

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkitilalautakunta pöytäkirja 14.05.2025

Pöytäkirjan kansilehti	1
1 § Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / TeA	3
2 § Pöytäkirjan tarkastajien valinta / TeA	4
3 § Selostukset, apulaiskaupunginjohtajan tiedotusasiat / TeA	5
4 § Kuntalain 92 §:n ottomenettelyä varten saapuneet päätökset / TeA	6
5 § Kaupunkitilalautakunnan alaisen toiminnan osavuositarkastus 1/2025 / TeA	10
- Osavuositarkastus 1/2025, kaupunkitilalautakunnan alainen toiminta	11
6 § Tyhjillään olevan Metsälinnun päiväkodin (Maakotkanpolku 1) purkaminen / AK	31
7 § Asumispalveluyksikkö Simonpirtin (Simontie 7) purkaminen / AK	32
8 § Päiväkotimakeja (Vaahtokuja 13) purkaminen / AK	33
9 § Vantaan ammattiopisto Varia, Myyrmäen toimipisteen (Ojahaantie 5) purkaminen / AK	34
10 § Metsolanmäen päiväkodin laajennus ja tilamuutokset, hankesuunnitelman hyväksyminen / AK	35
- Metsolanmäen päiväkodin laajennus ja tilamuutokset, hankesuunnitelma liitteineen	37
11 § Jumbon kirjaston tarveselvityksen hyväksyminen / AK	115
- Jumbon kirjaston tarveselvitys 10.4.2025	118
12 § Kivivuoren päiväkotimakeja, tarveselvityksen hyväksyminen / AK	169
- Kivivuoren päiväkotimakeja, tarveselvitys liitteineen (II)	171
13 § Tikkurilan III päiväkotimakeja, tarveselvityksen hyväksyminen / AK	214
- Liite: Tikkurilan III päiväkotimakeja - tarveselvitys 25.4.2025	216
14 § Tarjouskilpailun järjestäminen 114 505 m2 kokoisesta alueesta kiinteistöllä 92-34-5-1 motocrosstoimintaa varten Kiilan kaupunginosassa / AK	257
- Kartta kilpailualueesta, kiinteistö 92-34-5-1	259
15 § Asuinpienaloitontin jatkuva haku Kivistöstä korttelista 23081 vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon / AK	260
- Kartta korttelin 23081 tontista	263
16 § Asuinrakennustontin 17590/4 jatkuva haku Martinlaaksosta vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon / AK	264
- Kartta tontista 17590-4	267
17 § Asunto Oy Vantaan Keltasafiirin osakekannan myynti / Lujatalo Oy / AK	268
- Kartta tontista 23153/1 ja määräosasta tonttia 23152/2 myynti	281
18 § Korttelin 25098 tontin 4 myynti Vehkalan yritysalueelta / Lasessor Oy ja Kiinteistö Oy Härkähaankuja / AK	282
- Liitekartta 92-25-98-4 myynti	284
19 § Tontin 92-81-210-3 vuokraaminen paloasemaa varten Korsossa / Vantaan ja Keravan hyvinvointialue / AK	285
- Maanvuokrasopimusluonnos	287
- 81-210-3 vuokraus liitekartta	293
20 § Tontin 92-52-415-1 vuokraaminen Aviapoliksen lukiota varten / VTK Kiinteistöt Oy / AK	294
- Maanvuokrasopimusluonnos	296
- Kohdekartta vuokra-alueesta	302

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkitilalautakunta pöytäkirja 14.05.2025

21 § Tonttien 92-52-131-4, -5- ja -6 ostaminen Veromiehen kaupunginosassa / Kiinteistö Oy:t Avia Centre 1, Avia Centre 2A ja Avia Centre 2B / c/o YIT Rakennus Oy / AK	303
- Kohdekartta ostettavista tonteista (kaupan kohde)	305
22 § Tonttivaraus Koivuhaan kaupunginosan teollisuusrakennusten kortteliin 68176 / Telika Oy / AK	306
- Tonttivaraus Koivuhaan kaupunginosan teollisuusrakennusten kortteliin 68176 /Telika Oy	308
23 § Yleisille alueille sijoitettavien ulkotarjoilualueiden maksuhojennukset toimintakaudella 2025 / HW	309
24 § Oikaisuvaatimus lupien ja valvonnan yksikön päällikön päätökseen § 2/2025 / HW	311
Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus Kaupunkitilalautakunnalle	312
Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen	313
Muutoksenhakuohje 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto	314
Muutoksenhakuohje 4. Hankintaoikaisuohje ja valitusosoitus	315
Muutoksenhakuohje 5. Valitus katu-, puisto- tai muun yleisen alueen suunnitelmaa koskevassa asiassa	319
Muutoksenhakuohje 6. Valitus postilaatikon paikkaa koskevassa asiassa	320



Kaupunkitilalautakunnan kokous

Aika 14.5.2025 klo 17.00–21.15

Paikka Lauri Korpisen katu 9, kokoushuone Parlamentti, Tikkurila

Osallistujat

Jäsenet	Läsnä	Varajäsenet	Läsnä
Kiljunen Kimmo, puheenjohtaja	x	Mölsä Tomi	
Kivimäki Otso, varapuheenjohtaja	x	Ellonen Leila	
Hartikainen Janne	x	Liukkonen Pasi	
Heikkinen Minna	x	Heiska Vesa	
Hummastenniemi Heidi	x	Värekoski Vertti	
Hynninen Mari	x	Pitkänen Eeva	
Lind Antti	-	Mattila Kari	x
Liutu Topi	x	Haapala Heidi	
Oja Mika	x	Kähärä Kaarlo	
Pajunen Emmi	x	Kauppinen Sirpa	
Puha Seija	x	Nikkanen Teemu	
Siniketo-Pietilä Katja	x	Villagracia-Pasquariello Miriam	
Toivonen Teija	x	Huuskonen Sanna	
Vanhanen Tuomas	x	Vähäkangas Jussi	
Viilo Mikko	x	Huhta Timo	
Kaupunginhallituksen edustaja		Kaupunginhallituksen varaedustaja	
Lundell Kai-Ari	x (§:t 1-3, klo 17.00-18.18)	Suoniemi Juha	
Nuorisovaltuuston edustaja		Nuorisovaltuuston varaedustaja	
Pannu Pravjot	x (§:t 1-16, klo 17.00-21.06)	Rasku Joel	
Muut osallistujat			Läsnä
Anttila Tero, apulaiskaupunginjohtaja		x	
Kari Antti, kiinteistöjohtaja		x	
Westlin Henry, kaupungininsinööri		x	
Hohti Jonna, talous- ja hallintojohtaja		x (§:t 1-16, 18-24)	
Wallenius Tuuli, viestintäpäällikkö		x	
Courtemanche Josée, rakennuttaja-arkkitehti		x (§:t 1-3, klo 17.00-18.38)	
Majuri Lauri, kehittämisspäälikkö		x (§:t 1-3, klo 17.00-18.38)	
Henriksson Tomi, kiinteistökehityspäälikkö		x (§:t 1-3, klo 17.00-18.59)	
Wallenius Pekka, tilakeskusjohtaja		x (§:t 1-3, klo 17.00-20.01)	
Ranto Jaakko, hallintoasiantuntija, pöytäkirjanpitäjä		x	



Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todettiin.

Allekirjoitukset

Puheenjohtaja Kimmo Kiljunen

Pöytäkirjanpitäjä Jaakko Ranto

Pöytäkirjan tarkastus

Aika ja paikka 16.5.2025, Lauri Korpisen katu 9, 01370 Vantaa

Mikko Viilo

Otso Kivimäki

Pöytäkirja on yleisesti nähtävänä

Aika ja paikka 19.5.2025 Vantaan kaupungin internetsivuilla paatokset.vantaa.fi.



1 §

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / TeA

Kaupunkitilalautakunta 14.5.2025 § 1

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Todetaan kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös:

Todettiin.



2 §

Pöytäkirjan tarkastajien valinta / TeA

Kaupunkitilalautakunta 14.5.2025 § 2

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) valita pöytäkirjan tarkastajiksi Viilo Mikko ja Kivimäki Otso (varalla Hartikainen Janne ja Hummastenniemi Heidi), ja
- b) tarkastaa pöytäkirja viimeistään perjantaihin 16.5.2025 klo 12.00 mennessä.

Päätös:

Päätettiin

- a) valita pöytäkirjan tarkastajiksi Viilo Mikko ja Kivimäki Otso, ja
- b) tarkastaa pöytäkirja viimeistään perjantaihin 16.5.2025 klo 12.00 mennessä.



3 §

Selostukset, apulaiskaupunginjohtajan tiedotusasiat / TeA

Kaupunkitilalautakunta 14.5.2025 § 3

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Merkittää tiedoksi asiantuntijoiden / esittelijöiden selostukset sekä tiedotusasiat.

Käsittely:

Kuultiin seuraavat selostukset:

Asia 11 / Jumbon kirjaston tarveselvityksen hyväksyminen / rakennuttaja-arkkitehti Josée Courtemanche

Asia 14 / Tarjouskilpailun järjestäminen 114 505 m2 kokoisesta alueesta kiinteistöllä 92-34-5-1 motocrosstoimintaa varten Kiilan kaupunginosassa / kiinteistökehityspäällikkö Tomi Henriksson ja talous- ja hallintojohtaja Jonna Hohti

Kimaran päiväkodin palokorjaushankkeen projektisuunnitelma / tilakeskusjohtaja Pekka Wallenius

Päätös:

Merkittiin tiedoksi.



4 §

Kuntalain 92 §:n ottomenettelyä varten saapuneet päätökset / TeA

Kaupunkitilalautakunnalle 22.4.2025 jälkeen julkaistut ottomenettelyä varten saapuneet päätökset.

Apulaiskaupunginjohtaja Tero Anttila

§ 36/2025 Kivimäen koulun perusparannus v.2: sähköurakoitsijan valinta

Talous- ja hallintojohtaja Jonna Hohti

§ 12/2025 Vapautus vuokranmaksusta / Myyrmäen urheilutalon kahvila

Tilakeskusjohtaja Pekka Wallenius

- § 42/2025 Rekolan koulun ja asuntolan ikkunoiden ja ulko-ovien kunnostus, osa 1
- § 44/2025 Kivimäen koulu perusparannus v.2, putkiurakoitsijan (PU) valinta
- § 45/2025 Kivimäen koulu perusparannus v.2, ilmanvaihtourakoitsijan (IU) valinta
- § 46/2025 Nostolaitteiden, välineiden ja esitystekniikan tarkastus-, huolto- ja korjauspalvelun hankinta (210 000 euroa / 4 vuotta, alv 0 %)
- § 47/2025 Martinlaakson päiväkodin uusi väestönsuoja, LVIA-suunnittelijan hankinta
- § 48/2025 Kimaran päiväkodin palovahinkokorjaus, sähkösuunnittelijan hankinta
- § 53/2025 Kimaran päiväkodin palovahinkokorjaus, LVIA-suunnittelijan hankinta
- § 54/2025 Päiväkotikoti Silva, LVIA-suunnittelun hankinta
- § 56/2025 Silvan päiväkotikoti, sähkösuunnittelun hankinta
- § 57/2025 Vihertien asukaspuiston rakennuksen vesikaton korjaus/uusiminen
- § 58/2025 Hepopuiston päiväkodin pihan perusparannus, suunnitelmien hyväksyminen ja urakoitsijan valinta

Kaupungininsinööri Henry Westlin

- § 46/2025 Tikkurilan keskuspuisto – Puutarhatie -ulkoilureitti, 68 Koivuhaka, puistosuunnitelman hyväksyminen
- § 48/2025 Rakentaminen palveluyksikön käyttösuunnitelman määrärahojen käytön sekä tuntipalkkalistojen hyväksyjät
- § 49/2025 Hankinta/Kirkonkylänkosken kunnostus

Kaupungininsinööri vs. Jyrki Vättö

- § 47/2025 Vantaanlaaksontien jalankulku- ja pyörätie välillä Helsingin raja – Vaskivuorentie, 16 Kaivoksela, katusuunnitelman hyväksyminen

Toimitilapäällikkö Tiina Louhikoski

- § 29/2025 Maankäyttölupa Myyrmäkitalon edustalle
- § 30/2025 Tuomelan koulun tilojen vuokraaminen ajalle 1.5.-31.8.2025 / Länsi-Vantaan musiikkiopisto
- § 31/2025 Tuomelan koulun huoneiden 303 ja 305 vuokraaminen
- § 32/2025 Simonkalliontie 1 as 3 vuokraaminen / LKN Rakennus Oy



Rakennuttajapäällikkö Juha Vuorenmaa

- § 12/2025 LT65 Elmon uimahallin rakenne- ja pohjarakennesuunnittelijan hankinta, lisä- ja muutostyö

Rakennuspäällikkö Jaakko Koivunurmi

- § 17/2025 Katujen ja puistojen palvelualueen rakentamisyksikön työpäällikön, omaisuudenhallintapäällikön sekä vastaavien rakennusmestareiden/vastaavan puutarhurin sijaisten määrääminen
§ 19/2025 Hankinta / Caravellentie Tuupakantie Tulkintie LIVA

Luvat ja valvonta -yksikön päällikkö Juhani Inget

- § 22/2025 Korvauspäätös, henkilövahinko
§ 23/2025 Korvauspäätös, autovahinko
§ 24/2025 Korvauspäätös, henkilövahinko

Maankäyttöinsinööri Taina Andersson

- § 9/2025 Maanomistajan lupa kevyenliikenteen kiertotien sijoittamiseen Nikinmäessä / Destia Oy
§ 10/2025 Maankäyttölupa varasto- ja pysäköintialuetta varten Vehkalassa / Tekova Grand Oy
§ 11/2025 Määräalan ostaminen tilasta 92-415-1-196 Rekolan kylästä / Veikko Kalevi Hämäläinen kp.
§ 12/2025 Maanomistajan lupa autojen tilapäiseen pysäköintiin Hakunilassa

Maankäyttötekniikko Jorma Hopponen

- § 19/2025 Maa-alueen uudelleen vuokraaminen varastoalueeksi Viinikkalasta / Kiinteistö Oy Vantaan Vasamakuja 11

Päätökset, joita ei oikaisuvaatimusajan kuluessa ole otettu lautakunnan käsiteltäväksi:

Apulaiskaupunginjohtaja vs. Antti Kari

- § 33/2025 Ojahaan yhtenäiskoulu, esiopetustilat ja liikuntahalli, pää- ja arkkitehtisuunnittelun hankinta

Toimitilapäällikkö Tiina Louhikoski

- § 25/2025 Päätös option käyttöönotosta / Myyrmäen vanhan jäähallin kahvion vuokraaminen Cafe Skrinnari Oy:lle
§ 26/2025 Koivukoti 2 vuokraaminen / Soma Hoivapalvelut Oy
§ 28/2025 Tilojen vuokraaminen Nuorisopalveluille / Liesitori 1, 2.krs. pinta-ala 237m2.

Rakennuspäällikkö Jaakko Koivunurmi



- § 7/2025 Viherkuja tila 411-1-187, kunnallistekniikan rakentamisesta aiheutuneen vahingon korvaaminen
- § 8/2025 Laurintie tila 415-1-293, kunnallistekniikan rakentamisesta aiheutuneen vahingon korvaaminen
- § 9/2025 Hankinnan keskeyttäminen, uudelleen kilpailutus ja hankintaoikaisuvaatimuksen käsittely asiassa ”Pyöräkuormaaja KUP 24 -hankinta”
- § 12/2025 Hankinta/Rosenlundin kaava-alueen vaihe 2 vaahtolasi
- § 14/2025 Länsi-Keimolan tie tila 416-5-129, kunnallistekniikan rakentamisesta aiheutuneen vahingon korvaaminen
- § 15/2025 Länsi-Keimolan tie tila 416-5-130, kunnallistekniikan rakentamisesta aiheutuneen vahingon korvaaminen

Luvat ja valvonta -yksikön päällikkö Juhani Inget

- § 17/2025 Korvauspäätös, henkilövahinko
- § 18/2025 Korvauspäätös, aurausvahinko
- § 19/2025 Korvauspäätös, autovahinko
- § 20/2025 Korvauspäätös, autovahinko
- § 21/2025 Korvauspäätös, autovahinko

Maankäyttöinsinööri Jouni Kahila

- § 11/2025 Voimansiirtojohtoon sijoittamista koskevan sopimuksen hyväksyminen kiinteistöjen 92-407-15-94, 92-407-11-61 ja 92-407-14-10 alueelle Ilolassa / Vantaan Energia Sähköverkot Oy

Maankäyttötekniikko Jorma Hopponen

- § 16/2025 Väliaikainen maanomistajan lupa valokuituverkon osalle Kivistön kaupunginosassa / Valokuitunen Oy
- § 17/2025 Maanomistajan lupa maakaapeleille ja suojaputkituksille Sotungin kaupunginosassa / Vantaan Energia Sähköverkot Oy
- § 18/2025 Maankäyttölupa väliaikaista asukaspysäköintiä varten Kaivokselassa / Asunto Oy Kaivosrinne

Puuttuvat pykälät ovat päätöksiä, joita ei tarvitse ilmoittaa ottomenettelyyn.

Kaupunkitilalautakunta 14.5.2025 § 4

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- olla ottamatta käsittelyyn kaupunkitilalautakunnalle toimitettuja ottamiskelpoisia päätöksiä, ja
- merkitä tiedoksi ottoon toimitetut päätökset, joita ei ole otettu lautakunnan käsiteltäväksi oikaisuvaatimusaikana.



Käsittely:

Asian käsittelyn aikana apulaiskaupunginjohtaja täydensi esitystään seuraavilla viranhaltijapäätöksillä:

Apulaiskaupunginjohtaja Tero Anttila

§ 39/2025 Hankinta/Läntisen Valkoisenlähteentien pääpyöräreitti

Tilakeskusjohtaja Pekka Wallenius

- § 60/2025 Sotungin koulun pihan perusparannus, suunnitelmien hyväksyminen ja urakoitsijan valinta
- § 61/2025 Havukosken nuorisotalon sisäilmakorjausten ja osittaisen peruskorjauksen kustannuslaskelman hyväksyminen sekä korjausrakennusurakoitsijan nimeäminen
- § 62/2025 Solkikujan päiväkodin vesikaton uusiminen 2025, urakoitsijan valinta

Toimitilapäällikkö Tiina Louhikoski

- § 33/2025 Tuomelan koulun huoneen 105 vuokraaminen / Tmi Deco Paja
- § 34/2025 Kynicke -tilan vuokraaminen
- § 35/2025 Vernissan kahvilatilan vuokraaminen / DiDi Caffè Oy
- § 36/2025 Maankäyttöluvan myöntäminen / Helsinki Triathlon ry:n osakilpailu 29.5.2025 Kuusijärven luonto- ja virkistysalueella

Kunnossapitopäällikkö Jyrki Vättö

- § 13/2025 Perusparannusavustuksen myöntäminen Katinkalliontien-Välimäentien tiekunnalle 2025
- § 14/2025 Perusparannusavustuksen myöntäminen Saraksentien-Viinämäentien tiekunnalle 2025
- § 15/2025 Perusparannusavustuksen myöntäminen Majalantien tiekunnalle 2025
- § 16/2025 Vuotuiset tiekunta-avustukset yksityisteiden kunnossapitoa varten 2025

Luvat ja valvonta -yksikön päällikkö Juhani Inget

- § 25/2025 Korvauspäätös, autovahinko
- § 26/2025 Korvauspäätös, henkilövahinko
- § 27/2025 Korvauspäätös, kaivuuvahinko, Vestran vesiosuuskunta

Maankäyttötekniikko Jorma Hopponen

- § 20/2025 Maanomistajan lupa kaapeliputkituksille ja maakaapeleille Koivuhaan kaupunginosassa / Vantaan Energia Sähköverkot Oy

Päätös:

Hyväksyttiin täydennetty esitys.

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus ja valituskielto



5 § Kaupunkitilalautakunnan alaisen toiminnan osavuositarkastus 1/2025 / TeA

VD/3095/02.01.02.00/2025

TeA/JH

Esitetään merkittäväksi tiedoksi kaupunkitilalautakunnan alaisen toiminnan vuoden 2025 ensimmäinen osavuositarkastus.

Ensimmäinen osavuositarkastus tehdään ajalta 1.1.–30.4. Osavuositarkastuksessa kuvataan tiivistetysti toimialan toimintaa ja taloutta. Toimiala arvioi talousarvionsa toteutumisesta sekä käyttötalouden että investointien tulojen ja menojen osalta perusteluineen. Lisäksi toimialat raportoivat sitovien tavoitteidensa toteutumisesta.

Käyttötalouden osalta osavuositarkastuksessa käytetään seuraavaa otsikointia:

1. Talousarvion toteutuminen 2025
2. Toiminnan kehittäminen ja keskeiset muutokset

Investointien osalta raportoidaan hankeryhmittäin ennuste koko vuoden toteutuksesta, työohjelmien eteneminen sekä olennaisimmat ennusteen ja talousarvion välisten poikkeamien syyt.

Kaupunkitilalautakunta 14.5.2025 § 5

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään merkitä tiedoksi kaupunkitilalautakunnan vuoden 2025 ensimmäinen osavuositarkastus ja toimittaa se edelleen kaupunginhallitukselle ja -valtuustolle tiedoksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Osavuositarkastus 1/2025, kaupunkitilalautakunnan alainen toiminta

Täytäntöönpano: Talousohjaus

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

talous- ja hallintojohtaja Jonna Hohti, puh. 044 549 7991,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)



OSAVUOSI- KATSAUS 1/2025

**KAUPUNKITILA-
LAUTAKUNTA
14.5.2025**

SISÄLLYSLUETTELO

Talousarvion toteutuminen 2025	3
Toiminnan kehittäminen ja keskeiset muutokset	4
INVESTOINNIT	7
91 Rakentaminen	7
91 1 Uudisrakentaminen	7
91 2 Korjausrakentaminen	8
91 3 Vuokra- ja osaketilat.....	9
93 Julkinen käyttöomaisuus.....	9
94 Irtain omaisuus	10
95 Kiinteä omaisuus	10

Liitteet:

Liite 1: Kaupunkitilalautakunnan alainen käyttötalouden toteuma

Liite 2: Kaupunkitilalautakunnan alaisten investointien toteuma

Liite 3: Kaupunkiympäristö, sitovat tavoitteet 2025

Julkaisija

Vantaan kaupunki

5/2025

Kaupunkiympäristö/Yhteiset palvelut

Kansikuva: Kirsikkapuun kukinta, Jori Lindroth 2025

KAUPUNKIYMPÄRISTÖ

Alkuvuotta 2025 on leimannut yhä asuntorakentamisen matalasuhdanne, mikä on vaikuttanut toimialan tuloihin, tonttien kysyntään ja kaavahankkeiden etenemiseen. Kaupungin omat investoinnit ja kärkihankkeet ovat kuitenkin edenneet. Vantaan ratikan rakennustöiden aloitus lähestyy.

Kaupunkiympäristön toimialan Tikkurilassa toimistotiloissa työskentelevä henkilöstö muutti uusiin toimitiloihin tammikuussa 2025. Lauri Korpisen katu 9:ssä sijaitsevassa modernissa toimitilassa työskentelee noin 500 työntekijää.

Toimialan käyttötalouden toimintatuottojen ennustetaan alittavan talousarvion yhteensä 0,4 milj. euroa ja toimintakulujen alittavan talousarvion yhteensä 0,9 milj. euroa. Investointimenojen arvioidaan alittavan talousarvion 6,2 milj. euroa ja tulojen 1,2 milj. euroa. Toimialan sitovien tavoitteiden ennustetaan toteutuvan pääosin. Toimiala osallistui alkuvuonna kaupungin laajuiseen tulojen ja menojen rakennetarkasteluun.

Talousarvion toteutuminen 2025

Maanmyyntivoittojen ennustetaan alittuvan rakentamisen matalasuhdanteen ja hiljaisen tonttikysynnän vuoksi. Samasta syystä rakennusvalvonnan toimintatuottoihin ennustetaan 0,9 milj. euron alitusta. Myös maanlajitysmaksutulot ovat edelleen alhaiset asuntorakentamisen vähäisyyden vuoksi.

Toimitilojen lämmityskustannusten ylitysennuste on 0,9 milj. euroa. Investointien sisäisten tilien kustannukset kirjataan vuoden 2025 alusta käyttötalouteen, jolloin toimitilajohtamisen palvelujen ostojen ennustetaan ylittyvän 0,25 milj. euroa ja kadut ja puistot -palvelualueen menojen ylittyvän 0,5 milj. euroa.

Talvi oli suhteellisen leuto ja vähäluminen, joten katukunnossapidon alkuvuoden kulut vastasivat talousarviota. Kustannustason nousu näkyi edelleen erityisesti urakoitsijoiden hinnoittelussa sekä poltto- ja raaka-aineiden hinnoissa. Kaupungin oman kaluston käyttö- sekä huolto- ja korjauskustannukset ovat olleet normaalia talvikauden tasoa. Päälysteiden korjaaminen ja Koivukylän uusi alueurakkasopimus aiheuttavat myös lisäkustannuksia.

HSL:lle maksetaan kuntaosuutta 53,8 milj. euroa, jolloin joukkoliikenteen toimintakulujen ennustetaan alittuvan 2,1 milj. euroa ja toimintatuottojen ylittyvän 0,5 milj. euroa. HSL:n matkustajamäärät olivat alkuvuodesta noin 7 % pienemmät kuin vuonna 2019.

Toiminnan kehittäminen ja keskeiset muutokset

Rakentaminen on edelleen matalasuhdanteessa. Vantaalle on valmistunut 25.4.2025 mennessä vain 85 asuinhuoneistoa, joista 62 kerrostaloihin ja 23 pientaloihin. Valtion tukemia pitkän korkotuen vuokra-asuntoja on rakenteilla 320 kappaletta ja näistä 174 asuntoa valmistunee vuoden 2025 aikana. Uutta asuinkerrosalaa on kaavoitettu 36 401 k-m².

Uudisasuntojen heikko kysyntätilanne vaikuttaa vahvasti kaupungin asuntotonttien myyntiin; alkuvuodesta 2025 on vuokrattu yksi asuinkerrostalotontti ja omakotitontteja on myyty kaksi. Kysyntää on jonkin verran yhtiömuotoisiin pientalotontteihin ja kaupunki järjestääkin tänä vuonna tonttikilpailuja yhtiömuotoiseen pientaloasumiseen ja kerrostaloasumiseen tarkoitetuista tonteista muun muassa Leinelästä, Koivuhaasta ja Korsosta.

Yritystontteja on myyty yksi Nikinmäestä ja tehty päätös yhden tontin luovuttamisesta Veromiehestä. Yritystonttitiedusteluja on tullut, mutta rahoitusvaikeuksien vuoksi moni hanke on viivästynyt. Vehkalan kinkerein asemakaava-alueen tonttien maanrakennustyöt ovat valmistuneet ja tontit ovat valmiita luovutettaviksi.

Pientaloalueiden kaavoitusta on edistetty kaavoitusohjelman mukaisesti. Katrinebergin asemakaavoitus on käynnistynyt ja kaavarunkotyö Rauhalanlaaksossa jatkuu. Värитеhtaan, Fazerilan ja Hanhiniityn (Jokiniemi 6) alueille suunnitellaan pientaloja osaksi tehokkaampaa kaupunkirakennetta. Uutta pientalojen kerrosalaa on kaavoitettu 9 811 k-m². Pientaloalueiden taloudellisista vaikutuksista laaditaan Vantaan, Helsingin ja Espoon kaupunkien yhteinen selvitys vuoden 2025 aikana.

Työpaikkojen asemakaavoitus edistyy mm. Hakkilan Rusokallio 2 ja Vehkalan länsipuoli 2 kaava-alueilla. Lisäksi kaupunkikeskuksissa ja uusilla alueilla, kuten Värитеhtaan alueella ja Fazerilassa, uutta toimi- ja kivijalkaliiketilaa suunnitellaan osaksi monipuolista kaupunkirakennetta. Kivistön tapahtuma-areenan toiminnallinen ja kaupunkikuvallinen tarkastelu valmistuu kevään aikana.

Helsingin seudun MAL-sopimuksessa sovitut Vantaan ratikkaa ja Hosantien kuormauspaikkaa koskevat toimenpiteet ovat edenneet suunnitellusti. Ratikkahanketta toteutetaan yhtenäisesti kahdella eri allianssisopimuksella. Allianssit ovat ns. kehitysvaiheessa, jolloin ne tarkentavat suunnitelmia, kustannuksia ja tekevät rakentamisen valmistelutöitä. Valmistelevia töitä aloitetaan Tikkurilan ratapihalla mahdollisesti jo kesällä. Laajemmin rakennustyöt alkavat syksyllä 2025. Hosantien kuormauspaikan asemakaavoitus on käynnissä. Vantaan kaupungin ja Väyläviraston välinen toteuttamissopimus tehdään asemakaavan ja ratasuunnitelman valmistuttua. Ratikkakaupungin suunnittelua on edistetty mm. käynnistämällä Fazerilan-Santamalmiin

suunnittelukilpailu 15.4.2025. Ratikan katualueiden kaavoista lainvoimaisia on 17 kpl ja vireillä 5 kpl.

Muista kaupungin kärkihankkeista Myyrmäen kaupunkikulttuuritalon tarveselvitys on edennyt päätöksentekoon ja hanke jakaantuu kahteen vaiheeseen: vuonna 2028 valmistuvaan Oivallustentaloon ja vuonna 2031 valmistuvaan Elämystentaloon. Tikkurilan osaamiskampuksen alueen rakentaminen on alkanut katu- ja kunnallistekniikan rakentamisella ja 1. korttelin oppilaitoskampuksen rakentaminen alkaa loppuvuodesta 2025. Kortteleiden 2 ja 3 toteutumisen varmistamiseksi tehdään vaihtoehtotarkasteluja. Kampusalueella sijaitsevasta Grönbergin huvilasta tavoitellaan kulttuurikahvilaa. Kuusijärvellä käynnissä on uusien savusaunojen ja palvelutilojen rakentaminen. Kuusijärven uusi hallintomalli otettiin käyttöön vuoden 2025 alusta ja managerin kilpailutus on vielä kesken.

Resurssiviisaustyö etenee suunnitelmallisesti. Neutralpath-hankkeen ja kaupunkiympäristön toimialan yhteistyönä valmistellaan keinoja ja vaatimustasoja rakennusten hiilijalanjäljen ohjaamiseksi Vantaalla. Kiila–Ruotsinkylän kiertotalousalueen yhteisvaikutuksia arvioidaan EU:n vihreän siirtymän rahoituksella ja Tuusulan kunnan kanssa laaditaan vuosina 2025–2026 Kiilan Kiertolan kehityskuva. Alueellisen vihertehokkuuden laskentamenetelmää kehitetään ARVO-hankkeessa.

Vantaan tavoitteena on olla luontopositiivinen vuoteen 2030 mennessä. Käyttöön otetun luonnon heikentymättömyyden mallin mukaan haittaa luonnolle pyritään ensisijaisesti välttämään tai lieventämään, ja viimeisenä keinona kompensoimaan luonnonsuojelulain ja -asetuksen mukaisesti.

Vapaaehtoista ekologista kompensatiota on pilotoitu Siltaniitykuja 1b:n asemakaavahankkeessa. Myös vieraslajiohjelman laatiminen sekä sopeutumisen nykytilan selvittäminen on käynnissä.

Kaupungin ja Vantaan ja Keravan hyvinvointialueen välisen kiinteistöjen ja maankäytön hankeyhteistyö jatkuu tavoitteenaan yhteisesti edistää hankkeita niin uudisrakentamisen kuin olemassa olevien toimitilojen osalta sekä sovittaa yhteen kaupungin ja hyvinvointialueen palveluverkot. Kaupungin tavoitteena on myös myydä emokaupungin omistuksessa olevat Vantaan ja Keravan hyvinvointialueen hallintaan vuokrasopimuksen nojalla siirtyneet kohteet. Myynnin edellytyksenä on, että hyvinvointialue sitoutuu kohteissa pitkiin vuokrasopimuksiin, mikä edellyttää heiltä kohteiden lisäämistä valtiolle hyväksyttäväksi esitettävään investointisuunnitelmaan. Sopimukseen päästäneen vasta syksyllä, mikä on viivästyttänyt kohteiden myyntiä. Kohteille, jotka eivät kuulu Vantaan ja Keravan hyvinvointialueen palveluverkkoon, kaupunki etsii muuta käyttöä.

Kaupunginhallitus on vapauttanut vuonna 2022 noin 150 vapaarahoitteista yksittäistä asuntoa myyntiin. Päätöksen mukaisesti asuntoja on myyty aluksi yksittäin ja loppusalkku

oli tarkoitus myydä vuonna 2024. Loppusalkun myyntiä on lykätty parempaan markkinatilanteeseen. Yksittäisten asuntojen myyntiä on jatkettu ja asuntoja on myyty yhteensä 33 kappaletta. Alkuvuoden 2025 aikana on myyty yksi salkun ulkopuolinen perintönä kaupungille saatu asunto.

Kaupunkiympäristön toimialan eriytymisen ehkäisyn tiekartan (ERKKO) keskeisten toimenpiteiden määrittely on käynnissä. Työ yhteensovitetään uuden investointimallin sekä kaupunkitasoisen eriytymisen ehkäisyn toimenpideohjelman kanssa vuoden 2025 aikana.

Rakentamislaki tuli voimaan 1. tammikuuta 2025. Hallituksen esitys uudeksi alueidenkäyttölainsäädännöksi on tarkoitus antaa eduskunnalle kevätestuntokaudella 2025.

Myönteisen erityiskohtelun toimenpiteitä ei ole toteutettu alkuvuonna.

INVESTOINNIT

91 Rakentaminen

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 16.12.2024 vuoden 2025 toimitilainvestointeihin 116,4 milj. euron määrärahan. Toimitilainvestointeihin ennustetaan käytettävän määrärahoja yhteensä noin 114,1 milj. euroa, mikä alittaa talousarvion 2,3 milj. euroa.

91 1 Uudisrakentaminen

Uudisrakentamiseen ennustetaan käytettävän 62,72 miljoonaa euroa, jolloin investointikustannusten ennustetaan alittavan määrärahat noin 3,3 milj. euroa. Alitukset selittyvät osin hankealoitusten siirtymisestä myöhempään ja osin myös odotuksista poikkeavista urakkahinnoista. Suurimmat poikkeamat talousarvioon nähden muodostuvat Aviapoliksen yhtenäiskoulun ja liikuntahallin sekä Asukastupa Leinelän aikatauluviiveistä. Lisäksi määrärahoja on säästymässä Lentolan päiväkodista. Määrärahojen ennustetaan ylittävän Ojahaan peruskoulun ja liikuntahallin suunnittelukustannusten osalta.

