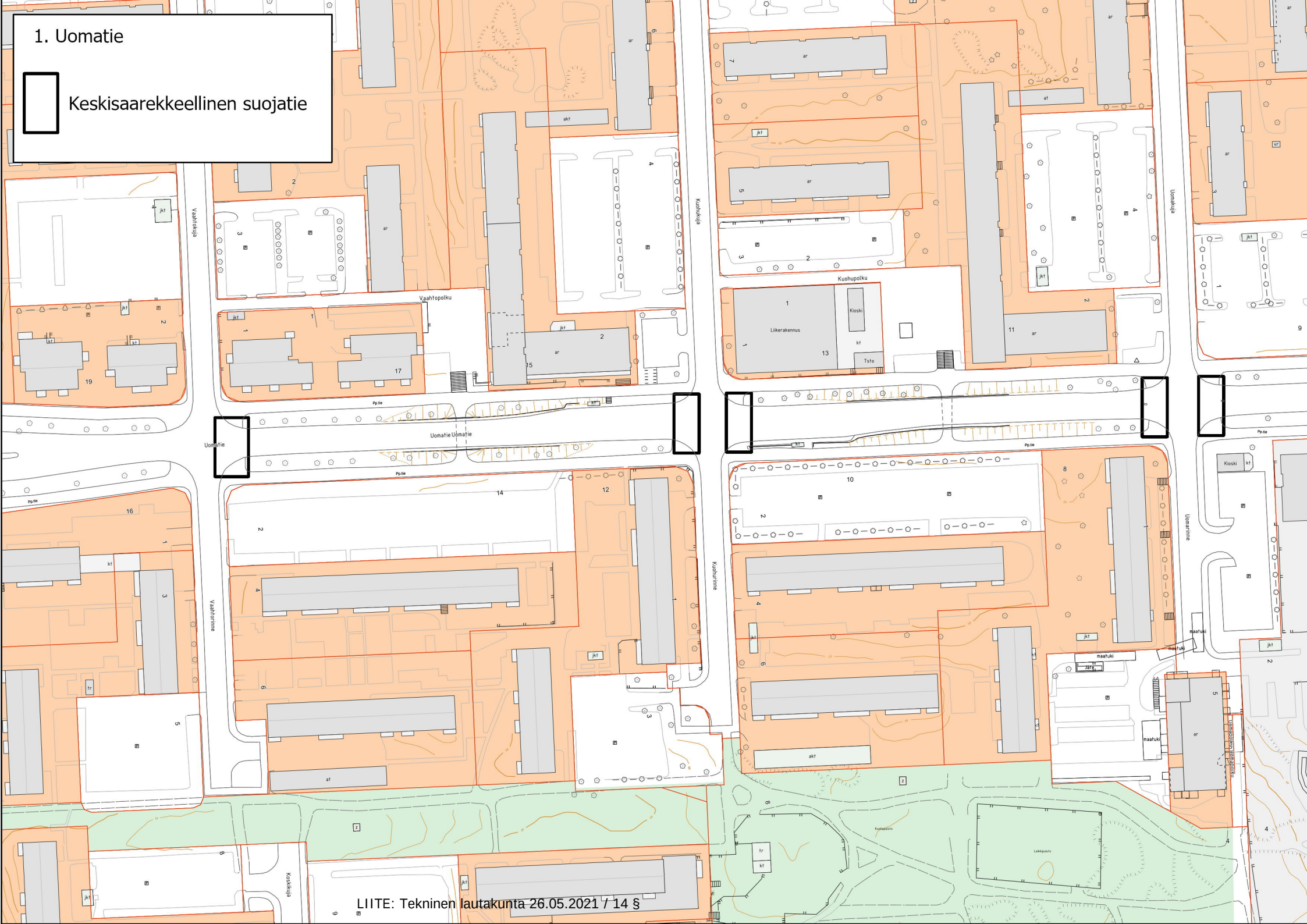
Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

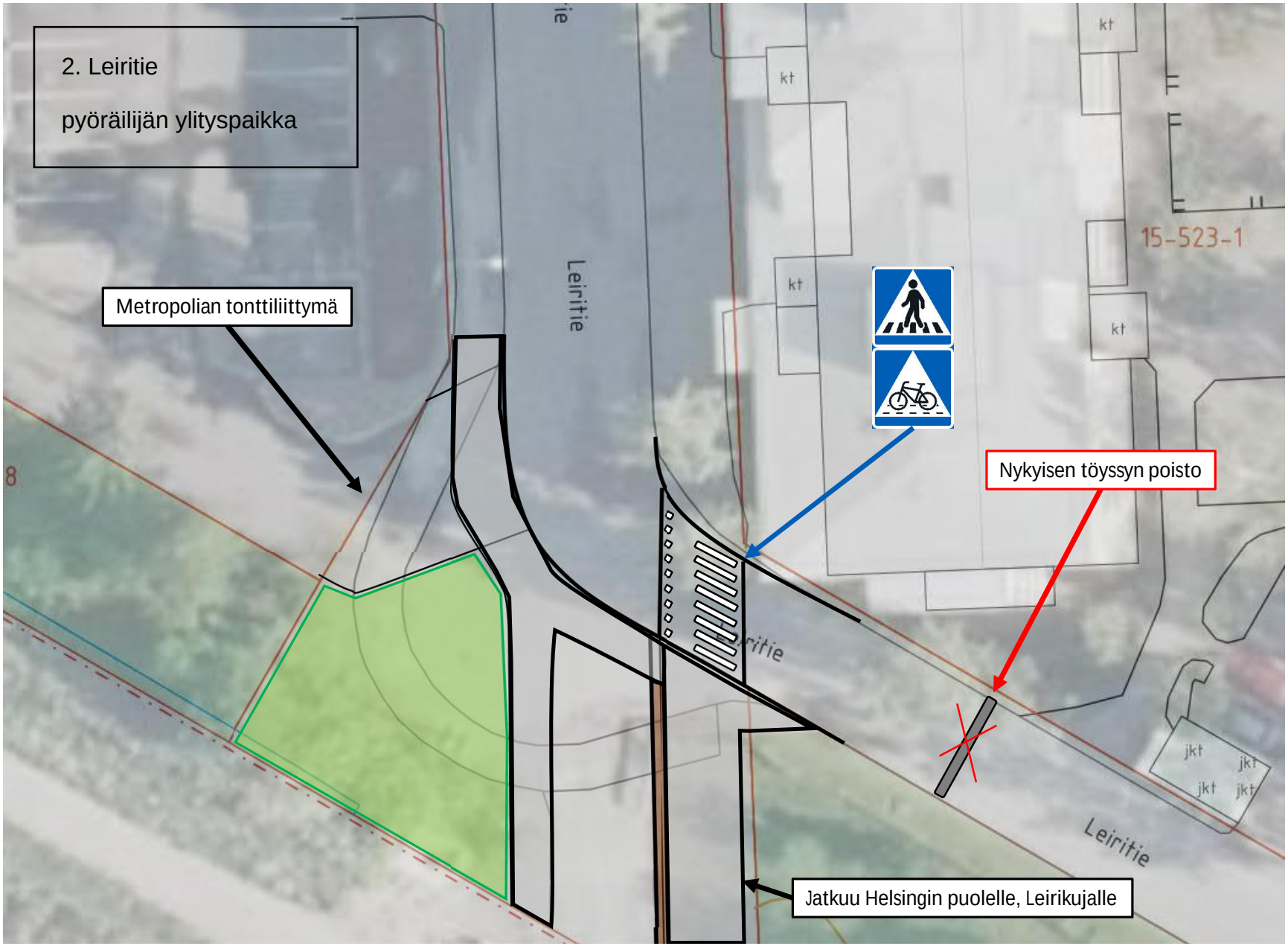
Lisätiedot:
liikenneinsinööri Olli Tamminen, puh. 043 827 1043
(etunimi.sukunimi@vantaa.fi)

