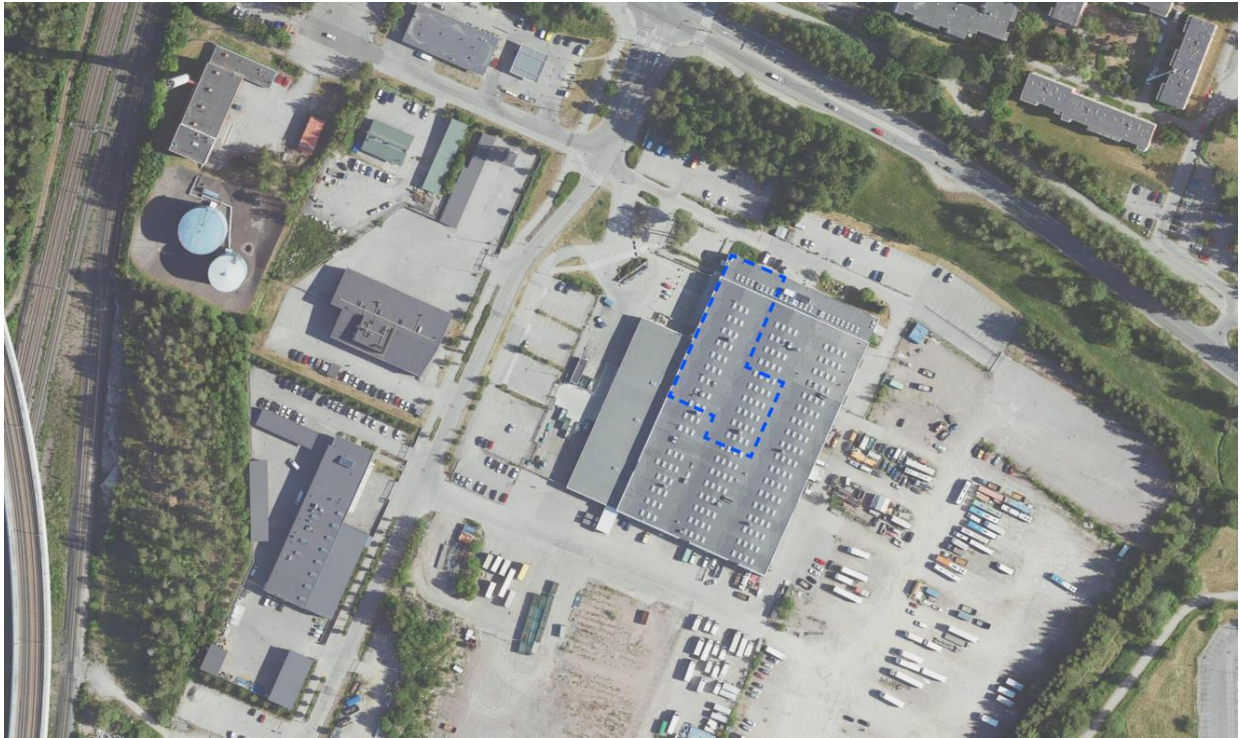


NUORTEN TOIMINTAKESKUS

HOSANTIE 2



© Vantaan kaupunki, karttapalvelu 2025



© Game NGO, 2024



SISÄLLYSLUETTELO

1. TARVETIETOKORTTI	4
2. YHTEENVETO	5
3. PERUSTELUT TARPEELLE.....	5
3.1 Palvelustrategiset linjaukset / liittyminen palveluverkkosuunnitelmaan	5
3.2 Väestöennuste / suhde kokonaistarpeeseen	6
3.3 Esiselvitykset / vaihtoehtoiset tilanhankintatavat / muiden palvelutarpeiden yhdistäminen (toimitilaverkkoselvitykset)	6
3.4 Aiemmat päätökset ja selvitykset	6
4. TOIMINNALLISET, TILALLISET JA TEKNISET TAVOITTEET SEKÄ MITOITUSPERUSTEET	6
4.1 Toiminnalliset tavoitteet, käyttäjien osallistaminen	6
4.2 Puhtauspalvelutavoitteet	7
4.3 Väestönsuoja	8
4.4 Tilaan ja käyttöön liittyvät muunneltavuus-, monikäyttöisyys- ja laatu- tasotavoitteet, piha.....	8
4.5 Arkkitehtoniset ja kaupunkikuvalliset tavoitteet	8
4.6 Elinkaaritavoite (käyttäjän aikatavoite)	8
4.7 Tilamitoitustavoitteet	9
4.8 Tavoitetunnusluvut	9
4.9 Tekniset tavoitteet (Rak, LVIS, Sähkö)	9
4.10 Elinkaaritavoitteet, energiatehokkuustavoitteet (sis. energia-, tiiveyslukutavoitteet).....	11
4.11 Sisäilmatavoitteet	12
5. TONTTI JA RAKENNUSPAIKKA	12
5.1 Sijainti ja hallinta.....	12
5.2 Kaava- ja kiinteistötiedot, rasitteet	12
5.3 Tontin rakennettavuus, alustava rakennettavuusselvitys	12
5.4 Liikenne, pysäköinti, kadut ja kunnallistekniikka, meluselvitys.....	12
5.5 Tontin kuivatus ja hulevesien käsittely.....	13
6. VÄISTÖTILATARVE	13
7. KUSTANNUKSET	14
7.1 Investointikustannusennuste.....	14
7.2 Tontista aiheutuvat kustannukset	14
7.3 Väistöilakustannukset	14

7.4 Purkukustannukset	14
8. RAHOITUS JA AIKATAULU	14
8.1 Rahoitus investointiohjelmassa.....	14
8.2 Aikataulu.....	14
9. HANKKEEN KÄYTTÖTALOUSVAIKUTUKSET JA TOIMINTAKUSTANNUKSET	15
9.1 Ylläpitokustannukset (sis. vuokra, siivous, huolto).....	15
9.2 Toimintakustannukset.....	15
10. TYÖTURVALLISUUSASIAT	15
11. RISKIT	15
11.1 Aikataulu, kustannukset.....	15
11.2 Kaavamuutos / poikkeamispäätös.....	16
11.3 Työturvallisuustehtävien lista	16
12. TYÖRYHMÄN JÄSENET	16

Liitteet

Liite 1: sijaintikartta

Liite 2: asemakaavaote ja määräykset

Liite 3: alustava tilaohjelma

Liite 4: kustannusennuste

1. TARVETIETOKORTTI

VD/11140/10.03.02.01/2022 (Astan numero; päivitetään)

Kohteen nimi: Nuorten toimintakeskus						
Tarpeen kuvaus: Nuorten toimintakeskuksen koko on n. 3500 brm ² (sis. puku- ja peseytymistilat yms.). Tilat palvelevat nuorten vapaa-ajan käyttöä. Hanke on kaupungin ja Me-säätiön yhteishanke. VTK on maanomistaja ja kiinteistönomistaja.						
Liittyminen muihin hankkeisiin ja selvityksiin: Kirjastojen, asukastilojen ja nuorisotilojen toimitilaverkkoselvitys on laadittu vuonna 2023. Uusi nuorten toimintakeskus ei ole osa selvitystä, mutta linkittyy Korso-Koivukylän kouluverkkoselvityksen segregaatiotarkasteluun, Koivukylän kaavarunkoon sekä KATO:n Eriytymisen ehkäisyn tiekarttatyöhön.						
Tarpeen perustelut: Toimintakeskus mahdollistaa lasten ja nuorten harrastamisen itsenäisesti sekä ohjatusti matalan kynnyksen periaatteella. Tällä hetkellä Suomessa ei ole olemassa vastaavaa konseptia nuorten vapaa-ajan toiminnasta, joka ei ole sidottuna aikaan tai ennakkoilmoittautumiseen. Toimintakeskus sijoitetaan Havukoskelle segregaatian negatiivisia vaikutuksia lieventävänä toimenpiteenä. Havukoskelle on myös kaivattu uusia palveluinvestointeja jo pitkään.						
Käyttäjätöimiala: Kaupunkikulttuurin toimiala (KAKU)						
Kaupunginosa: 74 Havukoski	Kiinteistötunnus: 92-74-502-1			Tontin pinta-ala: n. 9,7 ha		
Osoite ja tontti: Hosantie 2	Kaavatiedot: Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T).			Rakennusoikeus: 60 200 k-m ² , jäljellä n. 48 000 k-m ²		
Tilatarve, suuruus ja kustannukset (ALV 0%)	brm²	htm²	hym²	Investointikustannus		
				€	€ / brm²	€ / htm²
Uudisrakennus						
Laajennus / lisärakennus						
Muutos / peruskorjaus			3505			12 + investointi
Hankkeen tilapaikkamäärä				-		
Investointikustannus tilapaikkaa kohden				€ / tilapaikka		
Väistötilan tarve: Ei ole						
Määrärahavaraus investointiohjelmassa: Ei ole.						
Hankkeen toteutusaikataulu: TS 3/25, HS 5/25–8/25, VTK: suunnittelu 8/25–3/26 rakentaminen 3/26–7/26, valmis 8/26						
Ylläpitokustannukset: VTK vastaa; sisältyy vuokraan						
Toimintakustannukset käyttäjätöimialalle: Me-säätiö on sitoutunut tuottamaan toimintaa omalla rahoituksellaan kolmen vuoden ajan. Sopimus sisältää option rahoituksen jatkumisesta. Me-säätiön hallitus arvioi toiminnan budjetin erikseen vuosittain, toiminnan käynnistyessä arvio budjetista on 300 000 €/vuosi. Sopimussajalta ei toimintakustannuksia käyttäjätöimialalle.						
Ensikertainen kalustaminen ja varustaminen: Me-säätiö vastaa tilan kalustamisesta ja varustamisesta.						
Vuokra-arvio käyttäjätöimialalle:						
Tuleva vuokra				12,00 € / m ² / kk		
Vuokravaikutus		42 060 € / kk		504 720 € / v		
Vuokravaikutus / tilapaikka				€ / kk		
Laatija(t): Emma Savela, Hannu Rusama, Jukka Puolakka				Päivämäärä: 24.4.2025		