Hankkeiden aikataulupoikkeamat syntyvät hankevalmistelu- ja suunnitteluvaiheen sekä urakkakilpailutusten pitkittyessä johtuen mm. asemakaavoituksen etenemisestä viiveellä sekä suunnitteluratkaisujen sovittamisesta tavoitehintoihin ja taloussuunnitelman määrärahavarausien.

Uudisrakentamisen määrärahoilla valmistui Mårtensdals bildnigrum -päiväkotitoiminta. Rakennusvaiheessa olivat Elmon uimahalli, Kanniston koulun II-vaihe, Kuusijärven rakennuksia, Kytöpuiston koulun laajennus ja Lentolan päiväkotitoiminta. Urakkakilpailutuksessa olivat Puutarhatien ja Karhunkierroksen päiväkodit. Suunnitteluvaiheessa olivat Tikkurilan alueen koulun laajennus (Viertolan koulu) ja Metsikköpolun päiväkotitoiminta.

Tarveselvitys- ja hankesuunnitteluvaiheessa olivat Aviapoliksen yhtenäiskoulu ja liikuntahalli sekä päiväkotitoiminta (Muuran hanke), Ojahaan yhtenäiskoulu, esiopetustilat ja liikuntahalli, Metsolanmäen päiväkodin laajennus, Päiväkotitoiminta Silva, Vaaralan Talkootien päiväkotitoiminta, Tikkurilan III päiväkotitoiminta, Kivivuoren päiväkotitoiminta sekä Sammakkolammen päiväkotitoiminta -hanke, Myyrmäen kaupunkikulttuuritalo (Elämysten talo) ja Myyrmäen uimahallin laajennus.

Kivenkolon ja Ruutulipun päiväkotien hankkeet on keskeytetty. Vaaralan lampien rakennukset -hanke on siirretty myöhemmin toteutettavaksi.

Tulevien vuosien investointiesitysten tarkistamiseksi Aviapoliksen ja Myyrmäen alueiden päiväkotiverkkoselvityksiä päivitettiin.

VTK Kiinteistöt Oy:n hankkeista rakennusvaiheessa oli Vehkalan ammatillinen oppilaitos. Suunnitteluvaiheessa olivat Aviapoliksen uusi lukio, Koillis-Vantaan liikuntahalli ja Tikkurilan osaamiskampuksen kortteli 62001. Tarveselvitys- ja hankesuunnitteluvaiheessa oli Myyrmäen opistotalo (Oivallusten talo).

Kaupunkikonsernin ulkopuolisista vuokrahankkeista valmistui Sotungin lukiopaviljonki. Suitsikujan korvaava päiväkotitoimitus oli toteutusvaiheessa. Suunnitteluvaiheessa olivat Kielo ja Satulakujan päiväkotipaviljongit. Tarveselvitys- ja hankesuunnitteluvaiheessa olivat Aviapoliksen asukastilat ja uusi nuorisotila sekä Tikkurilan kirjaston väistötiloja.

Palveluverkkojen kehittämisen osalta Myyrmäen alueen päiväkotiverkkoselvitystä päivitettiin. Selvitysvaiheessa ovat Tilapäisten koulu- ja päiväkotirakennusten käyttöedellytykset, Hakunilan kouluverkkoselvitys, Hakunilan keskustan vapaa-ajanpalveluiden sijoittuminen, Kivistön päiväkotiverkkoselvitys sekä Vantaan jäähalliselvitys.

91 2 Korjausrakentaminen

Korjausrakentamiseen ennustetaan käytettävän 50,0 miljoonaa euroa, jolloin investointikustannusten ennustetaan ylittävän määrärahat noin 1,0 milj. euroa. Suurimmat poikkeamat talousarvioon verrattuna ovat syntymässä Kivimäen koulun ja Simonkallion koulun aikatauluviiveistä sekä Nikinmäen opetuspisteen tilamuutosten, Itä-Hakkilan koulun peruskorjauksen ja eri koulujen keittiöiden korjausten määrärahan ylityksistä. Yleisesti ottaen poikkeamat selittyivät joko hankealoituksen siirtymisestä myöhempään tai saatujen tarjousten odotuksia poikkeavasta hintatasosta. Lisäksi osaa hankkeita ovat viivästyttäneet ennakoitua suuremmat korjaustarpeet. Päiväkotihankkeiden ajoitusta on pyritty aikatauluttamaan olemassa olevien väistötilojen ajallisen käytettävyyden mukaan.

Mårtensdals skolan korjaustyöt valmistuivat alkuvuodesta 2025. Kivimäen koulun perusparannuksen urakoitsija valittiin huhtikuussa.

Laajimmat pihakorjaushankkeet tehtiin Koivukylän, Kilterin ja Lehtikuusen kouluilla sekä Mistelin ja Vallinojan päiväkodeissa.

Merkittävimmät rakennusvaiheessa olevat hankkeet olivat Håkansbölen kartanon päärakennuksen peruskorjaus, Hakunilan lisäoppimistilat, Kulomäen koulun tilamuutos- ja korjaustyöt, Kytöpuiston koulun peruskorjaus, Simonkallion koulun korjaus- ja muutostyöt, Kimaran päiväkodin palokorjaushanke sekä peruskorjaukset Näätäpuiston, Maauuninpolun ja Kivistön päiväkodeissa.

Suunnitteluvaiheessa olivat Hakunilan urheilupuiston alueellinen energiaratkaisu, Kivimäen koulun peruskorjauksen vaihe 2, Viertolan koulun peruskorjaus ja Itä-Hakkilan koulun peruskorjaus.

Tarveselvitys- tai hankesuunnitteluvaiheessa olivat Kaivokselan koulun muutos- ja korjaushanke, Lehtikuusen koulun Havu rakennus, Rajakylän koulun tilamuutokset, Ilolan koulun muutos- ja korjaushanke, Myyrmäen urheilutalon uimahallin peruskorjaus, Tikkurilan kulttuuri- ja kirjastotalon muutokset ja perusparannus sekä Hepopuiston, Hämeenkyllän ja Näätäpuiston päiväkotien osakorjaukset.

Sisäilmaongelmien korjaustyöt jatkuivat monessa toimitilassa niihin suunniteltujen korjaustarpeiden mukaisesti ja resurssien sallimalla tavalla. Sisäilmakorjauksia tehtiin mm. Koivukylän koulussa, Kuusikon koulussa, Länsimäen koulussa, Päiväkummun koulussa, Sotungin koulussa ja Varia Hiekkaharjussa sekä Maarukan päiväkodissa. Sisäilmakorjaukset ennustetaan toteutuvan budjetin 3,5 milj. euroa mukaisesti.

91 3 Vuokra- ja osaketilat

Vuokra- ja osaketilojen muutostöiden ennustetaan toteutuvan budjetoidun mukaisesti. Toteutuneita kustannuksia on kertynyt vain vähän tässä vaiheessa vuotta. Budjetti on koottu pääosin varauksista pikaisia muutos- ja korjaustarpeita varten perustuen aikaisempien vuosien toteumiin. Sisäilmakorjausten arvioidaan toteutuvan 0,2 milj. euron budjetin mukaisesti.

93 Julkinen käyttöomaisuus

Vuonna 2024 aloitettujen hankkeiden toteutusta on jatkettu leudon talven yli ja uusia urakkakohteita on kilpailutettu rakentamishjelman mukaisesti. Eräitä kohteita joudutaan siirtämään tuleville vuosille, jotta investoinnit pysyisivät määrärahakehysten sisällä. Julkisen käyttöomaisuuden määrärahojen ilman ratikkaa ennustetaan toteutuvan talousarvion mukaisesti.

Merkittävimpiä jatkuvia liikennealueiden hankkeita ovat Laurintien, Vihertien ja Tikkurilan osaamiskampuksen kunnallistekniikka. Uusia hankkeita ovat mm. Kulleropuiston ja Vehkalan kinkereiden kunnallistekniikan rakentaminen. Tikkuraitin saneerauksen urakan valmistelu on käynnistetty. Ympäristörakentamisen merkittävimpiä jatkuvia kohteita on Annefredin ja Rälssipuisto sekä alkavia kohteita ovat mm. Kirkonkylänkosken padon purku ja Paalukylänpuisto. Urheilualueista alkavia hankkeita ovat Hakunilan yleisurheilukentän päällysteen uusiminen, Vehkalan ja Petikon välinen ulkoilureitti, Tikkurilan tekonurmikenttä sekä Kaivokselan kenttä ja kuntoportaat. Virkistysalueiden osalta valmistellaan Vaaralan lampien ruoppausta yhteishankkeena Helsingin kanssa. MAL-sopimuksen mukaisena

yhteishankkeena valtion kanssa suunnitellaan Hosantien uuden kuormausalueen ratayhteyttä.

Vantaan ratikan kulujen ennustetaan alittavan talousarvio noin 3,9 milj. eurolla. Syynä alitukseen on allianssikumppaneiden tuottamat tarkemmat kustannusennusteet. Kulujen alittumisen myötä myös ratikan saama valtionavustus on pienempi kuin talousarviossa.

94 Irtain omaisuus

Ajoneuvojen ja työkoneiden osalta hankintasuunnitelma on toteutumassa talousarvion mukaisesti. Kaupunkiympäristön uuden toimitilan ensikertaisen kalustamisen arvioidaan ylittävän talousarvion määrärahat työpisteiden lisäämisen ja kaluston uusimisen vuoksi.

95 Kiinteä omaisuus

Kiinteää omaisuutta on hankittu noin 20 ha vapaaehtoisin kaupun ja osana maankäyttösopimuskorvauksia. Hankinnat ovat suurelta osin olleet Vantaan Ratikan tarpeisiin suunniteltuja maa-alueita Muuran kaupunkikylien vaikutuspiiristä. Maanhankintamenojen ennustetaan toteutuvan budjetoidun mukaisesti. Maa-alueiden kunnostusmäärärahojen, joka sisältää myös myytävän ja vuokrattavan tonttimaan esirakentamisen, arvioidaan myös toteutuvan budjetoidun mukaan.

KAUPUNKIYMPÄRISTÖN KÄYTTÖTALouden TOTEUMA YHTEENSÄ 1.1.-30.4.2025

	1 000 EUR	TP 2024	TA 2025	Toteuma 1-4/2025	Toteuma %	Ennuste 2025
Kaupunkiympäristö	TOIMINTATUOTOT	276 281	311 095	90 799	29,2	310 745
	TOIMINTAKULUT	-261 719	-263 803	-81 114	30,7	-262 903
	TOIMINTAKATE	14 562	47 292	9 685	20,5	47 842

Toteuma 2.5.2025. Kirjauskausi on vielä avoinna, joten toteumat voivat muuttua.

KAUPUNKITILALAUTAKUNNAN ALAISEN KÄYTTÖTALouden TOTEUMA 1.1.-30.4.2025

	1 000 EUR	TP 2024	TA 2025	Toteuma 1-4/2025	Toteuma %	Ennuste 2025
TILA yhteensä	TOIMINTATUOTOT	272 308	304 989	89 400	29,3	305 489
	TOIMINTAKULUT	-245 433	-246 554	-76 191	30,9	-245 654
	TOIMINTAKATE	26 875	58 435	13 209	22,6	59 835

Kaupunkitilalautakunta	TOIMINTAKULUT	-72	-88	-9	10,7	-88
	TOIMINTAKATE	-72	-88	-9	10,7	-88

Kadut ja puistot	TOIMINTATUOTOT	23 865	27 434	6 491	23,7	27 434
	TOIMINTAKULUT	-50 292	-45 198	-13 591	30,1	-45 698
	TOIMINTAKATE	-26 427	-17 764	-7 100	40,0	-18 264

Joukkoliikenne	TOIMINTATUOTOT	12 298	11 954	4 176	34,9	12 454
	TOIMINTAKULUT	-58 568	-55 900	-17 932	32,1	-53 800
	TOIMINTAKATE	-46 270	-43 946	-13 757	31,3	-41 346

Kiinteistöt ja tilat bruttoyksiköt	TOIMINTATUOTOT	22 115	34 296	5 547	16,2	34 296
	TOIMINTAKULUT	-29 864	-31 483	-9 130	29,0	-31 733
	TOIMINTAKATE	-7 749	2 813	-3 583	-127,4	2 563

Kiinteistöt ja tilat nettoyksiköt	TOIMINTATUOTOT	206 947	225 258	71 368	31,7	225 258
	TOIMINTAKULUT	-100 385	-108 237	-33 392	30,9	-108 687
	TOIMINTAKATE	106 562	117 021	37 976	32,5	116 571

Varikko, nettoyksiköt	TOIMINTATUOTOT	7 083	6 047	1 818	30,1	6 047
	TOIMINTAKULUT	-6 253	-5 648	-2 136	37,8	-5 648
	TOIMINTAKATE	830	399	-318	-79,7	399

KAUPUNKITILALAUTAKUNNAN ALAISTEN INVESTOINTIEN TOTEUMA 1.1.-30.4.2025

1 000 EUR		TP 2024	TA 2025	Toteuma 1-4/2025	Kum. toteuma %	Ennuste 2025
Katon investoinnit yhteensä	KULUT	-137 981	-231 943	-36 322	15,7	-225 780
Rakentaminen yhteensä	KULUT	-71 280	-116 403	-21 655	18,6	-114 140
Uudisrakennukset	KULUT	-29 380	-66 000	-12 409	18,8	-62 720
Peruskorjaukset	KULUT	-41 508	-48 983	-9 238	18,9	-50 000
Vuokra- ja osaketilojen muutostyö	KULUT	-392	-1 420	-8	0,6	-1 420
Julkinen käyttöomaisuus yhteensä	KULUT	-45 878	-95 040	-13 137	13,8	-91 140
Julkinen käyttöomaisuus yhteensä	TUOTOT	968	15 000	0	0,0	13 800
Julkinen käyttöomaisuus ilman Ratikkaa	KULUT	-38 453	-45 040	-7 768	17,2	-45 040
Liikennealueet	KULUT	-29 329	-30 200	-6 593	21,8	-30 200
Urheilualueet	KULUT	-1 489	-3 930	-103	2,6	-3 930
Virkistysalueet	KULUT	-313	-1 680	-29	1,7	-1 680
Ympäristörakentaminen	KULUT	-5 787	-9 180	-1 040	11,3	-9 180
Yhteishankkeet	KULUT	-1 535	-50	-2	3,9	-50
Vantaan Ratikka	KULUT	-7 426	-50 000	-5 369	10,7	-46 100
<i>Vantaan Ratikka</i>	<i>TUOTOT</i>	<i>149</i>	<i>15 000</i>	<i>0</i>	<i>0,0</i>	<i>13 800</i>
Kaupunkiympäristön irtain omaisuus	KULUT	-2 949	-2 500	-367	14,7	-2 500
Kiinteä omaisuus yhteensä	KULUT	-17 873	-18 000	-1 163	6,5	-18 000
Kiinteän omaisuuden osto	KULUT	-14 695	-15 000	-608	4,1	-15 000
Maa-alueiden kunnostus	KULUT	-3 178	-3 000	-555	18,5	-3 000
Kiinteän omaisuuden myynti	TUOTOT	547	3 500	197	5,6	3 500

Toteuma 2.5.2025. Kirjauskausi on vielä avoinna, joten toteumat voivat muuttua.



Vantaa

Kaupunkiympäristön toimialalle vastuutetut sitovat tavoitteet

30.4.2025 toteumatilanne

Sitova tavoite vuodelle 2025	Mittari	Lähtötaso v:n 2023 loppu	Tavoitetaso 2025	Keskeiset toimenpiteet 1.1. - 30.4.2025	Mittarien tilanne 1.1. - 30.4.2025	Tavoitteen toteutumisarvio	Tila
1.2 Maanluovutuksen ja maankäyttösojpmuste n nettotulot vuodelle 2025 25,4 milj. euroa	Maanluovutuksen ja maankäyttösojpmusten tulot (netto), milj. euroa = maanmyyntivoitot (kauppahinta vähennettynä hankintahinnalla ja tonttien luovutuskuntoon saattamisen kustannuksilla) + maanvuokratulot + maankäyttösojpmuskorvaukset (vähennettynä maanhankintamenoilla)	Yhteensä 16,35 milj. euroa	Yhteensä 25,4 milj. euroa	Yritystontteja on myyty yksi ja tehty päätös yhden tontin luovuttamisesta. Alkuvuodesta 2025 on vuokrattu yksi asuinkerrostalotontti (vuosivuokra 42600 euroa) ja omakotitontteja on myyty kaksi kappaletta (myyntivoitto yhteensä 359 000 euroa).	Maankäytön nettotulot 30.4.2025 mennessä mittarin laskentaperiaatteen mukaisesti noin 5,2 milj. euroa. Maanmyyntivoittoja on toteutunut 0,36 milj. euroa ja maanvuokratuloja noin 3,46 milj. euroa. Maankäyttösojpmuskorvauksia on kertynyt noin 2,42 milj. euroa. Maanhankintoihin käytettiin noin 0,61 milj. euroa, ja tonttien luovutuskuntoon laittamiseen 0,42 milj. euroa.	Tavoite toteutunee osittain.	Toteutuu osittain 



Sitova tavoite vuodelle 2025	Mittari	Lähtötaso v:n 2023 loppu	Tavoitetaso 2025	Keskeiset toimenpiteet 1.1. - 30.4.2025	Mittarien tilanne 1.1. - 30.4.2025	Tavoitteen toteutumisarvio	Tila
1.3 Sote- ja Pela -kiinteistöjen, asunto-omaisuuden sekä ulkopaikkakunnilla sijaisevien kiinteistöjen myynnit etenevät markkinatilanne huomioon ottaen	Sote- ja Pela -kiinteistöt on myyty vuoden 2025 aikana Yksittäisten rajoituksista vapautuneiden osakehuoneistojen myyntiä jatketaan markkinatilanne huomioiden	Sote- ja Pela -kiinteistöihin liittyvät arvioinnit on tehty, mutta pitkäaikaisiin vuokrasopimuksiin ei ole saatu hyvinvointialueelta allekirjoituksia, jotka ovat myynnin edellytys	Sote- ja Pela -kiinteistöt on myyty vuoden 2025 aikana	Vakehyvan kanssa on käyty läpi rahoituksen saaneita sote- ja pela-kohteita ja niiden pitkiä vuokrasopimuksia, jotka tarvitaan ennen myyntiprosessin aloittamista.	Arviolta kesäkuussa 2025 saadaan lisätietoja uusista rahoituksen saavista kohteista, jonka jälkeen myyntejä voidaan edistää.	Tavoite toteutunee osittain.	Toteutuu osittain 
2.2 Työpaikkamäärältään merkittävien yritysten tai muiden organisaatioiden Vantaalle sijoittumis- tai laajentumispäätöksien määrä kasvaa	Tonttivarauksen tai tontinluovutus päätöksen (vuokraus tai myynti) saaneiden yritysten sekä laajennushankkeiden mahdollistama yhteenlaskettu kokonaistyöpaikkamäärä kasvaa vähintään 400 työpaikalla vuonna 2025.	Uusia työpaikkoja saatiin Vantaalle arviolta 600	Kokonaistyöpaikkamäärä vähintään 400	Yritystonttitiedusteluja on liikkeellä useita, mutta rahoitusvaikeuksien vuoksi moni hanke on viivästynyt. Vehkalan kinkerein asemakaava-alueen tonttien maanrakennustyöt ovat valmistuneet ja tontit ovat valmiita luovutettaviksi.	Yritystontteja on myyty yksi ja tehty päätös yhden tontin luovuttamisesta. Luovutetun tontin työpaikkamäärä on 3.	Tavoite toteutunee osittain.	Toteutuu osittain 
3.1 MAL-asuntotavoitteet toteutuvat	Tavoitasto määritellään tulevassa MAL-sopimuksessa. MAL-suunnitelman 2023 mukainen kokonaistavoite on 2 720 asuntoa.	Asuntoja valmistui vuonna 2023 yhteensä 3173 asuntoa. Pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantona valmistui 440 asuntoa. Asumisoikeusasuntoja ja lyhyen korkotuen asuntoja valmistui	2 720 asuntoa vuosittain (MAL -suunnitelman tavoitetaso), josta korkotuettujen VAV asuntojen määrä 360. Uutta kaupunkistrategiaa varten kaupunki laatii asuntopoliittisen suunnitelman, jonka tavoitteena on tukea asuinalueiden	Kaupunki järjestää vuonna 2025 tonttikilpailuja yhtiömuotoiseen ja pientaloasumiseen ja kerrostaloasumiseen tarkoitetuista tonteista muun muassa Leinelässä, Koivuhaassa ja	Tilanne 30.4.2025: Asuntoja on alkuvuonna valmistunut yhteensä 104 kpl. Näistä valmistuneita asumisoikeusasuntoja on 62 kpl.	Tavoite ei toteutune lainkaan.	Ei toteudu lainkaan 

		yhteensä 172 asuntoa.	elinvoimaa ja monimuotoisuutta sekä ehkäistä segregatiota. Suunnitelman laadinnassa otetaan huomioon erityisesti vanhojen lähiöiden uudistamistarpeet sekä vanhan ARA-asuntokannan uudelleensijoittamismahdollisuudet tarvittaessa purkavan rakentamisen avulla.	Korsossa. Kaupunkiympäristön toimialalla on valmisteltu eriytymisen ehkäisyn tiekartta (ERKKO), jossa on tuotu esiin toimenpiteitä, joilla vaikutetaan vanhojen lähiöiden uudistamismahdollisuuksiin.			
Sitova tavoite vuodelle 2025	Mittari	Lähtötaso v:n 2023 loppu	Tavoitetaso 2025	Keskeiset toimenpiteet 1.1. - 30.4.2025	Mittarien tilanne 1.1. - 30.4.2025	Tavoitteen toteutumisarvio	Tila
3.2 Valmistuvien pientaloasuntojen määrä 400 asuntoa	Vantaalle valmistuu 400 pientaloasuntoa (rivi-, pari-, erillis- ja omakotiasuntoja)	Vantaalle valmistui 2023 yhteensä 451 pientaloasuntoa (rivi-, pari-, erillis- ja omakotiasuntoja)	Vantaalle valmistuu 400 pientaloasuntoa (rivi-, pari-, erillis- ja omakotiasuntoja)	Vuonna 2025 on käynnissä useita pientalokaavoja eri puolilla Vantaata. Lisäksi pientalotuotantoa suunnitellaan osaksi tiiviimpiä alueita mm. Värитеhtaan ja Fazerilan alueilla. Katrinebergin asemakaavatyö on käynnistynyt vuodenvaihteessa ja Rauhalanlaakson kaavarunkotyö jatkuu.	Tilanne 30.4.2025: Pientaloasuntoja on alkuvuonna valmistunut 48 kpl. Lukema sisältää omakoti-, pari-, ja erillistalojen lisäksi rivitalot.	Tavoite ei toteutune lainkaan.	Ei toteudu lainkaan 

Sitova tavoite vuodelle 2025	Mittari	Lähtötaso v:n 2023 loppu	Tavoitetaso 2025	Keskeiset toimenpiteet 1.1. - 30.4.2025	Mittarien tilanne 1.1. - 30.4.2025	Tavoitteen toteutumisarvio	Tila
12.1 Asuinalueiden eriarvoistuminen vähenee	Segregaatiovaikutusten arvioinnille on luotu malli.	Segregaatiovaikutuksia ei arvioida systemaattisesti.	Työkalu segregaatiovaikutusten arviointiin on valmis ja käytössä.	Segregaatiovaikutuksille on ryhdytty luomaan mallia. Keskeisimmät tutkittavat osa-alueen on kaupunginosan turvallisuuteen sekä koulutukseen ja työllistymiseen liittyvät kysymykset. Malli tulee sisältämään sekä dataan pohjautuvaa tarkastelua että laadullista tarkastelua.	Mallin luominen on aloitettu. Työ etenee ja jollekin tasolle malli tullaan saamaan vuoden 2025 aikana.	Tavoite toteutunee osittain.	Toteutuu osittain 
	Eriytymisen tiekartan perusteella laaditaan toimenpidesuunnitelma kaupunkistrategian 2025-2029 pohjaksi	Eriytymiskehityksen ehkäisyn toimenpiteet ovat hajallaan ja niiden vaikuttavuuden ymmärrys on epäselvä.	Eriytymiskehityksen ehkäisyn tiekartta ja sen toimenpidesuunnitelma on valmis ja käytössä.	Kaupunkiympäristön toimialan eriytymisen ehkäisyn tiekartan toimenpiteet on määritelty kevään 2025 aikana ja työtä jatketaan mittarien määrittelyllä sekä yhteensovittamalla sisältöjä kaupunkitasoisen eriytymisen ehkäisyn toimintaohjelman sekä uuden investointimallin kanssa.	Eriytymisen ehkäisyn tiekartan valmistelu etenee suunnitellusti.		Toteutuu osittain 

Sitova tavoite vuodelle 2025	Mittari	Lähtötaso v:n 2023 loppu	Tavoitetaso 2025	Keskeiset toimenpiteet 1.1. - 30.4.2025	Mittarien tilanne 1.1. - 30.4.2025	Tavoitteen toteutumisarvio	Tila
18.1 Edistetään päästövähennystoimia hiilineutraalisuuden saavuttamiseksi viimeistään vuonna 2030	Ympäristövahdista toteutuksessa olevien (valmis, jatkuva käytäntö) hiilineutraalisuustavoitetta tukevien CO ₂ -päästöjä vähentävien toimenpiteiden osuus kaikista toimenpiteistä	Kaupunginvaltuusto o hyväksyi tiekartan 28.2.2022 ja toimialat laativat omat toteutussuunnitelmansa keväällä 2022, jossa on esitetty 102 toimenpidettä hiilineutraalisuuden toteuttamiseksi. Toimenpiteiden määrä voi muuttua toteutussuunnitelmien päivityksien yhteydessä. Lähtötaso: 52 %	70 % toimenpiteistä edennyt Ympäristövahdissa valmiiksi tai jatkuvaksi käytännöksi	Uudet päästöskenaariot valmistuivat vuosille 2030 ja 2035 (VE:n hiilineutraalisuusskenaario siirtyi). Vantaan rakentamisen hiilijalanjälkyryhmä aloitti työnsä. Kuutoskaupungeissa asukaslukuun suhteutettu energiankulutus on laskenut eniten Vantaalla jo vuodesta 2018. Energiatehokkuutta edistävä Taloyhtiöklubihankkeen viimeinen vuosi käynnistyi.	Valmiina ja jatkuvan käytännön toimenpiteitä on 62,1 %.		Ei tietoa ☐
20.1 Edistetään luonnon monimuotoisuutta Resurssiviisauden tiekartan Monimuotoisen luonto-kaistan toimenpiteitä toteuttamalla	Ympäristövahdista toteutuksessa olevien (valmis, jatkuva käytäntö) toimenpiteiden osuus kaikista toimenpiteistä Lumo-kaistalla	Kaupunginvaltuusto o hyväksyi tiekartan 28.2.2022 ja toimialat laativat omat toteutussuunnitelmansa keväällä 2022, jossa on esitetty 38 toimenpidettä lumo-kaistan toteuttamiseksi. Toimenpiteiden	70 % toimenpiteistä edennyt Ympäristövahdissa valmiiksi tai jatkuvaksi käytännöksi	Suomen ensimmäinen rakentamisen luontohaittojen hyvitystoimi Palokalliossa. KYLKI (Kaupunkiseutu ja yritykset luontoposiitiivisuuden kirittäjinä) -hanke haettiin ja se sai rahoituksen. Vantaan vieraslajien torjunnan suunnitelman laadinta käynnistyi.	Valmiina ja jatkuvan käytännön toimenpiteitä on 70,6 %.	Tavoite toteutunee täysin.	Toteutuu täysin ☒



		määrä voi muuttua toteutussuunnitelmien päivityksien yhteydessä. Lähtötaso: 55 %					
Sitova tavoite vuodelle 2025	Mittari	Lähtötaso v:n 2023 loppu	Tavoitetaso 2025	Keskeiset toimenpiteet 1.1. - 30.4.2025	Mittarien tilanne 1.1. - 30.4.2025	Tavoitteen toteutumisarvio	Tila
22.1 Vantaan ratikkakaupungin toteuttaminen etenee kokonaisvaltaisesti kaupunginvaltuuston hyväksymien reunaehtojen mukaisesti	Vantaan ratikan allianssien rakentamisvaiheen (TAS-vaihe) toteuttamisesta on päätetty	Vantaan ratikan rakentamispäätös on tehty. Allianssikilpailutus on valmisteilla.	Vantaan ratikan siirtyminen rakentamisvaiheeseen (TAS-vaihe) on päätetty ja rakentaminen on käynnistynyt.	Hankelajajuuden arviointi ja kustannuslaskenta on jatkunut.	Vantaan ratikan allianssien rakentamisvaiheeseen siirtymisestä ei ole päätetty. Vantaan ratikan rakentamisvaiheeseen siirrytään vuoden 2025 aikana.	Tavoite toteutunee täysin.	Toteutuu täysin 
22.2 Kestävien liikkumismuotojen osuus kasvaa	Joukkoliikenteen matkustajamäärä palaa koronaa edeltävälle tasolle vuoteen 2025 mennessä	Joukkoliikenteen nousijamäärä: 133 218 nousua/arkipäivä	Joukkoliikenteen nousijamäärä: 140 000 nousua/arkipäivä	Joukkoliikenteen toimivuutta seurataan jatkuvasti yhteistyössä HSL:n kanssa. Aloitetaan asemanympäristöjen turvallisuuden kehittäminen Myyrmäen, Koivukylän ja Kivistön asemilta. Suunnitellaan joukkoliikenteen sujuvuutta parantavia toimenpiteitä sekä parannetaan pysäkkien ja terminaalien olosuhteita.	Joukkoliikenteen matkustajamäärätiedot saadaan vasta vuoden lopussa.	Arviointi tehdään vuoden lopussa.	Ei tietoa 



	Pyöräilijöiden määrä mittauspisteissä kasvaa 4 % vuodessa. (Lähtötasona vuoden 2017 indeksiluku 1000)	Pyöräilyindeksi: 980	Pyöräilyindeksi: 1369	Pyöräilyä edistetään monipuolisesti pyöräiliikenteen edistämishojelman ja tavoiteverkon pohjalta kehittämällä erityisesti pyöräilyn infraa ja pysäköintiä.	Tiedot saadaan vasta vuoden lopussa.		Ei tietoa ☐
	Pyöräiliikenteen tavoiteverkon kriteerit täyttävät pyörätiet (km)	Baanoiksi ja pääpyöräreiteiksi luokiteltuja reittejä on yhteensä 16,2 kilometriä	Baanoiksi ja pääpyöräreiteiksi luokiteltuja reittejä on yhteensä 18 kilometriä	Läntisen Valkoisenlähteentien (väl. Talvikkitie - Osmankäämintie) pääpyöräreitin parantaminen.	Läntisen Valkoisenlähteentien (väl. Talvikkitie - Osmankäämintie) pääpyöräreitin parantaminen tuottaa 700 metriä uutta pyörätietä.		Toteutuu osittain ☐
Sitova tavoite vuodelle 2025	Mittari	Lähtötaso v:n 2023 loppu	Tavoitetaso 2025	Keskeiset toimenpiteet 1.1. - 30.4.2025	Mittarien tilanne 1.1. - 30.4.2025	Tavoitteen toteutumisarvio	Tila
27.1 Kaupunkikeskustojen houkuttelevuus paranee	EKK:n kaupunkikeskustamittari	3,685	yli 3,685	Keskustojen kehittäminen jatkuu ja sitä toteutetaan mm. useilla keskustoissa käynnissä olevilla asemakaavahankkeilla. Aviapoliksen visiotyö on edennyt keväällä. Tikkurilassa on valmis- tunut uuden terveys- ja perhekeskuksen asemakaava. EKK:n kaupunkikeskustamittarin tilaus ohjelmoitu syksyille 2025.	Viimeisin mittaustulos vuosi 2024 oli 3,895.	Tavoite toteutunee täysin.	Toteutuu täysin ☒





6 § Tyhjillään olevan Metsälinnun päiväkodin (Maakotkanpolku 1) purkaminen / AK

VD/3210/02.05.03.00/2025

AK/TH/TL/JA

Esitetään, että tyhjillään oleva Metsälinnun päiväkotikoti puretaan. Purettavaksi esitettävä rakennus on arvioitu kunnoltaan välttäväksi.

Vuonna 1987 valmistunut Metsälinnun päiväkotikoti sijaitsee Korson kaupunginosassa osoitteesta Maakotkanpolku 1 (kiinteistötunnus 92-81-111-4). Päiväkodin käytöstä luovuttiin helmikuussa 2024, koska tilat ovat käyttäjätoimialan tarpeisiin nähden puutteelliset, piha on pieni ja rakennus on laajojen korjausten tarpeessa. Keskeisen sijaintinsa takia tyhjillään oleva rakennus on joutunut häiriköinnin ja ilkeiden kohteeksi. Mahdollisten lisävahinkojen välttämiseksi ja ilkeiden ehkäisemiseksi kohde halutaan purkaa.

Vantaan talouspalveluista saadun tiedon mukaan Metsälinnun päiväkodin tasearvo kaupungin käyttöomaisuuskirjanpidossa on noin 439 000 euroa.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n 21 kohdan mukaan kaupunkitilalautakunta päättää rakennuksen omistajana käytöstä poistetun rakennuksen purkamisesta, kun rakennuksen tasearvo on yli 400 000 euroa.

Kaupunkitilalautakunta 14.5.2025 § 6

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään purkaa tyhjillään oleva Metsälinnun päiväkotikoti.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Tilahallinta

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle

Lisätiedot:

ylläpitoasiantuntija Jenni Ahlstedt, puh. 040 162 5807
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)



7 §

Asumispalveluyksikkö Simonpirtin (Simontie 7) purkaminen / AK

VD/3417/02.05.03.00/2025

AK/TH/TL/JA

Esitetään asumispalveluyksikkö Simonpirttiä purettavaksi sen jälkeen, kun toiminta rakennuksessa lakkaa. Rakennus tulee purkaa ennen samalle kiinteistölle valmistuvan Tikkurilan vanhustenkeskuksen käyttöönottoa.

Vuonna 1980 valmistunut kunnoltaan välttävä Simonpirtti sijaitsee osoitteesta Simontie 7. Samalle kiinteistölle (kiinteistötunnus 92-65-19-1) on valmistumassa Tikkurilan uusi vanhustenkeskus, joka on osa Vantaan kaupunginhallituksen 17.9.2018 § 13 hyväksymää palveluverkkosuunnitelmaa 2018–2027. Tulevan vanhustenkeskuksen käyttöönotto sijoittuu vuodelle 2026.

Vantaan talouspalveluista saadun tiedon mukaan asumispalvelurakennuksen tasearvo kaupungin käyttöomaisuuskirjanpidossa on noin 740 000 euroa.