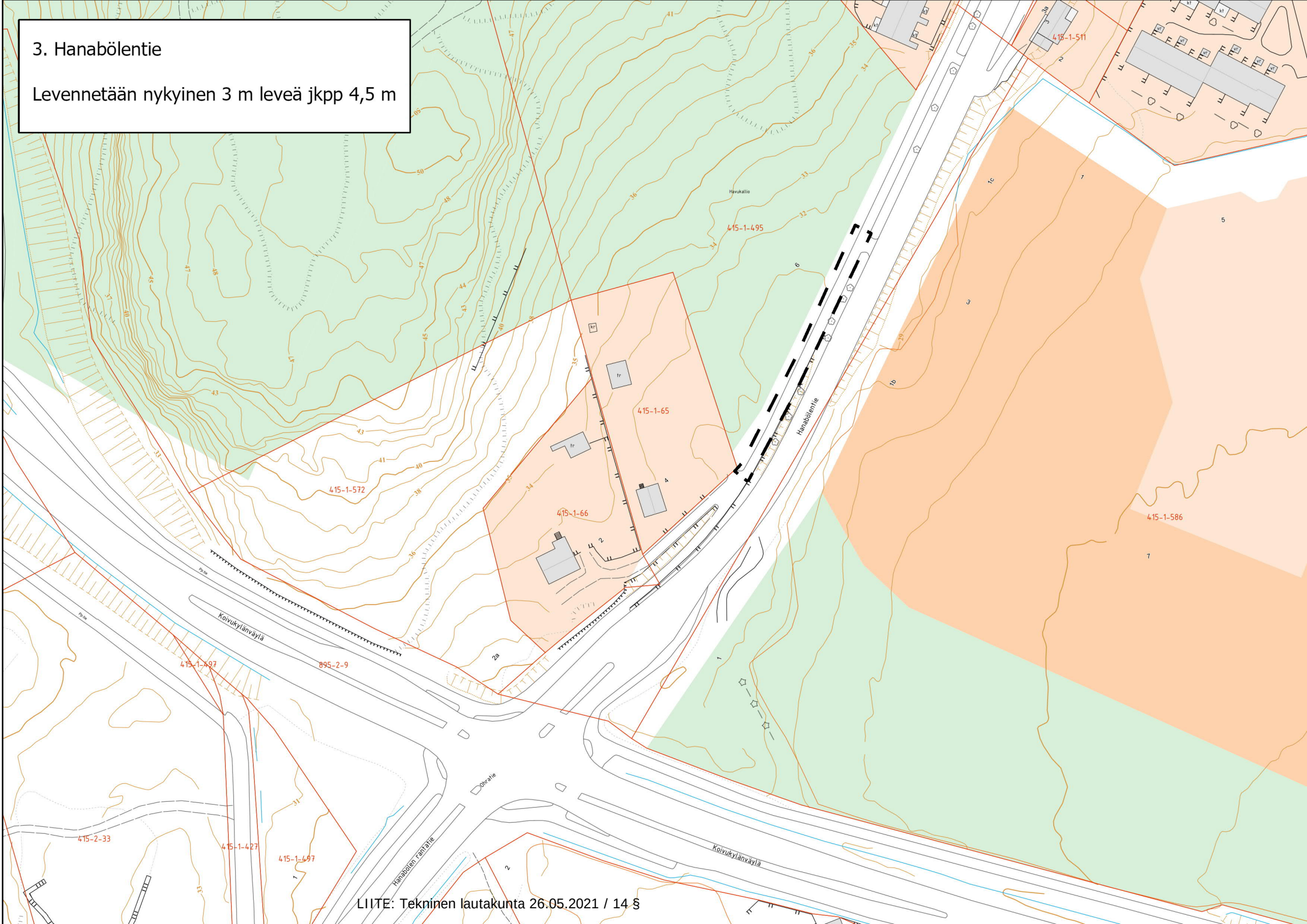
Liikenneturvallisuuskohteet 2022

nro	kosa	paikka	toimenpide	kust.arvio	peruste/huom
1	15	Uomatie	viisi keskisaarekkeellista suojatietä	75 000	Nykytilanteessa suojateiden ylitysmatkat pitkiä. Kuntalaispalautteet
2	15	Leiritie	pyöräilijän tienylityspaikka	20 000	Pyöräliikenteen ja moottoriajoneuvoliikenteen välillä vaaratilanteita (huono näkemä). Vieressä AMK ja päiväkoti.
3	74	Hanabölentie	levennetään nykyinen pyörätie	50 000	Paikoin alle 3 metrin levyinen jkpp, jolla myös tontille ajoa.
4	73	Joukontie	pyöräilijän tienylityspaikka	20 000	Jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden turvallisuus. Matarinpuiston uusi siltayhteys mahdollistaa pääsyn Joukontien pyörätielle.
5	82	Kaakkoisväylän ajoratapysäkit	muutetaan pysäkit V8214 ja V8210 ajoratapysäkeiksi	80 000	Täydennysrakentamista, nykyinen bussikatos pois tontin puolelta. Vaikutus ajonopeuksiin, jalankulun ja pyöräilyn turvallisuus paranee, kun pysäkin odotustila erikseen.
6	62	Maanviljelijänkuja	puuttuvan suojatien rakentaminen	5 000	Maanviljelijän jkpp:ltä ei ole yhteyttä puistoraitille.
		Automaattinen liikennevalvonta	Toteutetaan yhteistyössä poliisin kanssa noin 5-10 kohteeseen paikat automaattiselle nopeusvalvontakameralle.	50 000	Poliisin ehdotus automaattisesta liikennevalvonnasta kaupungin katuverkolle, taustalla opinnäytetyö http://urn.fi/URN:NBN:fi:amk-202103193578. Varataan määräraha vuodelle 2022 . Käynnistetään tarkempi suunnittelu ja keskustelu poliisin kanssa 2021.
		Liikennevalojen rakentamiseen varataan		150 000	
		Esteettömyys- ja kaidekohteisiin varataan		50 000	
		Yhteensä		**500 000**	



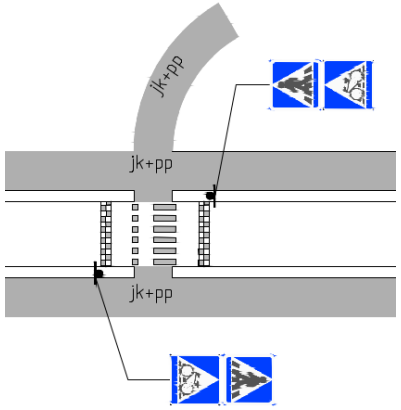

1. Uomatie
Keskisaarekkeellinen suojatie
Vaahtokuja
Kuohukuja
Uomakuja
Vaahtopolku
Kuohupolku
Uomatie
Vaahtoranne
Kuohuranne
Uomaranne
Liikerakennus
Kioski
Tsto
maatuki
Kosketuksissa tiealueen kanssa
Kuohepuisto
Leikkipuisto
Pp.tie
jkt
ar
at
akt
kt
tr
vr


2. Leiritie
pyöräilijän ylityspaikka
Metropolian tonttiliittymä
Leiritie
Nykyisen töyssyn poisto
Jatkuu Helsingin puolelle, Leirikujalle
15-523-1
kt
jkt