2. YHTEENVETO

Tämä tarveselvitys on laadittu hankkeen toimintakuvaukseksi, hankkeen suunnittelun lähtötiedoksi sekä esitykseksi kaupunkitilalautakunnalle 05/25 ja kaupunkikulttuurin ja hyvinvoinnin lautakunnalle 05/25.

Nuorten toimintakeskuksen tarveselvitys on laadittu Segregaation ehkäisyn toimintaohjelman toimesta yhteistyössä Kaupunkikulttuurin toimialan, Kaupunkiympäristön toimialan, VTK:n ja Me-säätiön kanssa. Noin 3500 m² kokoinen tila sijaitsee Koivukylän suuralueella, Havukosken kaupunginosassa, kiinteistössä, jonka osoite on Hosantie 2, 01360 Vantaa. Maanomistaja sekä kiinteistön omistaja on VTK-Konserniin kuuluva Vivamus Kiinteistöt Oy.

Nuorten toimintakeskus sijoittuu olemassa olevaan kiinteistöön ja edellyttää tilojen muutostöitä. Mahdollisen rakennusluvan ja poikkeamispäätöksen tarve selvitetään myöhemmin.

Nykyisin toimintakeskukselle vuokrattavaksi suunnitelluissa tiloissa toimii Vantaan ja Keravan hyvinvointialueen kuntouttavan työtoiminnan palvelu, jonka on tarkoitus luopua tilasta lokakuussa 2025. Lisäksi tiloissa toimii Pääkaupunkiseudun Kierrätyskeskus Oy, jonka vuokrasopimuksen irtisanomisaika on 6 kk.

3. PERUSTELUT TARPEELLE

3.1 Palvelustrategiset linjaukset / liittyminen palveluverkkosuunnitelmaan

Koivukylän suuralueelle, Havukosken kaupunginosaan toteutetaan nuorten vapaa-ajan toimintakeskus, jotta yhä useammalla vantaalaisella nuorella olisi mielekästä tekemistä vapaa-ajallaan. Tarve matalan kynnyksen monipuoliselle toiminnalle nousee sekä asukaskyselyissä että nuorten omista toiveista alueen kehittämisestä. Keskukseen toimintaideana on vahvistaa nuorten toimijuutta, auttaa nuoria löytämään vahvuuksiaan ja rakentamaan omaa tulevaisuuttaan suotuisaan suuntaan.

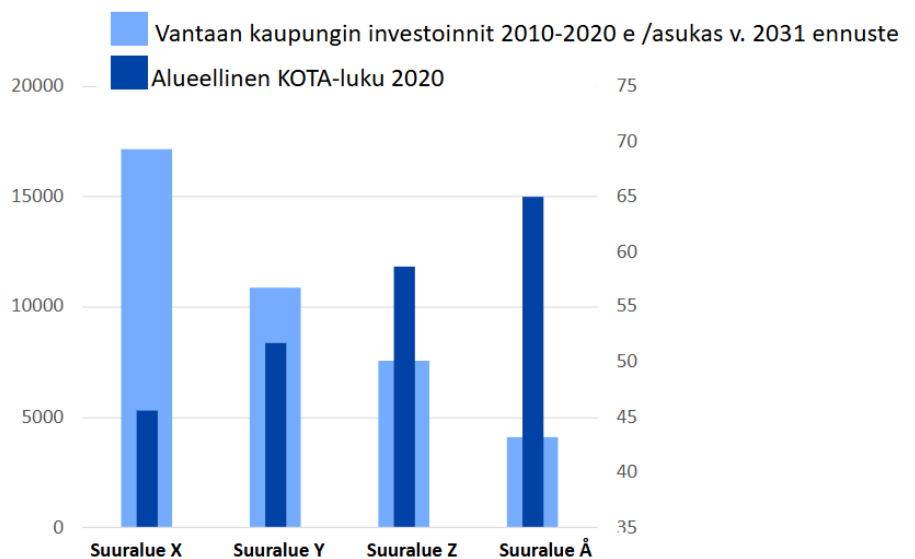
Erilaisilla sosioekonomista huono-osaisuutta mittaavilla segregaatiomittareilla Havukoski nousee Vantaalla alueeksi, jolla huono-osaisuuden riskitekijät kasautuvat. Palveluverkkosuunnitelmassa alueelle ei ole osoitettu lisäinvestointeja kulttuuri-, nuoriso- tai liikuntapalveluihin. Jotta alueen tilanne saadaan käännettyä positiivisempaan suuntaan, tarvitaan merkittäviä investointeja niin julkiselta kuin yksityiseltä sektorilta. Nuorten toimintakeskus olisi alku tälle kehityssuunnalle. Me-säätiö on sitoutunut tuottamaan toimintaa omalla rahoituksellaan kolmen vuoden ajan.

Nuorten toimintakeskus on saanut inspiraationsa kansainvälisestä [Game-konseptista](#), johon Vantaan kaupungin delegaatio kävi tutustumassa Kööpenhaminassa tammikuussa 2024 ja Kaupunkikulttuurin ja hyvinvoinnin lautakunta maaliskuussa 2024. Gamen toiminta perustuu erilaisten, nuorten kanssa yhdessä suunniteltujen, kiinnostavien liikunnan ja kulttuurin harrastustilojen tarjoamiseen ilman aikasidonnaisuutta tai sitoutumista. Paikalle voi saapua walk-in -periaatteella, kun se nuorelle itselleen sopii.

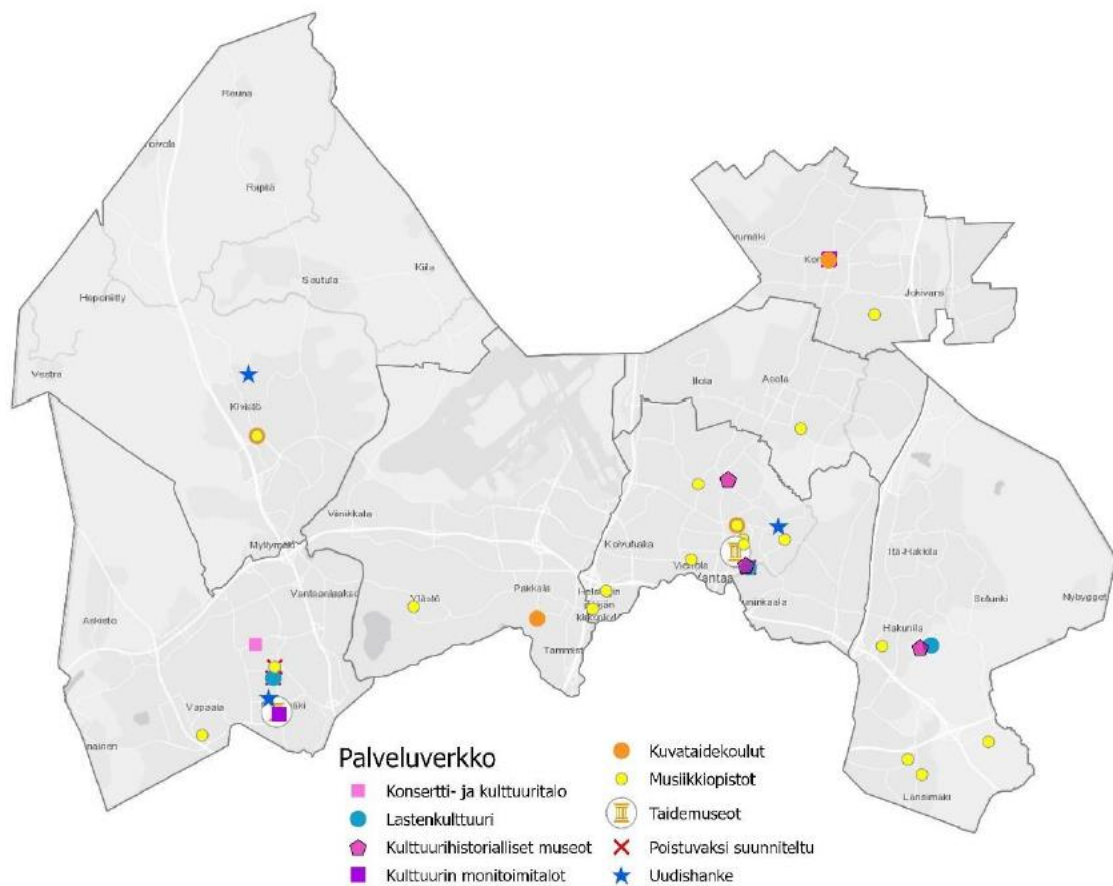
Toimintakeskuksen käyttäjäksi rekisteröidytään, mutta rekisteröimättömyys ei ole este tilojen käyttämiselle. Konseptiin kuuluu itsenäisen ja ohjatun tekemisen lisäksi myös mentorointi, minkä tarkoituksena on vahvistaa nuorten osallisuutta ja tarjota heille myös työmahdollisuuksia. Tilassa on aina tarvittava määrä aikuisia paikalla ja vetovastuussa toiminnasta. Konsepti mahdollistaa mielekkään vapaa-ajantekemisen myös niille nuorille, joiden vanhemmilla ei ole mahdollisuutta auttaa löytämään nuorelle sopivaa harrastusta. Lisäksi tiloja voidaan hyödyntää koulujen ja muiden toimijoiden toiminnassa erityisesti päiväsaikaan.