Vantaan kaupungin 1.1.2025 voimaan astuneen hallintosäännön 9 luvun 4 §:n 21 kohdan mukaan kaupunkitilalautakunta päättää rakennuksen omistajana käytöstä poistetun rakennuksen purkamisesta, kun rakennuksen tasearvo on yli 400 000 euroa.

Kaupunkitilalautakunta 14.5.2025 § 7

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään purkaa osoitteessa Simontie 7 sijaitseva Simonpirtti asumispalvelurakennus, kun toiminta rakennuksessa lakkaa ja rakennus jää tyhjilleen.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Tilahallinta

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle

Lisätiedot:

ylläpitoasiantuntija Jenni Ahlstedt, puh. 040 162 5807
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)



8 §

Päiväkoti Timotejn (Vaahtokuja 13) purkaminen / AK

VD/3527/02.05.03.00/2025

AK/TH/TL/JA

Esitetään päiväkotit Timotej purettavaksi. Purettavan päiväkotirakennuksen tilalle rakennetaan uusi tilapaikkamäärältään suurempi päiväkotit Aalto.

Vuonna 1990 valmistunut ruotsinkielinen päiväkotit Timotej sijaitsee osoitteesta Vaahtokuja 13, kiinteistötunnus 92-15-808-3. Purettavan päiväkodin tilalle rakennetaan uusi tilapaikkamäärältään suurempi päiväkotit Aalto, joka vastaa paremmin Myyrmäen suuralueen lapsimäärän kasvua. Kasvatuksen ja oppimisen lautakunta on 20.01.2025 § 8 hyväksynyt päiväkotit Aallon tarveselvityksen.

Vantaan talouspalveluista saadun tiedon mukaan päiväkodin tasearvo kaupungin käyttöomaisuuskirjanpidossa on noin 450 000 euroa.

Vantaan kaupungin 1.1.2025 voimaan astuneen hallintosäännön 9 luvun 4 §:n 21 kohdan mukaan kaupunkitilalautakunta päättää rakennuksen omistajana käytöstä poistetun rakennuksen purkamisesta, kun rakennuksen tasearvo on yli 400 000 euroa.

Kaupunkitilalautakunta 14.5.2025 § 8

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään purkaa osoitteessa Vaahtokuja 13 sijaitseva päiväkotit Timotej, kun toiminta päiväkotirakennuksessa lakkaa ja rakennus jää tyhjilleen.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Tilahallinta

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle

Lisätiedot:

ylläpitoasiantuntija Jenni Ahlstedt, puh. 040 162 5807
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)



9 § Vantaan ammattiopisto Varia, Myyrmäen toimipisteen (Ojahaantie 5) purkaminen / AK

VD/3503/02.05.03.00/2025

AK/TH/TL/JA

Esitetään Vantaan ammattiopisto Varia, Myyrmäen toimipiste purettavaksi. Purettavan koulurakennuksen tilalle rakennetaan Ojahaan yhtenäiskoulu, esiopetustilat ja liikuntahalli.

Vuonna 1984 valmistunut ammattiopisto Varia, Myyrmäen toimipiste sijaitsee osoitteesta Ojahaantie 5, kiinteistötunnus 92-15-697-12. Purettavan ammattiopiston tilalle rakennettavat Ojahaan yhtenäiskoulu ja liikuntahalli ovat Vantaan kaupunkitasoisen palveluverkkosuunnitelman 2022–2031 mukaisia hankkeita ja sisältyvät kaupunkivaltuuston hyväksymään Vantaan kaupungin taloussuunnitelmaa 2025–2028 ja sen 10 vuoden toimitilainvestointiohjelmaan vuosille 2025–2032.

Vantaan talouspalveluista saadun tiedon mukaan koulurakennuksen tasearvo kaupungin käyttöomaisuuskirjanpidossa on noin 1 273 000 euroa.

Vantaan kaupungin 1.1.2025 voimaan astuneen hallintosäännön 9 luvun 4 §:n 21 kohdan mukaan kaupunkitilalautakunta päättää rakennuksen omistajana käytöstä poistetun rakennuksen purkamisesta, kun rakennuksen tasearvo on yli 400 000 euroa.

Kaupunkitilalautakunta 14.5.2025 § 9

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään purkaa osoitteessa Ojahaantie 5 sijaitseva Vantaan ammattiopisto Varia, Myyrmäen toimipiste, kun toiminta koulurakennuksessa lakkaa ja rakennus jää tyhjilleen.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Tilahallinta

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle

Lisätiedot:

ylläpitoasiantuntija Jenni Ahlstedt, puh. 040 162 5807
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)



10 §

Metsolanmäen päiväkodin laajennus ja tilamuutokset, hankesuunnitelman hyväksyminen / AK

VD/1607/10.03.02.01/2025

AK/PW/EK/TL

Metsolanmäen vuonna 2009 valmistunutta 84-tilapaikkaista (4 ryhmää) päiväkotia laajennetaan 126-tilapaikkaisella (6 ryhmää) laajennusosalla. Uusi laajennus liittyy olemassa olevaan rakennukseen muodostaen uuden 210-tilapaikkaisen (10 ryhmää) päiväkotiyksikön. Uuden laajennusosan tavoitehinta on 7,24 milj. euroa ja nykyisen päiväkodin tilamuutosten tavoitehinta on 1,82 milj. euroa. Yhteensä hankkeen tavoitehinta on 9,06 milj. euroa (alv 0 %). Rakentaminen ajoittuu vuosille 2026–2027 ja päiväkotia otetaan käyttöön elokuussa 2027.

Metsolanmäen päiväkodin hankesuunnitelma on valmisteltu yhdessä Kasvatuksen ja oppimisen toimialan, Toimitilajohtamisen sekä muiden Kaupunkiympäristön toimialan asiantuntijoiden kanssa. Hankesuunnitteluvaiheen arkkitehtikonsulttina on toiminut Arkkitehdit Rudanko + Kankkunen Oy. Metsolanmäen päiväkodin laajennus ja tilamuutokset on keväällä 2024 valmistuneen Korson ja Koivukylän alueiden päiväkotiverkkoselvityksen mukainen uudisrakennus- ja tilamuutostekohde. Päiväkodin laajennus tarvitaan vastaamaan väestöennusteen mukaiseen kasvuun Korson keskustan alueella.

Päiväkodin nykyistä Y-tonttia laajennetaan pohjoiseen ja itään Metsolanmäen puiston suuntaan asemakaavamuutoksella ja tontin rakennusoikeutta kasvatetaan uuden laajennuksen mahdollistamiseksi. Asemakaavoituksen suunnitelman mukaan Metsolanmäen päiväkodin pohjoispuolelle tulee jäädä vähintään 5000 m² yleinen puistoalue.

Olemassa olevaan päiväkotiin toteutetaan tilamuutoksia uuden rakennuskokonaisuuden toiminnallisten tarpeiden edellyttämässä laajuudessa. Uuden laajennusosan hankesuunnitelman mukainen bruttoalataavoite on 1448 brm² ja nykyisen osan bruttoala tilamuutosten kanssa on 1077 brm². Valmiin rakennuskokonaisuuden bruttoalataavoite on täten 2525 brm². Laajennusosa toteutetaan kaksikerroksisena nykyisen kaksikerroksisen rakennuksen yhteyteen ja laajennusosan väestönsuoja toteutetaan erilliseen pihavarastoon. Nykyisellä tontilla on rakennusoikeutta 1300 k-m², josta jo rakennettua kerrosalaa on 995 m². Rakennusoikeutta tontilla on edelleen 305 k-m². Tontin rakennusoikeutta kasvatetaan Y-tontin tulevan asemakaavamuutoksen yhteydessä.

Hyväksytyssä toimitilojen investointiohjelmassa vuosille 2025–2034 Metsolanmäen päiväkodin laajennukselle on varattu (KL 116) 8 100 000 euroa ja tilamuutoksiin 2 050 000 euroa.

Kasvatuksen ja oppimisen lautakunta on hyväksynyt 28.2.2025 päivätyn hankesuunnitelman osaltaan 17.3.2025 § 7.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n 2 kohdan mukaan kaupunkitilalautakunta 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.



Kaupunkitilalautakunta 9.4.2025 § 9

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään hyväksyä Metsolanmäen päiväkodin laajennus ja tilamuutokset 28.2.2025 päivätty hankesuunnitelma ja kokonaistavoitehintaa 9,06 milj. euroa.

Käsittely:

Kaupunkitilalautakunnan jäsen Tuomas Vanhanen esitti asian jättämistä pöydälle. Esitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös:

Päätettiin jättää asia pöydälle kaupunkitilalautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkitilalautakunta 14.5.2025 § 10

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään hyväksyä Metsolanmäen päiväkodin laajennus ja tilamuutokset 28.2.2025 päivätty hankesuunnitelma ja kokonaistavoitehintaa 9,06 milj. euroa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Metsolanmäen päiväkodin laajennus ja tilamuutokset, 28.2.2025 päivätty hankesuunnitelma liitteineen

Täytäntöönpano: Toimitilajohtaminen

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

rakennuttaja-arkkitehti Thomas Laine
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

METSOLANMÄEN PÄIVÄKODIN LAAJENNUS JA TILAMUUTOKSET

HANKESUUNNITELMA



Viistoilmakuva Metsolanmäen päiväkodistä.



Sisällysluettelo

1 HANKETIETOKORTTI.....	6
2 HANKKEEN PERUSTEET	7
2.1. Hankkeesta aiemmin tehdyt päätökset	7
2.2. Yhteenveto hankkeesta	7
3 TILOJEN TOIMINNAN KUVAUS, TILAOHJELMA JA TILOJEN VAATIMUKSET 8	
3.1 Tilojen toiminnan kuvaus	8
3.1.1 Kotialueet / eri toimintojen tilat	9
3.1.2. Yhteiset tilat.....	12
3.1.3 Henkilökunnan tilat	13
3.1.4 Ateriapalvelun tilat.....	13
3.1.5 Puhtaus / pesu- ja wc-tilat	14
3.1.6 Siivouskeskus/ Vaatehuoltotila	15
3.1.7 Siivoustilat	15
3.1.8 Jätehuollon tilat	15
3.1.9 Väestönsuojatilat	16
3.1.10 Pihan vaatimukset	16
3.1.11 Muuta	18
3.2 Tilaohjelma	19
3.3 Tilojen vaatimukset	19
4 RAKENNUS	21
4.0 Yleiset tavoitteet ja vaatimukset	21
4.0.1 Elinkaari- ja energiatehokkuustavoitteet	22
4.0.2 Tilatehokkuustavoite.....	24
4.0.3 Muuntojoustovaatimus	24
4.0.4 Ääniolosuhteet	25
4.0.5 Palotekniset vaatimukset.....	30
4.0.6 Sisäilmataavoitteet	32
4.1 Arkkitehtoniset tavoitteet	33
4.2 Esteettömyystavoitteet	35
4.3 Rakennetekniset tavoitteet	35

4.4 LVIA-tekniset tavoitteet.....	38
4.4.1 Lämmitys ja jäähdytys	39
4.4.2 Ilmanvaihto.....	41
4.4.3 Vesi ja viemäri.....	42
4.4.4 Automaatio	44
4.4.5. Huoltokirja	44
4.5 Sähkötekniset tavoitteet	44
Yleistä	45
4.5.1 Aluesähköistys ja liittymät	45
4.5.2 Sähköautojen latausasemat	46
4.5.3 Sähkönjakelu, keskukset ja mittaukset.....	46
4.5.4 Maadoitukset ja potentiaalin tasaukset.....	46
4.5.5 Johtotiet.....	46
4.5.6 Johdot ja niiden varusteet	47
4.5.7 Valaistusjärjestelmät	47
4.5.8 Yleiskaapelointijärjestelmä (atk, puhelin, videovalvonta).....	48
4.5.9 Yhteisantennijärjestelmä	49
4.5.10 Gsm-passiiviantennijärjestelmä.....	49
4.5.11 Äänentoisto- ja AV-järjestelmät sekä kuulorajoitteisten induktiosilmukat.....	49
4.5.12 Keskuskellojärjestelmä.....	49
4.5.13 LE-WC-hälytysjärjestelmä	50
4.5.14 Soittokellot, ovipuhelimet ja sisäänpyyntölaitteet	50
4.5.15 Kiinteistöautomaatiojärjestelmä.....	50
4.5.16 Murtosuojausjärjestelmä	50
4.5.17 Videovalvontajärjestelmä	51
4.5.18 Sähköiset ovilukitukset ja kulunvalvontajärjestelmä	51
4.5.19 Merkki- ja turvalaistusjärjestelmä.....	51
4.5.20 Palohälytysjärjestelmä.....	51
4.5.21 Sprinkleri- ja savunpoistojärjestelmä	51
4.5.22 Aurinkosähköjärjestelmä	52
4.5.23 Koneet, laitteet ja erityisjärjestelmät	52
4.6 Toteutukseen liittyvät tavoitteet	53
5 RAKENNUSPAIKKA	53
5.1 Rakennuspaikan sijainti ja hallinta	53
5.2 Rakennuspaikan ominaisuudet	53

5.3 Rakennuspaikan toiminnalliset tavoitteet	59
6. HANKKEEN LAAJUUSTAVOITE	59
7. KUSTANNUKSET	59
7.1 Rakennuskustannukset	59
7.2 Käyttökustannusennuste	61
7.3 Ensikertaisen kalustamisen ja varustamisen kustannusennuste	63
8 RAHOITUS, TOTEUTUS JA AIKATAULU	63
8.1 Rahoitus investointiohjelmassa	63
8.2 Aikataulu	63
9 TYÖTURVALLISUUSASIAT	63
10 RISKIT	64
11 HANKESUUNNITTELUTYÖRYHMÄ	64

Vantaan kaupunki / Kaupunkiympäristön toimiala / Kiinteistöt ja tilat palvelualue /
 Toimitilajohtamisen palveluyksikkö / Hankevalmistelu
 Rakennuttaja-arkkitehti / Thomas Laine

Liitteet:

- Liite 1 - Sijaintikartta
- Liite 2 - Asemakaavaote ja määräykset
- Liite 3 - Ilmakuva
- Liite 4 - Tilaohjelma
- Liite 5 - Tavoitehintalaskelma

Oheismateriaalit:

- Vantaan kaupungin tilakeskuksen ohjeita suunnittelijoille
- Vantaan kaupungin tilakeskuksen LVIA- suunnitteluohjeet
- Vantaan päiväkotisuunnitteluohje 2023
- Tilakortit
- Viitesuunnitelma
- Rakennustapaselostus
- Keittiösuunnitelma
- Alustava keittiön laiteluettelo
- Palovihko
- Palotekninen selvitys
- Ilmast selvitys (hiilijalanjälkilaskenta)

1 HANKETIETOKORTTI

VD/1607/10.03.02.01/2025

Kohteen nimi:
Metsolanmäen päiväkodin laajennus ja tilamuutokset

Tarpeen kuvaus:
Metsolanmäen neljän ryhmän päiväkoti laajennetaan kymmenryhmäiseksi vastaamaan Korson keskustan alueen lasten määrän kasvuun. Olemassa olevaan päiväkotiin tehdään tilamuutoksia uuden rakennuskokonaisuuden toiminnallisiin tarpeisiin. Päiväkodin nykyistä Y-tonttia laajennetaan pohjoiseen ja itään Metsolanmäen puiston suuntaan ja tontin rakennusoikeutta lisätään asemakaavamuutoksella uuden laajennuksen mahdollistamiseksi.

Liittyminen muihin hankkeisiin ja selvityksiin:
Korso-Koivukylän päiväkotiverkkoselvitys 2024

Tarpeen perustelut:
Metsolanmäen päiväkodin laajennus vastaa Korson keskustan alueen lasten määrän kasvuun ja korvaa huonokuntoisia rakennuksia. Päiväkotia laajenee 84 tilapaikkaisesta päiväkodista 210 tilapaikkaan päiväkotiin.

Käyttäjätöimiala(t):
Kasvatuksen ja oppimisen toimiala

Kaupunginosa: Metsola (83)	Kiinteistötunnus: 092-083-0113-0003	Tontin pinta-ala: 2282 m ²
Osoite ja tontti: Soopelipolku 4, 01450 Vantaa	Kaavatiedot: Asemakaava 000140 Asemakaavan muutos nro 001580	Rakennusoikeus kaavamuutoksen jälkeen: 2600 m ² (josta käytetty 995 m ²)

Tilatarve, suuruus ja kustannukset (ALV 0 %)	brm ²	htm ²	hym ²	Investointikustannus		
				€	€ / brm ²	€ / htm ²
Uudisrakennus	-	-	-	-	-	-
Laajennus / lisärakennus	1446	1125	938	7 240 000	5000,00	6435,56
Muutos / peruskorjaus (arvio)	1077	919	692	1 820 000	1689,88	1980,41

Hankkeen tilapaikkamäärä	210
Investointikustannus tilapaikkaa kohden	43 142,86 € / tilapaikka

Väistötilan tarve:
Päiväkotia tarvitsee väistötilat muutos- ja laajennustyön ajaksi. Väistötilaksi on esitetty Talvikkitien väistötilapiljonki.

Määrärahavaraus investointiohjelmassa:
Laajennus 8,1 M€. Tilamuutokset 2,05 M€. Yhteensä 10,15 M€.

Hankkeen toteutusaikataulu:
Laajennuksen ja tilamuutosten rakentamisaika on arviolta 05/2026–06/2027.

Ylläpitokustannukset € / v (alv 0 %):
Nykyinen pk tilamuutoksilla 332 816 €/v. Laajennus 522 690 €/v. Yht. 855 506 €/v.

Toimintakustannukset käyttäjätoimialalle € / v (alv 0 %):
Toimintakustannusten lisäys 1,1 M€. Toimintakustannukset yhteensä 1,8 M€.

Ensikertainen kalustaminen ja varustaminen € (alv 0 %):
144 500 €

Vuokra-arvio käyttäjätoimialalle:

Tuleva vuokra	34,9 €/htm ² /kk (alv 0 %) (30,18+38,7)
Vuokravaikutus	51 292 € / kk 615 506 € / v
Vuokravaikutus / tilapaikka	244,2 € / kk

Laatija (t):
Satu Turunen, Arkkitehdit Rudanko + Kankkunen Oy, Thomas Laine

Päivämäärä:
28.2.2025

2 HANKKEEN PERUSTEET

2.1. Hankkeesta aiemmin tehdyt päätökset

Kasvatuksen ja oppimisen lautakunta on hyväksynyt 26.06.2024 päivätyn tarveselvityksen osaltaan 12.8.2024 § 9.

Kaupunkitilalautakunta on hyväksynyt 26.06.2024 päivätyn tarveselvityksen osaltaan 04.09.2024 § 9.

Kaupunginhallitus hyväksynyt tarveselvityksen 16.9.2024. Metsolanmäen päiväkodin laajennus ja tilamuutokset tarveselvitys sekä kustannusennuste laajennukselle 7,31 milj. euroa (alv 0 %) ja tilamuutoksiin 1,84 milj. euroa (alv 0 %).

2.2. Yhteenveto hankkeesta

Metsolanmäen vuonna 2009 valmistunutta 84-tilapaikkaista (4 ryhmää) päiväkotia laajennetaan 126-tilapaikkaisella (6 ryhmää) laajennusosalla. Uusi laajennus liittyy olemassa olevaan rakennukseen muodostaen uuden 210-tilapaikkaisen (10 ryhmää) päiväkotiyksikön. Päiväkodin nykyistä Y-tonttia laajennetaan pohjoiseen ja itään Metsolanmäen puiston suuntaan asemakaavamuutoksella ja tontin rakennusoikeutta kasvatetaan uuden laajennuksen mahdollistamiseksi. Asemakaavoituksen suunnitelman mukaan Metsolanmäen päiväkodin pohjoispuolelle tulee jäädä vähintään 5000 m² yleinen puistoalue.

Olemassa olevaan päiväkotiin toteutetaan tilamuutoksia uuden rakennuskokonaisuuden toiminnallisten tarpeiden edellyttämässä laajuudessa. Hankesuunnitelman suunnitteluehdotusten mukaan päiväkodin keittiötä laajennetaan monitoimisalin suuntaan vastaamaan kasvavaan lapsimäärään ja monitoimisali muutetaan uudeksi ruokailutilaksi. Uuden ruokailutilan päälle rakennetaan uutta välipohjaa, jonka kautta muodostetaan toisen kerroksen käytäväyhteys laajennukseen. Ruokailutila laajentuu myös itään uuteen laajennukseen ja liittyy suoraan laajennukseen rakennettavaan uuteen liikuntasaliin. Näiden muutosten lisäksi nykyisen rakennuksen henkilökunnan ja huollon tiloja uusitaan vastaamaan kymmenryhmäisen päiväkodin henkilökunnan ja huollon tarpeita. Uuteen laajennusosaan toteutetaan uuden liikuntasalin lisäksi kuusi uutta ryhmätilaa, pienryhmätiloja, neuvottelutila ja kotikeittiö.

Päiväkodin laajennus tarvitaan vastaamaan väestöennusteen mukaiseen kasvuun Korson keskustan alueella. Korso-Koivukylän päiväkotiverkkoselvitystyössä

kaavailtiin uutta 8-ryhmäistä päiväkotia Korson suuralueen Vierumäen kaupunginosaan, mutta Vierumäki ei ole kasvanut ennustettua vauhtia. Vierumäen investointi päädyttiin näin ollen siirtämään Metsolanmäkeen Korson keskustan alueen akuutimman varhaiskasvatuksen paikkatarpeen takia.

Uuden laajennusosan hankesuunnitelman mukainen bruttoalatavoite on 1448 br^m ja nykyisen osan bruttoala tilamuutosten kanssa on 1077 br^m. Valmiin rakennuskokonaisuuden bruttoalatavoite on täten 2525 br^m. Laajennusosa toteutetaan kaksikerroksisena nykyisen kaksikerroksisen rakennuksen yhteyteen. Nykyisellä tontilla on rakennusoikeutta 1300 k-m², josta jo rakennettua kerrosalaa on 995 m². Rakennusoikeutta tontilla on edelleen 305 k-m². Tontin rakennusoikeutta kasvatetaan Y-tontin tulevan asemakaavamuutoksen yhteydessä.

3 TILOJEN TOIMINNAN KUVAUS, TILAOHJELMA JA TILOJEN VAATIMUKSET

3.1 Tilojen toiminnan kuvaus

Päiväkodin tilat rakennetaan suunnitteluohjeen mukaisesti huomioiden, että päiväkodista tulee yhdessä vanhan ja uuden puolen kanssa yhtenäinen kokonaisuus kuten tulisi uudesta 10 ryhmäisestä päiväkodista. Isossa päiväkodissa ryhmätilat on pyritty sijoittamaan siten, että lasten talossa kulkemat matkat ruokalaan ja liikuntasaliin ovat mahdollisimman lyhyet. Nykyisen rakennuksen toimintatilat pysyvät wc-pesutilojen muutoksia lukuun ottamatta toiminnallisesti ennallaan. Nykyistä keittiötä, salia ja toimisto- ja aputiloja muokataan ja laajennetaan, jotta kokonaisuudesta saadaan toimiva. Toisen kerroksen tilaan 220 Leikki- ja lepo tehdään toinen poistumistieovi 207 Ilmanvaihtokonehuoneen kautta. Nykyisen rakennuksen pinnat kunnostetaan tarvittavilta osin, jotta uudesta kokonaisuudesta saadaan eheä ja yhtenäinen.

Tilojen suunnittelussa huomioidaan muuntojoustavuus, jossa eri tilojen avattavuus ja suljettavuus toteutuu. Tilan jakavan seinän tulee olla helposti ja kevyesti avattavissa ja suljettavissa, ja jakavassa seinässä tulee olla kulkuovi tilasta toiseen. Seinän tulee estää äänen kulkeutumisen tilasta toiseen, jotta toiminnot molemmissa tiloissa mahdollistuvat. Tiloja jakavaan seinään olisi hyvä olla mahdollista kiinnittää lasten töitä, käyttää tussitauluna ja heijastaa kuvia esim. projektorilla. Pienryhmätiloja tarvitaan riittävästi ja jokaisen ryhmätilan läheisyyteen.

Tilasuunnittelun toiminnallinen vaatimus on yleispätevyys ja tilojen muunneltavuus. Keskeisenä vaatimuksena on, että tilat tukevat toiminnan sujuvuutta (wc-toiminnot, pukeutuminen, ulos meno), ovat esteettömiä ja helposti hahmotettavia, turvallisia sekä terveellisiä (tilojen ilmanlaatu, lämpötila, puhtaanapito, valaistus ja akustiikka, ergonomia). Lasten wc-pesutilat varustetaan erilaisiksi tilakorttien mukaan.

Päiväkodissa on hoito- ja kasvatushenkilökuntaa 30 henkilöä. Lisäksi päiväkodissa työskentelevät päiväkodin johtajat sekä puhtaus- ja ateriapalveluiden henkilökuntaa sekä vuosittain vaihtuvia opiskelijoita ja tilapäistä avustavaa henkilökuntaa yhteensä noin 10 henkilöä. Henkilökunnan määrä on yhteensä 40 henkilöä.

Päiväkodin toiminta ajoittuu klo 6–18.00 välille. Kohde voi toimia myös kesäpäivystyspäiväkotina.

3.1.1 Kotialueet / eri toimintojen tilat

Päiväkotiryhmien toimintatiloista neljä sijaitsee olemassa olevassa päiväkotirakennuksessa ja kuusi uudessa laajennusosassa. Tilat sijaitsevat sekä vanhassa osassa että laajennuksessa kerroksissa lähes identtisesti päällekkäin. Laajennuksen molemmissa kerroksissa kahdella ryhmällä on yhteinen märkäeteinen ja yhdistettävä lepo- ja leikkitala. Vanhan osan ryhmätilat säilyvät ennallaan lukuun ottamatta wc-pesutiloja, joiden varustus muutetaan myös pienille lapsille sopivaksi vaipanvaihto ja pesu huomioiden: yläkerran ryhmien wc-tiloihin lisätään vaipanvaihtopisteet ja alakerran ryhmien wc-tiloihin lisätään toiset wc-kopit per wc-tila.

Rakennuksen tulee olla tilaratkaisultaan toiminnallinen, tehokas ja tarkoituksenmukainen. Ratkaisun tulee ottaa huomioon toiminnallisten tavoitteiden toteutuminen. Uuden oppimisympäristön suunnittelussa tulee erityisesti huomioida riittävä akustiikka ja tilakohtaiset määräykset. Lasten toimintatilojen tulee saada suoraa luonnonvaloa ja sijoittua siten, etteivät kaikki tilat ole pohjoiseen. Riittävä päivänvalon saanti ulko- ja sisätiloihin varmistetaan tutkimalla viereisten rakennusten varjostavuus. Valoa tulee saada 5 tuntia päivässä kevät- ja syyspäivän tasauksen välisenä aikana klo 8:n ja 18 välisenä aikana.

Lapsiryhmät voivat toimia 1–6-vuotiaiden lasten ryhminä muuntojoustavasti. Ryhmissä voi olla lapsia, jotka tarvitsevat tukea kehitykselleen ja oppimiselleen. Kolme kasvattajaa ja lapset (minimissään 12 lasta, maksimissaan 21 lasta) muodostavat ryhmän, jossa he tekevät toiminnallista yhteistyötä ja käyttävät

yhteisesti osaa tiloista. Toiminta järjestetään erikokoisissa pienryhmissä, joille tulee varata tarvittavat tilat.

Ryhmillä on oma toimintatila sekä rauhallinen suljettava tila. Toimintatilan yhteydessä on jakotila. Ryhmästä on lyhyt yhteys tähän jakotilaan. Rauhallinen tila mahdollistaa lepäämisen ja rauhoittumisen. Kahden ryhmän lepotilat voidaan yhdistää yhdeksi suuremmaksi tilaksi. Levolle varatut tilat varustetaan kaappisängyillä. Jokaisen ryhmän lepohuoneisiin varataan yksi korkea hyllykaappi puhtaille liinavaatteille. Tiloihin laitetaan kattoon kaksi koukkua, jotka kestävät esim. aikuisen ja lasten keinun. Kaksikerroksisissa päiväkodeissa 2. kerroksen lepoon käytettävistä huonetiloista on kaksi toisistaan riippumatonta poistumistietä. Huonetilojen välillä käytetään sisäikkunoita tai ikkunallisia sisäovia.

Varhaiskasvatuksen tavoitteena on käyttää teknologiaa palvelemaan kasvatuksellisia ja opetuksellisia päämääriä. Kasvattajat käyttävät nettiyhteyksiä työskennellessään ja siksi toimivat nettiyhteydet ovat tärkeitä hektisessä työssä. Lasten käyttöön tarkoitetut tieto- ja viestintätekniikkalaitteet (tv) ovat osa lapsiryhmän oppimisympäristöä. Laitteiden käyttöä tukevat toimivat tietotekniikkayhteydet, järkevästi ja ergonomisesti sijoitetut sähköpistorasiat.

Ryhmätiloja suunnitellessa tulee huomioida, että lapsilla on riittävästi mahdollisuuksia päivittäiseen omaehtoiseen liikkumiseen. Alle kouluikäinen lapsi liikkuu nopeissa pyrähdyksissä pitkin päivää. Liikkumiseen tulee olla mahdollisuus läpileikkaavasti varhaiskasvatuksen toiminnassa, eikä sen toteutuminen kohdistu vain liikuntasalin käyttöön. Riittävä fyysinen aktiivisuus on tärkeää lapsen terveelle kasvulle, kehitykselle, oppimiselle ja hyvinvoinnille. Jotta riittävä fyysinen aktiivisuus on päivää läpileikkaavaa, tulee päiväkodin tilojen tarjota mahdollisuuksia liikkumiselle niin sisällä kuin ulkona. Ryhmätiloja suunnitellessa on tärkeä huomioida tilojen muokattavuus ja mahdollisuudet mm. katto- ja seinäkiinnitysten asentamiselle, joihin on mahdollista asentaa roikkumiseen ja kiipeilyyn suunniteltuja välineitä. Liikuntasalin lisäksi ryhmä-, käytävä- ja päiväkodin yhteiset tilat tarjoavat mahdollisuuksia monipuoliselle liikunnalliselle toiminnalle.

Laajennuksen molemmissa kerroksissa on yksi suurempi, kahden ryhmän yhteinen märkäeteinen, sekä yksi yhden ryhmän käytössä oleva pienempi märkäeteinen. Eteistilat suunnitellaan yhdelle ryhmälle, mutta ovat osa isompaa kokonaisuutta. Eteistilat ovat osa toiminnallisia tiloja.

Wc-pesutilat on ryhmitelty laajennuksessa siten, että molemmissa kerroksissa kaksi wc-pesutilaa on vierekkäin liukuovella erotettuna, ja yksi wc-pesutila erillisenä. Wc-pesutilat tukevat toiminnan sujuvuutta ja ne toteutetaan tilakortin mukaan.

Tilat ovat monipuolisesti ryhmien käytössä, ryhmät tekevät toiminnallista yhteistyötä ja käyttävät yhteisesti osaa tiloista. Pienimpien lasten ryhmät pyritään saamaan maan tasolle. Esiopetuksessa lasten tulee saada kokemuksia myös isommassa ryhmässä toimimisesta.

Ruokailutila suunnitellaan siten, että etäisyydet ruokaa hakiessa ja astioita palauttaessa ovat mahdollisimman lyhyitä eikä synny risteäviä reittejä. Myös ruokailutilan akustiikkaan tulee kiinnittää erityistä huomiota. Ruokailutilassa on miellyttävä, sosiaalista kanssakäymistä edistävä tunnelma. Ruokailuhetki on pedagoginen tilanne, joka vaatii oppimista edistävän ympäristön. Tämän takia akustiikkaan on kiinnitettävä erityistä huomiota. Ruokailutilaa käytetään myös muuhun toimintaan, esim. pelaamiseen ja muuhun pöytätyöskentelyyn.

Vararuokavarasto on kasvatuksen ja oppimisen toimialan omistama ja palveluntuottajan ylläpitämä varasto, jota käytetään tarvittaessa erilaisissa kriisitilanteissa tai häiriöissä korvaamaan normaali päivän aterian. Varasto koostuu hyvin säilyvistä retkievästyyppeistä tuotteista, joita kuitenkin aika ajoin joudutaan uusimaan. Päivämääristä huolehtivat sekä päiväkodin kasvattajat että keittiöhenkilökunta. Vararuokavarasto kattaa kahden (2) vuorokauden ruuat päiväkodin lapsille ja kasvattajille eli aamupalan, lounaan ja välipalan. Retkipäivinä lounas korvataan ensisijaisesti vararuokavaraston tuotteilla.

Vararuokavarasto sijoitetaan vanhan osan väestönsuojaan lähelle ruokailutiloja, joko lukolliset kalustekaapit tai varastokomero. Sijoitus mietittävä niin, ettei haittaa päivittäistä toimintaa.

Kummassakin kerroksessa tulee olla LE-wc. Toisessa kerroksessa LE-wc suunnitellaan toimistotilojen yhteyteen vanhan päiväkodin puolelle. Ensimmäisessä kerroksessa LE-wc suunnitellaan ruokailutilan yhteyteen. LE-wc ei saa kuitenkaan avautua ruokasaliin.

Sisäänkäynnit lasten ryhmätiloihin järjestetään aidatun pihan kautta. Vanhan osan ja laajennuksen välissä on iltakäytön/vapaa-ajan sisäänkäynti. Sisäänkäynnin yhteydessä on kenkä- ja vaatesäilytys. Päiväkodin tavaraliikenne hoidetaan lastausalueen kautta. Tavaraliikenne ei saa risteä ateriapalvelun kuljetusten kanssa.

Laajennukseen tehdään toinen kevythissi, joka on mitoitettu pyörätuolia käyttäville, sekä puhtauspalvelun tukkutavaroiden ja koneiden / laitteiden kuljetukseen.

Päiväkodin lattiamateriaali on mm. lepotiloissa akustisesti vaimentava Astma- ja allergialiiton hyväksymä tekstiilimatto, joka sitoo pölyä, on helposti imuroitavissa ja siten allergiaystävällinen ja akustisesti toimiva ratkaisu, joka luo osaltaan viihtyisyyttä. Tilojen linkittäminen, läpinäkyvyys, sujuvat kulkureitit ja riittävä valaistus lisäävät turvallisuutta sekä valvottavuutta.

Tilat suunnitellaan Vantaan kaupungin ohjeistuksen ja päiväkodin RT-korttien mukaisesti. Tilojen tulee olla huollettavia ja helposti ylläpidettäviä. Materiaalivalinnat tehdään tilojen käytön vaatimusten mukaisesti. Tilojen tulee olla monikäyttöisiä, muuntojoustavia, käytettäviä ja viihtyisiä sekä terveelliset että turvalliset.