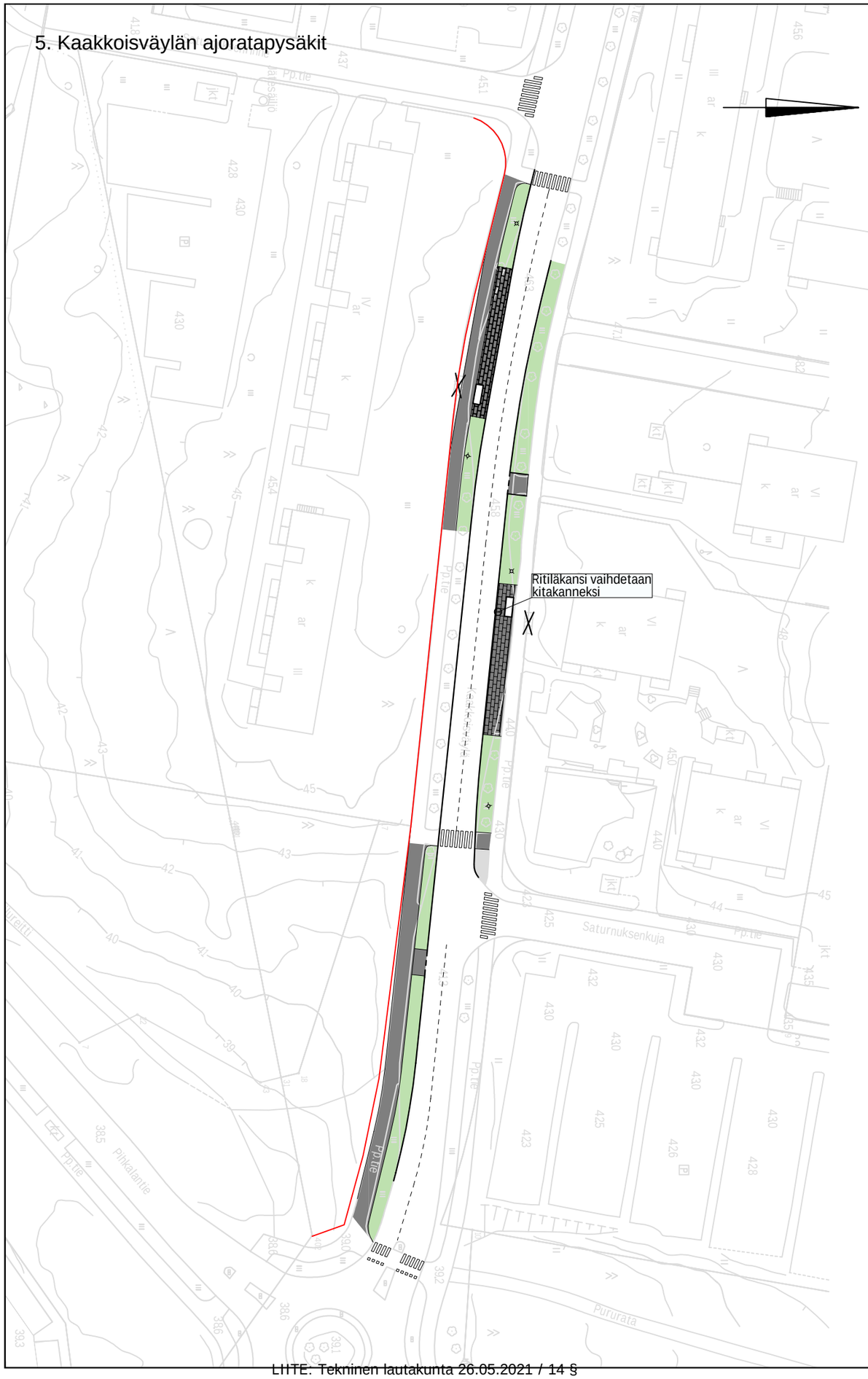

3. Hanabölentie
Levennetään nykyinen 3 m leveä jkpp 4,5 m
Hanabölentie
Koivukylänväylä
Ohratie
Hanabölen rantatie
Koivukylänväylä
Havukallio
415-1-495
415-1-65
415-1-572
415-1-66
415-1-586
415-1-511
415-1-497
895-2-9
415-2-33
415-1-427
415-1-497

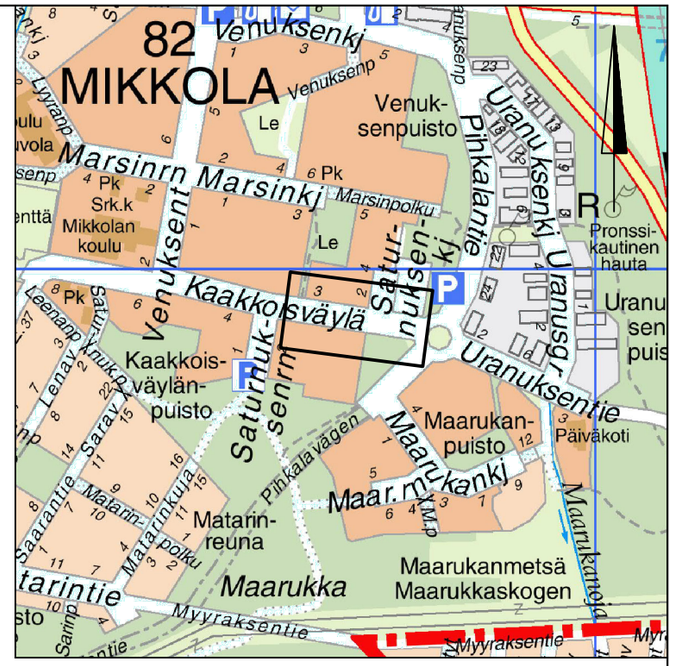
4. Joukontie - Merjantie

pyöräilijän ylityspaikka



5. Kaakkoisväylän ajoratapysäkit





VANTAAN KAUPUNKI KADUT JA PUISTOT		1.2.2021	Hyv Susanna Koponen
		1.2.2021	Tark. Heikki Väänänen
		29.1.2021	Suunn. Marjut Viljanen

82 MIKKOLA

KAAKKOISVÄYLÄN AJORATAPYSÄKIT

VÄLILLÄ SATURNUKSENRINNE - PIHKALANTIE

ASEMAPIIRUSTUS

Mittakaava	Koord.järj.
1:1000	ETRS-GK25 Korkeusjärj. N2000

Liitt.piir.nro

Piir.nro

-

YLEISSUUNNITELMA

LIITE: Tekninen lautakunta 26.05.2021 / 14 §

6. Maanviljelijänkuja
puuttuvan suojatieyhteyden rakentaminen

kt

kt

ll

Data– ja
Sähkökaapelit

Ulkoilureitti

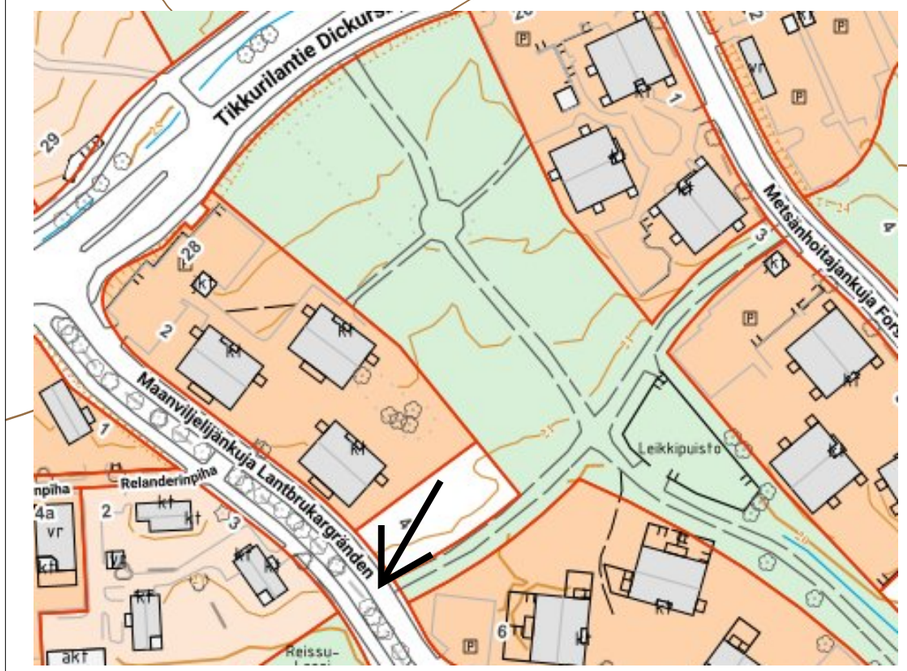
N

Vesiposti

Maanviljelijänkuja

P

1:200



15 § **Vantaa liikenne 2020 -selvitys / HW**

VD/5059/08.00.00.05/2021
HW/SRH

Vantaan liikenne 2020 -selvitykseen on koottu liikkumisen tunnuslukuja vuodelta 2020 sekä vertailtu niitä aiempien vuosien tilanteeseen. Selvitystä esitetään merkittäväksi tiedoksi ja edelleen kaupunginhallitukselle toimitettavaksi.

Vantaa liikenne 2020-raportissa esitetään tiivistetysti vuoden 2020 aikana tapahtuneita muutoksia ihmisten liikkumisessa Vantaalla. Selvityksen lähteinä on käytetty Vantaan liikennebarometri 2020-tutkimusta, vuoden 2020 asukasbarometria, HSL:ltä saatuja tietoja sekä Väyläviraston ja Traficomin avoimia aineistoja.

Selvityksen tulosten mukaan liikkumistottumukset muuttuivat monella tavalla vuoden 2020 aikana johtuen osaltaan koronaepidemiasta. Päivittäinen liikkuminen väheni etätyön yleistyessä ja joukkoliikennettä vältettiin kontaktien minimoimiseksi. Kaupungin katuverkolta ei tällä hetkellä ole kuitenkaan saatavilla tarpeeksi laskentatietoa, jotta voitaisiin havainnoida moottoriajoneuvoliikenteen tarkkoja muutoksia. Pyöräliikenteen määrä on sen sijaan kasvanut koko ajan verrattaessa automaattisten laskentapisteiden tuloksia vuosilta 2018–2020.

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 10 § 4 mukaan tekninen lautakunta vastaa liikenteen ja yhdyskuntatekniikan kokonaisvaltaisesta kehittämisestä sekä julkisen kaupunkitilan hallinnasta ja hoidosta.