Game-konsepti toimii inspiraationa Suomen nuorten toimintakeskuksen konseptille, mutta konsepti ei välttämättä ole täysin samanlainen, vaan toiminta suunnitellaan valmiiksi yhdessä nuorten kanssa. Tällaista konseptia ei tiettävästi ole muualla Suomessa vielä olemassa. Tavoitteena on yhteistyössä eri toimijoiden kanssa edelleen kehittää ja testata uudenlaista toimintamallia lisäten alueen yhteisöllisyyttä, hyvinvointia ja vetovoimaa.

Vantaan kaupungin investoinnit/asukas vs. alueellinen eriytyminen

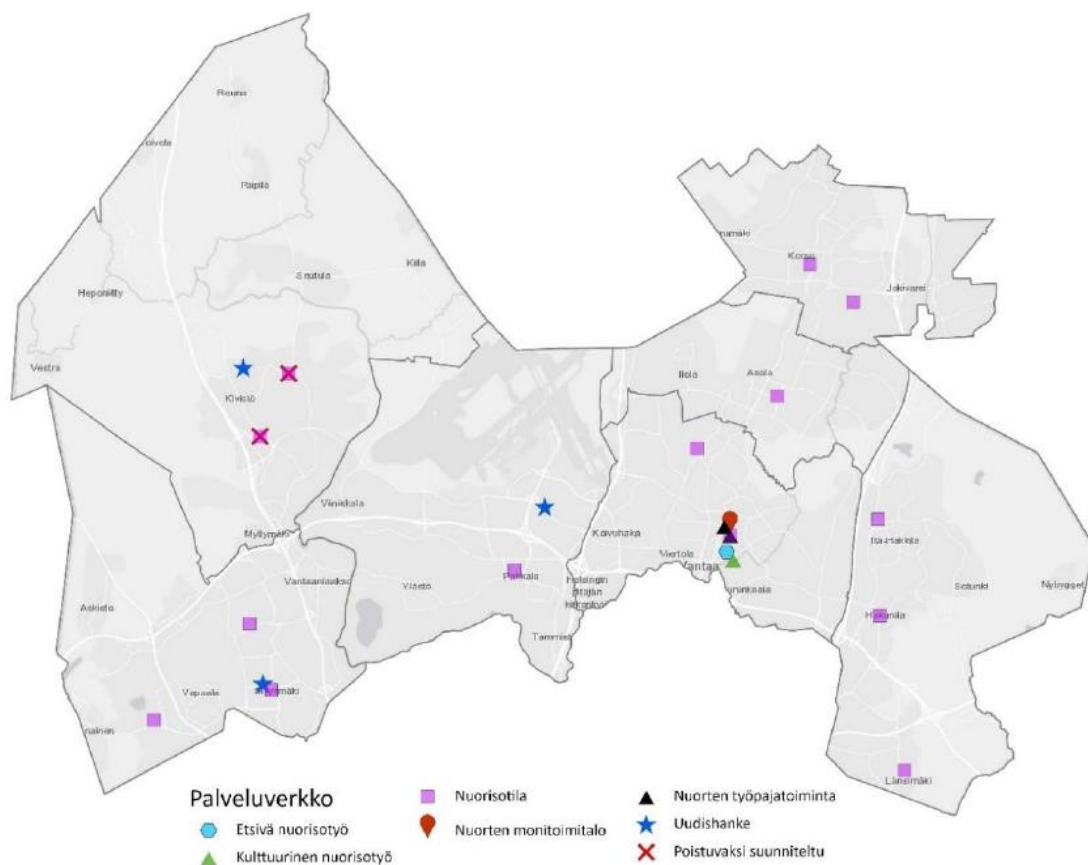


Lähteet:
<https://www.avoindata.fi/data/fi/dataset/vantaan-kaupungin-investoinnit>, suuraluetietotäydennys
 M.Jaakonaho ja väestöennuste 2031



National Land Survey of Finland, Esri, HERE, Garmin, USGS, Esri, HERE

Kuva 1: Kulttuuripalveluiden palveluverkko. Havukoskella ainoa kulttuuripalvelu on musiikkiopiston toiminta Kytöpuiston koululla.



National Land Survey of Finland, Esri, HERE, Garmin, USGS, Esri, HERE

Kuva 2: Nuorisopalveluiden palveluverkko 2022–2031. Havukoskella on olemassa oleva nuorisotila.

3.2 Väestöennuste / suhde kokonaistarpeeseen

Nuorten toimintakeskuksen tarve ei perustu väestönkasvuun, vaan laadulliseen tarpeeseen kehittää alueen lasten ja nuorten toimintaedellytyksiä ja lieventää segregaaation negatiivisia vaikutuksia. Tila palvelee kaikkia vantaalaisia ja on positiivinen syy tulla Havukoskelle.

3.3 Esiselvitykset / vaihtoehtoiset tilanhankintatavat / muiden palvelutarpeiden yhdistäminen (toimitilaverkkoselvitykset)

Kirjastojen, asukastilojen ja nuorisotilojen toimitilaverkkoselvitys on laadittu vuonna 2023. Uusi nuorten toimintakeskus ei ole osa selvitystä. Segregaationäkökulmasta Havukoskella on tunnistettu tarve panostuksille lasten ja nuorten harrastusmahdollisuuksien ja -tilojen parantamisen suhteen.

Samassa kiinteistössä sijaitsee Yhteisen pöydän hävikkiruokaterminaali, jonka kanssa on mahdollista löytää synergiaetuja uuden nuorten toimintakeskuksen kanssa.

3.4 Aiemmat päätökset ja selvitykset

Ei muita aiempia päätöksiä tai selvityksiä.

4. TOIMINNALLISET, TILALLISET JA TEKNISET TAVOITTEET SEKÄ MITOITUSPERUSTEET

4.1 Toiminnalliset tavoitteet, käyttäjien osallistaminen

Nuorten toimintakeskus on uudenlainen yhdistelmä liikkumista, luovuutta ja yhteisöllisyyttä. Siinä toteutuvat monenlaiset elementit: tavoitteellinen osallisuuteen ja oppimismyönteisyyteen tähtäävä toiminta, nuorisolähtöinen tekeminen, teknologia ja katukulttuurin monet muodot.

Kyseessä on matalan kynnyksen vapaa-ajan paikka, jonka keskiössä on kokeilu ja spontaanin osallistumisen mahdollistaminen. Harrastamiseen ja toimintaan on mahdollista osallistua ilman aikaan liittyvää sitoutumista. Nuoria sitoutetaan toimintaan asteittain, joko säännölliseen ryhmätoimintaan tai talon vastuuhenkilöiksi, kuten ohjaajiksi. Toiminta rakentuu suuressa määrin liikkeen ympärille, mutta siinä on paljon myös katukulttuuriin liittyviä elementtejä esimerkiksi musiikin, kuvataiteen, muodin ja vaikkapa videoiden tekemisen muodoissa. Näillä keinoin mukaan halutaan sitouttaa erityisesti ryhmiä, joita perinteinen vapaa-ajan toiminta ei tavoita.