Tilojen suunnittelun tavoitteena on tilojen toiminnallinen ja tekninen monikäyttöisyys ja muunneltavuus. Tilat muuntuvat tai ovat käytettävissä useampaan käyttötarkoitukseen, ja tekniset ratkaisut mahdollistavat tulevat käyttötarkoituksen muutokset. Rakenteelliseen muuntojoustavuuteen pyritään valitsemalla runkojärjestelmä niin, että se sallii joustavan käytön ja myöhempiä tilamuutoksia. Muuntojoustovaatimuksissa noudatetaan Vantaan kaupungin ohjeita suunnittelijoille – dokumentin tavoitteita. Päiväkodin tiloja tulee voida yhdistää siirtoseinin.

Lisäksi päiväkodin tiloja on mahdollista jakaa esim. akustisilla kevyillä jakoseinillä tai kalusteilla pienimmiksi ja/tai rauhallisemmiksi työskentelytiloiksi.

Muuntojoustavuus tulee huomioida myös LVI ja sähkötekniikassa niin, että tilojen seinien siirtäminen suunnitelman mukaan on mahdollista. Rakennuksen ikkunoiden sijainti ja koko tulee myös suunnitella mahdollisia tilajakoja huomioiden.

3.1.2. Yhteiset tilat

Päiväkodin sydämen muodostavat ruokailutila, kotikeittiö ja sali. Ruokailutila ja sali on yhdistettävissä pariovilla, ja kotikeittiö sijaitsee ruokailun ja aulatilojen yhteydessä erillisessä suljettavassa tilassa.

Pienryhmätilat sijaitsevat pääosin toisessa kerroksessa päiväkodin keskialueella. Laajennuksen molemmissa kerroksissa kahdella päiväkotiryhmällä on myös yksi yhteiskäyttöinen pienryhmätila omien ryhmätilojen yhteydessä.

Sydänaalue, ruokailutila, kotikeittiö/neuvottelu ja sali, ovat asukkaiden sekä muiden toimijoiden monipuolisessa käytössä päiväkodin käyttöajan ulkopuolella. Iltakäytön tilat rajataan päiväkodin muista tiloista. Iltakäytön sisäänkäynti sijaitsee uuden ja

vanhan osan välissä sisäpihalla. Ruokailutilassa oleva aterialinjasto tulee voida jättää iltakäytön ulkopuolelle. Iltakäytön tilat lisätään Vantaan kaupungin Timmi-järjestelmään kuntalaisille ja yhteisötoimintaan varattavaksi.

Tilat, myös piha-alueet, tukevat lasten ja henkilökunnan hyvinvointia ja ovat viihtyisät.

Päiväkodissa on rauhallisia tiloja keskusteluihin perheiden ja yhteistyötahojen kanssa sekä henkilökunnan suunnitteluun, arviointiin ja kehittämiseen tarkoitettuja tiloja. Äänieristävyyteen tulee kiinnittää huomiota tiloissa, joissa keskustellaan salassa pidettäviä asioita, kuten johtajien huoneet ja kokoushuoneet.

Pienryhmätiloja tarvitaan riittävästi huomioiden varsinkin segregoituneet alueet, kuten Korson keskustan alue.

Osallisuuden suunnittelussa ja menetelmien valinnassa lasten lisäksi huomioidaan päiväkodin henkilöstö, lasten huoltajat ja lähialueen asukkaat sekä mahdolliset muut päiväkodin lähiympäristön toimijat.

3.1.3 Henkilökunnan tilat

Vanhassa väestönsuojassa oleva henkilökunnan sosiaalitila laajennetaan kasvavan henkilökunnan määrän mukaisesti. Suihku muutetaan pukeutumis- ja suihkutilaksi, ja tilaan lisätään toinen wc. Pukukaapit uusitaan ja määrä mitoitetaan uuden henkilökuntamäärän mukaisesti. Osa pukukaapeista sijoitetaan viereisen keskusvaraston puolelle. Sosiaalitilat lasketaan 40:lle henkilölle, tilat voivat olla unisex-tiloja, kaksilla wc-tiloilla ja suihkulla, jossa suihkussa suihkuseinällä erotettuna pukeutumispenkki ja naulakko pyyhkeille. Keittiöhenkilökunnalle varataan sosiaalitiloihin 4 kpl kaksiosaista pukukaappia ja oma lukittava wc. Puhtauspalvelun henkilökunnalle varataan pukutiloihin kaksi lukittavaa pukukaappia.

Henkilökunnan taukotilan tulee tukea henkilöstön työpäivän aikaista palautumista ja mahdollistaa yhteisöllisyyden kokemuksia. Taukotilan riittävä koko mahdollistetaan esim. joustavin seinäratkaisuin. Taukotila voi sijaita rakennuksen pohjoispuolella, jotta vähennetään tilan mahdollista sisälämpötilan nousua.

3.1.4 Ateriapalvelun tilat

Päiväkodin nykyinen keittiö on palvelukeittiö (jakelukeittiö). Keittiötilat laajennetaan ja peruskorjataan vastaamaan nykypäivän lainsäädäntöä.

Päiväkodin keittiötilat laajennetaan 250 aterian palvelukeittiöksi (Cook and Chill vastaanottavaksi kuumennuskeittiöksi). Tulevassa keittiössä valmistetaan vain energialisäkkeet, erikoisruokavalioannokset ja välipalat.

Pääruoka-annokset tuodaan päiväkotiin ulkopuolisen palveluntuottajan toimesta. Ateriat toimitetaan kuumana tai kylmänä. Aterioiden kuljetukseen varataan verkkovirralla toimivat kevytrakenteiset hygieniamuoviset kylmä/lämpökuljetusvaunut, tai ruoka toimitetaan lämpökuljetuslaatikoissa.

Huomioitavat ateriapalvelun tilatarpeita suunnitellessa:

- Keittiösuunnittelussa käytettävä aina ammattikeittiösuunnittelijaa.
- Keittiön sijainti on oltava hyvän huoltoyhteyden päässä.
- Keittiöllä on oltava oma tuulikaappi (sisältyy keittiön neliöihin).
- Sekä tuulikaapin että keittiön ovet ovat oltava ikkunalliset ja lukittavissa keittiö sarjaan.
- Keittiössä oltava oma huoltoreitti/huoltoalue.
- Jätehuolto ja rullakko/laatikko varaston oltava riittävän suuri ja kohtuullisen matkan päässä keittiöstä. Mikäli tilat eivät ole erilliset on tila jaettava kevyellä jakoseinällä laatikko osan puolelle, asennetaan hyllyt.

Päiväkodin ruokailu

- Ruokasalin puolelle salin etuosaan asennetaan 2 puoleinen linjasto (ei avaudu keittiötiloihin). Linjastoalue tulee olla suljettavissa iltaikäytön aikana (ruloseinä tai vastaava, lukitus keittiön puolelle). Linjasto on suljettavissa pohjapiirustuksen mukaisesti ovilla ja taittoseinällä.
- Linjaston yhteyteen tai sen läheisyyteen varataan lukollinen kylmäkaappi välipalojen säilytystä varten.
- Astianpalautuslinjaston on sijaittava lähellä keittiöön menevää ovea.
- Päivävaunuja käytetään pienten lasten ryhmien aterioiden kuljetukseen ryhmien alueille. Vaunuille on varattava vaunutila (parkkitila) pienten ryhmien määrän mukaan, mikä vaikuttaa keittiön neliöihin. Vaunujen maksimimäärä on tässä päiväkodissa 4 kpl.

Sekä ruokasaliin että kerroksien aulatiloihin asennetaan sähköisillä kosketusvapailta hanoilla varustetut käsipesualtaat.

3.1.5 Puhtaus / pesu- ja wc-tilat

Tilojen pinnat tulee olla helposti puhtaana pidettävät ja tiloissa tulee olla lattiakaivot siivouksen helpottamiseksi. Varustus Vantaan kaupungin tilakorttien mukaisilla varusteilla.

3.1.6 Siivouskeskus/ Vaatehuoltotila

Siivouskeskus/vaatehuoltotila sijoitetaan päiväkodin ensimmäiseen kerrokseen, jolloin tavaratoimitukset ja jätepisteelle kulku on sujuvaa. Tila tulee jakaa toiminnoiltaan puhtaaseen- ja likaiseen puoleen. Siivouskeskus toimii puhtauspalvelun varastotilana, johon varastoidaan paperit, jättesäkit, puhdistusaineet jne. sekä siivouksessa tarvittavat koneet ja laitteet. Koneiden ja laitteiden puhdistuspiste tulee varustaa hiekanerottelukaivolla 300x300 ja käsisuihkulla. Tilassa pestään päivittäin siivouksessa käytettävät siivousliinat, mopit ja päiväkodin peppupyyhkeet, sekä pestävät ruokalaput, sekä vuoden –23 alusta päiväkodin liinavaatteet. Tila varustetaan 8 kg teollisuuspesu-koneella ja 8 kg kuivausrummulla, ja koneiden alle tulevilla erillisillä jalustoilla.

Pyykinkäsittelykoneille tulee valaa betonista erillinen 10–15 cm koroke johon koneet pultataan kiinni. Jos tilaan tulee lattialämmitys, niin pyykinkäsittelykoneiden alle ei lämmityskaapeleita laiteta. Pesukone vaatii toimiakseen kylmän ja kuuman veden liitännät, sekä pyykinkäsittelykoneille kombi-sähkörsiat. Edellä mainitut asennukset käden ulottuville. Tilan ilmavaihdon tulee olla hyvä. Siivous-vaatehuoltotilan oven tulee avautua käytävään ja tilan on hyvä olla lähellä hissiä. Oven leveys tulee olla 1000 mm. Tilaan kulku tulee muutoinkin olla esteetön ja kynnyksetön. Tilan muut varusteet Vantaan kaupungin ohjeistuksen mukaisesti. Tilan tulee olla lukittava.

3.1.7 Siivoustilat

Jos päiväkotia rakennetaan useampaan kerrokseen, tulee siivoustilat olla joka kerroksessa. Siivoustilat toimivat siivouksen väline- ja varastotilana. Tilassa säilytetään hygieniatuotteet, jättesäkit, puhdistusaineet ja siivousvaunut, sekä osa siivouksen käytettävistä koneista. Tilan oven tulee avautua käytävään ja tila on hyvä olla lähellä hissiyhteyttä, sekä lähellä siivottavia alueita, jolloin etäisyys ei ole liian pitkä. Tilan oven leveys 900 mm. Tila varustetaan Vantaan kaupungin ohjeistuksen mukaisilla varusteilla. Tilan tulee olla lukittava.

3.1.8 Jätehuollon tilat

Päiväkodin jätteille tulee suunnitella jätepiste huoltopihan yhteyteen. Kulku jätepisteelle tulee olla esteetön ja matka ei saa olla pitkä. Talvikunnossapito tulee

olla toteutettavissa. Jätehuolto toteutetaan syväkeräyssäiliöinä seuraaville jätejakeille: biojäte, sekajäte, kartonkijäte, jaettu säiliö muovi- ja pienmetallijätteelle. Jaetussa säiliössä tulee olla molemmille jätejakeille omat kansiosat. Säiliöihin lukitus kiinteistön sarjaan ja lukkojen päälle asennetaan kumiläpät jäätymisen estämiseksi. Säiliöiden lukkopohjien tilaus säiliöiden yhteydessä, lukkopohjat ovat toimittajakohtaiset.

Sekajätteen ja kartonkijätteen kansiosat tulee olla riittävän suuret. 150 l jätesäkki tulee sopia suuaukosta säiliöön, jolloin jätteitä ei painella suuaukosta käsin (turvallisuusriski). Syväkeräyssäiliöiden malli pyöreät säiliöt, koska todettu käytössä kestävimmiä. Kansiosiin aukipitolaitteet ja säiliöihin kyltit eri jätejakeille.

Säiliöiden tilavuudet eri jätejakeille seuraavasti:

- Sekajäte 3 m³
- Kartonkijäte 3 m³
- Biojäte 600 l
- Jaettusäiliö 3m² muoville 1,5m³ ja pienmetallille 1,5m³
- Paperille 600 l

3.1.9 Väestönsuojatilat

Nykyisen neliryhmäisen päiväkodin väestönsuojan pinta-ala on yhteensä 79,55 m² ja sen varsinainen suoja-ala on 71,25 m². Muutostöiden jälkeen tilaan jää henkilökunnan pukuhuonetilat, varastotila, siivouskeskus, vararuokavarasto ja tiloja yhdistävä käytävä. Laajennusosaan rakennetaan toinen päiväkotirakennuksesta erillinen väestönsuoja, joka toimii normaalioloissa kylmänä pihavarastona.

Väestönsuojien yhteenlasketun varsinaisen suoja-alan tulee olla Vantaan kaupungin väestönsuojien mitoituslinjauksen mukaan 2201–3400 k-m² kokoisissa päiväkotihankkeissa vähintään 135 m². Uuden väestönsuojan varsinainen suoja-ala tulee tällöin olla vähintään 63,75 m². Mitoitusperiaate on tarkistettu hankesuunnitteluvaiheessa pelastuslaitoksen kanssa. Väestönsuojat ovat S1-luokan väestönsuojia. Uuteen väestönsuojarakennukseen tehdään viherkatto koko katon laajuudella.

3.1.10 Pihan vaatimukset

Päiväkodin tilat rakennetaan suunnitteluohjeen mukaisesti huomioiden, että päiväkodin piha-alue on vanhan ja uuden puolen kanssa yhtenäinen kokonaisuus. Päiväkodin leikkipiha-alueen tavoitemitoitus on 20 m²/ tilapaikka ja tämä sijoitetaan

maantasoon. Metsolanmäen päiväkodin tavoitteellinen leikkipiha-alueen koko on siten 4200 m².

Lasten leikkipiha suunnitellaan virikkeiseksi, monipuoliseksi oppimisympäristöksi, joka tukee pedagogisten tavoitteiden toteutumista. Päiväkodin toiminnan ajan ulkopuolella piha-alueet ovat lähiympäristön asukkaiden sekä iltapäivä- ja liikuntakerhojen käytettävissä. Vantaan Liikkumisohjelmassa (2024) alle kouluikäisiin liittyvät toimenpiteet kohdistuvat mm. ulkoiluun kannustamiseen ja sen mahdollistamiseen, jotka parantavat perheiden yhteisen liikkumisen ja varhaiskasvatuspäivän aikaisen ulkoilun ja liikkumisen edellytyksiä. Perheiden yhteisen liikkumisen tukeminen ja siihen mahdollisuuksien luominen mm. päiväkotien pihojen avulla ovat ohjelmassa olennaisina tavoitteina.

Päiväkodin pihassa korostuvat suojaisuus, turvallisuus ja toiminnallisuus. Se on myös tasa-arvoinen ja osaltaan kiusaamista estävä. Liikkumisen ohjaukseen sekä valvottavuuteen ja ilkivaltaan ehkäiseviin tekijöihin kiinnitetään erityistä huomiota. Turvallisen pihaympäristön tulee tukea myös lasten riskinottokyvyn kehittymistä (risky play). Lapset pääsevät harjoittelemaan riskinottokykyä luonnonmukaisessa pihassa, joka mahdollistaa pihan muunneltavuuden. Luonnonmukainen piha tarjoaa paikkoja lasten luontaiselle uteliaisuudelle, oppimiselle, fyysiselle aktiivisuudelle ja tutkimiselle. Pihan tulee tarjota mahdollisuuksia tutkimiselle kaikilla aisteilla ja keholla.

Pihassa sovelletaan vyöhykkeistä suunnittelumallia. Siinä rakennuksen ja pääkulkuväylien jälkeen tulevat vyöhykemäisesti perinteinen leikkipiha, jonka jälkeen tulevat avoin, katepintainen piha ja lopuksi suojaisa, monikerroksinen tausta. Leikkipiha voidaan suunnitella siten, että se jakautuu kahteen osaan: pienten ja isojen piha-alueisiin, joihin sijoitetaan Vantaan kaupungin pihakortin mukaiset välineet ja kalusteet. Piha aidataan ja pienten ja isojen piha-alueiden väliin tulee väliaita kulku- ja huoltoportilla. Pihan tulee tarjota myös paikkoja rauhoittumiseen ja lepäämiseen. Pihalla tulee olla useita sadekatoksia ja varjokatoksia huomioiden auringon liikkuminen vuorokauden aikana sekä eri vuodenaajat.

Pihalle suunnitellaan yhtenäisiä kasvillisuusalueita ja istutettaviksi kasveiksi valitaan lajikkeita, jotka viihtyvät tontin olosuhteissa. Toteutuksessa huomioidaan myös pihaan kohdistuvat kaavamääräykset. Tonttivedet imeytetään oman tontin alueella Vantaan kaupungin hulevesiohjeen mukaisesti. Lähtökohtaisesti olemassa oleva kasvillisuus säilytetään. Varsinkin suuret puut säilytetään leikkipihan yhteydessä. Olemassa olevien puiden juuristoalueilla ei tehdä kaivuutöitä ja ne

rajataan aidalla rakennustöiden ulkopuolelle. Päiväkodin kaavaillun tontin luoteisnurkassa sijaitsee myös arvopuuksi kartoitettu tammi, joka tulee säilyttää ja juuristoalue suojata.

Pihalle sijoitetaan Vantaan kaupungin ”piha”-tilakortin mukaiset rakennukset, jotka voivat sijaita myös osana päiväkotirakennusta: pihavarastot (leikki- ja ulkoiluvälineet), vaunuvarastot, sadekatokset ja aurinkosuojat. Erilliset piharakennukset toteutetaan viherkattoisina. Piha vaatii selkeästi merkityt ja turvalliset tilat pyörien säilytykseen. Päiväkodin nykyisellä pihalla sijaitseva iso kivi tulee säilyttää ja siirtää uudelle pihalle. Kivi on Metsolanmäen maamerkki ja tärkeä niin lapsille kuin henkilökunnalle.

Tavoitteena on, ettei saattoliikenne risteä huoltoliikenteen kanssa. Huoltopiha on osoitettu ainoastaan päiväkodin päivittäiselle huolto-, jäte- ja tavaraliikenteelle. Keittiön huoltopiha ja tavarankuljetusreitit tulee suunnitella riittäviksi ja turvallisiksi. Poistumis- ja pelastustiet suunnitellaan toimiviksi ja määräysten mukaisiksi. Pääkulkureitit mitoitetaan niin, että koneellinen kunnossapito on mahdollista. Talvikunnossapidettävät alueet määritellään jo suunnitteluvaiheessa ja lumenkasaukselle varataan tilaa. Lumikasojen sulamisvesien reitit on huomioitava ja huolehdittava että ne eivät aiheuta vaaraa rakenteille tai käyttäjille (lämpötilaerojen takia tapahtuva sulaminen/jäätyminen).

Tarkempi pihan toteutustapa kuvataan Vantaan päiväkotisuunnitteluohjeessa. Piha toteutetaan Vantaan kaupungin pihakortin mukaisesti.

3.1.11 Muuta

Segregaation ehkäisy

Alueellinen sosioekonominen ja etninen segregaatio on tunnistettu Vantaalla haasteeksi. Segregaation vaikutukset varhaiskasvatusyksiköille ovat merkittäviä, sillä alueellinen eriytyminen heijastuu suoraan päiväkotien lapsipohjaan.

Toisin sanoen, jos hyvä- ja huono-osaisuus kasautuvat alueellisesti, sama tapahtuu myös päiväkotien tasolla. Sellaisten alueiden päiväkodeissa, joihin on keskittynyt paljon huono-osaisuuden riskitekijöitä, kuten pienituloisuutta, työttömyyttä ja vieraskielisiä, lasten ja perheiden tuen tarve on usein suurempi kuin hyväosaisilla alueilla.

Päiväkotisuunnittelun näkökulmasta alueelliset erityispiirteet tulisi huomioida niin, että erityisesti huono-osaisilla alueilla kiinnitetään huomiota tilojen

muunneltavuuteen ja taataan rauhallisia tiloja pienryhmätoimintaan, perheiden tapaamiseen, sekä moniammatilliseen työskentelyyn. Metsolanmäen päiväkotitoiminta on vahvasti segregoituneella alueella ja tämä huomioidaan suunnittelussa siten, että päiväkodissa on kolme ylimääräistä pienryhmää ja yksi ylimääräinen neuvottelutila erilaisille toiminnoille. Korson alueella tulee kiinnittää huomiota siihen, että päiväkodin sisä- ja ulkotilat ovat alueen asukkaiden käytössä päiväkodin ollessa suljettuna, jotta voidaan lisätä mahdollisuuksia vapaamuotoisille yhteisöllisyyttä lisääville kohtaamisille ja ohjatulle harrastustoiminnalle alueella.

3.2 Tilaohjelma

Päiväkodin tilaohjelma on hankesuunnitelman liitteenä (Liite 4 Tilaohjelma).

3.3 Tilojen vaatimukset

Tilat

Tilat suunnitellaan pinnoiltaan, kalusteiltaan ja varusteiltaan julkisen tilan laatutasoon. Tilojen tulee soveltua erilaisiin toiminnallisiin tilanteisiin peleihin, leikkeihin yms. ja joustaa ryhmän koon ja toiminnan mukaan. Laajennuksessa molempiin kerroksiin muodostuu ryhmäpari, joiden leikki- ja lepohuoneet voidaan yhdistää taittoseinien avulla. Myös ruokailutilan ja salin välillä on taittoseinä, jonka avulla tilat voidaan yhdistää esimerkiksi juhlatilaisuuksissa. Väliseinät toteutetaan helposti purettaviksi ja siirrettäviksi. Suunnitelmissa on esitetty kaikki toteutettavat väliseinien paikat, ja tarvetta väliseinävarauksille ei ole.

Rakennuksesta tehdään helposti ylläpidettävä ja huollettava, toimiva, turvallinen ja terveellinen, käytännöllinen sekä viihtyisä ja kodikas. Rakennuksen tulee olla sisätiloiltaan helposti muunneltava.

Pinnat

Tilojen pintojen tulee olla päiväkotiin soveltuvia, hyvin huollettavia ja puhdistettavia, julkisen tilan kulutusta kestäviä ja paloluokiteltuja. Tiloihin soveltuvat pintamateriaaliratkaisut lattioista, seinistä ja sisäkatoista on esitetty tilakorteissa. Materiaalit tulee hyväksyttää tilaajan edustajalla.

Päiväkodissa märkätiloiksi luetaan märkäeteiset, kaikki wc- ja pesutilat, valmistuskeittiön tilat, sekä puhtauspalvelujen tilat. Märkätilojen lattiapintojen tulee kaikkien olla vedeneristettyjä ja oleskelutiloissa lattialämmitettyjä. Märkätilojen seinät tehdään puurakenteisessa laajennusosassa kiviaineisesta rakennuslevystä,

ja vedeneristettynä. Märkätilojen seinät pinnoitetaan kauttaaltaan kestäväällä pinnoitteella esim. kaakelipinnat. Asennusseinän taustaa märkäeteisissä ei kaakeloida. Märkäeteisissä tulee olla siivousspistorasiat ja asennuskorkeus 1700 mm.

Märkäeteisten tuulikaappimatot tulee jakaa pienempiin osiin, kuitenkin yhtenäisesti. Tuulikaappimattojen korkeus 12 mm, jolloin mattojen rullattavuus paras, kun puhdistetaan mattojen alusia. Tuulikaappimattoja ei saa asentaa kalusteiden alle

Tuulikaappimatot tulee hyväksyttää tilaajalla.

Betonilattioissa ei käytetä liimattuja muovimattoja eikä seinissä liimattuja muovipinnoitteita.

Alaslaskettujen kattojen pinnoitteet on määritelty tilakorteissa tilan käytön mukaan. Alakattoihin tehdään 600 x 600 mm saranoidut luukut tarkastus- ja huoltoluukuiksi.

Märkätilojen kattopinnat tehdään kosteudenkestäviksi, märkätiloihin soveltuvista materiaaleista.

Märkäeteisten lattiaan tehdään ulko-oven eteen oven levyinen ritiläkaivo. Tarkempi kuvaus tilakorteissa.

Kalusteet

Päiväkodin tilojen kiintokalusteet ja rakennusurakkaan sisältyvät irtokalusteet on lueteltu sekä kuvattu tilakorteissa. Irtokalusteet määritellään tarkemmin suunnittelun yhteydessä, mutta tilakortissa esitetään ohjeellisena kuhunkin tilaan tulevat irtokalusteet.

Irtokalusteiden ja kiintokalusteiden tulee olla laadultaan ja kestävyydeltään julkisen tilan kalusteita. Kaikkien kalusteiden, materiaalien ja tekstiilien tulee olla M1 luokan materiaaleja, paloturvallisia ja vedellä pestäviä, kuoseiltaan ja pintastruktuureiltaan likaa hylkiviä ja helposti puhdistettavia, sekä kulutuksen kestoaltaan vähintään 50 000 Martindale-yksikköä. Kalusteita valittaessa tulee huomioida niiden kierrätettävyys ja elinkaaren ekologinen kestävyys.

Lukittavien kalusteiden periaatteet on ohjattu tilakorteissa. Kiinteitä kaapistoja ei pääosin sijoiteta ulkoseinille, mutta jos myöhemmin niin päätetään, niin suunnittelussa tulee varmistaa seinärakenteen rakennusfysikaalinen toimivuus. Irtokalusteiden hankinnassa huomioidaan ergonomia ja liikuteltavuus.

Päiväkodin sisustus muodostuu tilojen pintamateriaaleista, kiinto- ja irtokalustuksesta, varusteista ja tekstiileistä. Sisustuksen tulee muodostaa esteettinen ja toiminnallinen kokonaisuus ja täydentää omalta osaltaan varhaiskasvatuksen ja tilasuunnittelun tavoitteita, sekä olla käyttöturvallinen. Kalustussuunnittelu tulee tehdä tiiviissä yhteistyössä käyttäjän ja tilaajan kanssa.

Suunnittelussa käytetään pääsääntöisesti kalustetoimittajien vakioirtokalusteita. Kalusteiden tulee soveltua käytettävyydeltään ja ergonomialtaan lapsille sekä aikuisille. Ruokailupöydät ja työskentelytasot sekä allaskalusteet mitoitetaan aikuisten mukaan. Osa kalusteista voi olla matalampia ja niiden luona aikuiset toimivat lasten kanssa usein pyörällisillä ns. ohjaajantuoleilla istuen (pukeminen eteisissä, pesutilat). Avoimemmissa ympäristöissä myös kiintokalusteet voivat olla siirreltäviä tilojen muunneltavuuden tukemiseksi ja kalusteita voi hyödyntää myös huoneakustiikan parantamiseen. Tilan jakajina tai pimennyksenä toimivia verhoja voi myös hyödyntää huoneakustiikan parantamiseen.

Tieto- ja viestintätekniisten laitteiden hankinta tulee huomioida irtokalustesuunnittelun aloittamisen yhteydessä. Laitteiden hankinnassa konsultoidaan Kason (Kasvatuksen ja oppimisen toimiala) tieto- ja viestintätekniikan asiantuntijaa.

Tekniset järjestelmät

Rakennusosissa ja teknisissä järjestelmissä varaudutaan korjattavuuteen ja helppoon muuntojoustavuuteen. Taloteknisten järjestelmien osalta käytetään tarkoituksenmukaisia ja kestäviä tuotteita ja noudatetaan Vantaan kaupungin suunnitteluohjeita. Rakennus-, rakenne-, sähkö- ja LVI-teknisissä suunnitelmissa kiinnitetään erityistä huomiota sisäilman laatuun, rakennusfysikaaliseen toimivuuteen, ulkovaipan sisäpinnan tiiviyyteen, valaistukseen, energiatehokkuuteen sekä äänenvaimennukseen.

Arkkitehtisuunnittelussa huomioidaan uuden tekniikan tuomat vaatimukset arkkitehdin suunnittelukenttään. Tästä esimerkkinä mm. antennilasit, jotka helpottavat huomattavasti matkapuhelinten kuuluvuutta ja datan siirtoa sisätiloissa.

4 RAKENNUS

4.0 Yleiset tavoitteet ja vaatimukset

Suunnittelussa ja toteutuksessa noudatetaan voimassa olevia lakeja ja määräyksiä sekä hyvää rakentamistapaa.

Rakennuksen yleiset laatutasomääritykset:

- Sisäilmastoluokka S2 (jäähdytyksellä)
- Rakentamisen aikainen puhtausluokka P1
- Materiaalien päästöluokka M1
- E-luku 70 kWhE/m²,a tai alle
- Aurinkosähköjärjestelmän koko alustavasti noin 35 kWp.
Aurinkosähköenergiaa tuotetaan mahdollisimman suurella vuosihyötysuhteella ja koko tuotettu energia on hyödynnettävissä rakennuksessa. Aurinkosähköllä on katettava vähintään 10 % kokonaissähkönkulutuksesta
- Pääasiallinen lämmitysmuoto kaukolämpö

4.0.1 Elinkaari- ja energiatehokkuustavoitteet

Vertailussa rakentamiskustannukset, 50 vuoden ylläpitokustannukset ja 50 vuoden käyttökustannukset.

Uudisrakennuksen suunniteltu käyttöikä on perustusten ja rungon osalta 100 vuotta, täydentävien rakennusosien osalta 50 vuotta. Vahvavirtakaapeliverkon ja sähkökeskusten tekninen tavoitekäyttöikä on 40 vuotta. LVI-runkokanava-, putki- ja johtoverkkojen tekninen tavoitekäyttöikä 50 vuotta.

Tilojen, kalusteiden, varusteiden sekä taloteknisten järjestelmien laatu noudattaa tämän päivän päiväkotirakentamisen tasoa. Rakennus-, rakenne-, sähkö- ja LVI-teknisissä suunnitelmissa kiinnitetään erityistä huomioita sisäilman laatuun, rakennusfysikaaliseen toimivuuteen, ulkovaipan sisäpinnan tiiveyteen, valaistukseen, energiatehokkuuteen sekä äänenvaimennukseen.

Ympäristöministeriön asetus uuden rakennuksen energiatehokkuudesta (1010/2017); Opetusrakennus ja päiväkotirakennus (luokka 6) mukaan päiväkotirakennuksen energiatehokkuuden vertailuluku saa olla enintään 100 kWhE/ (m², a).

Metsolanmäen päiväkodin laajennusosan tavoitteellinen, laskennallinen energiatehokkuuden vertailuluku (E-luku) on alle 70 kWhE/m², a. Tavoite tarkentuu suunnittelun edetessä. Esitetty vertailuluku perustuu Vantaan kaupungin vuoden 2024 Uudisrakentamisen suunnitteluohjeeseen.

Rakennuksen ilmanvuotoluvun q_{50} saa olla korkeintaan $1 \text{ (m}^3/\text{hm}^2\text{)}$, mikä varmistetaan tiiveysmittauksilla ja rakenteiden tiivistämisellä työmaavaiheessa.

Rakennus varustetaan rakennukseen integroitavalla tai vesikatonle asennettavalla aurinkosähkövoimalalla. Aurinkosähköjärjestelmän koko on alustavasti luokkaa 35 kWp. Rakennuksen sijoittelussa tontille huomioidaan ilmansuuntien vaikutukset siten, että katto-osuudet suunnataan etelä- ja länsisuuntaan, eivätkä itse kattorakenteet aiheuta varjostumia aurinkosähkövoimalalle.

Aurinkosähkövoimala varustetaan virran optimoijilla, jolloin voimalan paneelikohtainen tuotannon ja toiminnan seuranta mahdollistuu ja pelastushenkilökunnan työturvallisuus tulipalon sammutustilanteessa paranee.

Lisäksi rakennukseen asennetaan LED-valaisimet. Sähköautojen latausasemia ei kohteeseen tule, sillä pääosa autopaikoista sijaitsee katualueella.

Päiväkotirakennus varustetaan jäähdytyksellä.

Rakennuksen energiatehokkuustavoitteiden toteutumisen seuranta varten se varustetaan sähkön-, lämmön- ja vedenkulutuksen päämittauksilla sekä riittävällä määrällä alamittareita toimitilajohtamisen mittarointiohjeen mukaisesti.

Rakennuksen tarkempi mittarointisuunnitelma esitetään mittarointikaaviossa.

Rakennus varustetaan kaupungin puitesopimustoimittajan rakennusautomaatiojärjestelmällä. Hyödynnetään rakennusautomaatiojärjestelmää etenkin IV-koneiden tarkoituksenmukaista käyttöä sekä valaistusten ja lämmityksen ohjausta varten.

Kohteen käyttövaiheen päästöjä vähentää aurinkosähköpaneelien asentaminen.

Käytetyn puun on oletettu tulevan kestävästi hoidetusta metsästä, jolloin eloperäinen hiili vapautuu vasta rakennuksen purkamisen yhteydessä eikä valmistamisen yhteydessä.

Hankesuunnitteluvaiheessa on laskettu kohteen hiilijalanjälkilaskelma ja tämän tulokset löytyvät hankesuunnitteluasiakirjan oheismateriaaleista.

Hiilijalanjälki	Rakennuksen päästöt (laajennusosa) [kgCO ₂ e/m ² /a]	Rakennuspaikan päästöt [kgCO ₂ e/m ² /a]	Vanhan osan tilamuutosten päästöt [kgCO ₂ e/m ² /a]
Hiilijalanjälki yhteensä koko elinkaari	17,07	1,99	1,59

Rakennuksen hiilijalanjälki	Rakennuksen päästöt (laajennusosa) [tonnia CO ₂ e]	Rakennuspaikan päästöt [tonnia CO ₂ e]	Vanhan osan tilamuutosten päästöt [tonnia CO ₂ e]
Hiilijalanjälki yhteensä koko elinkaari	1 236	144	86

4.0.2 Tilatehokkuustavoite

Päiväkodin mitoitustavoite on 8,5 htm²/tilapaikka Vantaan päiväkotisuunnitteluohjeen 2023 mukaan.

Metsolanmäen päiväkotitilamuutosten ja laajennuksen jälkeen*

tilapaikat	brm ²	hym ²	hym ² /tp.	htm ²	htm ² /tp.
210	2525	1630	7,76	2044	9,73

*Luvut pohjautuvat tilaohjelmaan (liite 3). Sisältää mm. lisäyksen segregaaation eli alueellisen eriytymisen ehkäisemiseen.

Tilatehokkuus

Olemassa oleva rakennus:

- Bruttoala / hyötyala: 1077 / 692 = **1,556***
- Tilavuus: 4490 m³ (tietomalli 2025, ei sisällä kylmiä tiloja)

Laajennus:

- Bruttoala / hyötyala: 1446 / 938 = 1,542
- Tilavuus: 5 507 m³ (tietomalli 2025, ei sisällä kylmiä tiloja)

*Luvut pohjautuvat tilaohjelmaan (liite 3). Sisältää mm. lisäyksen segregaaation eli alueellisen eriytymisen ehkäisemiseen. Pinta-alojen laskentatapa on esitetty viitesuunnitelmissa pinta-alojen peitepiirustuksissa.

Vantaan päiväkotisuunnitteluohjeen 2023 tavoitteellinen tilatehokkuus päiväkotirakennuksille (bruttoalan suhde hyötyalaan) on 1,3–1,45.