Tekninen lautakunta 26.5.2021 § 15

Kaupungininsinöörin esitys:
Päätetään
a) merkitä tiedoksi selvitys ”Vantaa liikenne 2020”, ja
b) lähettää selvitys edelleen kaupunginhallitukselle tiedoksi merkittäväksi.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Vantaa liikenne 2020 -raportti (II)

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
liikennetietoasiantuntija Suvi Rytkönen-Halonen, puh. 050 314 5598
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

Vantaa liikenne 2020

Suvi Rytkönen-Halonen, liikennetietoasiantuntija

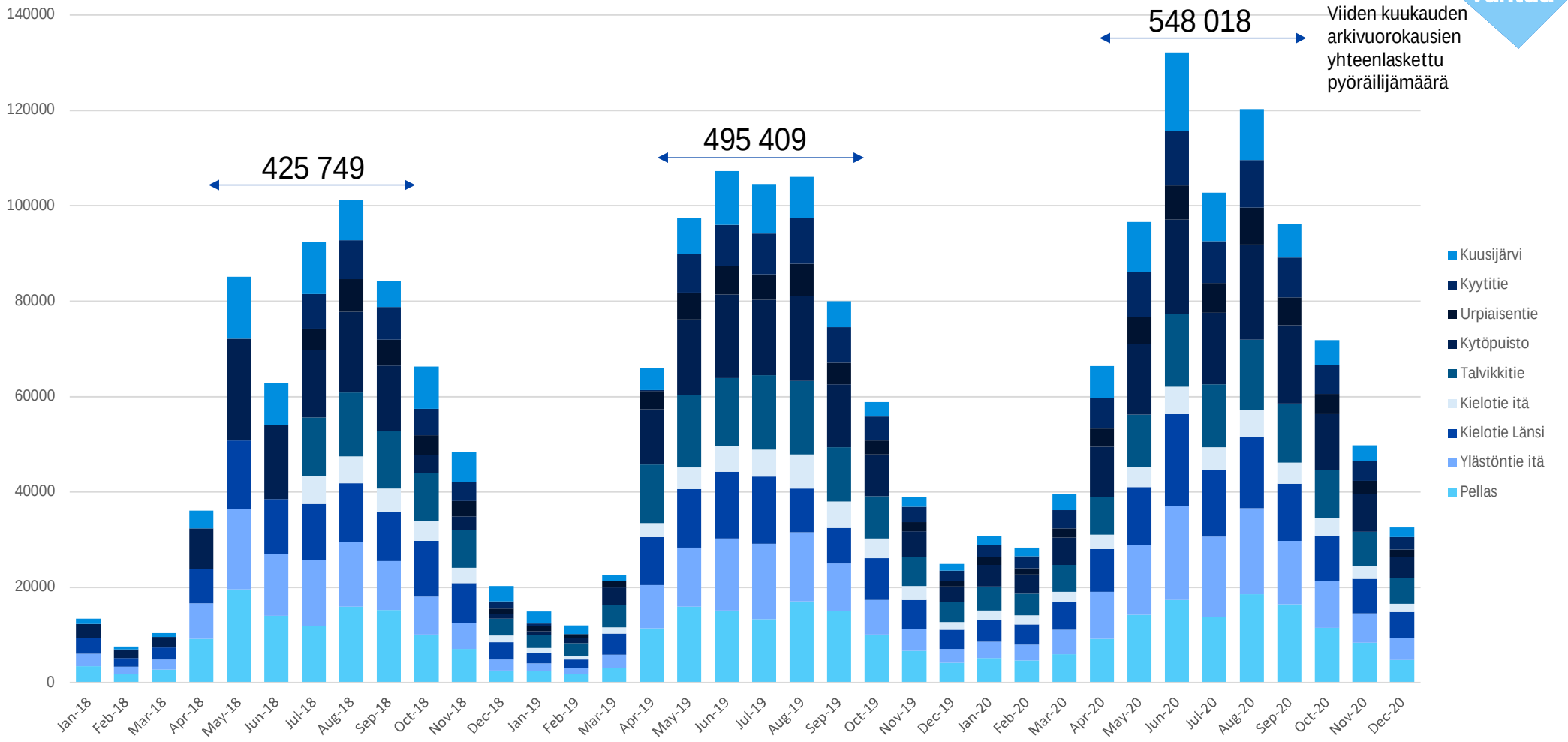
Tiivistelmä

- Korona muutti ihmisten liikkumistottumuksia hyvin monella tavalla vuonna 2020
- Työmatkat ja työhön liittyvä liikkuminen väheni kun monen työpiste siirtyi kotiin ja tapaamiset vaihtuivat etäkokouksiksi
- Joukkoliikennettä välteltiin kontaktien minimoimiseksi
- Liikennebarometrin vastausten perusteella päivittäinen liikkuminen niin autolla kuin joukkoliikenteelläkin on vähentynyt
- Liikennebarometriin vastanneista ne, joilla oli henkilöauto käytettävissä, 27 % kertoi vähentäneensä sen käyttöä viimeisen vuoden aikana, ja kolmannes näistä ei ole korvannut matkaa toisella liikkumismuodolla (kävely, pyöräily, joukkoliikenne)
- Kaupungin katuverkolta ei pystytty laskemaan vuodelle 2020 liikenteen suoritetta vähäisten laskentatietojen vuoksi
- Seuraavilla sivuilla esitetään tuloksia jotka on saatu kaupungin omilla liikenteen laskentamenetelmillä tai avoimista lähteistä, sekä koottuja tuloksia kyselytutkimuksista Liikennebarometri 2020 ja Asukasbarometri 2020

Pyöräliikenne

- Liikennebarometrin mukaan päivittäiset matkat pyöräillen kulkevien osuus noussut 3 % -yksikköä (12 %→ 15 %)
- Asukasbarometrissä 14 % vastanneista kertoi pyöräilyn olevan pääasiallinen kulkutapa
- Kesäaikaan päivittäin tai lähes päivittäin pyöräilevien osuus on noussut myös 3 % -yksikköä (18 % → 21 %)
- 8 % vastanneista sanoo pyöräilevänsä talvellakin päivittäin tai lähes päivittäin (ei kysytty 2016)
- Yli 60 % vastaajista piti pyöräilyn olosuhteita Vantaalla hyvinä. Aiempaa suurempi osuus ei osannut sanoa (5 % →13 %)
- Pyöräily arvioidaan yhä useammin käteväksi tavaksi liikkua (21 % →32 %), sen sijaan ulkoilun ja virkistyksen takia pyöräily on vähentynyt (28 % →17 %)
- Sään takia pyöräilyn jättää väliin yhä harvempi (21 % →1 %)
- Suurin syy pyöräilemättömyyteen on se, ettei ole pyörää saatavilla (10 % → 23 %)
- Tyytyväisyys talvikunnossapitoon on laskenut 12 % -yksikköä vuoden 2016 liikennebarometristä
- Eniten koronan vaikutus näkynee siinä, että 32 % vastaajista on vähentänyt henkilöauton käyttöä, muttei ole korvannut sitä millään

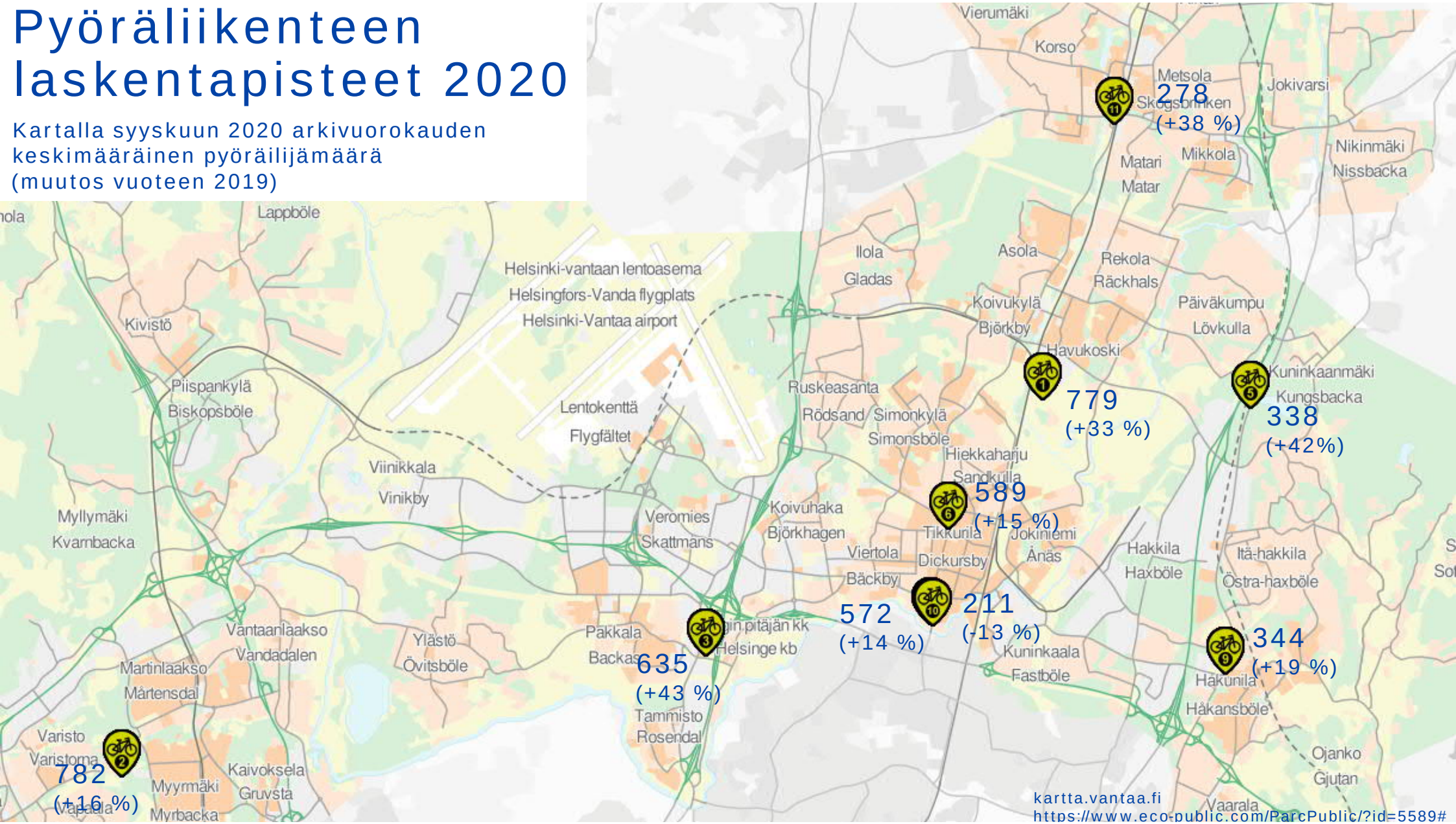
Pyöräilijämäärät kuukausittain



Laskentapisteet Kielotie itä, Kyytitie, Talvikkitie ja Urpiaisentie valmistuivat heinäkuussa 2018.
Kyytitieltä ei tuloksia joulukuussa 2018, tammi- ja helmikuussa 2019