Osallistumisen tavat on moninaiset: nuorilla voi olla erilaisia rooleja projekteissa, harrastuksissa tai vaikkapa turnausvideoiden editoijana. Toiminta tähtää siihen, että nuori löytää oman juttunsa ja löytää mieluisan sekä merkityksellisen tavan viettää vapaa-aikaa. Nuori voi kokeilla erilaisia polkuja, ottaa harha-askeleita ja koota itselleen eri elementeistä sopivan kokonaisuuden merkityksellisen vapaa-ajan viettoon. Yhteenkuuluvuuden tunteen ja

hyvinvoinnin vahvistuminen vapaa-ajalla tukevat nuorta koulutus- ja työpolun etsimisessä.

Nuorten toimintakeskuksen keskeisin ajatus on osallistavuus sekä nuorilta nuorille -lähestymistapa. Siksi Havukosken ja Koivukylän alueen nuoret ovat mukana suunnittelussa, päätöksenteossa, toiminnassa ja kehittämisessä alusta alkaen. Nuorten osallistamisprosessin keskeinen periaate on avoimuus. Projektista viestitään (viestintäsuunnitelman aikataulun mukaisesti) mahdollisimman laajalti alueen kouluissa, jotta kaikki halukkaat pääsevät suunnittelutyöhön mukaan. Aktiivisimpien nuorten lisäksi mukaan osallistetaan nuoria monenlaisista taustoista. Siksi hyödynnetään vastavuoroisia ja luovia osallistumismenetelmiä. Yhteisöä osallistetaan laajasti hankkeen varmistuttua.

4.2 Puhtauspalvelutavoitteet

Puhtaat tilat luovat puitteet terveelliselle ja turvalliselle toiminnalle. Puhtaanapidolla ylläpidetään rakennuksen hygieenisyyttä, siellä työskentelevien henkilöiden työturvallisuutta, viihtyisyyttä ja rakennuksen edustavuutta.

Puhtauspalvelujen tavoitteena on aikaansaada puhtaita ja sisäilmaongelmattomia tiloja, joiden pinnat on helppo pitää puhtaana. Yläpölyjen kerääntymistä on suunnitteluratkaisuissa vältettävä, samoin turhia kulmia ja ulokkeita, joiden puhtaanapito on hankalaa ja aikaa vievää.

Tavoitteena on yhtenäistää materiaalivalintoja. Kaikki käytettävät materiaalit ja tilaratkaisut toteutetaan mahdollisimman kestävästä, tehokkaista ja edullisesti ylläpidettävistä tuotteista. Rakennuksen pintojen tulee olla kaikilta osin helposti puhtaana pidettäviä ja julkisen tilan kulutusta kestäviä.

Lattiapintojen vahauksille ei tule olla tarvetta. Tilat tulee suunnitella niin, että puhtaanapito on helppoa.

Märkätilojen pintamateriaalit kestävästä ja helposti puhtaana pidettävistä materiaaleista, kuitenkin turvallisuutta unohtamatta.

4.2.1 Jätehuolto

Vantaan kaupunki haluaa olla jätteen lajittelussa edelläkävijä. Jätehuolto toteutetaan kiinteistön olemassa olevassa jätepisteessä, jota tarvittaessa täydennetään toiminnan vaatimalla tavalla. Suunnitteluvaiheessa määritellään jättejakeiden tarpeet ja mahdolliset täydennykset.

4.3 Väestönsuoja

Rakennuksessa on S1-luokan väestönsuoja 90m². Suojahuoneet 2kpl, suojahuone hyväksytty 150 hlö. Suoja hyväksytty 0,6m²/hlö mitoituksella. Muutostöissä kerrosala rakennuksessa ei kasva. VSS Mitoitus täyttää pelastuslain mitoitusperiaatteen.

Pelastuslaki;

Pelastuslain 71 ja 72 §:ssä tarkoitetun väestönsuojan varsinaisen suojatilan pinta-alan tulee olla vähintään kaksi prosenttia asianomaisen rakennuksen

yhteenlasketusta kerrosalasta. Myymälä-, teollisuus-, tuotanto- ja kokoontumisrakennusten sekä varastotilojen osalta varsinaisen suojatilan pinta-alan tulee olla vähintään yksi prosentti kerrosalasta. Väestönsuojan varsinaisen suojatilan tulee olla kuitenkin vähintään 20 neliömetriä.

4.4 Tilaan ja käyttöön liittyvät muunneltavuus-, monikäyttöisyys- ja laatutasotavoitteet, piha

Nuorten toimintakeskus perustuu monikäyttöisyyteen ja muunneltavuuteen, jotta se palvelee erilaisia käyttäjäryhmiä ja toimintamuotoja. Perustoiminnan ulkopuolella tiloja voidaan käyttää koulujen ja päiväkotien liikuntatoimintaan sekä järjestöjen ja urheiluseurojen toimintaan.

Keskeinen periaate on tilojen muokattavuus eri tarpeisiin. Esimerkiksi liikuntatilat on suunniteltu tukemaan monia eri lajeja ja spontaania osallistumista. Hallitila toimii päivittäisen pelailun lisäksi tapahtumatilana, jossa rakenteet, kuten sivuun kiinnitettävät koripallotelineet ja siirrettävät katujaikapallomaalit mahdollistavat tilan käytön eri lajeille ja aktiviteeteille. Vaikka kaikissa tiloissa tulee huomioida monikäyttöisyys ja muunneltavuus, niihin tulee sisällyttää ja niissä saa näkyä lajeille ja katukulttuurille tyypilliset elementit, jotta omaleimaisuus säilyy. Kaikki olosuhteet rakennetaan ”oikeasta” ja alkuperäisestä ympäristöstä inspiroituen. Tämä luo toimintaan omaleimaisuutta ja tukee näin yhteishenkeä nostattavan pelipaitaefektin rakentumista.

Erityisesti liikuntatiloissa tulee olla hyvä ilmanvaihto sekä laadukas ja muunneltava valaistus. Äänentoiston tulee olla nykyaikainen, laadukas ja tarpeeksi kattava.

Mahdollisuus laajentaa toimintaa ulkoalueelle on olennaista erityisesti tässä konseptissa, jossa harrastetaan katulajeja. Katulajien luonteeseen kuuluu yhteisen kaupunkitilan käyttö. Toiminnalle olisi hyvä osoittaa paikka talon yhteydestä, jotta esimerkiksi rullalautailu ei siirry parkkipaikoille. Esimerkiksi aidattu alue Kierrätyskeskuksen sisäänkäynnin edustalla on riittävä nuorten keskuksen ulkoalueeksi.

Ulkotilojen pitäisi mahdollistaa monenlainen hengailu, puuhailu ja pelailu. Koripallokorit, istutuslaatikot, maalausseinät, penkit ja pöydät voivat olla esimerkki ulkofasiliteeteista. Sisäänkäynnin läheisyydessä tulee olla polkupyörien säilytysmahdollisuus sekä mopoparkki.

4.5 Arkkitehtoniset ja kaupunkikuvalliset tavoitteet

Rakennuksen muutostyöt koskevat sisätiloja, joten arkkitehtoniset ja kaupunkikuvalliset tavoitteet noudattavat olevassa asemakaavassa annettuja määräyksiä ja tavoitteita. Lisäksi suunnittelussa noudatetaan soveltuvin osin RT-kortin 97–11146 (Sisäliikuntatilat. Liikuntasalit ja monitoimihallit) ohjeita.

Rakennuksen ulkopuolelle toteutetaan yhdessä nuorten kanssa olevan rakennusluvan puitteissa kutsuva kyltti toimintakeskuksen brändinimellä. Mahdollisuuksien mukaan toteutetaan opasteen toimintakeskukselle esim. Koivukylän asemalta.

4.6 Elinkaaritavoite (käyttäjän aikatavoite)

Kiinteistön elinkaaritavoite

Kiinteistössä on teetetty kuntoarvio v. 2023 joulukuussa. Rakennus on valmistunut vuonna 1984 ja sitä on remontoitu useina eri vuosina. Perustukset ovat betonisia pilarianturoita ja alapohjat maanvastaisia betonilaattoja. Kantavana rakenteena on pilari-palkkirunko. Ulkoseinät ovat kevytbetonirakenteisia ja julkisivupintana on aaltopelti. Ikkuna ja ulko-ovet ovat metallirakenteisia. Lämmönlähteenä on kaukolämpö ja ilmanvaihtotapana koneellinen tulo ja poisto. Rakenteiden osalta merkittävimmät korjaustarpeet liittyvät julkisivurakenteisiin sekä ikkunoihin ja ulko-oviin. LVISA-järjestelmien osalta ei havaittu merkittävää korjaustarvetta, lähinnä järjestelmien huoltokorjaustarvetta.