4.0.3 Muuntojoustovaatimus

Tilankäytön tavoitteena on tilojen toiminnallinen ja tekninen monikäyttöisyys ja muuntojoustavuus. Rakenteelliseen muuntojoustavuuteen pyritään valitsemalla laajennuksen runkojärjestelmä niin, että se sallii joustavan käytön ja myöhempiä tilamuutoksia. Tilojen väliset taittoseinät valitaan käyttötarkoituksen mukaisesti ääneneristysvaatimukset huomioiden. Muuntojoustovaatimuksissa noudatetaan Vantaan kaupungin ohjeita suunnittelijoille -dokumentin tavoitteita, mm. valittaessa rakennuksen jäykistystapaa. Jäykistys pyritään toteuttamaan kantavilla ulkoseinillä, hissikuilulla ja porrashuoneilla ja/tai mastojäykistysenä.

Rakennuksen käyttöjoustotavoitteissa huomioidaan ilmamäärien riittävyys, poistumistiemitoitukset ja kokoontumistilojen määräykset tilan käyttötarkoituksen, koon ja maksimikäyttäjämäärän mukaan. Pitkän ajan muuntojoustotavoitteissa huomioidaan ilmanvaihdon lisäkapasiteetti kuiluissa ja ilmanvaihtojärjestelmissä.

Suunnittelussa huomioidaan tilojen avautuminen päiväkodin pihalle sekä tilojen ja tilakokonaisuuksien soveltuminen monipuoliseen iltakäyttöön. Sisätilojen arkkitehtuurissa tavoitteena on monikäyttöiset, toimivat ja viihtyisät toimintakulttuuria ja oppimista tukevat ratkaisut.

4.0.4 Ääniolosuhteet

Suunnittelussa noudatetaan Ympäristöministeriön asetusta 796/2017 rakennuksen ääniympäristöstä perusteluineen ja ohjeineen.

Ympäristöministeriön asetuksessa edellytetään muun muassa, että opetus-, kokous-, ruokailu-, hoito-, harrastus-, liikunta- ja toimistotilojen ääneneristys on suunniteltava ja toteutettava tilan käyttötarkoitus huomioon ottaen siten, että niissä saavutetaan toimintaa vastaava riittävän hyvä ääniympäristö. Tilat, joissa käydään luottamuksellisia keskusteluita, tulee suunnitella äänieristykseltään huolellisesti. Äänieristykseen tulee kiinnittää erityistä huomiota johtajan huoneessa sekä neuvottelu- ja konsultaatiohuoneissa.

Asetuksen perustelumuistiossa todetaan, että uuden rakennuksen taloteknisistä laitteista tai hissistä aiheutuva keskiäänitaso ei saisi ylittää 28 desibeliä.

SFS 5907:2022 Rakennusten akustinen suunnittelu ja laatuluokitus

Ympäristöministeriön asetusta rakennuksen ääniympäristöstä 796/2017 määräysten voidaan katsoa toteutuvan, kun rakennuksen akustiset olosuhteet suunnitellaan standardin SFS 5907:2022 mukaan siten, että ne täyttävät vähintään standardin luokan A2.

Standardissa on akustisille olosuhteille kolme luokkaa (A1, A2 ja A3). Näistä A1 vastaa parasta tavoitetasoa ja A2 normien mukaista tasoa. Luokka A3 on tarkoitettu olemassa olevien rakennusten akustisen tason arviointiin.

Seuraavissa taulukoissa on esitetty tilakohtaiset ääneneristys- ja huoneakustiset vaatimukset päiväkodin keskeisten tilojen osalta. Rakennuksen muiden tilojen osalta noudatetaan edellä standardia SFS 5907:2022 (akustinen luokka A2). Annettujen ääneneristys- ja huoneakustisten vaatimusten tulee täyttyä valmiissa rakennuksessa mitattaessa. Vaatimusten lisäksi noudatetaan Vantaan päiväkotiohjeiden mukaisia tilakohtaisia ohjeita.

Ilmaääneneristys

Tila	Äänitasoeroluku $D_{nT,w}$
Ryhmä- ja pienryhmähuoneet	
– ympäröiviin tiloihin yleensä	44 dB
– tilojen välillä, kun välissä on ovi tai siirtoseinä	42 dB
– tilan ja leikkiaulan välillä, kun välissä on ovi tai siirtoseinä	39 dB
– tilan ja käytävän tai aulan välillä, kun välissä on ovi tai siirtoseinä	34 dB
Lepohuoneet	
– ympäröiviin tiloihin yleensä	44 dB
– tilojen välillä, kun välissä on ovi tai siirtoseinä	42 dB
– tilan ja leikkiaulan välillä, kun välissä on ovi tai siirtoseinä	39 dB
– tilan ja käytävän tai aulan välillä, kun välissä on ovi tai siirtoseinä	34 dB
– Ryhmäalueen sisällä kahden lepohuoneen välillä, kun sallitaan toiminnan äänien kuuluminen tilojen välillä. Tilojen välissä kevyt tilanjakaja ja ovi.	34 dB ¹⁾
Sali	
– ympäröiviin tiloihin yleensä	52 dB ²⁾
– käytävään tai aulaan, kun välissä on ovi tai siirtoseinä	42 dB
Henkilökunnan ne työhuoneet, joissa ei käydä luottamuksellisia keskusteluja	
– ympäröiviin tiloihin yleensä	44 dB

– tilojen välillä, kun välissä on ovi tai siirtoseinä	42 dB
– tilan ja käytävän välillä, kun välissä on ovi	34 dB
Henkilökunnan taukotilat	
– ympäröiviin muihin tiloihin yleensä	44 dB ³⁾
– tilan ja käytävän välillä, kun välissä on ovi	34 dB
Päiväkotirakennuksessa kerrosten välillä yleensä	52 dB

1. Lepohuoneet: Käyttäjän toiminnallisen kuvauksen perusteella saman ryhmäalueen sisällä vierekkäisten lepotilojen välillä voidaan käyttää kevyitä ja helppokäyttöisiä

tilanjakoelementtejä (taittoseinä tms.) tilojen käytettävyyden sekä valvottavuuden takia. Tällöin tilojen välillä sallitaan puheäänien kuuluminen, mutta toisesta tilasta kantautuvat normaalit puheäänit eivät saa häiritä keskittymistä. Puheäänien häiritsevyyttä voidaan arvioida esimerkiksi määrittämällä tilojen välinen puheensiirtoindeksi STI.

HUOM. Jos vierekkäisissä lepuhuoneissa tulee mahdollistaa erilaiset toiminnot (esim. toisessa tilassa hiljaisuus/lepo ja toisessa äänekäs leikki), niin lepuhuoneiden välinen ääneneristävyys tulee suunnitella ryhmä- ja pienryhmätilojen ohjearvojen mukaisesti.

2. Sali: Käyttäjän toiminnallisen kuvauksen perusteella päiväkodin salin toiminta ei tuota voimakkaita iskuja seinärakenteisiin (koripallo tms. pallopelit) eikä tilassa käytetä voimakasta äänentoistojärjestelmää. Salissa on äänentoistojärjestelmä, jota käytetään pääosin päiväkodin juhlatilaisuuksissa. Toiminnan äänekkyys ei ole merkittävästi tavanomaista varhaiskasvatustoimintaa meluisampaa.

HUOM. Jos salin toiminnan todetaan vastaavan tavanomaista liikuntasalia (pallopelit yms.) tai tilassa käytetään voimakasta äänentoistoa, tulee tila suunnitella standardin SFS 5907:2022 liikunta- ja musiikkitalan ohjearvojen mukaisesti.

3. Henkilökunnan taukokuone: Taukotilan ääneneristys voidaan toteuttaa myös luottamuksellisen tilan ohjearvojen perusteella, mikäli käyttäjä edellyttää tiloissa tavanomaista parempaa ääneneristystä.

Askelääneneristys

Tila	Askeläänitasoluku $L'_{nT,w} + C_{f,50-2500}$
Päiväkotirakennuksessa kerrosten välillä yleensä	63 dB
Ympäröivistä tiloista ryhmä-, pienryhmä- ja lepohuoneisiin	63 dB
Salista ympäröiviin tiloihin	49 dB ¹⁾

1. Sali: Käyttäjän toiminnallisen kuvauksen perusteella päiväkodin salin toiminta ei tuota voimakkaita iskuja lattiarakenteisiin (koripallo tms. pallopelit) eikä tilassa käytetä voimakasta äänentoistojärjestelmää. Salissa on äänentoistojärjestelmä, jota käytetään pääosin päiväkodin juhlatilaisuuksissa.

HUOM. Jos salin toiminnan todetaan vastaavan tavanomaista liikuntasalia tai tilassa käytetään voimakasta äänentoistoa, tulee sali suunnitella standardin SFS 5907:2022 mukaisesti liikunta- ja musiikkitalan ohjearvojen mukaisesti.

Huoneakustiikka

Tila	Jälkikaiunta-aika
Ryhmä-, pienryhmä- ja lepohuoneet	0,5...0,7 s
Leikkiaulat	$\leq 0,7$ s
Neuvotteluhuoneet	0,5...0,7 s
Työhuoneet sekä taukotilat	$\leq 0,8$ s
Käytävät, eteiset ja porrashuoneet ¹⁾	$\leq 1,0$ s
Ruokailutilat ²⁾	$< 1,0$ s
Sali ²⁾	$< 1,0$ s

1) Jos tilat yhdistyvät avoimesti toiminta- ja aulatiloihin, suunnitellaan jälkikaiunta-aika toiminta- ja aula tilojen mukaisesti. Märkäeteisten yms. pukeutumistilojen huoneakustiset olosuhteet ovat tarkoituksenmukaista vastata leikkiaulan jälkikaiunta-aikaa.

2) Jälkikaiunta-aika määritellään tilavuuden ja huonekorkeuden mukaan. Esimerkiksi 1-kerroksen korkuisissa ruokailutiloissa huoneakustiikan on tarkoituksenmukaista vastata leikkiaulan jälkikaiunta-aikaa.

LVIS-laitteiden äänitaso sisätiloissa

Tila	Keskiäänitaso
	$L_{A,eq,T}$
Ryhmä-, pienryhmä- ja lepohuoneet	28 dB
Sali	33 dB
Leikkiaulat	33 dB
Ruokailutila	38 dB
Neuvottelu- ja työhuoneet sekä taukotilat	33 dB
Käytävät, eteiset ja porrashuoneet	38 dB

Sallitut enimmäisäänitasot $LAF_{max,T}$ ovat 5 dB taulukossa esitettyjä arvoja suuremmat. Käyttäjän säädettävissä olevalle ilmastointijärjestelmälle sallitaan 10 dB suuremmat äänitasot tehostuksen aikana.

LVIS-laitteiden äänitaso ulkona

Rakennuksen LVIS-laitteet saavat aiheuttaa enintään 45 dB keskiäänitason läheisen rakennuksen avattavan ikkunan ulkopuolella, parvekkeella, pihamaalla tai muussa vastaavassa paikassa asuinalueella ja muilla melulle herkillä alueilla. Koekäytettäviä laitteita, kuten varavoimakoneita ja savunpoistoon käytettäviä laitteita, ei katsota taloteknisiksi laitteiksi. Koekäytettävien laitteiden sallittu päiväajan äänitaso on 55 dB. Päiväkodin omilla oleskeluun käytettävillä parvekkeilla sekä piha- ja oleskelualueilla LVIS-laitteet saavat aiheuttaa enintään 50 dB keskiäänitason.

Rakennuksen ulkopuolisen äänilähteen aiheuttamat äänitasot rakennuksen sisällä

Standardin SFS 5907:2022 mukaan rakennuksen ulkopuolisen melulähteen aiheuttama melun keskiäänitaso $L_{A,eq}$ varhaiskasvatustiloissa saa olla päivällä (klo 7-22) enintään 35 dB ja yöllä (klo 22-7) 30 dB. Yöajan ohjearvoa sovelletaan vain, jos kohteessa on ympärivuorokautista päiväkotitoimintaa. Rakennuksen ulkovaipan ääneneristävyyden tulee täyttää kohteen asemakaavassa mahdollisesti annetut äänitasoerovaatimukset.

Rakennuksen ulkovaipan ääneneristävyydestä on säädetty myös Vantaan rakennusvalvonnan rakentamisohteessa (30.10.2007): Rakennuksen ulkovaipan ääneneristysvaatimukset. Jos rakennettava kohde sijaitsee yleiskaavan mukaisella lentomeluviyöhykkeellä, tulee rakennuksen ulkovaipan ääneneristävyyden mitoituksessa ottaa huomioon lentomeluviyöhykkeen mukainen ulkovaipan

äänitasoerovaatimus. Yleiskaavan mukaiset lentomeluvyöhykkeet on esitetty Vantaan kaupungin karttapalvelussa. Rakennuksen ulkovaipan ääneneristyksestä on esitettävä selvitys rakennuslupaa haettaessa.

Piha-alueiden meluntorjunta

Päiväkodin pihan oleskelualueen meluntorjunta on toteutettava niin, että standardissa SFS 5907:2022 esitetyt melutason ohjearvot täyttyvät. Standardin mukaan rakennuksen ulkopuolisen melulähteen aiheuttama melun keskiäänitaso LA,eq pihan leikki- ja oleskelualueilla saa päivällä olla enintään 55 dB.

Suunnittelussa tulee ottaa huomioon lisäksi Vantaan yleiskaavan lentomeluvyöhykkeiden asettamat rajoitukset melulle herkkien toimintojen sijoittelusta. Lentomeluvyöhykkeiden asettamat rajoitteet on esitetty Vantaan rakennusvalvonnan rakentamisohjeessa (30.10.2007): Rakennuksen ulkovaipan ääneneristysvaatimukset. Yleiskaavan mukaiset lentomeluvyöhykkeet on esitetty Vantaan kaupungin karttapalvelussa.

Melualueella sijaitsevan päiväkodin pihan meluntorjunnasta on esitettävä rakennuslupavaiheessa akustiikkasuunnittelijan tekemällä melumallinnukseen perustuvalla meluselvityksellä, että melutasot piha-alueella täyttävät valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset ohjearvot. Vantaalla päiväkotien suunnittelua ohjaa myös Vantaan yleiskaavan mukaiset lentomeluvyöhykkeet sekä Vantaan kaupungin rakentamisohje: Ulkovaipan ääneneristysvaatimukset.

4.0.5 Palotekniset vaatimukset

Paloteknisessä suunnittelussa noudatetaan voimassa olevaa Ympäristöministeriön paloturvallisuusasetusta YM 848/2017, korjausrakentaminen sekä asetuksen soveltamisala huomioituna. Suunnittelussa on myös huomioitu soveltuvin osin RIL 195-1-2018 (Rakenteellinen paloturvallisuus Yleiset perusteet ja Ohjeet). Lisäksi noudatetaan Ympäristöministeriön asetusta rakennusten paloturvallisuudesta annetun ympäristöministeriön asetuksen muuttamisesta 927/2020.

Paloluokka

Olemassa oleva, kaksikerroksinen päiväkotirakennus on valmistunut vuonna 2009 ja sen paloluokka on P2. Olemassa olevaan päiväkotiin liittyvä laajennus on myös kaksikerroksinen, ja valmis kokonaisuus toteutetaan paloluokkaan P2. Lisäksi rakennetaan kaksi piharakennusta, jotka sijoitetaan vähintään 8 m etäisyydelle

päiväkotirakennuksesta. Piharakennukset toteutetaan P3-paloluokkaan. Päiväkodin pihalla olevaan ulkorakennukseen tehdään laajennusosaa palveleva väestönsuoja.

Palo-osastointi

Olemassa olevan rakennusosan ja laajennusosan yhteenlaskettu pinta-ala on alle palomääräyksissä sallitun 2400 m²:n palo-osastokoon, joten rakennus on pääkäyttötarkoitukseltaan yhtä ja samaa palo-osastoa. Ullakko tehdään omaksi palo-osastokseen. Toisen kerroksen poistumiseen käytettävät ulkoportaat palo-osastoidaan alemman kerroksen ulkoseinän osalta. Toisen poistumisportaan alla oleva ulkoiluvälinevarasto palo-osastoidaan omaksi palo-osastokseen.

Rakennuksen ullakon ontelotilat sekä alapohjan ontelotilat on lisäksi jaettu osiin palo-osaston sisäisin rakentein.

Rakennuksen palo-osastoinnit ovat EI 30-luokkaa. Osiin jakavat rakennusosat ullakon ontelotilassa sekä alapohjan ontelotilassa ovat EI 15-luokkaa. Olemassa olevan rakennuksen rakenteet säilytetään ennallaan. Laajennusosan ja vanhan rakennuksen liittymärakenteiden osalta rakenteet tehdään nykypalomääräyksiä mukaisesti. Laajennusosan sisäpuoliset pintakerrokset toteutetaan

Ympäristöministeriön paloturvallisuusasetuksen 848/2017 ja 927/2020 taulukon 7 mukaisesti. Rakennusten ulkoseinien rakennustarvikkeille ei ole asetettu erityisiä lisävaatimuksia sisä- ja ulkoseinän pintaluokkavaatimusten lisäksi.

Hätäpoistuminen

Rakennuksen pohjakerroksesta on mahdollista poistua turvallisesti ulos useiden uloskäyntien kautta. Toisesta kerroksesta on yhteensä neljä ulkoporrasta ja lisäksi kaksi sisäistä porrasta. Poistumisjärjestelyt on toteutettu palomääräysten mukaisesti.

Koska rakennus on varustettu paloilmoittimella, ovat suurimmat sallitut poistumismatkat tiloista 50 m. Suurimmat sallitut poistumisetäisyydet eivät ylity.

Kohteesta on mahdollista poistua jokaiselta poistumisalueelta vähintään kahta toisistaan riippumatonta poistumisreittiä pitkin. Uloskäytävinä toimii suoraan ulos johtavat ulko-ovet. Toisessa kerroksessa sijaitsevat ulko-ovet johtavat luhtikäytävien kautta avoimiin ulkoportaisiin, jotka on palo-osastoitu alakerran ulkoseinien osalta turvallisen poistumisen takaamiseksi.

Uloskäytäväleveydet on mitoitettu suunnitellulle henkilömäärälle, eli enintään 250 henkilöä.

Savunhallinta

Rakennuksen savunpoisto toteutetaan painovoimaisena käsin avattavien ikkunoiden ja ovien kautta pelastuslaitoksen toimenpitein sekä pelastuslaitoksen liikuteltavia savunpoistopuhaltimia hyödyntäen. Uudisosan kaksi korkeaa tilaa on varustettu kaukolaukaistavin savunpoistoluukuin tai -ikkunoin. Olemassa olevan rakennusosan iv-konehuone suositellaan varustettavaksi kaukolaukaistavalla savunpoistoluukulla / -ikkunalla.

Pelastustiet

Rakennuksen kaksi sivua on hyvin lähellä yleistä katualuetta ja Soopelipolun puoleisella seinustalla on kiinteistön pysäköintialue. Pelastusyksiköillä pääsee rakennuksen viereen. Sisäpihalle ei järjestetä pelastusyksikölle pelastustietä.

Käytön aikainen paloturvallisuus

Rakennukselle on laadittava pelastussuunnitelma ja se on pidettävä ajan tasalla.

Rakennusten paloturvallisuusjärjestelmille ja välineille on laadittava kunnossapito-ohjelma / huoltokirja, jota päivitetään tarvittavin osin. Rakennusten käytön aikaisten muutosten tai tilojen käyttötarkoitukseen liittyvien muutosten osalta tulee aina

tarkastaa, onko niillä vaikutusta rakennuksen paloturvallisuusratkaisuihin.

Muutosten osalta on haettava tarvittavat luvat ja tarkasteltava paloturvallisuusratkaisujen mahdolliset lisätarpeet.

4.0.6 Sisäilmatavoitteet

Muutettavassa ja laajennettavassa päiväkotirakennuksessa sisäilman laadun tulee olla terveellistä ja turvallista. Terveellisyys taataan riittävän laajoilla ja oikein kohdennetuilla muutos- ja korjaustöillä. Havaitut tiiveyspuutteet, vauriot ja muut poikkeamat on korjattava, jotta kokonaisuudesta saadaan hyvä. Koettuun sisäilman laatuun vaikuttaa myös ilmanvaihdon riittävyys. Ilmanvaihdon toiminnan tulee olla tarpeen ja tilojen käytön mukaista. Muutostöissä on tärkeää huomioida rakenneliittymien tiiveys ja paikallisten kosteus- ja mikrobivaurioiden korjaaminen.

Muutostöiden yhteydessä on varmistettava rakenteiden kosteustekninen toiminta ja oikeanlaiset, nykystandardien mukaiset rakennustavat. Jos rakennukseen jätetään

rakenteiden kunnon tai sisäilman laadun suhteen riskejä tai riskirakenteita, tai jotain havaittua puutetta ei korjata muutostöiden yhteydessä, on näille määritettävä

riskinhallintasuunnitelma. Tässä suunnitelmassa määritetään ne kohdat ja rakenteet, joissa korjauksia tehdään osittain tai ei lainkaan, ja suunnitelmassa määritetään kohdan jatkoseurannalle tavat ja aikataulut, sekä sen laajempi korjausaikataulu.

Muutostöissä käytettävät materiaalit tulee olla mahdollisimman vähäpäästöisiä (M1-luokitus). Pintojen ja tilojen siivottavuuteen ja rakennuksen huollon helppouteen ja onnistumiseen pitää kiinnittää huomiota, sillä nämä vaikuttavat myös suoraan sisäilman laatuun ja rakenteiden kuntoon jatkossa.

Muutostöiden aikana on varmistettava pölynhallinta työmaalla. Tiloihin jäävät kalusteet ja irtaimisto on suojattava huolellisesti pölyltä ja hajuilta. Ilmanvaihtokanavistoon ei saa päästä pölyä.

Muutostöiden ja laajennusosan rakentamisen jälkeen tiloissa on varmistettava uusista materiaaleista johtuvien hajujen tuulettuminen ja ilmanvaihdon pitäminen käynnissä jatkuvatoimisesti 24/7 ensimmäisten kuukausien ajan.

Ilmanvaihtojärjestelmän toiminta ja sen painesuhteet rakenteiden tiivistysten ja korjausten jälkeen on varmistettava mittauksin ja ilmanvaihto säädettävä asianmukaisesti ennen tilojen käyttöönottoa.

Sisälämpötilat ja tilojen olosuhteet tulee olla mahdollisimman sopivat päiväkotityöhön ja joustavaan tilojen käyttöön. Vetoa vähentää rakenteiden tiivistäminen. Sisälämpötilatavoitteena on sisäilmaluokka S2.

4.1 Arkkitehtoniset tavoitteet

Päiväkodin arkkitehtuurin tulee olla korkeatasoista. Laajennuksen tulee noudattaa Vantaan arkkitehtuuriohjelman tavoitteita laadukkaasta ja ilmaisuvoimaisesta arkkitehtuurista. Ohjelman mukaan Vantaan identiteetti vahvistuu laadukkaalla, kiinnostavalla ja rohkealla arkkitehtuurilla ja kaupunki hakee laatuun ja kestävään rakentamiseen kustannustehokkaita ja oivaltavia ratkaisuja. Tavoitteena on myös tuoda valo, väri ja taide osaksi hyvää arjen arkkitehtuuria ja varmistaa, että arkkitehtuuri on monikäyttöistä.

Laajennuksen tulee arkkitehtuuriltaan ilmentää omaa aikaamme, mutta samalla sen tulee yhdessä olemassa olevan päiväkotirakennuksen kanssa muodostaa mittakaavallisesti ja arkkitehtonisesti eheä ja toimiva kokonaisuus. Laajennuksen tulee nivoutua luontevasti olemassa olevan rakennuksen massoitteeluun ja sen materiaaleihin, väreihin ja yksityiskohtiin.

Olemassa olevan päiväkotirakennuksen muutostöissä pyritään kunnioittamaan rakennuksen alkuperäistä arkkitehtuuria. Vantaan kaupunginmuseum ei ota kantaa nuoremman rakennuskannan korjaus- ja muutostöihin tai rakennushistoriallisiin arvoihin, ellei kohde ole aivan erityinen.

Piharakennukset ja mahdolliset sääsuojat tulee suunnitella puurakenteisina ja arkkitehtuuriltaan korkealuokkaisina. Piharakennuksiin suunnitellaan kasvikatot. Piha- ja huoltoalueiden rajausten suunnittelussa huomioidaan myös ympäristön viihtyisyyden säilyminen.

Tilojen käyttäjiä osallistetaan suunnitteluvaiheessa. Osallisuuden suunnittelussa ja menetelmien valinnassa huomioidaan päiväkodin erilaiset käyttäjäryhmät sekä lähialueen asukkaat. Päiväkodin lapsia osallistetaan mahdollisuuksien mukaan esimerkiksi pihasuunnittelussa ja sisätilojen suunnittelussa.

Nykyiseen päiväkotirakennukseen toteutettavat korjaus- ja muutostöimenpiteet

Metsolanmäen päiväkodin olemassa olevan rakennuksen ohjeelliset muutostyöt on eritelty päiväkodin tilaohjelmassa (liite 3). Päiväkotia laajennetaan idän suuntaan. Tavoitteena on luoda nykyisen rakennuksen ja laajennuksen väliin toiminnallinen ja myös iltakäyttöön sopiva päiväkodin sydäntila, johon liittyvät päiväkodin keittiö, porrasaula, ruokailutila, liikuntasali, kotikeittiö ja neuvottelutila. Uuden päiväkodin ryhmätilat sijoittuvat näin omiin länsi- ja itäsiipiinsä. Länsisiiven olemassa olevat neljä ryhmätilaa säilyvät paikallaan ja itäsiipeen rakennetaan kuusi uutta ryhmätilaa.

Tilaohjelman ohjeelliset muutostyöt nojaavat oheisiin ratkaisuihin:

- Uusi isompi päiväkoti tarvitsee isomman keittiön, jolloin keittiötä on luontevinta laajentaa osin nykyisen liikuntasalin paikalle (huom. Liikuntasalin kantavat seinäosat).
- Nykyisen liikuntasalin paikalle rakennetaan uusi ruokailutila. Ruokailutila laajentuu itään ja liittyy suoraan laajennuksen uuteen liikuntasaliin.
- Ruokailutilan toiseen kerrokseen rakennetaan uutta välipohjaa nykyiseen rakennukseen. Toisen kerroksen uuden välipohjan kautta muodostetaan toisen kerroksen käytäväyhteys laajennukseen.
- Ensimmäisen kerroksen porrasaula liittyy laajennuksen uuteen aula-/käytävätilaan.

Näiden ratkaisujen avulla muodostetaan keskelle päiväkotia niin nykyistä rakennusta kuin laajennusta palveleva yhteiskäyttöinen toiminnallinen vyöhyke. Lisäksi nykyiseen päiväkotiin tullaan toteuttamaan osittaisia tilamuutoksia tilaohjelman huomioiden mukaisessa laajuudessa.

Hankeselvitystyön aikana on myös tullut esille tarve nykyisten ryhmätilojen akustiikan parantamiselle sekä tarpeet oheisille kaluste- ja WC-tilojen muutoksille nykyisessä rakennuksessa:

- Henkilökunnan pukuhuonetilojen kaapit ovat tiensä päässä ja lukumäärällisesti eivät riitä uuden henkilöstön tarpeisiin. Uusien pukukaappien määrä mitoitetaan uuden henkilökuntamäärän mukaisesti.
- Yläkerran ryhmien WC-tiloihin lisätään vaipanvaihtopisteet.
- Alakerran ryhmien WC-tiloihin lisätään toiset WC-kopit per WC-tila. Nykyisin ryhmillä vain yksi koppi per WC-tila.

4.2 Esteettömyystavoitteet

Suunnittelussa noudatetaan mm. seuraavia esteettömyyttä koskevia määräyksiä ja suunnitteluohjeita:

- 241/2017 Valtioneuvoston asetus rakennuksen esteettömyydestä
- Ympäristöministeriön ohje rakennuksen esteettömyydestä 2018
- TOPTEN-rakennusvalvonnat ohjekortti 117e 01 A 12.03.2018; Muun rakennuksen tai tilan esteettömyydestä
- RT 09-10884 Esteetön liikkumis- ja toimimisympäristö
- RT 09-11022 Perustietoja liikkumis- ja toimintaesteisistä
- RT 91-11155 Kiinteistön opasteet
- Rakennustiedon esteettömyyssivusto: www.esteettomyys.rakennustieto.fi
- Invalidiliiton esteettömyyssivusto: www.invalidiliito.fi/esteetonfi
- Esteetön rakennus ja ympäristö, Suunnitteluopas, Rakennustieto Oy

Toimitilojen ja toimintavälineiden on oltava terveellisiä, turvallisia ja asianmukaisia, ja niissä on huomioitava esteettömyys. Puhtauspalvelujen työturvallisuus tulee ottaa huomioon suunnitteluvaiheessa: mm. liikkumisen esteettömyys, siivoustilojen ja -pisteiden työergonomia, kohteiden saavutettavuus ja pistorasioiden määrä.

4.3 Rakennetekniset tavoitteet

Laajennusosa

Päiväkodin suunnittelussa noudatetaan Vantaan kaupungin toimitilajohtamisen Uudisrakentamisen suunnitteluohjetta sekä Päiväkotisuunnitteluohjetta. Uudisrakennuksen suunniteltu käyttöikä on perustusten ja rungon osalta 100 vuotta ja sekä täydentävien osien osilta 50 vuotta. Rakennus on kaksikerroksinen ja rakennukseen tulee hissi. Väestönsuoja rakennetaan erilliseen piharakennukseen.

Alustavan arvion mukaan suositeltu perustamistapa on maanvarainen perustaminen. Kunnallistekniset rakenteet ja liikennöitävät alueet voitaneen myös alustavasti perustaa maanvaraisesti. Perustukset routasuojataan, rakennus salaojitetaan ja varustetaan radonin poistolla. Maata vasten rakennettavat rakenteet vesieristetään ja otetaan salaojituksessa huomioon. Valittavan kantavan rakenteen mukaisesti valitaan joko jatkuvat anturalinjat tai pilarianturat.

Rakennuksen alapohja tehdään kantavana alustatilallisena koneellisella ilmanvaihdolla ja radoninpoistolla varustettuna. Ryömintätilan perusmaan päälle asennetaan kauttaaltaan 150 mm kevytsorakerros tai kapillaarikatkosepeli alustatilan kosteudenhallintaa varten. Perusmaa kallistetaan salaojiin päin.

Rakennuksen kantavat rakenteet tehdään ensisijaisesti massiivipuurakenteisina pois lukien väestönsuoja, joka on betonirakenteinen. Myös kantava alapohja voi olla betonirakenteinen.

Runkojärjestelmä valitaan niin, että se sallii joustavan käytön ja myöhempiä tilamuutoksia. Rakennusrungon syvyys valitaan niin, että kantavat ja jäykistävät seinälinjat sijoittuvat ulkoseinille. Poikittaisia ja pitkittäisiä kantavia seinälinjoja rakennetaan vain sen verran kuin on välttämätöntä ja muutoin suositellaan pilari-palkkijärjestelmää rakennusrungon sisällä. Pyritään mahdollisimman muuntojoustaviin rakenteisiin.

Ulkoseinälinjoilla on kantavana rakenteena joko pilari-palkki-rakenneratkaisu tai kantava rankarakenne. Pilari-palkki-rakenneratkaisu voi olla myös CLT:tä tai massiivipuuta. Ulkoseinien kantavat rakenteet voidaan tehdä myös massiivipuurakenteisina tai rankarakenteisina puusta.

Puurakenteisessa yläpohjassa höyrynsulku tiivistetään lämmöneristekerrosta vasten esimerkiksi puukuitulevyllä.

Rakennukseen suunnitellaan toteutuskelpoiset detaljit rakennusfysikaalisesti toimivina. Erityistä huomiota on kiinnitettävä rakenteiden ja rakennusmateriaalien pysymiseen kuivina koko rakennustyön ajan. Pintamateriaalivalinnoissa huomioidaan sisäilman hyvään laatuun vaikuttavat tekijät. Ulkovaipan sisäpinnan

tiivyyteen kiinnitetään erityistä huomiota ja tiiveyden varmistamiseksi laaditaan detaljit kaikista erilaisista liitos- ja epäjatkuvuuskohdista. Rakenneratkaisuissa noudatetaan YM:n, RakMk:n ja RIL ry:n määräyksiä ja ohjeita sekä Vantaan kaupungin suunnitteluohjeita.

Rakennus varustetaan rakennukseen integroitavilla tai vesikatolle asennettavilla aurinkosähköpaneeleilla. Aurinkosähköjärjestelmän kuormitukset otetaan kantavien rakenteiden mitoituksessa huomioon. Jos aurinkosähkövoimala sijoitetaan vesikatolle, on vedeneristyksessä huomioitava paneelien tukirakenteet ja niiden mahdollisesti vaatimat lisävedeneristykset.

Piharakennusten ja -rakennelmien katot toteutetaan kasvikkatoisina.

Rakennus tulee suunnitella siten, että tilajako on mahdollista toteuttaa useammalla kuin yhdellä periaatteella sekä siten, ettei tilajaon muuttaminen aiheuta kohtuuttomia muutostöitä teknisiin järjestelmiin (IV ja lattialämmitys, sekä sähkötekniset vedot).

Päiväkodin ryhmätiloja tulee voida yhdistää siirtoseinin. Lisäksi päiväkodin tiloja jaetaan esim. akustisilla kevyillä jakoseinillä tai kalusteilla pienemmiksi ja/tai rauhallisemmiksi työskentelytiloiksi.

Olemassa oleva päiväkotirakennus

Rakenneratkaisuissa on noudatettu rakennusaikana voimassa olevia RakMk:n ja RIL ry:n ohjeita ja määräyksiä.

Vaatimuksia muutostöille

Tilamuutosten rakenteet ja detaljit suunnitellaan rakennusfysikaalisesti toimiviksi ja toteutuskelpoisiksi. Erityistä huomiota on kiinnitettävä rakenteiden ja rakennusmateriaalien pysymiseen kuivina koko rakennustyön ajan. Pintamateriaalivalinnoissa huomioidaan sisäilman hyvään laatuun vaikuttavat tekijät.

Kohteeseen tehdään tarkat rakennesuunnitelmat ja työselostukset erikoissuunnittelua vaativiin rakennekohtiin. Akustiikkasuunnittelun alaiset työt kirjataan työselostukseen ja rakennekuviin. Olemassa olevan osan ja laajennusosan liitoskohdan suunnitteluun kiinnitetään erityistä huomiota.

Talotekniikan nousukuilut on minimoitu ja keskitetty. Muutoksissa pyritään käyttämään olemassa olevia nousukuiluja.

Rakennuksessa on väestönsuoja, joka on mitoitettu 95 henkilölle (pinta-ala 79,55m²). Vanhan väestönsuojan kunnostamisvelvollisuus tarkistetaan jatkosuunnitteluvaiheessa.