Pyöräliikenteen laskentapisteet 2020

Kartalla syyskuun 2020 arkivuorokauden keskimääräinen pyöräilijämäärä (muutos vuoteen 2019)



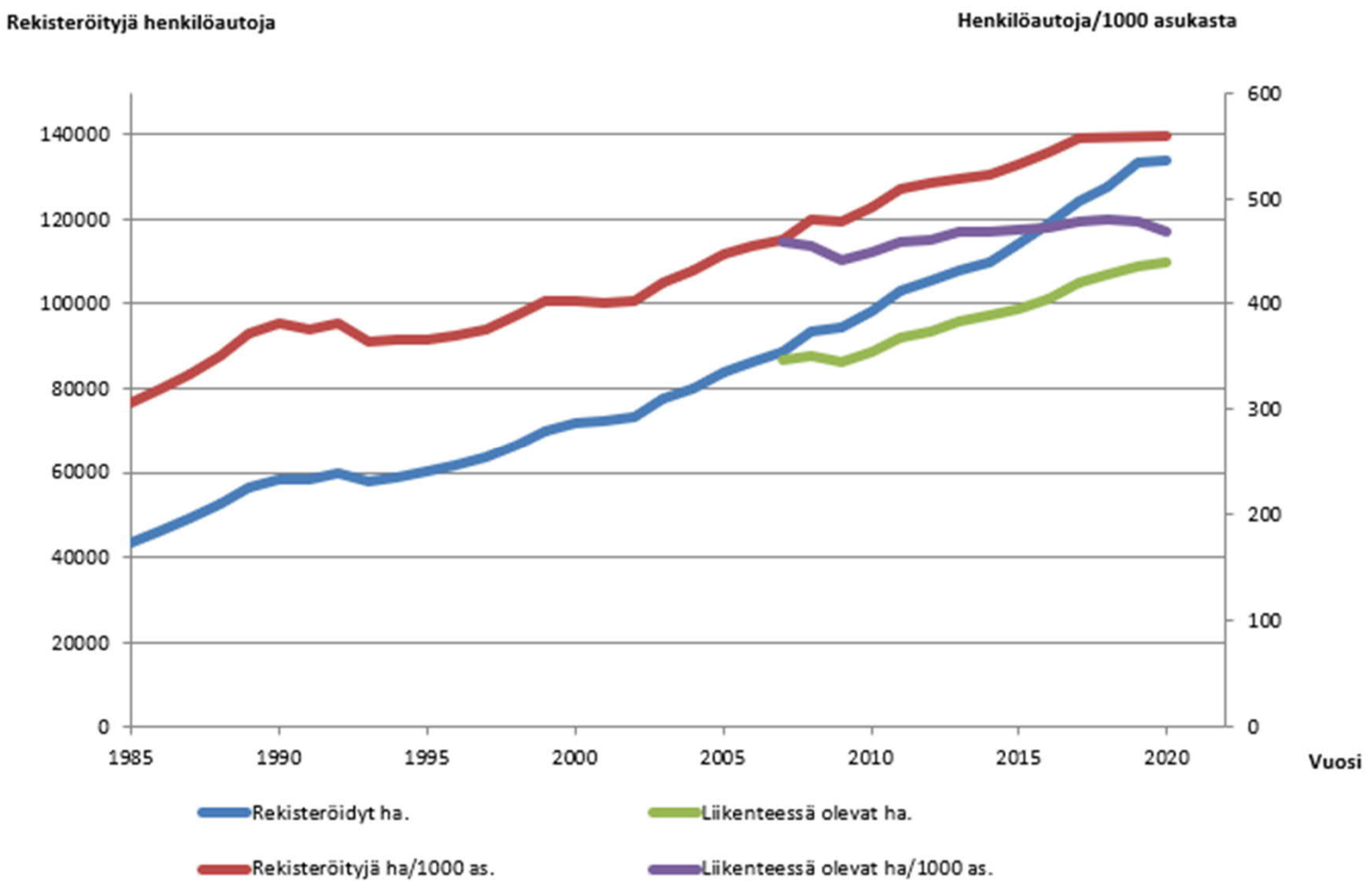
Moottoriajoneuvoliikenne

- Autoliikenteen sujuvuutta Vantaalla pidetään hyvänä tai erittäin hyvänä
- Liikennebarometrissä 41 % ja Asukasbarometrissä 46 % vastanneista ilmoitti auton pääasialliseksi kulkutavakseen töihin, opiskelemaan tai muuhun päivittäiseen aktiviteettiin
- Autojen pysäköintimahdollisuuksia sekä omalla asuinalueella että muualla kaupungissa pidetään enimmäkseen kohtalaisina
- Koronan myötä vähentyneet pysäköintimäärät maksullisilla pysäköintialueilla palautuivat lähes ennalleen syksyllä
- Syksyllä 13:n koulun ja päiväkodin pihoilla ryhdyttiin sallimaan myös muiden kuin henkilökunnan pysäköintiä iltaisin, öisin ja viikonloppuisin

Moottoriajoneuvoliikenne

- Valtion LAM-pisteissä kaupungin alueella liikennemäärä laski keskimäärin 9 % verrattuna vuoteen 2019
  - Raskaan liikenteen määrä samoissa mittauspisteissä oli keskimäärin 11 %, vuonna 2019 raskaan liikenteen osuus oli 10 %
- Kaupungin katuverkolta ei pystytty laskemaan suoritetta vuodelle 2020 vähäisten, vertailukelpoisten laskentatietojen vuoksi
- Henkilöautoja rekisteröitiin Vantaalle vain 634 kappaletta
  - Vuonna 2019 henkilöautoja rekisteröitiin 5 629 kappaletta
  - Edellisinä viitenä vuotena (2013-2018) henkilöautoja on rekisteröity keskimäärin noin 4000 kpl/v
- Kaupungin asukasmäärä kasvaa mutta rekisteröidyt henkilöautot 1000 asukasta kohden ei ole kasvanut vuoden 2017 jälkeen
- Liikenteessä olevien henkilöautojen määrä 1000 asukasta kohden on lähtenyt laskuun