Käyttäjän aikatavoite

Me-säätiö ja Vantaan kaupunki solmivat sopimuksen, jonka kumpi tahansa osapuoli voi irtisanoa päättymään aikaisintaan kolmen vuoden kuluttua siitä, kun tilat luovutettiin käyttövalmiina Me-säätiön käyttöön. Molempien osapuolten tavoitteena on luoda pitkäkestoinen toimintamalli, joka olisi mahdollista käynnistää Havukoskella. Me-säätiön hallitus on sitoutunut projektiin vähintään kolmen vuoden ajaksi, joiden aikana seurataan toiminnan vaikuttavuutta ja suunnitellaan toiminnan jatkoa vaikuttavuusdataan perustuen.

4.7 Tilamitoitustavoitteet

Tilamitoitustavoitteet tilaohjelman (Liite 3) mukaisesti.

4.8 Tavoitetunnusluvut

Nuorten toimintakeskukselle mahdollisesti sopivia tilojen laajuus on noin 3500m².

Laajuustiedot:

Bruttoala 3 500 brm²
Hyötyala 3 045 hym²
Huoneistoala 3 395 htm²
Tilavuus 30 038 rm³
Tehokkuusluku 1,15

4.9 Tekniset tavoitteet (Rak, LVIS, Sähkö)

Rakennetekniset tavoitteet

Kantaviin rakenteisiin ei lähtökohtaisesti tehdä muutoksia. Muutokset koskevat kevyitä seinärakenteita. LVIA- ja sähkötekniikan järjestelmien toiminnallisuus varmistetaan. LVIA- ja sähkötekniikan järjestelmiin tehdään tarvittavat muutokset tilojen käyttötarkoituksen muuttuessa.

4.10 Elinkaaritavoitteet, energiatehokkuustavoitteet (sis. energia-, tiiveyslukutavoitteet)

Muutostöiden yhteydessä selvitetään mahdollisuuksia parantaa kiinteistön energiatehokkuutta mm. LED-valaisimilla, LVIA-järjestelmien muutoksilla.

4.11 Sisäilmatavoitteet

Vaatimustasona tilamuutoksissa on terveellinen ja puhdas sisäilma.

5. TONTTI JA RAKENNUSPAIKKA

5.1 Sijainti ja hallinta

Rakennus sijaitsee Havukosken kaupunginosassa 74. Kortteli 74502. Maanomistaja sekä kiinteistön omistaja on VTK-Konserniin kuuluva Vivamus Kiinteistöt Oy.

5.2 Kaava- ja kiinteistötiedot, rasitteet

Alueella on voimassa oleva asemakaava, teollisuus ja varastorakennusten korttelialue (T), joka on hyväksytty 14.12.2009.

Ei rasitteita.

5.3 Tontin rakennettavuus, alustava rakennettavuus selvitys

Kiinteistön tiloja on muutettu mm. kuntosalikäyttöön aikaisempina vuosina. Kiinteistön tiloissa on potentiaali muuttaa tiloja nuorten toimintakeskuksen käyttöön liikunta- ja katukulttuuritiloiksi.

5.4 Liikenne, pysäköinti, kadut ja kunnallistekniikka, meluselvitys

Liikenne

Liikennemäärät todennäköisesti pienenevät, kun Kierrätyskeskuksen tilat muutetaan Nuorten toimintakeskukseksi. Kierrätyskeskuksen raskas ajoneuvoliikenne sekä asiakasliikenne poistuvat. Nuorten toimintakeskuksen tilojen käyttäjät liikkuvat lähtökohtaisesti julkista liikennettä käyttäen, kävellen, pyöräillen ja mopolla. Pihajärjestelyt ja liikenteen ohjaus suunnitellaan siten, että toimintakeskukseen saapuminen on turvallista.

Pysäköinti

Kiinteistöllä on pysäköintipaikkoja. Toimintakeskuksen myötä pysäköinnin tarve alueella vähenee. Pyörä- ja mopopysäköinnin mahdollisuuksia parannetaan.

Melu

Rakennus sijoittuu päiväaikaisen tie- ja rautatiemelun yhteismelualueelle 55–60 dB ja 50–55 dB sekä vähäisin osin melualueelle 60–65 dB.

Kunnallistekniikka

Kiinteistö on liittynyt kunnallistekniikkaan. Muutoksella ei vaikutuksia kunnallistekniikkaan.

5.5 Tontin kuivatus ja hulevesien käsittely

Muutoksella ei vaikutuksia tontin kuivatukseen eikä hulevesien käsittelyyn.

6. VÄISTÖTILATARVE

Ei ole tarvetta väistötilalle.

7. KUSTANNUKSET

7.1 Investointikustannusennuste

Kiinteistön muutostöihin laskettu tavoitehinta on arvioitu jäävän alle 2M€. Arvio perustuu siihen, että kiinteistöön ei jouduta tekemään rakenteellisia muutoksia tai muutostyöt eivät vaadi rakennuslupaa.

7.2 Tontista aiheutuvat kustannukset

Tällä hetkellä ei ole tiedossa tontista aiheutuvia erillisiä kustannuksia, jotka eivät sisälly investointikustannuksiin.

7.3 Väistötilakustannukset

Ei väistötilakustannuksia.

7.4 Purkukustannukset

Tarkentuu hankesuunnitteluvaiheessa tilamuutoksiin liittyvien purkukustannusten osalta. Ei muita purkukustannuksia.

8. RAHOITUS JA AIKATAULU

8.1 Rahoitus investointiohjelmassa

Hanke ei ole investointiohjelmassa. Hanke toteutetaan VTK-Konserniin kuuluvan Vivamus Kiinteistöt Oy:n hankkeena. Kaupungin rahoitus sidotaan vuokrasopimukseen rahoitusvastikkeen kautta.

8.2 Aikataulu

- Tarveselvitys 03/25, lautakuntakäsittely 05/25
- Hankesuunnittelu 05/25–08/25
- Hankesuunnitteluvaiheen ja esivuokraussopimuksen jälkeen

nuorten toimintakeskus siirtyy VTK-Konserniin kuuluvalla Vivamus Kiinteistöt Oy:lle suunnitteluun ja toteutukseen.

- Muutostöiden aloitusajankohtaa määrittää olennaisesti olevien vuokrasopimusten irtisanomisaikataulu (6 kk).
- Tavoite toiminnan käynnistymiselle on 08/26

9. HANKKEEN KÄYTTÖTALOUSVAIKUTUKSET JA TOIMINTAKUSTANNUKSET

9.1 Ylläpitokustannukset (sis. vuokra, siivous, huolto)

Kustannusarvioin mukainen vuokratilakustannus on 504 720 € / vuosi. Muista kiinteistön ylläpitokustannuksista vastaa VTK-Konserniin kuuluva Vivamus Kiinteistöt Oy.

9.2 Toimintakustannukset

Me-säätiö on sitoutunut tuottamaan toimintaa omalla rahoituksellaan kolmen vuoden ajan. Sopimus sisältää option rahoituksen jatkumisesta. Me-säätiön hallitus arvioi toiminnan budjetin erikseen vuosittain, toiminnan käynnistyessä arvio budjetista on 300 000€/vuosi.

10. TYÖTURVALLISUUSASIAT

Tarve- ja hankesuunnitteluvaiheessa turvallisuuskoordinaattorina toimii Jukka Puolakka.

Rakentamisvaiheessa toteuttaja ja rakennuttaja huolehtivat kohteen työturvallisuustehtävistä.

11. RISKIT

11.1 Aikataulu, kustannukset

Riskit aikataulun venymisestä liittyvät esivuokraussopimuksen laatimiseen, olevien vuokrasopimusten irtisanomiseen sekä Me-säätiön kanssa tehdyn sopimuksen reunaehtoihin (aikataulun suhteen),

Riskit kustannuksista liittyvät siihen, jos Me-säätiö ei käytä optioita toiminnan jatkumisesta kolmen vuoden jälkeen, jolloin käyttökustannukset tulee kattaa jotenkin muuten.

11.2 Kaavamuutos / poikkeamispäätös

Tilamuutokset eivät täysin vastaa kaavassa määriteltyä korttelialuetta. Kaavaselostuksessa kuvataan seuraavasti: *Korttelialueelle saa rakentaa ympäristöä häiritsemätöntä teollisuus- ja varastotilaa sekä toimintaa tukevaa toimistotilaa. Alueen rakennusoikeudesta saa käyttää enintään 500 k-m²*

teollisuus- ja varastotointaan liittyvänä myymälä- ja näyttelytiloina.