Toimenpiteet

- Muutosalueilla rakenneliittymät tiivistetään. Rakenteiden kosteuspitoisuus mitataan purkuvaiheessa ennen uusien pintamateriaalien / vedeneristeiden asentamista.
- Muutostyöt käsittävät tilamuutoksia. Olemassa olevia ei-kantavia väliseiniä puretaan ja uusia ei-kantavia väliseiniä rakennetaan.
- Uusi välipohja rakennetaan nykyisen korkean tilan, leikki- ja liikuntatilan (tila 101) kohdalle. Uuden välipohjan tuenta suunnitellaan.
- Olemassa olevaan kantavaan betoniseen väliseinään tehdään aukotuksia kuumennuskeittiön kohdalla. Aukkojen koko tarkentuu suunnitteluvaiheessa.
- Liikuntasalin ja pääsisäänkäynnin julkisivua puretaan laajennuksen ja vanhan osan liitoskohdassa.
- Vanhan salin yläosassa 2. kerroksen tasolla olevan ikkunan alaosa ummistetaan välipohjan kohdalla.
- Julkisivuun katosten ja ulkoportaiden alueille lisätään rimoituksia. Kiinnitys olemassa oleviin pilareihin ja uusiin tukirakenteisiin.

4.4 LVIA-tekniset tavoitteet

Yleistä

LVIA-järjestelmät ovat pääosin alkuperäisiä rakentamisajalta. Toimenpiteiden tarkoituksena on parantaa rakennuksen LVIA-järjestelmien kuntotasoja ja toiminnallista tasoa, sekä toteuttaa tilamuutoksista, tilapaikkojen kasvusta, tilojen ja toimintojen laajentamisesta johtuvat teknisiin järjestelmiin kohdistuvat tarpeet toiminnallisuuden, käytettävyyden ja hyvien sisäilmaolosuhteiden tuottamiseen energiatehokkaalla tavalla. Tilamuutostarpeet ja laajennustoimet on esitetty tämän selvityksen osana.

Tarvittavat purkutyöt ja niiden kierrättäminen ja jätteenkäsittely sisältyvät toteutustyön ja urakka-alaan kuuluvaksi. Kaikista LVIA-tekniikan purkutöistä laaditaan suunnittelijan toimesta tasopiirustukset, jossa esitetään kaikki purettavat laitteet, putkistot, kanavistot, päätelaitteet, jne.

Hanke sisältää tilaohjelmasta johtuvat muutostarpeet. Suunnittelu- ja toteutustyö on Kuivaketju 10 alainen.

4.4.1 Lämmitys ja jäähdytys

Rakennus on liitetty Vantaan Energian kaukolämpöverkoston piiriin.

Nykyinen lämmönjakokeskus käsittää erilliset lämmityspiirit; patterilämmitysverkostolle, ilmanvaihdon lämmitysverkostolle, sekä lämpimän käyttöveden valmistukseen. Rakennus on varustettu termostaattisäätöisin radiaattorilämmityspattereilla. Tuulieteisissä on lisäksi patterilämmitysverkoston piiriin liitettyjä kiertoilmalämmittimiä. Putkiston materiaali on teräs.

Rakennuksessa on seuraavat lämmitysverkostot:

- kaukolämpö: 115/45 °C
- ilmanvaihdon lämmitys: 70/40 °C
- patteri: 70/40 °C
- lämmin käyttövesi: 10/58 °C

Rakennuksen uudet lämmitysverkostot lämpötiloineen:

- kaukolämpö: 90/33 °C
- ilmanvaihdon lämmitys: 60/30 °C (uudet iv-koneet)
- lämmitys: 70/40 °C (vanha patteriverkosto ja uusi keittiö)
- lattialämmitys: 35/30 °C (laajennusosa)
- lämmin käyttövesi: 10/58 °C

Järjestelmä on pääosin alkuperäinen rakentamisajalta. Lämmönjakokeskus suunnitellaan ja uusitaan vastaamaan rakennuksen laajennuksen ja vanhan osan uusia lämmitystehontarpeita ja -verkostoja. Vanhat ilmanvaihtokoneet IV-lämmitysverkostoineen uusitaan vastaamaan laajennuksen kanssa laajennuksen IV-verkoston lämpötiloja. Lämmityslaitteistot sijoitetaan rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen, sille varattuun erilliseen nykyiseen tekniseen tilaan. Käynti tilaan rakennuksen ulkopuolelta. Lattialämmityksen piiriin kuuluvat vähintään märkäeteiset, päiväkodin leikki- ja lepo huoneet sekä keittiö.

Laajennusosan lämmönjako toteutetaan pääosin lattialämmityksellä, vanhan osan lämmönjakojärjestelmä pysyy nykyisessä radiaattorilämmityksessä. Eteisiin tulee ilmanvaihdon lämmitysverkostoon liitetyt oviverhokoneet, jotka liitetään rakennusautomaatiojärjestelmään, jolloin niille voidaan asettaa erilliset asetukset ja

ohjaukset käyttöajalle sekä käyttöajan ulkopuolelle. Myös ulkolämpötilaohjauksen mahdollisuus tulee ottaa huomioon. Suunnittelijan tulee kiinnittää huomiota oviverhokoneen käyttökustannuksiin sekä toimivuuteen.

Lattialämmitysjärjestelmän suunnittelussa ja toteutuksessa noudatetaan Vantaan kaupungin Tilakeskuksen ohjetta "Ohje lattialämmityksen suunnittelusta ja toteutuksesta Vantaan kaupungin rakennuskohteissa". Lattialämmityspotkistossa käytetään tehdasvalmisteista happidiffuusiosuojattua lattialämmitykseen tarkoitettua muoviputkea (valmistaja esim. Uponor Oy).

Tilojen lämmityksen ja ilmanvaihdon lämmityksen runkojohdot asennetaan rakennuksen sisälle alaslaskujen yläpuolelle tai näkyviin huomioiden huolto- ja korjaustyöt. Runkojohtojen materiaali on teräsputki, joka eristetään. Jos käytetään mineraalivillakourueristettä, eriste pinnoitetaan.

Rakennukseen tulee viilennettyjä tiloja Vantaan päiväkotisuunnitteluohjeen mukaisesti, sekä nykyiselle osalle että laajennusosalle. Jäähdytystehontarpeet tarkistetaan myös eteläsivulla olevan keittiön osalta. Suunnitteluvaiheessa selvitetään rakennuksen elinkaaren kannalta edullisin viilennysmuoto, huomioiden kustannustalous sekä hiilineutraaliustavoitteet. Lähtökohtaisesti laajennusosan tuloilma viilennetään ilmanvaihtokoneisiin integroiduin jäähdytyspattereihin ja lämpöpumpuin tai tarvittavat tilat viilennetään suoraohyrysteisillä multi-split-järjestelmillä. Viilennyslaitteiden äänitasojen on täytettävä S2-luokan äänitasot keskinopeudella. Lisärakentamisesta ja tehontarpeiden muutoksista johtuen, kaukolämmön tilausteho tarkastellaan ja tehdään tarvittavat muutokset. Tarkastelu voi johtaa sopimustehon muutoksiin ja mahdollisesti myös kaukolämpöliitosjohtojen dimension suurentamiseen.

Nykyisen lämmitysverkoston sulku- ja säätöventtiilit sekä

patteritermostaattisäätöventtiilit uusitaan. Toimenpiteen osana lämmitysjärjestelmä puhdistetaan huuhtelemalla järjestelmäosat. Verkoston virtaamille laaditaan säätö- ja tasapainotuslaskelmat, ja vanhan ja uuden osan lämmitysjärjestelmät säädetään.

Keittiön kylmälaitteet

Keittiön kylmälaitteiden mitoitus ja tehontarve selvitettävä suunnittelun alussa. Keittiön kylmävarastot (pakaste- ja kylmähuoneet) varustetaan ulkoisella koneikolla niin, että jokaisella kylmälaitteella on oma koneikko. Koneikossa on oltava ns. talvivarustus. Lauhdutinlaitteistolle tehdään metallirakenteiset telineet, jotka varustetaan avattavalla, lukittavalla rutiläseinällä ja peitetyllä katoksella, lumentulo

lauhdutinlaitteistoon tulee estää. Arkkitehti suunnittelee koneikkojen ja lauhduttimien sijoituspaikan yhdessä LVI-suunnittelijan kanssa (esim. rullakkovarastoon). Kylmävarastojen ominaisuudet ja varustelutaso Vantaan kaupungin laitekuvausten mukaan. Kylmäaineiden tulee olla viranomaisten hyväksymiä ja niiden GWP-arvo tulee olla mahdollisimman pieni. Kylmäaineet hyväksyttävä toimitilajohtamisen edustajalla. Pakaste- ja kylmäkaapit omilla koneikoilla, $GWP \leq 3$.

Kylmävarastot liitetään kiinteistö- ja omavalvontajärjestelmiin.

4.4.2 Ilmanvaihto

Rakennus on varustettu koneellisella lto-toiminnot käsittävällä ilmanvaihtojärjestelmällä. Ilmanvaihtokoneet on sijoitettu yläkertaan rakennettuihin ilmanvaihdon konetiloihin. Järjestelmät ovat pääosin alkuperäisiä. Ilmanvaihtokoneet on varustettu taajuusmuuttajin. Nykyisiin ilmanvaihtojärjestelmiin tehdään tilamuutoksista ja iv-verkostosta johtuvia muutoksia. Nykyiset TK01 ja TK02 uusitaan vastaamaan tilamuutosten ilmavirtoja ja uuden iv-lämmitysverkoston lämpötiloja.

Laajennusosa varustetaan koneellisella tulo- ja poistoilmanvaihdolla. Ilmanvaihtojärjestelmän tulee olla kohtuullisessa määrin 'muuntojoustava'. Järjestelmän tulee mukautua mahdollisiin tilamuutoksiin, ilman laajamittaisia muutostöitä, mikä huomioidaan kanava- ja laitesijoituksissa. Ilmanvaihto jaetaan tarpeenmukaisiin, konekohtaisiin palvelualueisiin tilojen toimintojen mukaan. Tulo- ja poistoilmakoneet ovat koteloituja, lämpöeristettyjä ja tehdasvalmisteisia koneita. Ilmanvaihtokoneet varustetaan tehokkailla lämmöntalteenottolaitteilla. Tuloilmakoneet varustetaan tarvittaessa integroiduin jäähdytyspattereina ja lauhduttimin. Puhaltimet ovat kammiopuhaltimia, jotka varustetaan energiatehokkailla EC-moottoreilla. SFP-luku tulee olla $< 1,7 \text{ kW/m}^3, \text{ s}$. Lämmöntalteenoton vuosihyötysuhteen tulee olla vähintään 70 %. Tämä huomioidaan suunnittelussa ja laitehankinnoissa (kone-, kanava- ja päätelaitteet). Ulkoilmasäleiköt varustetaan lumisuojin ja kammiot rakennetaan siten, että veden/lumen pääsy koneisiin estyy.

Tilakohtainen raitisilmavirtaminimi lepo-, ryhmä- ja opetustiloissa tilojen käyttöaikoina on $6 \text{ dm}^3/\text{s}$, hlö, kuitenkin aina vähintään $3 \text{ dm}^3/\text{s}, \text{ m}^2$. Mitoitusperustetta sovelletaan laajennusosan kaikkiin tiloihin, joita käyttäjän mukaan tullaan käyttämään lasten ja nuorten oleskeluun. Muiden tilojen osalta mitoitus toteutetaan vallitsevien ohjeiden ja säädösten mukaisesti.

Ilmanvaihto varustetaan konekohtaisilla tarpeenmukaisuuden säädöillä. Palvelualueiden ilmanvaihdon ohjaukseen liitetään ohjaavia olosuhdetekijöitä; TE, CO₂, VOC. Tilojen ilmamäärää säädetään konekohtaisesti olosuhdemittauksen (CO₂, lämpötila) palvelualueen heikoimman mittaustuloksen mukaan. Ilmanvaihdon käyntiä ohjataan tilojen käyttöaikojen mukaisesti, automaatiojärjestelmään ohjelmoitavan ilmanvaihdon aikaohjelman mukaan. Yhtenäisiin toiminnallisiin tiloihin asennetaan kerroskohtaisesti ajastinkytkimet (0...3 h), joilla ilmanvaihdon käyttöä voidaan ohjata tilasta käsin normaalikäyttöaikojen ulkopuolella. Tilojen käytön ulkopuolinen tuuletuskäyttö toteutetaan ohjelmallisesti minimivaatimuksen mukaiseen tasoon tai jaksottaisella tuuletuksella. Keittiön ilmanvaihdon laitehankinnat ja asennukset tehdään valmistuskeittiön vaatimustason mukaisesti.

Keittiön ilmanvaihto varustetaan (0... 2 h) käyttökytkimellä, mikä mahdollistaa ilmanvaihdon lisääika- ja tehostustoiminnon keittiötiloista ohjattuna. Keittiön ilmanvaihdon lämmöntalteenottoratkaisussa otetaan huomioon takaisinmaksuaika. Ilmanvaihtojärjestelmän kanavistojen tuotteeksi valitaan tehdasvalmisteinen sinkitty kierresaumakanava ja mahdolliset suorakaidekanavat tehdään jäykistekuvioilla. Päätelaitteiksi valitaan tarkoitukseen sopivia tehdasvalmisteisia tulo- ja poistoilmaelimiä, joissa on hyvä ilmavirtojen säädettävyys.

Ilmanvaihtojärjestelmän puhtausluokka on P1 (Sisäilmastoluokitus 2018). IV-tuotteiden puhtausluokka ja rakennusmateriaalien päästöluokka M1. Nykyiset ilmanvaihtokoneet uusitaan vastaamaan nykyisen osan ja tilamuutosten ilmamääriä sekä laajennusosan ilmanvaihtokoneiden IV-lämmitysverkoston lämpötiloja. Nykyisiin ilmanvaihtoverkostoihin tehdään tilamuutosten johdosta tarvittavat ilmamäärä-, kanavisto-, päätelaite- ja säätölaitemuutokset.

4.4.3 Vesi ja viemäri

Vesi- ja viemärijärjestelmät ovat pääosin alkuperäisiä rakentamisajalta. Vesijohtoverkoston materiaali on pääosin kupariputki, keittiöalueella osin suojaputkella varustettu pex-muoviputki. Pesualtaat ovat keraamisia, sekoittajat ovat 1-oteseikoittajia. Viemäriputkisto on tehty pääosin pvc-muoviviemäriputkesta, samoin kuin hulevesijärjestelmä. Keittiön viemärit ovat tehty osin valurauta- ja hst-putkesta. Jätevesiviemärit lattiatasojen yläpuolella rakennuksen sisäpuolella tehdään desibeliviemäristä esim. Geberit Silent PP, jolla on tarkastuslaitoksen hyväksymät polttokokeet suoritettu. Tuuletusviemärit esim. Uponor HTP. Maahan asennettavat putket polypropeen-, PEH- tai PVC-muoviviemäriputkista. Pohjaviemärit alapohjaan kannakoituna Hst-kannakkeilla.

Keittiön laajentuessa ja siirtyessä keittiölle rakennetaan uudet rasvaviemärit rasvanerotinkaivoineen. Rasvaviemäreiden materiaali on haponkestävä teräs, ko. materiaali rasvanerottimeen asti. Keittiön kylmä- ja lämminvesijohdot varustetaan automaatiojärjestelmään seurannan piiriin liitettävillä vesimittareilla. Keittiön rasvanerotin mitoitetaan ja tarvittaessa uusitaan vastaamaan henkilö- ja ateriamäärien kasvusta johtuvaa tarvetta.

Laajennusosan sisäiset vesijohdot tehdään komposiitti- tai kupariputkesta, ja runkojohdot asennetaan sisäkaton yläpuolelle. Pinta-asenteiset jako- ja kytkentäjohdot tehdään kromatusta kupariputkesta kromatuin liitososin. Rakenteiden putkiläpivienneissä käytetään suojaputkea. Mikäli putkea asennetaan rakenteiden sisään, huomioidaan niiden vaihdettavuus (asennetaan suojaputken sisään). Putkivuotojen tulee olla helposti havaittavissa.

Lasten WC-tilojen yhteiskäyttötilan pesualtaissa käytetään kosketusvapaita sekoittajia. Ruokalan yhteydessä olevien käsienpesuun tarkoitettujen vesipisteiden sekä valmistuskeittiön käsienpesualtaiden hanat elektronisia 12/230V. LE-WC:t varustetaan etäohjattavalla bide-suihkulla, muut bideelliset WC:t yksiotesekoittajia. Kaikki WC-kopit varustetaan lattiakaivoin (kaasutiivis) ja bidesuihkuin.

WC-laitteet ja pesualtaat ovat pääosin keraamisia, lukuun ottamatta tasoon upotettavia altaita, joiden materiaali määräytyy kalusteluettelon mukaisesti. Keittiö-, siivous- ja yhteiskäyttötiloihin sijoitettavat sekoittajat ovat 1-otepöytä tai -seinämallin sekoittajia. Seinämallin sekoittajat varustetaan tarpeenmukaisin vaihtimin ja juoksuputkin.

Astianpesukone mallia 'LTO' (käyttöveden esilämmitys pesukoneen poistovedellä). Jätevesiviemärit tehdään pääsääntöisesti muoviviemäri- ja desibeliviemäriputkesta (asennuspaikasta riippuen). Rakennuksen ulkopuolinen viemäriputkisto routaeristetään jäätymisen ehkäisemiseksi.

Hulevesiputkistona voidaan käyttää rakennuksen ulkopuolella ns. 'maanrakennus' sadevesiviemäriputkea. Kaikkien putkikaivantojen rakenteissa huomioidaan alueen maaperäolosuhteet. Putkikaivannot eristetään tarpeenmukaisesti. Tarvittaessa kaivannot arinoidaan ja salaojitetaan rakennuspaikan edellyttämällä tavalla. Putkistoon ei saa muodostua painaumia.

Tehdasvalmisteiset sadevesikaivot sisältävät sakkapesän, teleskooppiosan, vesilukon, huuhteluputken, jäätymissuojan, sekä valurautakansiston. Kansiston kuormankestävyys määritetään asennuspaikan vaatimusten mukaan.

Tarkastuskaivot varustetaan teleskooppiosin ja valurautakansistoin. Hulevesien viivytyksen osalta noudatetaan Vantaan kaupungin hulevesiohjetta ja Vantaan kaupungin hulevesien työmaaohjetta. Perustusten kuivatusvedet johdetaan salaojaputkistolla kaivojen kautta padotusventtiilillä varustettuun perusvesien kokoojakaivoon, joka liitetään sadevesiviemäriverkostoon.

Ulkopuoliset viemärit tehdään muhvilisesta muoviviemäristä. Käyttöluokka T8 (putket, $d > 160$ asennussyvyys yli 2 m). Jos viemärin asennussyvyys on alle 1,6 metriä, niin viemärit suojataan 100 mm suulakepuristetulla eristelevyllä.

Sisäpuoliset sadevesiviemärit tehdään PEH putkista sähköhitsausmuhvein valmistajan ohjeiden mukaisesti. Sadevesikattokaivot (RU) varustetaan sähkölämmityksellä (SU). Sadevesiviemärit rakennuksen sisällä lämpöeristetään pohjaviemäreihin asti kondenssivesitiiviillä eristyksellä.

Kaivojen kansistojen korkeuden tulee olla säädettävä (teleskooppisäätöputki). Perusvedet johdetaan nykyiseen perusvesikaivoon. Vettäläpäisemättömien pintojen kasvuun varaudutaan pieneen viivytyksin hulevesirunkoputkien dimensioiden mitoituksessa.

4.4.4 Automaatio

Automaatiotoiminnot, lvi-tekniikan laitteet, -varusteet ja -ohjelmat suunnitellaan ja rakennetaan Vantaan kaupungin käytössä oleviin järjestelmiin ja toimintoihin yhteensopiviksi. Järjestelmä mahdollistaa laitteiden ja järjestelmien tarpeenmukaisen etäseurannan ja -ohjaukset, hälytystoiminnot siirtoineen, sekä energian ja veden käytön seurannan ja tietojen taltioinnin myöhempää tarkastelua varten 'pilvitoimintona' verkkoyhteyttä käyttäen. Kiinteistöautomaatiojärjestelmä tukee avoimia rajapintoja, kuten Modbus RTU ja TCP/IP ja BACnet. Järjestelmän tulee olla laajennettavissa ja vapaasti päivitettävissä järjestelmätoimittajasta riippumatta. Rakennusautomaation suunnittelussa noudatetaan Vantaan kaupungin rakennusautomaation suunnitteluohjeistusta.

4.4.5. Huoltokirja

Vantaan kaupungin huoltokirjaohjeiden mukainen huoltokirja-aineisto toimitetaan projektin huoltokirjakoordinaattorille, joka asettaa aineiston Vantaan kaupungin käytössä olevaan huoltokirjaohjelmaan.

4.5 Sähkötekniset tavoitteet

Yleistä

Sähkötekniisten 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.

Päiväkodin sähköjärjestelmien suunnittelussa ja toteutuksessa noudatetaan Vantaan kaupungin ohjeistuksia. Keskusyksiköt ja johtotiet sijoitetaan siten, että em. tavoitteet täyttyvät. Kaapeloinnissa ja laite- / kokesijoittelussa huomioidaan muuntojoustavuus.

4.5.1 Aluesähköistys ja liittymät

Rakennuksen nykyinen sähköliittymä säilytetään. Sähköliittymän sekä liittymäkaapelin koko tarkistetaan suunnitteluvaiheessa ja sitä kasvatetaan tarvittaessa.

Rakennus liitetään sähkölaitoksen pienjännitejakeluverkkoon ja teleoperaattorin tietoliikenneverkkoon valokuidulla. Kiinteistöautomaatio liitetään Vantaan kaupungin (kaukovalvontajärjestelmään) pilvivalvomopalveluun. Videovalvonta liitetään Vantaan kaupungin videovalvontaverkkoon.

Piha-alueiden valaistus toteutetaan valaisinpylväillä sekä rakennukseen asennettavilla seinä- ja katosvalaisimilla. Valaisimien tulee olla rakenteeltaan ilkivaltaa kestäviä. Pylväsvalaisinten sijoittelu toteutetaan toteutussuunnittelussa laadittavan pihasuunnitelman mukaisesti. Kaapeloinnissa tulee huomioida pylväsvalaisimien ja autolämmityspistorasioiden lisäysmahdollisuus tulevaisuudessa. Kaikki maahan tuleva kaapeloinnit putkitetaan ja varataan riittävä määrä varaputkia (a/b-luokka + vetonarut).

Nykyinen piha-alueiden valaistus on toteutettu valaisinpylväillä sekä rakennukseen asennetuilla seinä- ja katosvalaisimilla. Valaisimet uusitaan led-valaisimiksi ja asennetaan nykyisille paikoille, lisäksi parannetaan pihan valaistusta ja lisätään valaisimia tarpeen mukaan. Kaapelointi ja pylväät säilytetään pääosin.

4.5.2 Sähköautojen latausasemat

Pienen paikoitustilan vuoksi ei ole tarvetta asentaa sähköautonlatauspisteitä.

4.5.3 Sähkönjakelu, keskukset ja mittaukset

Sähköjärjestelmät rakennetaan voimassa olevien standardien mukaisesti. Rakennus varustetaan uudella pääkeskuksella ja ryhmäkeskuksilla. Keskusten paikat ja määrät tulee suunnitella optimaalisesti huomioiden tilankäytön ja kaapeloinnin minimointi sekä modulaarisuus. Nykyinen mittauskeskus puretaan.

Päiväkodin nykyinen pääkeskus muutetaan nousukeskukseksi. Ryhmä- ja ohjauskeskukset hyödynnetään pääosin ja uusia keskuksia lisätään tarpeen mukaan. Laajennukseen keittiöön asennetaan uusi keskus.

Rakennus varustetaan sähköntoimittajan päämittauksen lisäksi kiinteistöautomaatioon liitettävillä energiankulutuksen seurantamittareilla. Noudatetaan Vantaan Kaupungin mittarointiohjetta.

Alamittauksilla tavoitellaan rakennuksen käytönaikaista energiankulutuksen optimointia mm. seuraamalla mittauksien poikkeamia esim. vikatapauksissa. Mitattavia suureita ovat mm. kiinteistö- ja LVI-laitteiden sähköenergian kulutus sekä aurinkosähköjärjestelmän tuottama energia.

4.5.4 Maadoitukset ja potentiaalinen tasaukset

Maadoituksen tarkoitus on estää vaarallisten kosketusjännitteiden muodostuminen sähkölaitteiden vikatapauksissa. Maadoitukset takaavat sähköverkon vikavirralla luotettavan reitin ja varmistavat suojalaitteiden luotettavan ja nopean toiminnan.

Nykyisen maadoitusverkon kunto ja riittävyys, arvioidaan suunnitteluvaiheessa ja parannetaan tarvittavin osin. Potentiaalintasausta täydennetään tarvittaessa.

4.5.5 Johtotiet

Rakennukseen asennetaan tehdasvalmisteisia metallirakenteisia kaapelihihlyjä, johtokanavia ja valaisinripustuskiskoja. Johtoteiden suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota ääni- ja paloteknisiin eristykseen sekä modulaarisuuteen. Näkyvillä osuuksilla johtotiet ovat valkoiseksi maalattua mallia.

Nykyisiä johtoteitä siirretään ja täydennetään muutostöiden edellyttämässä laajuudessa. Johtotielisäykset toteutetaan tehdasvalmisteisilla johtoteillä. Näkyvillä osuuksilla johtotiet uusitaan ja ovat valkoiseksi maalattua mallia.

4.5.6 Johdot ja niiden varusteet

Rakennukseen asennetaan kaapeleita ja johtoja, jotka palvelevat mm. seuraavia käyttötarkoituksia:

- Maadoituksia/ukkossuojauksia
- Voimavirtalaitteita esim. keittiökojeita
- Valaistusta ja pistorasioita
- Tele- ja turvajärjestelmiä
- LVIA-laitteita

Kaapeleihin tulee päästä käsiksi kohtuudella rakennuksen valmistumisen jälkeen. Esim. väliseinissä ei käytetä putketonta asennusta ja kuiluissa on avattavat luukut. Läpiviennit tulee tiivistää hyvin ja kylmien sekä lämpimien tilojen välisiä läpivientejä tulee välttää. Sähkökalusteiden (rasiat ym.) sijoittelua huoneiden ulkoseinille tulee välttää.

Kaikki rasiat ja sähkökalusteet vaihdetaan uusiin. Pistorasioita lisätään tarvittava määrä, sijainnit ja määrät tarkennetaan suunnitteluvaiheessa.

Nykyisessä rakennuksessa on keskuksissa sekaryhmiä (valaistuksia ja pistorasioita samoissa ryhmissä esim. RK 2.1 ryhmä 8) nämä korjataan ja varmistetaan, että pistorasiaryhmissä on vikavirtasuojat.

4.5.7 Valaistusjärjestelmät

Tilojen valaistustasojen mitoituksissa tulee noudattaa standardin SFS-EN 12464-21 suosituksia.

Optimaaliseen energiatehokkuuteen tulee pyrkiä valitsemalla energiatehokkaat valaisimet sekä niihin energiatehokkaat valolähteet.

Valaisimien energiatehokkuusvaatimukset (yleisvalaistus):

- Käyttöikä 70 000–100 000 tuntia (LED-moduulit ja -liitäntälaitteet)
- Värilämpötila 3000- 4000K
- Valaisimen värintoistoindeksi Ra 80
- 5 vuoden takuu vähintään

- Dali-ohjaus (himmennys)
- Valaistustehokkuus vähintään 130 lm/w
- Valaistuksen tehotiheys 7 w/m²
- Hiilijalanjälkilaskenta evpd
- UGR-indeksi (kiusahäikäisy) <19
- ENEC ja CE - merkinnät

Valaisimet tulee pyrkiä sijoittamaan siten, että valoa saadaan sinne missä sitä tarvitaan ja tarpeenmukaisella valaistusvoimakkuudella. Saliin asennetaan urheilutilan valaisimet IK10.

Energiatehokkuus tulee huomioida myös valaistusohjauksissa.

Ulkovalaistusohjaukset toteutetaan soveltaen kiinteistöautomaation aikaohjauksia ja valoisuusantureita. Sisävalaistusohjaukset toteutetaan seuraavasti:

- Lepo- ja leikkihuoneiden sekä henkilökunnan taukotilan valaistusta ohjataan tilakohtaisilla himmentimillä ja läsnäolo/liiketunnistimilla (valojen sammutus). Lisäksi lepoalueiden lukualueelle asennetaan noin 1800 mm:n korkeudelle himmennettävä ja suunnattavissa oleva lukuvalo.
- Käytävien valaistuksia ohjataan painikkeilla/kytkimillä ja liiketunnistimilla (valojen sammutus)
- Salin valaistusta ohjataan painikkeilla ja läsnäolo/liiketunnistimilla (valojen sammutus)
- Yksittäisten pienten tilojen valaistusohjaukset voidaan toteuttaa tilakohtaisilla kytkimillä (liiketunnistimien käyttö on sallittua)

Valaisinvalinnoissa ja sijoituksissa tulee huomioida kodinomaisuus sekä seinäpintojen valaistus. Valaistuksen tulee olla tilakohtaisesti ohjattavissa.

Ulkovalaistus toteutetaan energiatehokkailla valaisimilla. Pimeän aikaista osavalaistusta tarvitaan mm. ilkeävaltariskin sekä kameravalvonnan takia. Vähintään 1/3 valaistuksesta tulee olla päällä pimeällä virka-ajan ulkopuolella.

4.5.8 Yleiskaapelointijärjestelmä (atk, puhelin, videovalvonta)

Rakennus varustetaan Cat 6a mukaisella yleiskaapelointijärjestelmällä (FTP). Järjestelmä palvelee tietoliikennettä ja videovalvontaa.

Yleiskaapelointiteline asennetaan omaan erilliseen lukittavaan teletilaan. Pistorasioita asennetaan mm. toimistoihin, kokoushuoneeseen, ryhmähuoneisiin, monitoimitilaan, keittiöön ja teknisiin tiloihin. Erityistä huomiota kiinnitetään lasten käyttöön tarkoitettuihin tieto- ja viestintätekniikkalaitteisiin, ja varmistetaan tietotekniikkayhteyksien ja sähköpistorasioiden käytettävyys.

Rakennus ja sen pääsisäänkäyntien edustat varustetaan langattoman lähiverkon verkon (wlan) tukiasemilla. Liityntärasiat asennetaan rakennuksen sisälle.

Lisäksi aurinkosähköjärjestelmän energian tuoton seurantamonitorille asennetaan rasia ja invertterin läheisyyteen varataan tietoliikennerasia. Nykyisen rakennuksen yleiskaapelointijärjestelmä uusitaan ja liitetään laajennuksen kanssa samaan järjestelmään.

4.5.9 Yhteisantennijärjestelmä

Rakennukseen ei rakenneta erillistä yhteisantenniverkkoa, vaan tarvittaessa tv-lähetysä voidaan seurata tietoliikenneverkon kautta. Nykyinen antennijärjestelmä puretaan.

4.5.10 Gsm-passiiviantennijärjestelmä

Väestönsuojaan asennetaan passiiviantenni palvelemaan mobiiliverkon kuuluvuutta varten. Väestönsuojan ulkopuolelle asennetaan ulkoantenni. Nykyisen väestönsuojan järjestelmä uusitaan.

4.5.11 Äänentoisto- ja AV-järjestelmät sekä kuulorajoitteisten induktiosilmukat

Salin ja ruokalan äänentoisto toteutetaan ns. siirrettävällä AV-vaunulla (Artome m10). Laitteistokokonaisuus päätetään suunnitteluvaiheessa. Lisäksi monitoimisali ja ruokailutila varustetaan kuulorajoitteisten induktiosilmukalla ja vahvistimella. Vahvistin sijoitetaan AV-vaunuun. Induktiosilmukan pääterasioiden sijoituksessa on huomioitava AV-vaunun käyttöpaikat. Nykyinen järjestelmä puretaan.

Induktiosilmukat suunnitellaan ja asennetaan voimassa olevien lakien, asetusten ja standardien mukaan.

4.5.12 Keskuskellojärjestelmä

Rakennus varustetaan sähköverkkoon liitettävällä keskuskellojärjestelmällä. Kelloja asennetaan sisääntuloauloihin, ryhmähuoneisiin, monitoimisaliin, henkilökunnan taukotilaan, keittiöön ja pihan puolelle ulkoseinään. Ulkokello on valaistua mallia. Keskuskelloa varten asennetaan erillinen ulkoantenni. Kellot tulee kiinnittää tukevasti esim. L-kiinnikkeillä. Aikakellojärjestelmä liitetään nykyiseen järjestelmään, järjestelmän uusimisen tarve selvitetään suunnitteluvaiheessa.

4.5.13 LE-WC-hälytysjärjestelmä

LE-WC-tilat varustetaan tilakohtaisella hälytysjärjestelmällä.

4.5.14 Soittokellot, ovipuhelimet ja sisäänpyyntölaitteet

Rakennuksen lapsiryhmien pääsisäänkäynnit varustetaan kuvallisella ovipuhelinjärjestelmällä. Kuva ja ääni välitetään etähallintalaitteeseen, jossa on myös ulko-oven avauspainike. Etähallintalaite voi olla joko mobiililaite tai kiinteä sisäkoje. Laitteen toimintatapa sovitaan suunnitteluvaiheessa. Nykyisen rakennuksen järjestelmä uusitaan vastaavaksi kuin laajennuksen järjestelmä.

Keittiön sisäänkäynti varustaan soittokellojärjestelmällä. Yksi toimistohuone varustetaan sisäänpyyntöjärjestelmällä ("liikennevalot").

4.5.15 Kiinteistöautomaatiojärjestelmä

Rakennus varustetaan kiinteistöautomaatiojärjestelmällä, jolla ohjataan taloteknisiä laitteita, kerätään mittauksia ja välitetään hälytystietoja. Automaatiojärjestelmä liitetään nykyisen rakennuksen järjestelmään. Yhteishälytys johdetaan vartiointiliikkeelle murtohälyttimen välitinlaitteen kautta. Nykyinen Shneiderin Atmostech- järjestelmä uusitaan Vantaan Kaupungin puitesopimustoimittajan järjestelmäksi ja liitetään laajennuksen järjestelmään sekä etävalvomoon.

4.5.16 Murtosuojausjärjestelmä

Rakennus varustetaan rikosilmoitusjärjestelmällä, joka liitetään nykyisen rakennuksen järjestelmään. Nykyisen järjestelmän HHL256+ hälytysten lähetin (nykyinen puhelinrobotti) vaihdetaan irikseksi, jotta kohde saadaan etäkäyttöön.