Henkilöautotiheys 1985 - 2020

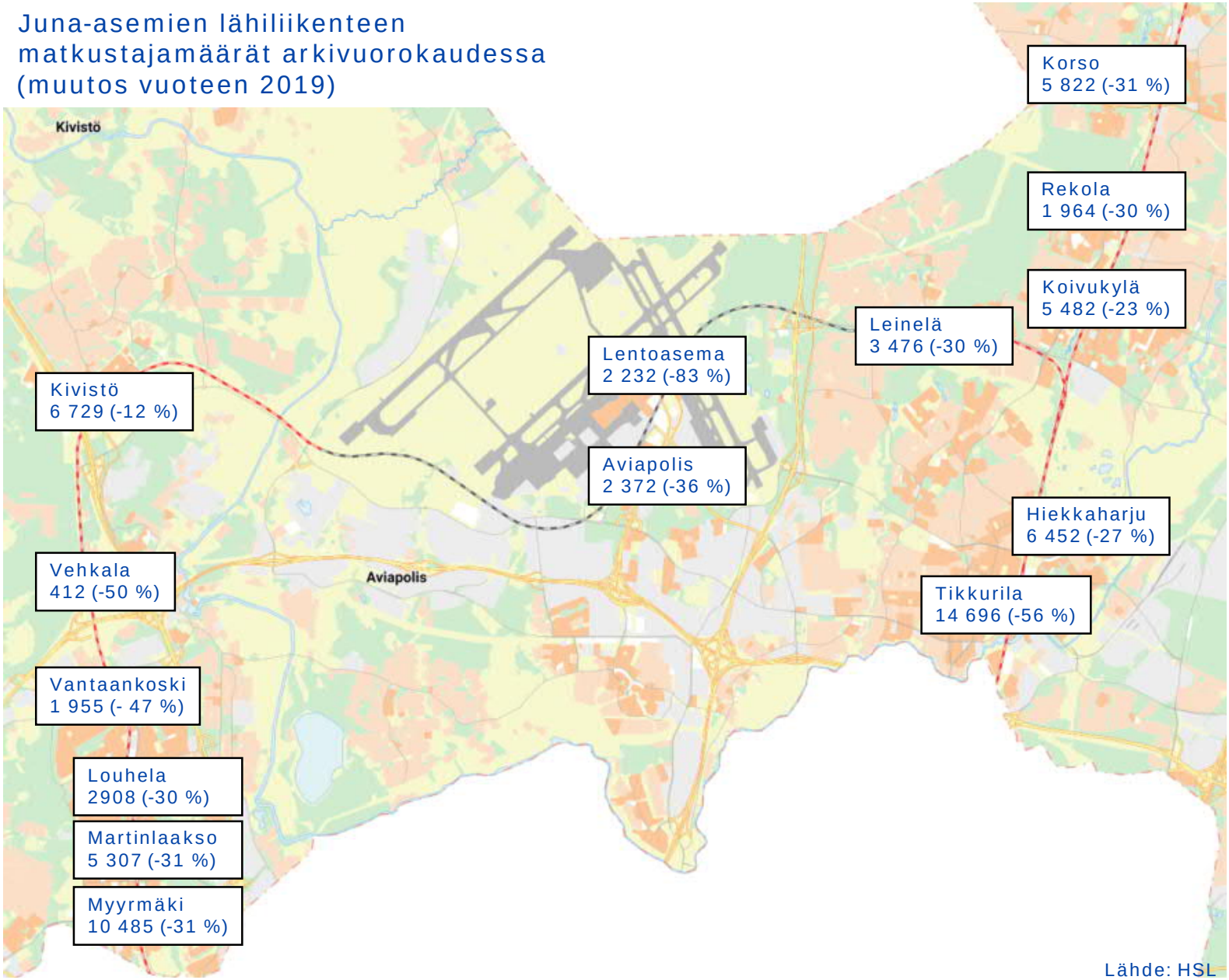


Lähde: Traficom

Joukkoliikenne ja liityntäliikenne

- Koronan vaikutuksesta joukkoliikenteellä matkustaminen väheni huomattavasti verratessa syksyn 2019 matkustajamääriä syksyn 2020 määriin
  - Lähijunien matkustajamäärä väheni yli 40 % mikä on noin 51 200 matkustajaa
  - Bussien nousijamäärät vähenivät 33 %
- Vantaan liikennöintialueella bussimatkustajista 87 % oli tyytyväisiä matkaan
  - HSL:n asiakastyytyväisyystutkimus syksy 2020
- Liityntäpysäköinti muuttui neljällä alueella maksulliseksi mikä koronan lisäksi vaikutti pysäköintimääriin Vantaan liityntäpysäköintialueilla
- Edellisten kymmenen vuoden liityntäpysäköintien yhteenlaskettu täyttöaste on vaihdellut 60 ja 76 % välillä
- Syksyn 2020 yhteenlaskettu täyttöaste oli 36 %
- Pyöräpysäköintien täyttöaste laski toista vuotta: aiemmin 50-70 %, mutta syksyllä 2020 24% ja syksyllä 2019 38%

Juna-asemien lähiliikenteen matkustajamäärät arkivuorokaudessa (muutos vuoteen 2019)



Lähde: HSL

Lähteet

- Vantaan Liikennebarometri 2020
  - Tutkimus toteutettiin syys-marraskuussa 2020
  - Tutkimukseen vastasi noin 550 asukasta, ikäryhmästä 18-74-vuotiaat
  - Vastaajajoukko kiintiöitiin suuralueittain ja ikäryhmittäin
  - Edellinen Liikennebarometri toteutettu syksyllä 2016
- Vantaan Asukasbarometri 2020
  - Loppuvuodesta 2020
  - Kyselyyn vastasi noin 600 täysi-ikäistä vantaalaista
  - Tilastollinen satunnaisotanta
  - Edellinen Asukasbarometri toteutettu 2018
- Väyläviraston avoimet aineistot
- Traficomin avoimet aineistot
- HSL

LIITE: Tekninen lautakunta 26.05.2021 / 15 §

16 § Teknisen lautakunnan ylimääräisen kokouksen järjestäminen / HP

HP/JR

Esitetään, että tekninen lautakunta pitää ylimääräisen kokouksen maanantaina 31.5.2021 klo 18.00 alkaen. Kokous pidetään Tikkurilassa osoitteessa Kielotie 28 ja kokoukseen voi osallistua myös etäyhteydellä.

Tekninen lautakunta 26.5.2021 § 16

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään järjestää ylimääräinen teknisen lautakunnan kokous maanantaina 31.5.2021 klo 18.00 alkaen.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Teknisen lautakunnan sihteeri

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
hallintoasiantuntija Jaakko Ranto, puh. 040 706 5126
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus Tekniselle lautakunnalle

Jos olet tyytymätön tähän päätöksen, voit vaatia siihen oikaisua **Vantaan tekniseltä lautakunnalta** eli tehdä siitä oikaisuvaatimuksen.

Oikaisuvaatimuksen voit tehdä:

lainmukaisuusperusteella, eli jos
- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
- päätöksen tehnyt toimielin on ylittänyt toimivaltansa
- päätös on muuten lainvastainen

ja/tai
tarkoituksenmukaisuusperusteella, eli päätöksen sisältöön liittyvillä perusteilla.

Voit tehdä oikaisuvaatimuksen, jos olet kunnan jäsen. Asianosaisena voit tehdä oikaisuvaatimuksen kunnan jäsenyydestä riippumatta, jos päätös kohdistuu sinuun tai se vaikuttaa välittömästi oikeuksiisi, velvollisuksiisi tai etuihisi.

Oikaisuvaatimuksen toimittaminen

Toimita oikaisuvaatimus **14 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Oikaisuvaatimus on tehtävä viimeistään määräajan viimeisenä päivänä. Myöhässä tullutta oikaisuvaatimusta ei tutkita.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä Vantaan kaupungin internet-sivulla.

Asianosaisen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä, jollei muuta näytetä
- seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä
- kolmen päivän kuluttua sähköisen viestin lähettämisestä tai
- saantitodistuksen osoittamana aikana/erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana.

Voit toimittaa oikaisuvaatimuksen sähköpostilla tai sähköisen Oma Vantaa -asiointipalvelun kautta, postittamalla tai henkilökohtaisesti Tikkurilan Vantaa-Infoon sen aukioloaikana. Jos viimeinen palautuspäivä osuu viikonlopulle tai pyhäpäiväksi, voit toimittaa oikaisuvaatimuksen vielä seuraavana arkipäivänä.

Tee oikaisuvaatimus kirjallisena ja kerro siinä mitä muutoksia haluat päätökseen ja millä perusteella. Jos sinulla on vaatimustasi tukevia asiakirjoja, liitä ne oikaisuvaatimukseen mukaan. Lopuksi ilmoita yhteystietosi ja kotikuntasi ja allekirjoita oikaisuvaatimus. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse allekirjoittaa, mutta siitä on käytävä ilmi lähettäjän tiedot. Jos käytät laillista edustajaa, oikaisuvaatimuksessa tulee olla myös edustajan vastaavat tiedot.

Oikaisuvaatimus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Vantaan teknisen lautakunnan yhteystiedot:

Postiosoite: Vantaan kaupungin kirjaamo, PL 1100, 01030 Vantaan kaupunki
Käyntiosoite: Kirjaamon asiakaspalvelu/Tikkurilan Vantaa-Info, Dixi (2. krs.), Ratatie 11, 01300 Vantaa
(Aukioloajat: ma–ke 8.45–16.30, to 12.00–17.00 ja pe 7.45–15.30. Tarkista kesäajan ja arkipyhän aukiolo soittamalla tai osoitteesta https://www.vantaa.fi/vantaa-info)
Puhelin: (09) 83911 (vaihde)
Sähköpostiosoite: kirjaamo@vantaa.fi
Asiointipalvelun osoite: https://asiointi.vantaa.fi/web/oikaisuvaatimus

Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen

Jos olet tyytymätön tähän päätöksen, voit hakea siihen muutosta **Helsingin hallinto-oikeudelta**.

Valituksen voit tehdä lainmukaisuusperusteella, eli jos
- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
- päätöksen tehnyt toimielin on ylittänyt toimivaltansa ja/tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Voit tehdä valituksen, jos olet tehnyt päätöksestä aiemmin oikaisuvaatimuksen. Kunnan jäsenenä voit tehdä valituksen, jos päätös on muuttunut oikaisuvaatimuksen takia.

Valituksen toimittaminen

Toimita valitus **30 päivän** kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Valitus on tehtävä viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Myöhässä tullutta valitusta ei tutkita.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä Vantaan kaupungin internet-sivulla.

Asianosaisen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä, jollei muuta näytetä:
- seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä,
- kolmen päivän kuluttua sähköisen viestin lähettämisestä tai
- saantitodistuksen osoittamana aikana/erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana

Voit toimittaa valituksen henkilökohtaisesti, postittamalla tai sähköisesti. Jos viimeinen palautuspäivä osuu viikonlopulle tai pyhäpäiväksi, voit toimittaa valituksen vielä seuraavana arkipäivänä virka-aikana.