Tiloissa toimii jo nykyisellään kaavassa määriteltyä enemmän muuta kuin teollisuus- ja varastotilaa, kun alkuperäinen rakennuksen käyttötarkoitus teollisuusrakennuksena on päättynyt. Kiinteistössä toimii mm. kuntosali, kierrätyskeskus, lounasravintola sekä Vantaan ja Keravan hyvinvointialueen kuntouttavan työtoiminnan palvelu.

Yleiskaavassa alue on määritelty asuinalueeksi, johon saa sijoittaa asuinympäristöön ja paikalliseen alakeskukseen soveltuvia palveluita sekä toimitilaa. Pitkällä tähtäimellä alueen kehitys siirtynee teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueesta asumisen korttelialueeksi tai muuhun soveltuvaan toimintaan, jos asuminen ei ole melun myötä mahdollista lähelle sijoittuvan raidesepelin kuormauspaikan vuoksi ([kaavamuutos 621500 Hosantie](#)). Tulevaisuudessa alueen yksi mahdollinen kehityssuunta voisi olla kaupunkikulttuurin keskus ns. "Vantaan Keran Hallit" -konsepti, joka synnyttäisi uudenlaista kaupunkikulttuuria Vantaalle (mm. tapahtumat, kaupunkifestarit yms).

Mahdollinen poikkeamispäätöksen hakeminen tai kaavamuutosprosessin käynnistäminen tässä vaiheessa muodostaa merkittävän riskin hankkeen valmistumisaikataululle sekä ulkopuolisen rahoituksen saamiselle.

Kaavamuutosprosessi korttelin osalta olisi syytä aloittaa, kun alueen kokonaiskuva ja kehittämissuunta on selkeytynyt.

11.3 Työturvallisuustehtävien lista

Työturvallisuusasiat käsitellään hankesuunnittelu ja toteutussuunnitteluvaiheessa.

12. TYÖRYHMÄN JÄSENET

Konsernijohtoon ja elinvoiman toimiala

Segregaation ehkäisyn toimintaohjelma

Hannu Rusama, ohjelmajohtaja

Niina Korko, kehityspäällikkö

Mari Jaakonaho, kehityspäällikkö

Pia Aaltonen, projektipäällikkö

Emma Savela, projektiasiantuntija

Kaupunkiympäristön toimiala

Kiinteistöt ja tilat palvelualue

Antti Kari, kiinteistöjohtaja

Pekka Wallenius, tilakeskusjohtaja

Kaupunkikulttuurin toimiala

Liikunnan palvelualue

Anton Ahonen, Liikuntapäällikkö

Nuorisopalvelut

Pekka Mäkelä, Nuorisotyön päällikkö

Kati Kallisolahti, Nuorisotyön esimies

VTK

Jukka Puolakka, Rakennuttajapäällikkö

Me-säätiö

Tiina-Maija Toivola, Toimitusjohtaja

Emmi Tanner, Yhteisötoiminnan johtaja

Mostafa Asadi, Liikuntapedagogi

28.2.2025 13.54.49

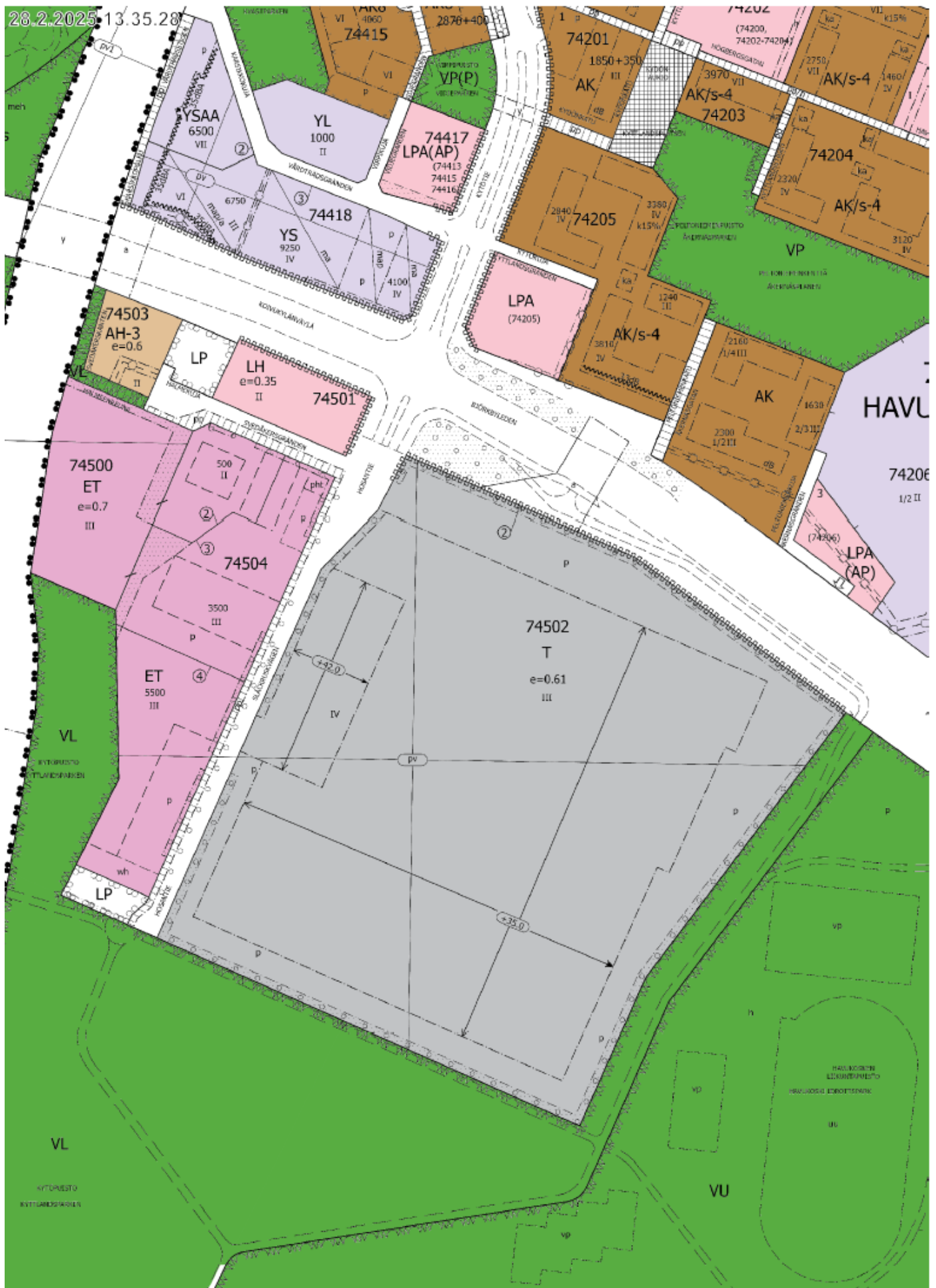


100 m

1:3 000

Ortokuva 2023 ©Vantaan kaupunki

28.2.2025 13.35.28



100 m

1:3 000

Ajantasa-aseenakaava, Ajantasa-aseenakaavan väripinnat ©Vantaan kaupunki

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.

T-korttelia 74502 koskevia määräyksiä:

Korttelialueelle saa rakentaa ympäristöä häiritsemätöntä teollisuus- ja varastotilaa sekä toimintaa tukevaa toimitilaa.

Alueen rakennusoikeudesta saa käyttää enintään 500 k-m² teollisuus- ja varastotoimintaan liittyvinä myymälä- ja näyttelytiloina.

IV-kerroksiselle rakennusalueelle saa rakentaa erillisiä toimitusrakennuksia, enintään 2800 k-m².

Tontteja ei saa käyttää avovarastointiin.

Rakennusluvan liitteeksi tulee laatia korttelisuunnitelma ja väryssuunnitelma. Erityisesti tulee huomioida alueen rajautuminen Hanabölen kulttuurimaisemaan.

Rakennukset ovat korttelialueen sisääntulon ympäristössä toteutettava arkkitehtonisesti korkeatasoisesti. Rakentaminen on tehtävä yhtenäistä rakennustapaa noudattaen ja alueen arkkitehtuuria ja materiaalia kunnioittaen.

Rakennusten julkisivut tulee jäsentää pienempiin osiin.

Katoksia saa rakentaa myös rakennusalan ulkopuolelle.

Alueella ei saa käsitellä tai varastoida räjähteitä tai vaarallisia kemikaaleja.

Maakaasuputkiston läheisyydessä ei saa harjoittaa sellaista toimintaa, josta aiheutuu haittaa tai vaaraa maakaasuputkiston pitämiseksi.

Korttelin sisäisestä liikenteestä on tehtävä suunnitelma ja suunnitelmassa on osoitettava turvalliset jalankulku-yhteydet korttelialueella.

Lastaukseen käytettävät tontin osat on rajattava vähintään kaksi metriä korkealla näkyvyyden estävällä aidalla tai puista ja pensaista muodostuvalla istutusvyöhykkeellä yleiseen alueeseen rajoittuvalla osallaan.