Järjestelmä toteutetaan kuorisuojauksena liikeilmaisimilla. Hälytystoiminto liitetään vartiointiliikkeeseen langattomasti. Laitteet (Hedegren HHL) ja niiden asennus on tilaajan erillishankinta.

4.5.17 Videovalvontajärjestelmä

Rakennus varustetaan IP-pohjaisella videovalvontajärjestelmällä. Kameroita asennetaan valvomaan rakennuksen ulkoseinustoja sekä osin piha-aluetta ja katoksia. Kaapelointi toteutetaan osana yleiskaapelointiverkkoa. Järjestelmä liitetään nykyisen rakennuksen järjestelmään. Nykyiset olemassa olevat kamerat säilytetään. Laitteet ovat tilaajan erillishankinnassa.

4.5.18 Sähköiset ovilukitukset ja kulunvalvontajärjestelmä

Iltakäyttötiloihin johtavat pääkulkureittien ovet varustetaan sähköisellä kulunvalvonnalla (iloq S5/Timmi). Iltakäyttöalueiden lukituksissa on myös huomioitava hätäpoistumistiet.

Lapsiryhmien sisäänkäynnit varustetaan iloq S5-järjestelmään liitettävällä sähkölukitusjärjestelmällä. Ovilukkoja ohjataan hätälukituspainikkeella esim. henkilökunnan taukotilasta. Hätälukituspainikkeen paikka ja tarve selvitetään suunnitteluvaiheessa. Nykyinen rakennus liitetään samaan sähkölukitusjärjestelmään.

Katso Vantaan Kaupungin ohjeet iloq-sähkölukitusjärjestelmästä.

4.5.19 Merkki- ja turvavalaistusjärjestelmä

Rakennus varustetaan määräysten mukaisella merkki- ja turvavalaistusjärjestelmällä. Nykyinen järjestelmä uusitaan.

4.5.20 Palohälytysjärjestelmä

Rakennus varustetaan automaattisella osoitteellisella analogisella paloilmoitinjärjestelmällä. Järjestelmä liitetään tarvittaessa hätäkeskukseen. Kts.

Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta 848/2017 luku 7.

Järjestelmän laitteina käytetään automaattisen osoitteellisen paloilmoitinjärjestelmän laitteita (kuten Schneider FXM NET). Järjestelmä liitetään nykyisen rakennuksen järjestelmään.

4.5.21 Sprinkleri- ja savunpoistojärjestelmä

Rakennus varustetaan sprinkleri- ja / tai savunpoistojärjestelmällä, jos rakennusluvan ehdot sitä edellyttävät. Mahdollinen savunpoistojärjestelmä liitetään

nykyisen rakennuksen järjestelmään. Savunpoistokeskuksen kokoa kasvatetaan tarvittaessa.

4.5.22 Aurinkosähköjärjestelmä

Rakennus varustetaan rakennukseen integroitavilla tai-vesikatolle asennettavilla aurinkosähköpaneelilla. Aurinkosähköjärjestelmän koko noin 35 kWp.

Aurinkosähköjärjestelmä varustetaan inverttereillä ja paneelilla, jotka mahdollistavat virran optimoinnin. Aurinkosähköjärjestelmästä tarkemmin kohdassa 4.0.1 Elinkaari- ja energiatehokkuustavoitteet

Lähtökohtana voimalan mitoituksessa on, että rakennuksessa tuotettava sähköenergia käytetään pääsääntöisesti sen sähköjärjestelmissä. Tyypillisesti voimala mitoitetaan siten, että se tuottaa rakennuksen kesäaikaisen tunneittaisen peruskulutuksen ja rakennuksesta syötettävän sähköautolatauksen tunneittaisen peruskulutuksen mukaisen sähköenergiamäärän. Ylimääräinen sähköenergian tuotanto myydään Vantaan kaupungin sähköenergian toimittajalle.

Aurinkosähköjärjestelmän suunnittelussa tulee huomioida pelastuslaitoksen ohjeistus ja suunnitelma tulee myös hyväksyttävä pelastuslaitoksella. Huomioitava myös mm. seuraavat ohjeet: Vantaan energia on laatinut erillisohjeen "Pientuotannon liittäminen jakeluverkkoon" sekä Vantaan Kaupungin ohjeistus "Aurinkosähkön suunnittelu_Vantaa_Ohje 2.3".

4.5.23 Koneet, laitteet ja erityisjärjestelmät

Märkäeteiset ja pesutilat varustetaan lattialämmityksellä (mukavuuslämpö, kuivatus), ellei niissä ole vesikiertoista lattialämmitystä. Lämmitysmuodon valintaa on tarkasteltava kokonaisuutena suunnitteluvaiheessa.

Kattokaivojen, räystäiden, syöksytorvien ja raitisilmakammioiden sähkölämmityksiä tulee välttää. Uusimisen ja lisäämisen tarve selvitetään suunnitteluvaiheessa. Laajennukseen toteutetaan varauksena ja otetaan käyttöön, jos henkilöturvallisuus ja/tai sadevesien johtaminen sitä ehdottomasti edellyttää.

Vesi- ja viemärintiliittymät varustetaan sähkölämmityksellä vain, jos rakennuspaikka / routarajan läheisyys sitä edellyttää. Keittölaitteille, pesukoneille / kuivauskoneille sekä ruoan kuljetus- ja säilytysvaunuille asennetaan sähköliitännät. Lvi-laitteille asennetaan sähköliitännät.

Siivouksen pyykinpesu- / kuivauskoneille asennetaan 3-vaiheliitäntä (400V). Pistorasiaksi valitaan erikoispistorasia (kombirasia), joka soveltuu 1-, 2- ja 3-vaihekäyttöön.

Sähköhanoina käytetään verkkovirtaan kytkettäviä hanoja. Muuntaja ja kaikki mahdolliset kytkentärasiat asennetaan ensisijaisesti alakaton yläpuolelle, tämä tulee huomioida PU:n hanatoimituksen liitosjohdoissa.

Puhelinoperaattorien verkon kuuluvuuden parantamiseksi rakennus varustetaan ns. Antennilasein (signaalilasein).

4.6 Toteutukseen liittyvät tavoitteet

Suunnittelussa ja rakennustöissä on noudatettava valtioneuvoston asetusta rakennustyön turvallisuudesta Vna 205/2009. Rakennustöissä noudatetaan Kuivaketju10 tai vastaavaa kosteudenhallintamenettelyä. Tehtävät korjaustoimet eristetään huolella muista tiloista, jotta rakennuspöly ei leviä talossa. Rakennustyö suoritetaan erikseen laadittavien toteutussuunnitelmien pohjalta. Toteutuksessa huolehditaan, että materiaalien hankinta ei viivästytä hankkeen aikataulua.

5 RAKENNUSPAIKKA

5.1 Rakennuspaikan sijainti ja hallinta

Metsolanmäen päiväkotij sijaitsee Metsolan kaupunginosassa Vantaan kaupungin omistamalla Y-tontilla osoitteessa Soopelipolku 4, 01450 Vantaa. Tontin pohjoispuolella sijaitsee kaupungin omistama Metsolanmäen puistoalue.

5.2 Rakennuspaikan ominaisuudet

5.2.1. Kaava- ja kiinteistötiedot, rasitteet

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on merkitty yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y) ja puistoksi (VP(P)). Puistoalueella on voimassa Korson keskustan asemakaava nro. 810300 (KV 26.8.1974, SM 3.11.1975). Yleisten

rakennusten korttelialueella on voimassa Korson keskustan korttelin 83113/3 asemakaavan muutos nro. 000140 (KH 19.11.1979). Rakennusoikeutta yleisten rakennusten korttelialueella on 1300 k-m² ja suurin sallittu kerroshkorkeus on kaksi.

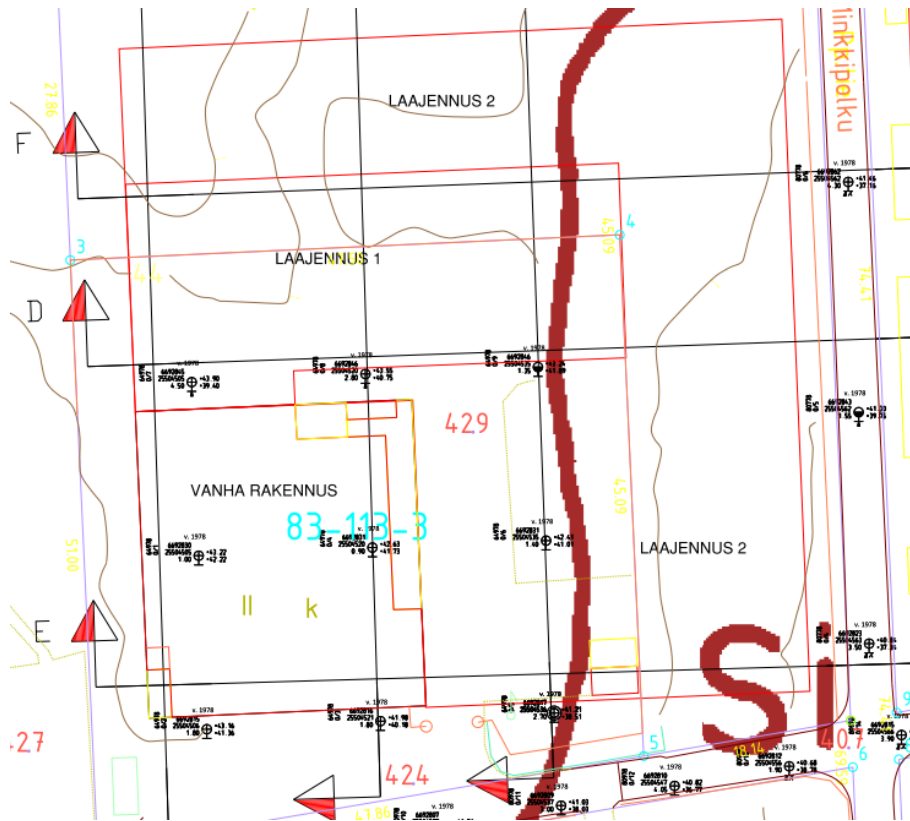
Päiväkodin nykyistä Y-tonttia laajennetaan pohjoiseen ja itään Metsolanmäen puiston suuntaan asemakaavamuutoksella ja tontin rakennusoikeutta kasvatetaan uuden laajennuksen mahdollistamiseksi. Alustavan arvion mukaan uuden tontin koko tulee olemaan 6800 m². Uuden tontin todellinen koko täsmentyy asemakaavamuutoksen valmistuessa. Asemakaavoituksen suunnitelman mukaan Metsolanmäen puiston pohjoispuolelle tulee jäädä vähintään 5000 m² yleinen puistoalue.

Uuden laajennusosan hankesuunnitelman mukainen bruttoalatavoite on 1448 brm² ja nykyisen osan bruttoala uusilla tilamuutoksilla on 1077 brm². Valmiin rakennuskokonaisuuden bruttoalatavoite on täten 2525 brm². Laajennusosa toteutetaan kaksikerroksisena nykyisen kaksikerroksisen rakennuksen yhteyteen. Nykyisen tontin 1300 k-m² rakennusoikeudesta jo rakennettua kerrosalaa on 995 k-m². Rakennusoikeutta tontilla on edelleen 305 k-m². Tontin rakennusoikeutta kasvatetaan edellä mainitun Y-tontin asemakaavamuutoksen yhteydessä.

5.2.2. Tontin rakennettavuus, maaperätiedot, kunnallistekniikka

Rakennettavuus maaperän suhteen

- Rakennukset salaojitetaan ja routasuojataan.
- Radonin olemassaolo tulee ottaa huomioon suunnittelussa.
- Kunnallistekniset rakenteet ja liikennöitävät alueet voitaneen alustavasti perustaa maanvaraisesti.
- Rakennuksen tuleva korkeusasema tulisi arvioida verrattuna pohjavedenpinnan tasoon. Pohjavedenpinnantaso selvitetään pitkäaikaisilla mittauksilla.
- Rakennuspaikalla tulee tehdä täydentävä rakennuspaikkakohtainen pohjatutkimus, kun rakennuksen paikka on selvillä.



Laajennusosa 1:

Rakennus perustetaan anturoilla pintakerrostuman (täyte, turve tai siltti) alapuolisen tiiviin kitkamaan varaan. Kalliopinta voi alueella olla paikoitellen lähellä maanpintaa, myös mahdolliseen louhintaan tulee varautua.

Laajennusosa 2: (valittu sijainti)

Rakennus perustetaan anturoilla pintakerrostuman (täyte, turve tai siltti) alapuolisen tiiviin kitkamaan varaan.

Osittain silttialueelle sijoittuvan laajennusosa 2:n itäpuoli voidaan joutua perustamaan anturoilla massanvaihdon varaan.

Maaperä

Pintamaalajikartan mukaan alueella on moreenialueita ja silttialueita. Pintamaalajikarttaa ei ole päivitetty ja esimerkiksi nykyisen päiväkodin piha-alueet eivät näy kartassa täyttö- ja toiminta-alueina.

Alueelta on olemassa Vantaan rakennettavuuskartta. Kartan mukaan laajennusosien kohdan rakennettavuusluokka on pääosin normaalisti rakennettava. Tontilla itään päin mentäessä rakennettavuusluokka muuttuu vaikeasti

rakennettavaksi pehmeiköksi (laajennusosa 2).

Vanhan rakennuksen kohdalla on vanhoja kairauspisteitä, jotka tehty vuonna 1978. Lisäksi ympäröivät katualueet on kairattu.

Täyttömaakerroksen paksuudesta, tiiviyydestä tai puhtaudesta jne. ei ole tarkempaa tietoa.

Nykyisen päiväkodin kohdalla luonnonmaassa on ollut ohuehko turvekerrostuma ennen pohjamoreenia. Rakennuksen eteläpäässä on turvekerrostuman alapuolella ollut myös ohuehko silttikerrostuma. Rakennuksen itäpuolelta on otettu maanäyte, jossa on ollut savista silttiä ja pohjamoreeni on havaittu noin 2 metrin syvyydessä.

Laajennusosa 1:n kohdalla on luonnonmaassa ollut ohuehko turvakerrostuma (noin 200 mm), jonka alapuolella on ollut moreenia, maanäytteitä ei alueelta ole otettu, vaan maalajimäärittäminen perustuu kairajaan havaintoon. Laajennusosan luodekulmaa kohden mennessä maanpinta kohoaa ja kalliopinta saattaa olla lähellä maanpintaa.

Laajennusosan 2 alueen itäosa sijoittuu pintamaalajikartan mukaan silttialueelle.

Vanhoja karttoja eikä vanhaa maanpintaa ei ole tutkittu.

Pohjavedenpinnasta ei ole tietoa.

Alustavan selvityksen mukaan tontilla ei ole pilaantuneita maa-aineksia (PIMAA).

Kunnallistekniikka

Vedenjakelu

Alueelle on rakennettu vesihuollon d150V jakelujohto Soopelipolun puolelle. Vesi tulee Korsosta kaava-alueen kautta Leppäkorpeen. Alue saa verkostoveden Helsingin Pitkälän vesilaitokselta. Vesi johdetaan Ylästön ja Koivukylän paineenkorotusasemien kautta Korson painepiiriin, jossa alue sijaitsee.

Alueen vesisäiliönä on Korson vesitorni, jonka tilavuus 4000 m³, NW +87.5 ja HW +94.4. Vesijohtoverkon alin painetaso alueella on noin +86.3 ja ylin on noin +101.3. Painetasot on ilmoitettu N2000-korkeusjärjestelmässä.

Jätevesiviemärointi

Jätevedet ohjataan d250M ja edelleen d300B kokoojaviemäreillä kaava-alueen kautta pääradan ali länsipuolella kulkevaan Korso-Tikkurilan d1000 betoniseen

pääviemäriin. Sieltä jätevedet ohjataan KUVES:n meriviemärin kautta edelleen Viikinmäen jätevedenpuhdistamolle. Puhdistettu jätevesi lasketaan Suomenlahteen.

Hulevesiviemäröinti / hulevesijärjestelmä

Hulevedet kulkeutuvat pintavaluntana tontin itäpuoleiseen avo-ojaan ja Minkkipolun d300B hulevesiviemäriin. Hulevedet johdetaan d400...d1200B hulevesiviemärissä Rekolanojaan ja edelleen Keravanjokeen.

Hulevesien hallinta

Hulevesien hallinnan ensisijainen tavoite Vantaalla on, että virtaamahuiput eivät rakentamisen myötä kasvaisi suhteessa luonnontilaiseen virtaamahuippuun. Kaavamuutosalueen hulevesien muodostumista pyritään ehkäisemään vettä läpäisevillä pintamateriaaleilla, ohjaamalla hulevettä kasvillisuuden käyttöön ja soveltamalla hulevesien luonnonmukaisen hallinnan periaatteita.

Huleveden käsittely on suunniteltava tontti- tai korttelikohtaisesti. Hulevesien hallintarakenteet mitoitetaan sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha ja kesto 10 minuuttia. Tämä mitoitus tapahtuu vihertehokkuuslaskurin avulla. Varsinaisten hulevesirakenteiden lisäksi tonteilla tulee varautua harvinaisempiin sadetilanteisiin. Tontin tasauksessa tulee huomioida, että vesien tulee mahtua lammikoitumaan piha-alueille, joilla ei normaalitilanteessa viivytetä vesiä. Näillä sadetapahtumilla tontilta saa poistua samansuuruinen virtaama kuin sieltä laskennallisesti poistuisi luonnontilassa. Näitä sadetilanteita harvinaisemmat sateet saa ohjata tulvareittejä pitkin yleisille alueille.

Lisäksi rakennustyömaalla tulee hulevesien hallinnassa noudattaa pääkaupunkiseudun työmaavesiohjetta 2024.

Liikenne, pysäköinti ja meluselvitys

Metsolanmäen päiväkodin nykyisellä tontilla sijaitsee kuusi henkilökunnan autopaikkaa pienen huoltopihan vieressä. Tontti sijaitsee keskellä tiiviisti rakennettua kerrostalo- ja puistoaluetta ja autopaikoille on vain yksi kapea ajoyhteys Soopelipolun kautta. Soopelipolku on noin 3 metriä leveä jalankulun ja pyöräilyn väylä, jolla on huoltoajo sallittu. Soopelipolun ja Minkkipolun jalankulun ja pyöräilyn väylät reunustavat tonttia etelässä ja idässä. Kaupungin asemakaavoituksen ja liikennesuunnittelun tavoitteena on säilyttää alue liikenteellisesti rauhoitettuna ja kannustaa lähialueen asukkaita saattamaan lapsiaan päiväkotiin jalan. Soopelipolun ja Minkkipolun asfaltin kapeus ei

mahdollista turvallista autoliikennettä jalankulun ja pyöräilyn seassa ja autoilu voi aiheuttaa vaaratilanteita myös jalan tapahtuvalle saattoliikenteelle.

Näiden olosuhteiden takia Metsolanmäen päiväkodin laajennuksen edellyttämät uudet auto- ja saattopaikat sijoitetaan Minkkitielle kadun varteen tontin etelä- ja pohjoispuolelle. Vantaan kaupungin päiväkotien mitoitusohjeen mukaan kymmenryhmäiselle päiväkodille on tarve varata yhteensä 15 henkilökunnan autopaikkaa ja 20 saattopaikkaa. Näistä 14 saattopaikkaa sijoitetaan tontin eteläpuolelle ja 5 tontin pohjoispuolelle Minkkitien kadun varteen. Saattopaikat toteutetaan asettamalla Minkkitien kadunvarsipysäköinnille tarkoitusta palvelevat aikarajoitukset, päiväaikaan 30 min. Saattomatka saattopaikoilta päiväkotiin on noin 200 m. Tontille sijoitetaan kaksi esteetöntä saattopaikkaa. Henkilökunnan autopaikoista 4 sijoitetaan tontille ja loput henkilökunnan pysäköintitarpeesta saavutetaan kadunvarsipysäköinnillä. Minkkitielle kadun varteen sijoitettavat saatto- ja autopaikat toteutetaan päiväkodin puolelle katu- tai turvallisten suojatieylitysten yhteyteen.

Työn alla olevassa Korson keskustan itäpuolen kaavasuunnitelmassa on sijoitettu kaksi pysäköintitaloa Metsolanmäen päiväkodin ympäristöön. Näiden toteutuessa voidaan mahdollisesti pysäköintitalosta varata myös henkilökunnalle säältä suojatut autopaikat.

Päiväkodin huoltoreittinä säilyy Soopelipolun jalankulun ja pyöräilyn väylä. Soopelipolun alkuun sijoitetaan vain huoltoajon salliva liikennemerkki, jolla pyritään ehkäisemään lasten saatto tontille autolla. Lasten saatto päiväkodin tontille pohjoisen saattopaikoilta tapahtuu jalan ensisijaisesti Minkkipolun jalankulun ja pyöräilyn väylän kautta. Minkkitien eteläosuuden saattopaikoilta kulku päiväkodille tapahtuu Soopelipolun ja Minkkipolun kautta.

Vantaan kaupungin tavoitteet kestävien liikkumismuotojen edistämiseksi tulee ottaa huomioon suunnittelussa. Laadukkaaseen runkolukittavaan pyöräpysäköintiin varataan riittävästi paikkoja.

Tontti kuuluu rakennetun kunnallistekniikan piiriin ja hanke ei aiheuta uusia yleisiä kunnallisteknisiä rakentamistarpeita.

Tontti ei sijaitse melualueella.

Radonselvitys

Metsolanmäen päiväkodin radon on mitattu keväällä 2021. Mittausarvot ovat selvästi alle toimenpidearvojen.

Olemassa oleva päiväkoti on varustettu radonputkistolla.

5.3 Rakennuspaikan toiminnalliset tavoitteet

Suunnittelussa ja rakennustöissä on noudatettava valtioneuvoston asetusta rakennustyön turvallisuudesta Vna 205/2009. Rakennustöissä noudatetaan Kuivaketju10 tai vastaavaa kosteudenhallintamenettelyä. Tehtävät korjaustoimet eristetään huolella muista tiloista, jotta rakennuspöly ei leviä talossa. Rakennustyö suoritetaan erikseen laadittavien toteutussuunnitelmien pohjalta. Toteutuksessa huolehditaan, että materiaalien hankinta ei viivästytä hankkeen aikataulua.

6. HANKKEEN LAAJUUSTAVOITE

Bruttoala	Olemassa oleva rakennus 1077 brm ² Laajennus 1448 brm ² <u>Yhteensä 2525 brm²</u>
Huoneistoala	Olemassa oleva rakennus 919 htm ² Laajennus 1125 htm ² Huoneistoalan ulkopuoliset tilat 243 htm ² <u>Yhteensä 2044 htm²</u>
Hyötyala	Olemassa oleva rakennus 692 hym ² Laajennus 938 hym ² Hyötyalan ulkopuoliset tilat 583 hym ² <u>Yhteensä 1630 hym²</u>
Tilavuus	Olemassa oleva rakennus 4 490 m ³ Laajennus 5 507 m ³ Ulkovarastot 494 m ³ <u>Yhteensä 10 491 m³</u>

7. KUSTANNUKSET

7.1 Rakennuskustannukset

7.1.1. Investointikustannukset

Olemassa olevan päiväkodin tilamuutokset

Hankesuunnitelman perusteella laskettu tavoitehinta (päivätty 27.2.2025) olemassa olevan päiväkodin tilamuutoksille on 1 820 000 € (alv 0 %, KL 102,2).

Arvio sisältää:

- tilaohjelman mukaiset muutokset tiloihin ja rakenteisiin
- keittiön ja ruokailutilan tilamuutokset
- uusi välipohjarakenne oletuksella, ettei se vaadi merkittäviä muutoksia perustuksiin tai runkoon

Arvio ei sisällä:

- käyttäjätehtävät kuten irtaimisto- ja laitehankinnat
- globaalin taloustilanteen vuoksi kustannuskehitys ei ole tarkasti ennustettavissa

Laajennus

Hankesuunnitelman perusteella laskettu tavoitehinta (päivätty 27.2.2025) päiväkodin laajennukselle on 7 240 000 € (alv 0 %, KL 102,2).

Arvio sisältää:

- puurakenteinen 2-kerroksinen runko
- piha-alueen uusiminen
- hulevesien viivytys tontilla
- uusi hissi
- aurinkosähköjärjestelmä
- viilennys tilakorttien osoittamiin tiloihin
- erillinen väestönsuojarakennus pihaan
- piharakennukset viherkattoisina
- työnaikainen sääsuojaus

Arvio ei sisällä:

- sprinkler
- mahdollisten tontin rasitteiden (esim. pilaantuneiden maiden poiston) kustannukset

- käyttäjätehtävät kuten irtaimisto- ja laitehankinnat
- globaalin taloustilanteen vuoksi kustannuskehitys ei ole tarkasti ennustettavissa

Tontti

Tontti on Vantaan kaupungin omistuksessa.

7.1.2. €/tilapaikka

Tavoitehintalaskelman mukainen investointikustannus 9 060 000 € jaettuna uuden laajennusosan tilapaikkamäärällä 126 on 71 904,76 € / tilapaikka.

Investointikustannus uuden päiväkodin kokonaistilapaikkamäärää 210 kohden on 43 142,886 € / tilapaikka.

7.1.3. Elinkaarikustannukset

Talvikkitien väistötilapäiväkodin (370060) vuokratilakustannus noin 26000 €/kk.

Sisältää kaupungille sisäänvuokraamisen sekä toiminta- ja ylläpitokustannukset.

7.1.4. Purkukustannukset

Nykyisen päiväkotirakennuksen tilamuutokset ja niihin liittyvät osittaiset purkutyöt sisältyvät kustannusennusteeseen.

7.2 Käyttökustannusennuste

7.2.1. Ylläpitokustannukset (sis. vuokra, siivous, huolto)

Metsolanmäen päiväkodin nykyinen sisäinen kuukausivuokra on noin 20 000 €/kk ja noin 240 000 €/vuodessa.

Vuotuiset ylläpitokustannukset tavoitehintalaskelman (päiväty 27.2.2025, KL 102,2) mukaan ovat nykyisen päiväkodin ja sen tilamuutosten osalta:

Perusvuokra yhteensä 284 624 €/a (alv 0 %), sisältäen:

- korjausvastike 3 % 139 422 €/a
- korko 3 % 121 271 €/a
- maanvuokra 23 931 €/a

Ylläpitovuokra yhteensä 332 816 €/a (alv 0 %), sisältäen:

- sähkö 8 271 €/a
- lämmitys 11 469 €/a
- vesi 2 206 €/a
- kiinteistöhuolto 8 381 €/a
- kunnossapito 5 514 €/a
- yleishoito 1 323 €/a
- yhteistehtävät 11 028 €/a

Nykyisen päiväkodin ja sen tilamuutosten sisäinen vuokra yhteensä on 332 816 €/a (alv 0 %).

Vuotuiset ylläpitokustannukset tavoitehintalaskelman (päiväty 27.2.2025, KL 102,2) mukaan ovat päiväkodin laajennuksen osalta:

Perusvuokra yhteensä 463 695 €/a (alv 0 %), sisältäen:

- korjausvastike 3 % 217 200 €/a
- korko 3 % 217 200 €/a
- maanvuokra 29 295 €/a

Ylläpitovuokra yhteensä 58 995 €/a (alv 0 %), sisältäen:

- sähkö 10 125 €/a
- lämmitys 14 040 €/a
- vesi 2 700 €/a
- kiinteistöhuolto 10 260 €/a
- kunnossapito 6 750 €/a
- yleishoito 1 620 €/a
- yhteistehtävät 13 500 €/a

Päiväkodin laajennuksen sisäinen vuokra yhteensä on 522 690 €/a (alv 0 %).

Uuden kymmenryhmäisen päiväkodin sisäinen vuokra on tavoitehintalaskelman mukaan näin ollen yhteensä 855 506 €/a (alv 0 %).

Lopulliset ylläpitokustannukset määräytyvät toteutuneiden kustannusten mukaan.

7.2.2. Toimintakustannukset

Nykyisen päiväkodin vuotuiset toimintakustannukset kasvavat uuden päiväkodin laajennuksen myötä noin 1 100 000 €:lla (sisältäen henkilöstö-, ateria-, puhtaus- sekä toimintakulut). Uuden kymmenryhmäisen päiväkodin toimintakustannukset ovat yhteensä noin 1 800 000 €/a.

7.3 Ensikertaisen kalustamisen ja varustamisen kustannusennuste

Perustamisvuodelle kohdentuvat irtaimiston hankintakulut ovat noin 144 500 €.

8 RAHOITUS, TOTEUTUS JA AIKATAULU

8.1 Rahoitus investointiohjelmassa

Hyväksytyssä toimitilojen investointiohjelmassa vuosille 2025–2034 Metsolanmäen päiväkodin laajennukselle on varattu (KL 116) 8 100 000 € ja tilamuutoksiin 2 050 000 €.

8.2 Aikataulu

Hankesuunnittelun esitys suunnittelu- ja rakentamisaikatauluksi:

Suunnittelun hankinta:	04/2025–06/2025
Toteutussuunnittelu:	06/2025–02/2026
Urakan valmistelu:	02/2026–05/2026
Rakentaminen:	05/2026–06/2027

Metsolanmäen asemakaavamuutoksen arvioitu aikataulu on 04/2024–05/2025.

9 TYÖTURVALLISUUSASIAT

Suunnitteluvaiheen turvallisuuskoordinaattorina toimii rakenneinsinööri Jukka Tuhkanen. Työturvallisuustehtävien tarkistuslista on käyty läpi. Hankkeesta on laadittu Havat-riskikartta, joka on 28.02.2025 päivätyn Metsolanmäen päiväkodin laajennus ja tilamuutokset hankesuunnitelman liitteenä.

Rakentamisvaiheessa toteuttaja ja rakennuttaja huolehtivat kohteen työturvallisuustehtävistä. Suunnitteluvaiheessa täytetään Vantaan kaupungin tilakeskuksen turvallisuusohjeiden mukaisesti tarvittavat asiakirjat.

10 RISKIT

10.1 Aikataulu, kustannukset

Yleinen kustannustason nousu aiheuttaa kustannus- ja aikatauluriskin.

10.2 Kaavamuutos / poikkeamispäätös

Asemakaavamuutoksen aikataulun mahdollinen viivästyminen aiheuttaa riskin hankkeen viivästymiselle (kts. myös kohta 9.2).

10.3 Teknisiin korjauksiin liittyvät riskit

Laajennuksen ja nykyisen rakennuksen liitoskohdan työt aiheuttavat arkkitehtoniseen ilmeeseen ja rakenneteknisiin toteutuksiin liittyviä riskejä. Nykyiseen rakennukseen kaavaillut muutostyöt sisältävät tekniseen toteutukseen ja päiväkodin toiminnallisuuteen liittyviä riskejä, jotka selkeytyvät ja tarkentuvat vasta myöhemmissä suunnitteluvaiheissa. Esitettyjen korjausten pois jättäminen huonontaa rakennuksen rakenneteknistä kuntoa.

10.4 Maaperästä, rakennuspaikasta aiheutuvat riskit (työturvallisuustehtävien lista)

Alustavan selvityksen mukaan tontilla ei ole pilaantuneita maa-aineksia.