Tee valitus kirjallisena ja kerro siinä mitä muutoksia haluat päätökseen ja millä perusteella. Liitä mukaan valituksen kohteena oleva päätös ja vaatimusta tukevat asiakirjat (ellet ole niitä aiemmin toimittanut oikaisuvaatimuksen yhteydessä). Ilmoita valituksessa kotikuntasi ja yhteystietosi ja allekirjoita se. Jos sinulla on laillinen edustaja, valituksessa tulee olla sinun nimen ja kotikunnan lisäksi myös tämän nimi, kotilunta, yhteystiedot ja allekirjoitus. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse allekirjoittaa, mutta siitä on käytävä ilmi lähettäjän tiedot.

Valitus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Vahingonkorvausasiassa hallinto-oikeus voi tutkia ainoastaan, onko päätös tehty muodollisesti oikein. Vahingonkorvauksen perustetta tai määrää koskevan riita-asian käsittelee sen sijaan toimivaltainen yleinen tuomioistuin (käräjäoikeus).

Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua hallinto-oikeudessa **260** euroa. Lisätietoja valituksen maksullisuudesta saa Helsingin hallinto-oikeudesta. Maksua ei peritä silloin, kun hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaisen päätöksen valittajan eduksi.

Helsingin hallinto-oikeuden yhteystiedot:
Käynti- ja postiosoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki
Puhelin: 029 56 42000, faksi: 029 56 42079
Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi
Asiointipalvelun osoite: https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet
Virka-aika: klo 8.00 - 16.15

Muutoksenhakuohje 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

3.1. Tähän p**äätökseen, joka koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa**, ei saa hakea muutosta.
(Kuntalaki 136 §)

3.2. Tähän **päätökseen, joka koskee hankintaoikaisua**, ei saa hakea muutosta.
(Hankintalaki 135 §)

Muutoksenhakuohje 4. Hankintaoikaisuohje ja valitusosoitus

Julkista hankintaa koskevaan päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä tehtyyn ratkaisuun voidaan julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain (1397/2016, jäljempänä hankintalaki) mukaan hakea muutosta vaatimalla hankintayksiköltä oikaisua (jäljempänä hankintaoikaisu). Asia voidaan myös saattaa valituksella markkinaoikeuden käsiteltäväksi.

Hankintaa koskevasta asiasta voi tehdä hankintayksikölle oikaisuvaatimuksen tai markkinaoikeudelle toimitettavan valituksen se, jota asia koskee (jäljempänä asianosainen). Asianosainen on se, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa.

I Hankintaoikaisuohje

Hankintaoikaisuvaatimuksen kohde

Hankintayksikön päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä tehtyyn ratkaisuun tyytymätön voi vaatia hankintalain 132–135 §:n mukaan hankintaoikaisua. Hankintaoikaisua voi vaatia hankintayksiköltä kirjallisesti tarjouskilpailuun osallistunut tarjoaja tai osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas tai muu taho, jota asia koskee.

Hankintaoikaisuvaatimuksen tekemiselle säädetty aika

Asianosaisen on vaadittava hankintaoikaisua 14 päivän kuluessa siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintayksikön päätöksestä valitusosoituksineen tai muusta hankintamenettelyssä tehdystä ratkaisusta. Vaatimus on esitettävä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, voi oikaisuvaatimuksen tehdä ennen viraston aukioloajan päättymistä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Sähköinen tiedoksianto

Mikäli hankintapäätös on annettu tiedoksi sähköisesti, asianosaisen katsotaan saaneen tiedon hankintapäätöksestä oheisasiakirjoineen sinä päivänä, jolloin sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Asianosainen on saanut tiedon päätöksestä lähettämispäivänä, jollei asianosainen esitä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut asianosaiselle myöhemmin.

Tiedoksianto kirjeitse

Mikäli hankintapäätös on annettu tiedoksi hallintolain (434/2003) 59 §:n mukaisesti postitse kirjeellä, katsotaan asianosaisen saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähettämisestä, jollei asianosainen näytä saaneen tiedon myöhemmin.

Tiedoksianto saantitodistuksella

Mikäli hankintapäätös on annettu todisteellisesti tiedoksi hallintolain (434/2003) 60 §:n mukaisesti, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Hankintaoikaisua koskevan vaatimuksen sisältö

Hankintaoikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimukset perusteineen. Vaatimuksesta on käytävä ilmi oikaisua vaativan nimi sekä tarvittavat yhteystiedot asian hoitamiseksi.
Vaatimukseen on liitettävä asiakirjat, joihin vaatimuksen tekijä vetoaa, mikäli ne eivät jo ole hankintayksikön hallussa.

Toimitusosoite

Hankintaoikaisu toimitetaan osoitteeseen:

Vantaan kaupungin kirjaamo
Kaupunginhallitus
PL 1100, 01030 Vantaan kaupunki
Sähköpostiosoite: kirjaamo@vantaa.fi
Puhelin (kirjaamo): 09-839 22184

Virka-aika: ma - pe 8.15 - 16.00

Hankintaoikaisun vireilletulo ja käsittely eivät vaikuta siihen määräaikaan, jonka kuluessa asianosainen voi hankintalain nojalla hakea muutosta valittamalla markkinaoikeuteen.

II Valitusosoitus markkinaoikeuteen

Muutoksenhaun kohde ja rajoitukset

Tarjoaja, osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas tai muu taho, jota asia koskee, voi saattaa asian markkinaoikeuden käsiteltäväksi tekemällä valituksen.

Valituksella markkinaoikeuden käsiteltäväksi voidaan saattaa hankintayksikön päätös tai hankintayksikön muu hankintamenettelyssä tehty ratkaisu, jolla on vaikutusta ehdokkaan tai tarjoajan asemaan.

Markkinaoikeuden käsiteltäväksi valituksella ei voida saattaa hankintayksikön sellaista päätöstä tai muuta ratkaisua, joka koskee:
1) yksinomaan hankintamenettelyn valmistelua;
2) sitä, että hankintasopimusta ei jaeta osiin 75 §:n nojalla; tai
3) sitä, että 93 §:ssä tarkoitetun kokonaistaloudellisen edullisuuden perusteena käytetään yksinomaan halvinta hintaa tai kustannuksia.

Puitejärjestelyyn perustuva hankinta

Puitejärjestelyyn perustuvaan hankintaan ei saa hakea muutosta valittamalla, jollei markkinaoikeus myönnä asiassa käsittelylupaa hankintalain 146 §:n mukaisesti. Lupa on myönnettävä, jos asian käsittely on lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa asioissa tärkeää, tai siihen on painava, hankintayksikön menettelyyn liittyvä syy.

Dynaamiseen hankintajärjestelmään hyväksymistä koskeva ratkaisu

Dynaamiseen hankintajärjestelmään hyväksymistä koskevaan hankintayksikön ratkaisuun ei saa hakea muutosta valittamalla, jollei markkinaoikeus myönnä asiassa käsittelylupaa hankintalain 146 §:n mukaisesti. Lupa on myönnettävä, jos asian käsittely on lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa asioissa tärkeää tai siihen on painava, hankintayksikön menettelyyn liittyvä syy.

Sähköinen tiedoksianto

Mikäli hankintapäätös on annettu tiedoksi sähköisesti, asianosaisen katsotaan saaneen tiedon hankintapäätöksestä oheisasiakirjoineen sinä päivänä, jolloin sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Asianosainen on saanut tiedon päätöksestä lähettämispäivänä, jollei asianosainen esitä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut asianosaiselle myöhemmin.

Tiedoksianto kirjeitse

Mikäli hankintapäätös on annettu tiedoksi postitse kirjeellä, asianosaisen katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähettämisestä, jollei asianosainen näytä saaneen tiedon myöhemmin.

Tiedoksianto saantitodistuksella

Mikäli hankintapäätös on annettu todisteellisesti tiedoksi, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Muutoksenhakuaika

Valitus on tehtävä kirjallisesti 14 päivän kuluessa siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintaa koskevasta päätöksestä valitusosoituksineen. Tiedoksisaantipäivää ei lasketa mukaan valitusaikaan.
Valituksen tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen markkinaoikeuden virka-ajan päättymistä.

Muutoksenhakuaika suorahankinnassa

Mikäli hankintayksikkö on toimittanut julkaistavaksi hankintalain 131 §:ssä tarkoitetun suorahankintaa koskevan ilmoituksen Euroopan unionin virallisessa lehdessä, valitus on tehtävä 14 päivän kuluessa ilmoituksen julkaisemisesta.

Mikäli hankintayksikkö on julkaissut suorahankinnasta jälki-ilmoituksen, mutta ei suorahankintaa koskevaa ilmoitusta, suorahankintaa koskeva valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa siitä, kun suorahankinnasta on julkaistu jälki-ilmoitus Euroopan unionin virallisessa lehdessä.