Tontin rakentamatta jäävät tontinosat tulee istuttaa siten, että tontin pinta-alasta on vähintään 10 % viheralueita.

Rakentaminen on hoidettava siten ettei, Frasanon vesitasapaino muutu.

Henkilöautoille maantasoon sijoitettavat uudet pysäköintialueet on jaoteltava enintään 30 auton yksiköiksi ja ne tulee toteuttaa siten, että niitä voidaan käyttää kiinteistön hulevesien käsittely- ja imeytysalueina.

Henkilöautojen pysäköintiin varattavat alueet on erotettava muista piha-alueista ja puistoista rakentein ja istutuksin.

Jalankulkualueet on kivettävä ja rajattava upotettavilla reunakivillä pysäköinti- ja istutusalueista.

Korttelialue tulee tarvittaessa rajata tummanharmaalla kolmilankaverkkoaidalla.

Autopaikat voivat sijaita tontin rajoista riippumatta.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Teollisuus	1 ap/80 k-m ²
Toimistot	1 ap/50 k-m ²
Varastot	1 ap/150 k-m ²
Liike- ja näyttelytilat	1 ap/35 k-m ²

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader.

Bestämmelser som gäller T-kvarteret 74502:

På kvartersområdet får byggas industri- och lagerlokaler som inte stör miljön samt kontorslokaler som stöder verksamheten.

Av områdets byggrätt får högst 500 m²-vy användas till affärs- och utställningslokaler som står i samband med industri- och lagerverksamheten.

På byggnadsytan med IV våningar får byggas fristående kontorsbyggnader, högst 2800 m²-vy.

Tomterna får inte användas för öppen lagring.

En kvartersplan och färgsättningsplan skall utarbetas som bilaga till bygglovet. Det skall särskilt fästas vikt vid att området passar in i angränsande Hanaböle kulturlandskap.

Byggnaderna som byggs vid ingången till kvartersområdet skall vara arkitektoniskt högklassiga. Byggnaderna skall följa ett enhetligt byggnadssätt och utföras med respekt för områdets arkitektur och material.

Byggnadens fasader skall delas in i mindre partier.

Skärmtakskonstruktioner får också byggas utanför byggnadsytan.

På området får inte sprängämnen eller farliga kemikalier behandlas eller lagras.

I närheten av naturgasledning får inte sådan verksamhet utövas som förorsakar problem eller fara för upprätthållandet av en naturgasledning.

En plan för trafiken i kvarteret skall utarbetas och i planen skall anvisas trygga fotgängarförbindelser på kvartersområdet.

De delar av tomten som används för lastning skall avgränsas med ett minst två meter högt staket som hindrar synlighet eller med en planteringszon bestående av träd och buskar i den del av området som gränsar mot allmänt område.

De delar av tomten som inte bebyggs skall planteras så att minst 10 % av tomtens areal är grönområden.

Byggnaderna skall utföras så att vattenbalansen i Frasabacken inte ändras.

De nya parkeringsområdena för personbilar som placeras i marknivå skall delas in i enheter för högst 30 bilar och anläggas på så sätt att de kan användas som behandlings- och infiltreringsområden för fastighetens dagvatten.

De områden som är reserverade för parkering av personbilar skall med konstruktioner och planteringar avskiljas från övriga gårdsplaner och parker.

Fotgängarområdena skall stenläggas och med infällda kantstenar avgränsas från parkerings- och planteringsområdena.

Kvartersområdet skall vid behov avgränsas med ett mörkgrått tretrådigt nätstängsel.

Bilplatserna kan placeras oberoende av tomtgränserna.

Minimiantalet bilplatser:

Industri	1 bp/80 m ² -vy
Kontor	1 bp/50 m ² -vy
Lager	1 bp/150 m ² -vy
Affärs- och utställningslokaler	1 bp/35 m ² -vy

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitojen korttelialue.

ET-korttelialue 74504 koskevia määräyksiä:

Korttelialueelle saa sijoittaa paloaseman.

Korttelialueelle saa sijoittaa myös kunnallisteknistä varikkotilaa sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta tuotantoa ja toimitilaa.

Rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa katos- ja kylmävarastotilaa.

Alueella ei saa käsitellä eikä varastoida räjähteitä tai vaarallisia kemikaaleja.

Rakentaminen paineenvähennysaseman suoja-alueella on maakaasun turvallisuudesta annetun asetuksen mukaisesti rajoitettua. Suoja-alueella sijaitsevilla rakennuksissa ei saa harjoittaa toimintaa, joka on asetuksen vastaista.

Maakaasuputkiston läheisyydessä ei saa harjoittaa sellaista toimintaa, josta aiheutuu haittaa tai vaaraa maakaasuputkiston pitämiseksi.

Avovarastointi on kielletty. Puhtaanapito-, rakennus- sekä liikkaiden torjuntamateriaalit ym. on sijoitettava katoksiin. Katoksissa tulee olla pääosin umpinainen seinä Kytöpuistoa ja katualueita vastaan.

Rakennusluvan liitteeksi tulee laatia korttelisuunnitelma. Erityisesti tulee huomioida alueen rajautuminen Hanabölen kulttuurimaisemaan ja Kehäraataan.

Rakennuksissa ja katoksissa tulee julkisivumateriaalina käyttää pääasiassa punatiltia.

Julkisivut tulee tehdä yhtenäistä rakentamistapaa noudattaen.

Kaavassa osoitetun kerrosluvun estämättä tulee lkt-merkinnällä varustetulle alueelle rakentaa tornimainen rakennelma siten, että se muodostaa alueelle maamerkin.

Tontin rakentamatta jäävät tontinosat tulee istuttaa.

Junaliikenteestä aiheutuva tärinä on otettava huomioon rakennusten suunnittelussa.

Korttelialue tulee rajata joko rakennuksella tai tummanharmaalla kolmilankaverkkoaidalla.

Autopaikkojen vähimmäismäärä määritellään rakennusluvan yhteydessä.



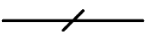
Lähivirkistysalue.



Yleinen pysäköintialue.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



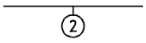
Kortteleiden välinen raja.



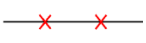
Osa - alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.



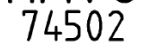
Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.



Kaupunginosan numero.



Kaupunginosan nimi.



Korttelin numero.

HOSANTIE

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

5500

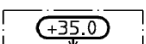
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

III

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

e=0.61

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.



Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.



Rakennusala.



Ohjeellinen rakennusala.

Kvartersområde för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning.

Bestämmelser som gäller ET-kvarteret 74504:

På kvartersområdet får en brandstation placeras.

På kvartersområdet får också placeras kommunalt tekniskt depåutrymme samt produktions- och verksamhetslokaler som inte medför miljöstörningar.

Utom byggrätten tillåts byggandet av skjul och kalla lager.

På området får inte sprängämnen eller farliga kemikalier behandlas eller lagras.

Byggnad inom reglerstationens skyddsområde begränsas i enlighet med förordningen om naturgasens säkerhet. I byggnader belägna inom skyddsområdet får inte sådan verksamhet bedrivas som strider mot förordningen.

I närheten av naturgasledning får inte sådan verksamhet utövas som förorsakar problem eller fara för upprätthållandet av en naturgasledning.

Öppen lagring är förbjuden. Olika renhållnings-, byggnadsmaterial samt material för förebyggande av halka m.m. skall placeras under skärmtak. Skärmtakskonstruktionerna skall till största delen vara försedda med en sluten vägg mot Kytlandsparcken och gatuområdet.

En kvartersplan skall utarbetas som bilaga till bygglovet. Det skall särskilt fästas vikt vid att området passar in i angränsande Hanaböle kulturlandskap och med Ringbanan.

Rödtegel skall användas som huvudsakligt fasadmateriäl i byggnaderna och skärmtakskonstruktionerna.

Fasaderna skall byggas så att man följer ett enhetligt byggnadssätt.

På det område som förses med lkt-beteckning får en tornlik konstruktion byggas så att den utgör ett landmärke på området, utan att det i planen anvisade våningstalet hindrar det.

De delar av tomten som inte bebyggs skall planteras.

Skakningar som orsakas av tågtrafiken skall tas i beaktande då byggnaderna planteras.

Kvartersområdet skall avgränsas med antingen en byggnad eller med mörkgrått tretrådigt nätstängsel.

Minimiantalet bilplatser avgörs i samband med bygglovet.

Område för närrekreation.

Område för allmän parkering.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns mellan kvarter.

Gräns för delområde.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

Kvartersnummer.

Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

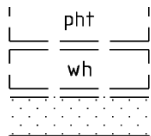
Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.

Exploateringstal dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.

Högsta höjd för skärningspunkt mellan fasad och vattentak.