Mikäli hankintayksikkö ei ole julkaissut suorahankinnasta ilmoitusta tai jälki-ilmoitusta, suorahankintaa koskeva valitus on tehtävä kuuden kuukauden kuluessa siitä, kun hankintasopimus on tehty.

Sopimusmuutosta koskeva ilmoitus

Mikäli hankintayksikkö on toimittanut julkaistavaksi hankintalain 58 §:n 1 momentin 9 kohdassa tarkoitetun sopimusmuutosta koskevan ilmoituksen Euroopan unionin virallisessa lehdessä, on valitus tehtävä 14 päivän kuluessa ilmoituksen julkaisemisesta.

Poikkeukset säännönmukaisesta valitusajasta

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista, jos hankintayksikkö on tehnyt hankintapäätöksen jälkeen hankinta- tai käyttöoikeussopimuksen 130 §:n 1 tai 3 kohdan nojalla noudattamatta odotusaikaa. Odotusaikaa ei tarvitse noudattaa, jos sopimus koskee puitejärjestelyn perusteella tehtävää hankintaa tai sopimus koskee dynaamisen hankintajärjestelmän sisällä tehtävää hankintaa.

Valitus on tehtävä kuuden kuukauden kuluessa hankintapäätöksen tekemisestä siinä tapauksessa, että ehdokas tai tarjoaja on saanut tiedon hankintapäätöksestä valitusosoituksineen ja hankintapäätös tai valitusosoitus on ollut olennaisesti puutteellinen.

Valituksen sisältö

Valituksessa on ilmoitettava hankinta-asia, jota valitus koskee, sekä valittajan vaatimukset ja niiden perusteet. Puitejärjestelyyn perustuvan hankinnan ja dynaamiseen hankintajärjestelmään hyväksymistä koskevan ratkaisun osalta valituskirjelmässä on esitettävä, minkä vuoksi käsittelylupa tulisi myöntää.

Valituksessa on ilmoitettava valittajan nimi ja kotikunta. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatija on joku muu henkilö, valituksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta. Lisäksi on ilmoitettava postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa. Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelmä.

Valitukseen on liitettävä alkuperäisenä tai jäljennöksenä päätös, johon haetaan muutosta, sekä todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta. Valitukseen on liitettävä asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi. Asiamiehen on liitettävä valituskirjelmään valtakirja, kuten hallintolainkäyttölain 21 §:ssä säädetään.

Valituksen toimittaminen

Valitus on toimitettava markkinaoikeudelle. Valituksen voi toimittaa markkinaoikeuden kansliaan henkilökohtaisesti, asiamiestä käyttäen, lähetin välityksellä, postitse, telekopiona, asiointipalvelussa tai sähköpostin avulla kuten sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetussa laissa (13/2003) säädetään. Jos vireillepanon viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, voi asiakirjat toimittaa markkinaoikeudelle ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusperusteeseen perustuva muutoksenhakukielto

Hankintalain 163 §:n mukaan markkinaoikeuden toimivaltaan kuuluvaan asiaan ei saa hakea muutosta kuntalain eikä hallintolainkäyttölain nojalla.

Muutoksenhausta ilmoittaminen hankintayksikölle

Hankintalain 148 §:n nojalla hankinta-asiaan muutosta hakevan on kirjallisesti ilmoitettava hankintayksikölle asian saattamisesta markkinaoikeuden käsiteltäväksi. Ilmoitus on toimitettava hankintayksikölle viimeistään silloin, kun hankintaa koskeva valitus toimitetaan markkinaoikeuteen. Ilmoitus on toimitettava hankintayksikön kohdassa I mainittuun osoitteeseen.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakijalta peritään käsittelystä markkinaoikeudessa oikeudenkäyntimaksua 2050 euroa alle miljoonan euron hankinnassa. Jos hankinnan arvo on vähintään 1 miljoona euroa, käsittelymaksu on 4100 euroa. Mikäli hankinnan arvo on vähintään 10 miljoonaa euroa, käsittelymaksu on 6140 euroa.

Yksityishenkilön oikeudenkäyntimaksu markkinaoikeudessa on 510 euroa.

Markkinaoikeuden osoite ja muut yhteystiedot

Markkinaoikeus
Radanrakentajantie 5

00520 Helsinki
puh. 029 56 43300
fax 029 56 43314
markkinaoikeus(at)oikeus.fi
asiointipalvelun osoite: https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet

Muutoksenhakuohje 5. Valitus katu-, puisto- tai muun yleisen alueen suunnitelmaa koskevassa asiassa

Jos olet tyytymätön tähän päätöksen, voit hakea siihen muutosta Helsingin hallinto-oikeudelta.

Valituksen voit tehdä lainmukaisuusperusteella, eli jos
- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
- päätöksen tehnyt toimielin on ylittänyt toimivaltansa ja/tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Voit tehdä valituksen, jos olet asianosainen, eli jos päätös kohdistuu sinuun tai se vaikuttaa välittömästi oikeuksiisi, velvollisuuksiisi tai etuihisi.

Valituksen toimittaminen

Toimita valitus **30 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Valitus on tehtävä viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Myöhässä tullutta valitusta ei tutkita.

Asianosaisen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä, jollei muuta näytetä:

- seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä,
- kolmen päivän kuluttua sähköisen viestin lähettämisestä tai
- saantitodistuksen osoittamana aikana/erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana

Voit toimittaa valituksen henkilökohtaisesti, postittamalla tai sähköisesti. Jos viimeinen palautuspäivä osuu viikonlopulle tai pyhäpäiväksi, voit toimittaa valituksen vielä seuraavana arkipäivänä virka-aikana.

Tee valitus kirjallisena ja kerro siinä mitä muutoksia haluat päätökseen ja millä perusteella. Liitä mukaan valituksen kohteena oleva päätös ja vaatimusta tukevat asiakirjat. Ilmoita valituksessa kotikuntasi ja yhteystietosi ja allekirjoita se. Jos sinulla on laillinen edustaja, valituksessa tulee olla sinun nimen ja kotikunnan lisäksi myös tämän nimi, kotilunta, yhteystiedot ja allekirjoitus. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse allekirjoittaa, mutta siitä on käytävä ilmi lähettäjän tiedot.

Valitus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua hallinto-oikeudessa **260** euroa. Lisätietoja valituksen maksullisuudesta saa Helsingin hallinto-oikeudesta. Maksua ei peritä silloin, kun hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaisen päätöksen valittajan eduksi.

Helsingin hallinto-oikeuden yhteystiedot:
Käynti- ja postiosoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki
Puhelin: 029 56 42000, faksi: 029 56 42079
Sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi
Asiointipalvelun osoite: https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet
Virka-aika: klo 8.00 - 16.15

Muutoksenhakuohje 6 Valitus postilaatikon paikkaa koskevassa asiassa

Jos olet tyytymätön tähän päätöksen, voit hakea siihen muutosta **Helsingin hallinto-oikeudelta**.

Valituksen voit tehdä lainmukaisuusperusteella, eli jos

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
- päätöksen tehnyt toimielin on ylittänyt toimivaltansa ja/tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Voit tehdä valituksen, jos olet asianosainen, eli jos päätös kohdistuu sinuun tai se vaikuttaa välittömästi oikeuksiisi, velvollisuksiisi tai etuihisi.

Valituksen toimittaminen

Toimita valitus **30 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Valitus on tehtävä viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Myöhässä tullutta valitusta ei tutkita.

Asianosaisen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä, jollei muuta näytetä:

- seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä,
- kolmen päivän kuluttua sähköisen viestin lähettämisestä tai
- saantitodistuksen osoittamana aikana/erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana

Voit toimittaa valituksen henkilökohtaisesti, postittamalla tai sähköisesti. Jos viimeinen palautuspäivä osuu viikonlopulle tai pyhäpäiväksi, voit toimittaa valituksen vielä seuraavana arkipäivänä virka-aikana.

Tee valitus kirjallisena ja kerro siinä mitä muutoksia haluat päätökseen ja millä perusteella. Liitä mukaan valituksen kohteena oleva päätös ja vaatimusta tukevat asiakirjat. Ilmoita valituksessa kotikuntasi ja yhteystietosi ja allekirjoita se. Jos sinulla on laillinen edustaja, valituksessa tulee olla sinun nimen ja kotikunnan lisäksi myös tämän nimi, kotilunta, yhteystiedot ja allekirjoitus. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse allekirjoittaa, mutta siitä on käytävä ilmi lähettäjän tiedot.

Valitus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua hallinto-oikeudessa **260** euroa. Lisätietoja valituksen maksullisuudesta saa Helsingin hallinto-oikeudesta. Maksua ei peritä silloin, kun hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaisen päätöksen valittajan eduksi.

Helsingin hallinto-oikeuden yhteystiedot:
Käynti- ja postiosoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki
Puhelin: 029 56 42000, faksi: 029 56 42079
Sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi
Asiointipalvelun osoite: https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet
Virka-aika: klo 8.00 - 16.15