Byggnadsyta.

Riktgivande byggnadsyta.



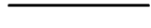
Ohjeellinen palokunnan harjoittelutornin rakennusala.

Ohjeellinen hulevesiaihe.

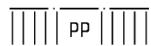
Istutettava alueen osa.



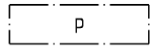
Säilytettävä / istutettava puurivi.



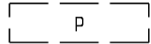
Katu.



Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.



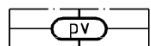
Pysäköimispaikka.



Ohjeellinen pysäköimispaikka.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Tärkeä pohjavesialue.

Alueella harjoitettava toiminta ei saa vaarantaa pohjaveden laatua tai määrää.

Hulevesien virtausta tulee hidastaa ja suodattaa kattovedet tontilla. Piha-alueiden hulevedet tulee käsitellä ja mahdollisuuksien mukaan suodattaa tontilla siten, että ne eivät aiheuta haittaa maaperälle ja pohjavedelle. Rakennuslupa on liitettävä hulevesien hallintasuunnitelma.

Korttelialueella ei saa irrallaan säilyttää tai varastoida nestemäisiä polttoaineita eikä muita pohjavettä likaavia aineita.

Kaikki säiliöt, jotka on tarkoitettu nestemäisille polttoaineille tai muille pohjavesien laadulle vaarallisille aineille, on sijoitettava rakennuksen sisätiloihin tai maan päälle tiiviiseen katettuun suoja-altaaseen. Altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan nesteen suurin määrä.

Rakentaminen, ojitukset, maankaivu ja louhinta on tehtävä siten, ettei aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden pinnankorkeuteen. Rakentaminen ei saa aiheuttaa haitallista pohjaveden purkautumista.

Rakennukset ja kadut on perustettava niin, ettei rakentaminen vaikuta pohjaveden korkeuteen eikä virtauksiin. Teollisuuden lastaus- ja purkualueet sekä ajoneuvoliikenteeseen käytettävät alueet on päällystettävä esim. asfaltilla. Lastaus- ja purkualueelta kertyvät sade- ja sulamisvedet on johdettava öljynerotuskaivojen kautta viemärisä pohjavesialueen ulkopuolelle.

TONTTIAJAKO

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

Riktigivande byggnadsyta för brandkårens övningstorn.

Riktigivande dagvattenmotiv

Del av område som bör planteras.

Trädrad som skall bevaras / planteras.

Gata.

För allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område.

Parkeringsplats.

Riktigivande parkeringsplats.

Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

Viktigt grundvattensområde.

Den verksamhet som bedrivs på området får inte riskera grundvattnets kvalitet eller kvantitet.

Dagvattnets flöde skall begränsas och takvattnet infiltreras på tomten. Dagvattenmängderna från gårdsområdena ska behandlas och om möjligt filtreras på tomten, så att de inte förorsakar men för jordmånen eller grundvattnet. Till bygglovet skall en dagvattenhanteringsplan bifogas.

Inom kvartersområdet får bränslen i vätskeform inte fritt förvaras eller upplagras, liksom ej heller andra ämnen som smutsar ner grundvattnet.

Alla cisterner som är avsedda för bränslen i vätskeform eller andra ämnen som är skadliga för grundvattnets kvalitet måste placeras inne i byggnaden eller ovan jord i en täckt skyddsbassäng. Bassängens volym måste vara större än den största volymen vätska som upplagras.

Byggnade, dräneringar, grävningsarbeten och sprängningar skall göras på ett sådant sätt att det inte inträffar några ändringar i grundvattnets kvalitet eller bestående förändringar i grundvattennivån. Byggnadsarbetena får inte förorsaka menliga grundvattenflöden.

Grundläggningen under byggnader och gator skall göras på ett sådant sätt att byggandet inte inverkar på grundvattnets nivå eller kretslopp. Industrins lastnings- och avlastningsområden samt de områden som används för fordonstrafiken måste beläggas med t.ex. asfalt. Det regn- och smältvatten som samlas upp på lastnings- och avlastningsområdet måste via oljeavskiljningsbrunnar ledas i avloppet vidare utanför grundvattenområdet.

TOMTINDELNING

För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.

Hosantie 2 Nuorten toimintakeskus - Alustava tilaohjelma

24.4.2025

Tilaohjelma tarkentuu hankesuunnitteluvaiheessa

	Ohjelma-ala	Huom.
<u>Liikunnan puku- ja pesutilat</u>		
Ryhmäpukuhuoneet	40	2 kpl (20m2/pukuhuone)
Erilliset lukittavat suihkukopit	24	6 kpl (3 kpl/ryhmäpukuhuone, à 4 m2)
Sauna	20	
WC:t	8	1 kpl/ryhmäpukuhuone, à 4 m2
<u>Liikuntatilat</u>		
Halli	730	Jaetaan koripallokenttään ja katufutiskenttään/kenttiin, optio skeitti/scoottirampille
Liikuntavälinevarastot	40	Huomioidaan myös muiden käyttäjien tarpeet
Tanssistudio, kamppailulajitila	300	2 kpl, à 150 m2
Skeitti- ja scoottiramppitilat	1000	Rampit sijoittuisivat eri puolille kiinteistöä, rampeja olisi mahdollista sijoittaa myös katettuun ulkotilaan, jossa Kierrätyskeskuksen lastauslaiturit
<u>Muut toiminnalliset tilat</u>		
Ryhmätilat (barber's, ryhmätyöhuoneet)	80	4 kpl, à 20 m2
Ryhmätilat (tyttöjen tila, tuunaustila)	160	2 kpl, à 80 m2
Ateljee/galleria	60	1 kpl
Hiljainen tila	20	
<u>Avoimet tilat</u>		
Vastaanotto	40	
Lava- ja kahvila-alue	350	
Ravintola	280	
<u>Muut tilat</u>		
WC:t	24	6 kpl, à 4 m2
LE-wc	12	Yksi LE wc+suihku+pukuhuone, johon kulku aulasta/käytävältä
Aula	40	
Toimisto	30	Sisältää ensiaputilan
Henk.kunnan sos.tilat	20	
Siivouskeskus	10	
Varasto	40	2 kpl, à 20 m2
Hyötyala yhteensä (hym²)	3328	
Kokonaisala (brm²)	3500	Tehokkuusluku: 1,15

Tekniset tilat

	koskevat koko olemassa olevaa kiinteistöä; eivät kuulu tilaohjelmaan
Muuntamo	48m2
Lämmönjakohuone	16m2
Sprinkler keskus	1m2
Sähköpääkeskus	47m2
Pienet sähkökeskukset	4kpl a' 1m2
Sähkökeskus	4m2
Talojakamo	3m2
Telehuone	7m2
IV-konehuoneet	42m2 + 62m2
Väestönsuoja	90m2

Nuorten toimintakeskus

Hosantie 2, Vantaa

Laajuustiedot :

bruttoala	3 500 brm2
hyötyala	3 405 hym2
huoneistoala	3 3 9 5 htm2
tilavuus	30 038 rm3
tehokkuusluku	1,15

Rakennuskustannukset		Yht.€	€/brm2	€/hym2	€/rm3
<u>Rakennuttajan kulut</u>		150 000	42,86	44,05	4,99
suunnittelu	100 000				
rakennuttaminen	50 000				
<u>Rakennustekniset työt</u>		1 350 000	385,71	396,48	44,88
<u>LVI-työt</u>		175 000	50,00	51,40	5,82
LVV-työt	95 000				
IV-työt	70 000				
Säätölaitteet	10 000				
<u>Sähkötyöt</u>		115 000	32,86	33,77	3,82
<u>Erillishankinnat</u>		5 000	1,43	1,47	0,17
Muutos- ja lisätyövaraus		135 000	38,57	39,65	4,49
KUSTANNUSENNUSTE (alv 0%)		1 930 000	551,43	566,81	64,16
KUSTANNUSENNUSTE (alv 25,5%)		2 422 150	692,04	711,35	80,52

Haahtela ind. 102 (9/24)

25.4.2025

Nuorten Toimintakeskus, Hosantie 2

Hankkeen huoneistoala	3 3 9 5 htm2
Hankkeen kustannukset (talousarviohinta)	1 930 000 €
rakentamisen yksikköhinta huoneisto-m2	568,48 €/htm2

ALUSTAVA VUOKRAKUSTANNUSLASKELMA ALV 0%

	€/a	€/htm2/ a	€/htm2/kk
Kiinteistönhoito ja kunnossapito sekä ulkoalueet ja valvonta yhteensä	158 886	46,80	3,90
Yhteensä	158 886	46,80	3,90

Alustava vuokrataso on sovittu 12€/m2 + rahoitusvastike (muutostöiden osuus). Lopullinen rahoitusvastike määräytyy toteutuneiden kustannusten mukaan