11 HANKESUUNNITTELUTYÖRYHMÄ

KAUPUNKIYMPÄRISTÖN TOIMIALA (KATO)

Kiinteistöt ja tilat / Toimitilajohtaminen:

Hankevalmistelu:

- Eija Kivineva, Hankepääällikkö
- Thomas Laine, Rakennuttaja-arkkitehti (projektin vetäjä)
- Heidi Majander, Hankekehitysarkkitehti

Suunnittelu- ja hankepalvelut:

- Katri Onnela, Hankesuunnittelupääällikkö
- Jukka Tuhkanen, Rakennesuunnittelija / työturvallisuuskoodinaattori

- Jonna Rosenblad, Sähköinsinööri
- John Petäistö, LVI-insinööri
- Tarja Aaltola, Keittiöasiantuntija
- Anne Valkeapää, Puhtauspalveluasiantuntija
- Anne Papunen, Kustannusinsinööri

Kunnossapito:

- Marika Suotula, Pihavastaava

Kiinteistöjen hoito ja ylläpito:

- Sirpa Eskelinen, Energian erityisasiantuntija

Rakennuttaminen:

- Juha Vuorenmaa, Rakennuttajapäällikkö

Kiinteistöt ja tilat / Kiinteistönhallinta ja asuminen:

- Pasi Simola, Isännöitsijä

Kiinteistöt ja tilat / Mittaus- ja Geopalvelut:

- Heikki Kangas, Geotekniikkapäällikkö
- Janne Karppinen, Geotekniikkainsinööri

Kaupunkirakenne ja ympäristö:

Asemakaavoitus:

- Milja Halmkrona, Aluearkkitehti
- Mikel Aizpuru, Asemakaava-arkkitehti
- Eeva Eitsi, Maisema-arkkitehti

Kaupunkirakenne ja ympäristö / Rakennusvalvonta:

- Ifa Kytösaho, Johtava lupa-arkkitehti
- Petteri Erling, Johtava lupa-arkkitehti
- Johanna Brummer, Lupa-arkkitehti

Kadut ja puistot / Suunnittelu:

- Antti Auvinen, Vesihuollon suunnitteluinsinööri
- Heikki Väänänen, Liikenteen alueinsinööri

KASVATUKSEN JA OPPIMISEN TOIMIALA (KASO)

Talous ja hallintopalvelut:

- Satu Turunen, Palveluverkkoasiantuntija

- Petra Lehtinen, Kalusteasiantuntija
- Ellinoora Ala-Karvia, Osallisuusasiantuntija

Varhaiskasvatus:

- Teresa Niininen, Päiväkodin johtaja
- Jani Koljonen, Varhaiskasvatuspäällikkö/ Pohjoinen palveluyksikkö

Työsuojelu:

- Sanna Tilli, Työsuojeluvaltuutettu

KAUPUNKISTRATEGIAN JA JOHDON TOIMIALA (KAJO)

Talous ja strategia palvelualue/ Talousohjaus:

- Noora Järvi, Erityisasiantuntija

KAUPUNKIKULTTUURIN JA HYVINVOINNIN TOIMIALA (KAKU)

Toiminnalliset palvelut:

- Jani Raivio, Liikunnansuunnittelija

KONSULTIT

Arkkitehdit Rudanko + Kankkunen Oy

- Anssi Kankkunen, Pääsuunnittelija
- Kiira Piironen, Arkkitehti (vastuusuunnittelija)
- Katariina Heikkilä, Rakennusarkkitehti

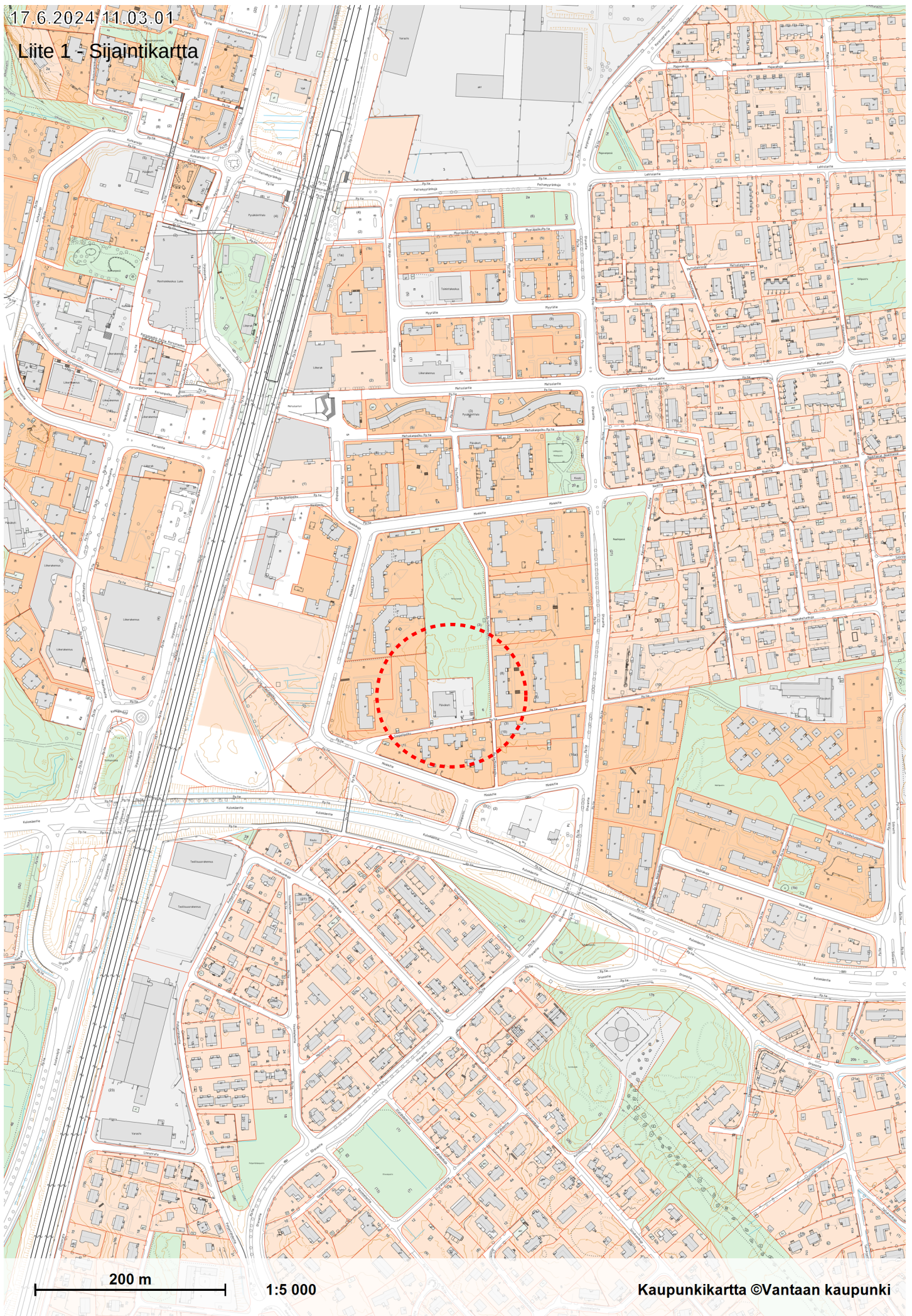
Design Lime Oy

- Liisa Pelkonen, Ammattikeittiösuunnittelija
- Marika Toivonen, Ammattikeittiösuunnittelija



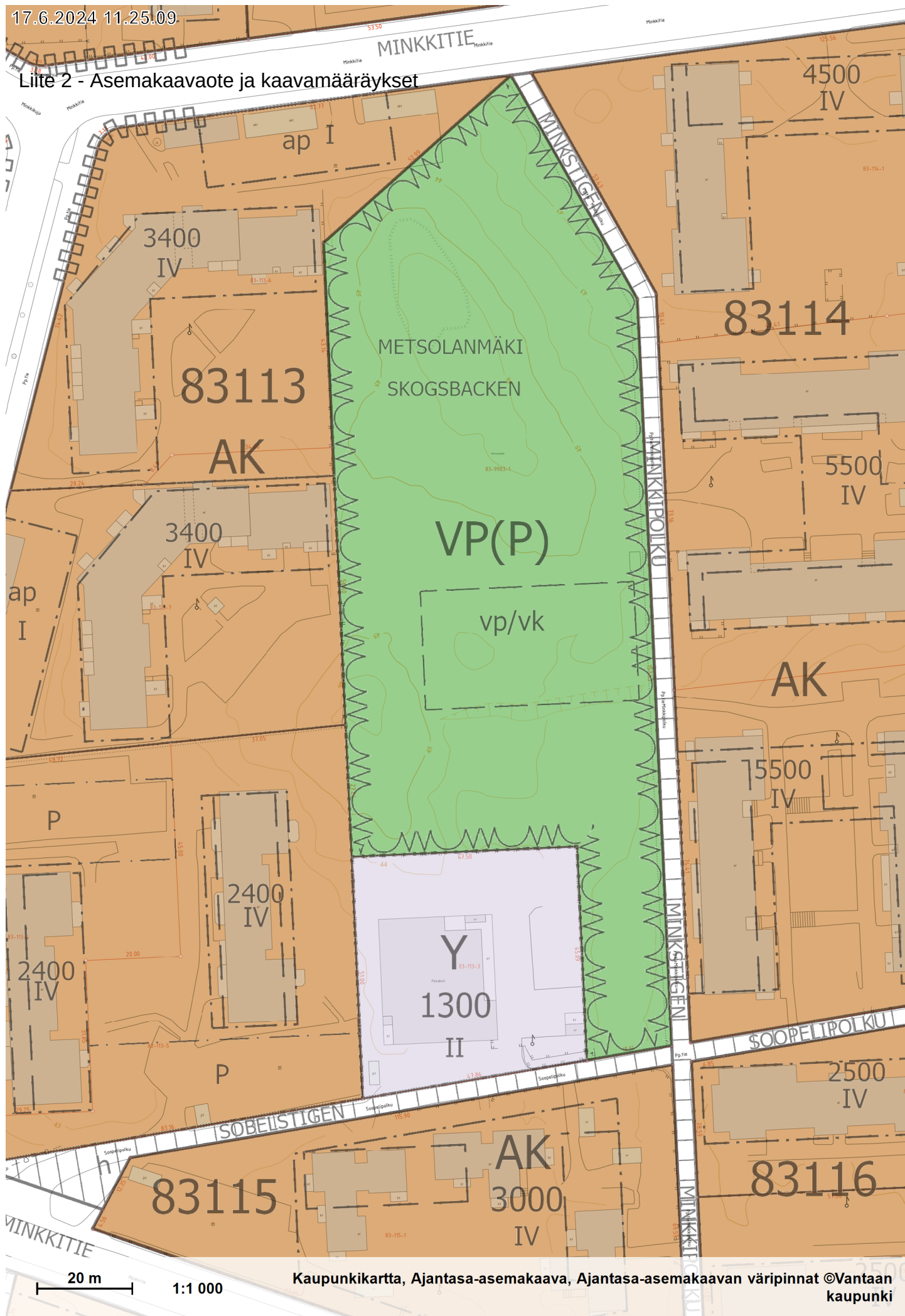
17.6.2024 11.03.01

Liite 1 - Sijaintikartta



17.6.2024 11.25.09.

Liite 2 - Asemakaavaote ja kaavamääräykset



Kaupunkikartta, Ajantasa-asemakaava, Ajantasa-asemakaavan väripinnat ©Vantaan kaupunki



**VANTAAN KAUPUNKI
METSOLA 83. KAUPUNGINOSA
KORSON KESKUSTA
KORTTELI 83113/3
ASEMAKAAVAN MUUTOS 1:2000**

MERKKIEN SELITYKSET JA ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET:

3 m sen kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jota vahvistaminen koskee

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja

Kaupunginosan nimi

Kaupunginosan numero

Korttelin numero

Kadun tai alueen nimi

Rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurin sallittu kerrosluvu

Suurin sallittu kerrosala neliömetreinä
Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista

Yleisten rakennusten korttelialue

Yleisten rakennusten korttelialueille saa rakentaa toiminnan ja huollon kannalta välttämättömiä asuntoja.

Korttelialueille tulee istuttaa vähintään 3 metrin mittaisia puita niin, että tällaisten puiden määrä on vähintään viisi kappaletta kutakin tontin tuhatta neliömetriä kohti

Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat:

Asunnot: pientalotonteilla 1,5 autopaikkaa asuntoa kohti
kerrostalotonteilla 1 autopaikka kerrosalan 100 m² kohti

Toimistot: 1 autopaikka kerrosalan 100 m² kohti
Oppi- ja hoitolaitokset: 1 autopaikka 5 toimitilakm² kohti
sekä lisäksi 1 autopaikka jokaista viittä 18 vuotta täyttäneitä opiskelijaa kohti
Kokoushuoneet: 1 autopaikka 6 istumapaikkaa kohti
Vapaa-ajantilat: 1 autopaikka 5 henkilöä kohti laskettuna vahvistetusta henkilömäärästä

Autopaikoista on 60 % rakennettava heti. Rakennuslautakunta voi rakennuslupaa myöntäessään antaa autopaikkojen rakentamiseen muilta osin lykkäystä enintään 5 vuotta kerrollaan

Autopaikat on sijoitettava mahdollisimman lähelle katu-alueita ja erotettava muusta piha-alueesta istutuksin tai rakennelmin. Kun autopaikat sijaitsevat 15 metriä lähempänä asuinrakennuksen ikkunasivua, on näiden autopaikkojen ylimmän tasokorkeuden oltava vähintään metrin alempana kuin alin asunnon lattiakorkeus

Autopaikat tulee merkitä ja varustaa pysäköintikilvillä

Vantaalla 1 päivänä elokuuta 1979

Vantaan kaupungin kaavoitus- ja kiinteistövirasto, kaavoitusosasto

Pekka Wesamaa
Pekka Wesamaa, kaavoitusarkkitehti

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittauksista ja kaavojen pohjakartoista 4.2.1960 annetun asetuksen (91/60) vaatimukset

Kartoituksen on suorittanut vuosina 1967-1968 Oy Kunnallistekniikka Ab. Karttaa on täydennetty Vantaan kaupungin mittausosaston toimesta

Merkinnot yhteisten teiden tai valtaojien siirtymisestä 1.3.1977 (laki 983/76) ko. alueisiin rajoittuviin kiinteistöihin tai Vantaan kaupungin omistukseen puuttuvat tästä kartasta kokonaan tai osittain

M. Tanskanen
Martti Tanskanen, kaupungingeodeetti

Hyväksytty kaupunginhallituksessa 19/11 1979 ja on vahvistunut tällä päätöksellä

**VANDA STAD
SKOGSBRINKEN 83. STADSDELEN
KORSO CENTRUM
KVARTERET 83113 3
ÄNDRING AV STADSPLANEN 1:2000**

FÖRKLARING AV BETECKNINGARNA OCH STADSPLANEBESTÄMMELSENA:

Linje 3 m utanför det planeområde fastställelsen avser

Gräns för kvarter, del av kvarter och område

Stadsdels namn

Stadsdels nummer

Kvartersnummer

Namn på gata eller område

Största tillåtna våningsantal i byggnader eller del därav

Största tillåtna våningsyta i kvadratmeter
Över korsning av beteckning anger, att beteckningen avlägsnats

Kvartersområde för allmänna byggnader

På kvartersområdena för allmänna byggnader får byggas för verksamheten och servicen nödvändiga bostäder.

På kvartersområdena bör planteras minst 3 meter höga träd så att antalet dylika träd är minst fem stycken per tusen kvadratmeter tomtyta

Minimiantalet bilplatser utgör:

Bostäder: småhustomterna 1,5 bilplats per bostad
höghustomterna 1 bilplats per 100 m² våningsyta

Kontor: 1 bilplats per 100 m² våningsyta
Läro- och vårdanstalter: 1 bilplats per 5 anställda samt dessutom 1 bilplats per fem 18 år fyllda studerande

Konferensrum: 1 bilplats per 6 sittplatser
Fritidsutrymmen: 1 bilplats per 5 personer av den fastställda personmängdens antal

60 % av bilplatserna skall byggas omedelbart. Byggnadsnämnden kan vid utfärdande av byggnadslov bevilja uppskov med högst 5 år per gång för byggandet av återstående bilplatser

Bilplatserna bör placeras så nära gatuområdet som möjligt och åtskiljas från den övriga gårdsplanen med planteringar eller byggnader. Då bilplatserna ligger närmare än 15 m från bostadsbyggnads fönsterfasad bör bilplatserna högsta nivå ligga minst 1 meter lägre än lägsta golvnivå i bostad

Bilplatserna bör utmärkas och förses med parkeringsskylt

Vanda den 1 augusti 1979

Vanda stads plane- och fastighetsverk, planeavdelningen

Pekka Wesamaa
Pekka Wesamaa, planearkitekt

Baskartan fyller de anspråk som författningen (91/60) av den 4.2.1960 rörande planmätning och planebaskartor kräver

Kartläggningen har under åren 1967-1968 utförts av Oy Kunnallistekniikka Ab. Kartan har kompletterats på Vanda stads mätningsskildring

Beteckningarna angående samfälliga vägars eller avloppsdikens övergång 1.3.1977 (lag 983/76) antingen till fastigheter, som gränsar till ifrågakvarteret område eller i Vanda stads ägo, saknas i denna karta helt eller delvis

M. Tanskanen
Martti Tanskanen, stadsgeodet

Godkänd av stadsstyrelsen 19/11 1979 och har med detta beslutats

26.2.2025 12.51.02

Liite 3 - Ilmakuva



50 m

1:2 000

Ortokuva 2023 ©Vantaan kaupunki

Liite 4 - Tilaohjelma

Metsolanmäen päiväkodin vanha osa 4 ryhmäaluetta		TILAOhjelma Hankesuunnitelma 28.2.2025
Tilapaikat:	84	Tilapaikat yhteensä 84 lasta/ 4 ryhmää. Huonekortit täydentävät tilaohjelmaa.
Ryhmäkoko:	21	Tilamitoitus 3 kasvattajaa ja 21 lasta.
Ryhmäalueet A, B, C ja D jossa on á 21 lapsen ryhmä.		
Tilojen muutostyöt merkattu punaisella tekstillä. Muutostyöt ovat ohjeellisia.		
Tarveselvityksen tilaohjelmasta poikkeavat pinta-alat merkitty oranssilla.		

	hym ²	toteutunut	/ lapsi		Huomiot
--	------------------	------------	---------	--	---------

Ryhmätilat:					
Ryhmäalue A, 21 lasta	109	109			
märkäeteinen A	7.98	ei muutosta	0.38		21 lapselle, voi tehdä kahdelle ryhmälle yhteisenä, silloin tila 16 m ² (2x8 m ²).
eteistilat A	12.60	ei muutosta	0.60		Osana toimintatilaa ja käytävää.
wc-pesutilat A	9.66	ei muutosta	0.46		Yleisesti wc-tiloihin: 3 wc-istuinta wc-tilaa kohden, eriöt, etuhuoneellinen pesutila.
toimintatila /suljettava rauhallinen tila /suljettavaa pienryhmätilaa/ varastotilat A	78.75	ei muutosta	3.75		Rauhallista tilaa käytetään myös lepotilana, kooltaan 42 m ² (2 m ² / 21 lasta), varastotila 2 m ² /ryhmä, kaapistoja tai yksittäinen varasto.
ryhmäalue A yht.	108.99	ei muutosta			
Ryhmäalue B, 21 lasta	109	109			Katso ryhmäalue A:n erittely.
Ryhmäalue C, 21 lasta	109	109			Katso ryhmäalue A:n erittely.
Ryhmäalue D, 21 lasta	109	109			Katso ryhmäalue A:n erittely.
Ryhmätilat yhteensä:	436	436			

Lasten yhteiset tilat:					
pienryhmätilat	10	10			Yksi 10 m ² pienryhmätila per kaksi ryhmää + kolme pienryhmätilaa S2-opetukseen (yht. 80 m ² koko päiväkotiin). Uudet pienryhmätilat toiseen kerrokseen uuden ruokailusalin yläkertaan sekä laajennukseen ryhmätilojen yhteyteen.
ruokailutila (nykyisen rakennuksen puolella)	54	54			Ruokailutila toteutetaan nykyisen liikuntasalin paikalle ja laajennetaan itään päin laajennusosaan. Koko yht. 84 m ² .
ruuanjakelulinjaston vaatima tila	6	7			Kaksipuoleinen linjasto ruokasalin puolelle keittiön läheisyyteen.
vararuokavarasto	4	4			Lukittava kaapisto tai varasto lähelle ruokailutilaa. Vararuokavarasto nykyiseen väestönsuojaan.
inva-wc	5.5	5.5			Yksi LE-WC/ koko kerros. Uusi LE-WC uusien aulatilojen yhteyteen.
Lasten yhteiset tilat yhteensä:	79.5	80.0			

Lasten toimintatilat yhteensä:	515.5	516.0	hym²		
	36.1	36.1	7 % toimintatiloista		
Toimintatilat + 7 % toimintatiloista:	551.6	552.1			
	6.57	6.57			Toiminta-alaa / tilapaikka. Tilapaikkoja 84.

Henkilökunnan työ- ja sos.tilat:					
toimisto / johtaja	14	14			Monikäyttöinen toimistotila. Nykyisen neuvottelutilan paikalle.
neuvottelutila (ylimääräinen)	18	18			Ylimääräinen neuvottelutila (segr.). Nykyisen toisen kerroksen luonnontutkimistilan paikalle.
henkilökunnan työhuone	16	15			Nykyisen henkilökunnan taukotilan paikalle.
perhe- ja konsultaatiotila / työhuone / neuvottelu	10	11.5			Sijoitetaan johtajan huoneen viereen. Nykyisen johtajan huoneen (toimisto) paikalle.
henk.kunnan wc:t 2kpl	8	12			2 kpl wc/kerros, miehille ja naisille. Remontoidaan nykyisen toisen kerroksen luonnontutkimistilan viereen.
henk.kunnan suihkutila	3	3			Voi olla yhteinen (mahdollista pukeutumaan, tarvitsee tason vaatteille). Remontoidaan nykyiseen henkilökunnan sosiaalitalaan.
henk.kunnan pukutila, 30h x 0,8m2	24	26.5			Voi olla yhteinen, sisältää kaksi WC:tä, lisäksi suihkutilassa pukeutumismahdollisuus.

Henkilökunnan työ- ja sos.tilat yht.:	93.0	100.0			
---------------------------------------	------	-------	--	--	--

Huoltotilat:					
kuumennuskeittiö	80	82	0.38		Keittiö aputiloineen pois luk. rullakoiden ja kuljetuslaatikoiden säilytys tilat. Keittiötä laajennetaan kotikeittiön, LE-WC:n ja osin liikuntasalin paikalle.
keittiön tuulikaappi ja wc	3	4			
siivouskeskus ja vaatehuoltotila	16	15.5			Yhdistetty tila, huom. likainen ja puhdas puoli. Remontoidaan nykyiseen väestönsuojan pienryhmä- ja varastotilaan.
siivouskomero	3	5.5			Jokaiseen kerrokseen, jos rakennus useassa kerroksessa.
keskusvarasto	11	13	0.05		Remontoidaan nykyiseen väestönsuojan siivoustilaan.
Huoltotilat yhteensä:	113.0	119.5			

Hyötyalat ilman teknisiä tiloja:	721.5	735.5	hym ²		
Hyötyalasta huoneistoalaksi kerroin:	808.1		htm ²	1.12	RT-kortin mukainen kerroin.
	815.3		htm ²	1.13	Vantaan kerroin.
Huoneistoala/tilapaikka:	9.7		htm ² /tp	84	Mitoitustavoite 8,5 htm ² /tilapaikka (RT 9 htm ² /tp).
Hyötyalasta bruttoalaksi kerroin:	952.4		brm ²	1.32	RT-kortin mukainen kerroin (1,12 - 1,5).
	1039.0		brm ²	1.44	Vantaan kerroin.
	1076.5		brm ²	1.492	Todellinen kerroin (nykyinen rakennus + uutta yläkertaa).

Metsolanmäen päiväkodin laajennusosa		TILAOHJELMA
6 ryhmäaluetta		Hankesuunnitelma 28.2.2025
Tilapaikat:	126	Tilapaikat yhteensä 126 lasta/ 6 ryhmää. Huonekortit täydentävät tilaohjelmaa.
Ryhmäkoko:	21	Tilamitoitus 3 kasvattajaa ja 21 lasta.
Ryhmäalueet E, F, G, H, I ja J jossa on á 21 lapsen ryhmä.		
Tarveselvityksen tilaohjelmasta poikkeavat pinta-alat merkitty vihreällä.		

	hym ²	toteutunut	/ lapsi		Huomiot
--	------------------	------------	---------	--	---------

Ryhmätilat:					
Ryhmäalue E, 21 lasta	109	111			Katso ryhmäalue A:n erittely.
Ryhmäalue F, 21 lasta	109	110			Katso ryhmäalue A:n erittely.
Ryhmäalue G, 21 lasta	109	112			Katso ryhmäalue A:n erittely.
Ryhmäalue H, 21 lasta	109	111			Katso ryhmäalue A:n erittely.
Ryhmäalue I, 21 lasta	109	110			Katso ryhmäalue A:n erittely.
Ryhmäalue J, 21 lasta	109	112.5			Katso ryhmäalue A:n erittely.
wc	2	4			Yhdellä ryhmäalueella, helposti ulkoa saavutettava.
Ryhmätilat yhteensä:	656	670			

Lasten yhteiset tilat:					
kotikeittiö / neuvottelu	8	8			Neuvottelutilan yhteydessä, kotikeittiövarustelu, toimii henkilökunnan neuvottelu- ja taukotilana, lasten tilana, yhteiskäytössä asukkaiden kanssa, salin läheisyyteen.
työpaja	15	17.5			Huom. Hiekanerotuskaivo.
pienryhmätilat	70	65			Yksi 10 m ² pienryhmätila per kaksi ryhmää + kolme pienryhmätilaa S2-opetukseen (yht. 80 m ² koko päiväkotiin).
ruokailutila (laajennuksen puolella)	30	29			Ruokailutila toteutetaan nykyisen liikuntasalin paikalle ja laajennetaan itäänpäin laajennusosaan. Koko yht. 84 m ² .
liikuntasali ja väline/patjavarasto	82	81			Toimii myös henkilökunnan koulutustilana, lasten lepotilana, varasto 8 m ² , syvyys n. 2 m, yhteiskäytössä asukkaiden kanssa.
wc-tila ruokasalin yhteyteen	2				
inva-wc	5.5	5			Yksi LE-WC/ koko kerros.
Lasten yhteiset tilat yhteensä:	212.5	205.0			

Lasten toimintatilat yhteensä:	868.5	874.5	hym ²		
	60.8	62.0	7 % toimintatiloista		

Toimintatilat + 7 % toimintatiloista:	929.3	936.5			
	7.38	7.43			Toiminta-alaa / tilapaikka. Tilapaikkoja 126.

Henkilökunnan työ- ja sos.tilat:					
neuvottelutila	18	20			Kotikeittiön yhteydessä.
Henkilökunnan työ- ja sos.tilat yht.:	18.0	20.0			

Hyötyalat ilman teknisiä tiloja:	886.5	894.5	hym²		
Hyötyalasta huoneistoalaksi kerroin:	992.9		htm²	1.12	RT-kortin mukainen kerroin.
	1001.7		htm²	1.13	Vantaan kerroin.
Huoneistoala/tilapaikka:	8.0		htm²/tp	126	Mitoitustavoite 8,5 htm ² /tilapaikka (RT 9 htm ² /tp).
Hyötyalasta bruttoalaksi kerroin:	1170.2		brm²	1.32	RT-kortin mukainen kerroin (1,12 - 1,5).
	1276.6		brm²	1.44	Vantaa kerroin.
	1380.3		brm²	1.557	Todellinen kerroin (huom. laajennuksen käytävyyhteys, ylimääräiset neuvottelu- ja pienryhmätilat).

Koko rakennus*					
Hyötyala-arvio ja toteuma:	1608.0	1630.0	hym²		
Huoneistoala-arvio ja toteuma:	1817.0	2044.0	htm²	1.13	Vantaan kerroin.
Bruttoala-arvio ja toteuma:	2456.8	2400.0	brm²		Päiväkodin vanhan osan ja laajennusosan todellisilla bruttoalakertoimilla laskettu bruttoala. Toteumassa mukana vain päiväkotirakennus. Toteutunut bruttoala kylmät tilat mukanaan lukien 2525 m² .

* Toteumapinta-alojen laskentatapa esitetty viitesuunnitelmien pinta-alojen peitepiirustuksissa

VANTAAN KAUPUNKI**TOIMITILAJOHTAMINEN****Suunnittelu- ja hankepalvelut****TAVOITEHINTA****Hankesuunnitelma****27.2.2025****Metsolanmäen päiväkodin tilamuutokset**

Soopelipolku 4, 01450 Vantaa

Laajuustiedot :

bruttoala	1 077	brm2
hyötysala	692	hym2
huoneistoala	919	htm2
tilavuus	4 109	rm3
tehokkuusluku	1,56	

Rakennuskustannukset		Yht.€	€/brm2	€/hym2	€/rm3
<u>Rakennuttajan kulut</u>		220 000	204,27	317,92	53,54
suunnittelu	140 000				
rakennuttaminen	70 000				
liittymismaksut	10 000				
<u>Rakennustekniset työt</u>		700 000	649,95	1 011,56	170,36
- sis.pihatyt					
<u>LVI-työt</u>		380 000	352,83	549,13	92,48
LVV-työt	190 000				
IV-työt	190 000				
Säätölaitteet	0				
<u>Sähkötyöt</u>		160 000	148,56	231,21	38,94
<u>Erillishankinnat</u>		180 000	167,13	260,12	43,81
Muutos- ja lisätyövaraus		180 000	167,13	260,12	43,81
TAVOITEHINTA (alv 0%)		1 820 000	1 689,88	2 630,06	442,93
TAVOITEHINTA (alv 25,5%)		2 284 100	2 120,80	3 300,72	555,88

Hintataso KL 102,2 (2/25)

Arvioon sisältyy:

- Tilaohjelman mukaiset muutokset tiloihin ja rakenteisiin
- Keittiön ja ruokailutilan tilamuutokset
- Uusi välipohjarakenne oletuksella, ettei se vaadi merkittäviä muutoksia perustuksiin tai runkoon

Arvioon ei sisälly:

- Käyttäjätehtävät kuten irtaimisto- ja laitehankinnat
- Globaalin taloustilanteen vuoksi kustannuskehitys ei ole tarkasti ennustettavissa

Suunnittelu ja hankepalvelut 27.2.2025

Honi Hasib

Kustannuslaskennan asiantuntija

27.2.2025

Metsolanmäen päiväkodin tilamuutokset

Huoneistoala	919 htm2
Jälleenhankinta-arvo	4 647 398 €
Tekninen arvo	4 042 375 €
Rakennuskustannukset	1 820 000 €
- rakentamisen yksikköhinta	1 980,41 €/htm2

Arvot ennen rakentamista:

Jälleenhankinta-arvo	2 827 398 €	v. 2023
Tekninen arvo	2 222 375 €	v. 2023

ALUSTAVA VUOKRAKUSTANNUSLASKELMA ALV 0%

Perusvuokra:		€/a	€/htm2/a	€/htm2/kk
Korjausvastike	3,0 %	139 422	151,71	12,64
Korko	3,0 %	121 271	131,96	11,00
Maanvuokra		23 931	26,04	2,17
Yhteensä		284 624	309,71	25,81

Ylläpitovuokra:		€/a	€/htm2/a	€/htm2/kk
Sähkö		8 271	9,00	0,75
Lämmitys		11 469	12,48	1,04
Vesi		2 206	2,40	0,20
Kiinteistönhuolto		8 381	9,12	0,76
Kunnossapito		5 514	6,00	0,50
Yleishoito		1 323	1,44	0,12
Yhteistehtävät		11 028	12,00	1,00
Yhteensä		48 192	52,44	4,37

Sisäinen vuokra yhteensä	332 816	362,15	30,18
---------------------------------	----------------	---------------	--------------

Lopullinen vuokra määräytyy toteutuneiden kustannusten mukaan

VANTAAN KAUPUNKI**TOIMITILAOHTAMINEN****Suunnittelu- ja hankepalvelut****TAVOITEHINTA****Hankesuunnitelma****27.2.2025****Metsolanmäen päiväkodin laajennus**

Soopelipolku 4, 01450 Vantaa

Laajuustiedot :

bruttoala	1 448	brm2
hyötyala	938	hym2
huoneistoala	1 125	htm2
tilavuus	5 373	rm3
tehokkuusluku	1,54	

Rakennuskustannukset	Yht.€	€/brm2	€/hym2	€/rm3
<u>Rakennuttajan kulut</u>	910 000	628,45	970,15	169,37
suunnittelu	530 000			
rakennuttaminen	320 000			
liittymismaksut	60 000			
<u>Rakennustekniset työt</u>	4 930 000	3 404,70	5 255,86	917,55
- sis.pihatyt				
<u>LVI-työt</u>	650 000	448,90	692,96	120,98
LVI-työt	340 000			
IV-työt	290 000			
Säätölaitteet	20 000			
<u>Sähkötyöt</u>	390 000	269,34	415,78	72,59
<u>Erillishankinnat</u>	0	0,00	0,00	0,00
Muutos- ja lisätyövaraus	360 000	248,62	383,80	67,00
TAVOITEHINTA (alv 0%)	7 240 000	5 000,00	7 718,55	1 347,48
TAVOITEHINTA (alv 25,5%)	9 086 200	6 275,00	9 686,78	1 691,09

Hintataso KL 102,2 (2/25)

Arvioon sisältyy:

- Puurakenteinen 2-kerroksinen runko
- Piha-alueen uusiminen
- Hulevesien viivytys tontilla
- Uusi hissi
- Aurinkosähköjärjestelmä
- Viilennys tilakorttien osoittamiin tiloihin
- Erillinen väestönsuojarakennus pihaan
- Piharakennukset viherkattoisina
- Työnaikainen sääsuojaus

Arvioon ei sisälly:

- Sprinkler
- Mahdollisten tontin rasitteiden (esim. pilaantuneiden maiden poiston) kustannukset
- Käyttäjätehtävät kuten irtaimisto- ja laitehankinnat
- Globaalin taloustilanteen vuoksi kustannuskehitys ei ole tarkasti ennustettavissa

Suunnittelu ja hankepalvelut 27.2.2025

Honi Hasib

Kustannuslaskennan asiantuntija

27.2.2025

Metsolanmäen päiväkodin laajennus

Huoneistoala	1 125 htm2
Jälleenhankinta-arvo	7 240 000 €
Tekninen arvo	7 240 000 €
Rakennuskustannukset	7 240 000 €
- rakentamisen yksikköhinta	6 435,56 €/htm2

ALUSTAVA VUOKRAKUSTANNUSLASKELMA ALV 0%

Perusvuokra:		€/a	€/htm2/a	€/htm2/kk
Korjausvastike	3,0 %	217 200	193,07	16,09
Korko	3,0 %	217 200	193,07	16,09
Maanvuokra		29 295	26,04	2,17
Yhteensä		463 695	412,17	34,35

Ylläpitovuokra:		€/a	€/htm2/a	€/htm2/kk
Sähkö		10 125	9,00	0,75
Lämmitys		14 040	12,48	1,04
Vesi		2 700	2,40	0,20
Kiinteistönhuolto		10 260	9,12	0,76
Kunnossapito		6 750	6,00	0,50
Yleishoito		1 620	1,44	0,12
Yhteistehdävät		13 500	12,00	1,00
Yhteensä		58 995	52,44	4,37

Sisäinen vuokra yhteensä	522 690	464,61	38,72
---------------------------------	----------------	---------------	--------------

Lopullinen vuokra määräytyy toteutuneiden kustannusten mukaan



11 § Jumbon kirjaston tarveselvityksen hyväksyminen / AK

VD/2804/10.03.02.01/2025

AK/PW/EK/JC

Aviapoliksen suuralueelle tarvitaan laajemmat ja paremmat kirjastopalvelut. Pointin kansainvälisen koulun yhteydessä oleva kirjastotila on liian pieni ja epätarkoituksenmukainen kirjaston käyttöön. Jumbon kauppakeskuksen kiinteistöhallitsija Vantaan Valo Ky on tarjonnut vuonna 2008 valmistuneesta Jumbon Flamingon osasta vuokratiloja uuteen kirjastoon. Tarjotut tilat ovat 1408 htm². Jumbon kauppakeskuksesta kirjasto saisi sopivat tilat. Hankkeen on suunniteltu valmistuvan keväällä 2026. Tarveselvityksessä Jumbon kirjaston tilojen vuokraksi on arvioitu noin 35 € / htm² / kk + voimassa oleva arvolisävero, hinta sisältää tilamuutoksia.

Tarveselvitys on tehty yhteistyössä kaupunkikulttuurin ja hyvinvoinnin toimialan ja Kiinteistöt ja tilat - palvelualueen tilahallinnan ja toimitilajohtamisen kanssa.

Aviapoliksen uuden kirjaston tarve sisältyy Vantaan kaupunkitasoiseen palveluverkkosuunnitelmaan 2022–2031. Hanke on Vantaan kaupungin talousarvion 2025 mukaan päätetty toteuttaa siirtämällä nykyinen Pointin kirjasto Jumbon kauppakeskukseen. Jumbon kirjasto sisältyy vuokratilahankkeena hyväksyttävään toimitilojen investointiohjelmaan 2025–2034. Jumbon kirjasto ei sisälly valtuuston 19.12.2022 hyväksymään palveluverkkosuunnitelmaan eikä sen perusteella tehtyyn toimitilaverkkoselvitykseen, mutta sisältyy vuokratilahankkeena myöhemmin hyväksyttävään toimitilojen investointiohjelmaan 2025–2034.

Aviapoliksen suuralueelle tarvitaan laajemmat ja paremmat kirjastopalvelut. Pointin kansainvälisen koulun yhteydessä oleva kirjastotila on liian pieni (noin 550 htm²) ja epätarkoituksenmukainen kirjaston käyttöön. Pointin koulu on myös halunnut ottaa kirjastolta vapautuvat tilat omaan käyttöönsä. Vapautuvien tilojen uudelleenkäyttöönnoton edellyttämiä kustannuksia ja laajuutta ei ole vielä arvioitu.

Jumbon kauppakeskuksen kiinteistöhallitsija Vantaan Valo Ky on tarjonnut vuonna 2008 valmistuneesta Jumbon Flamingon osasta vuokratilat uuteen kirjastoon. Tarjotut tilat ovat 1408 htm². Tilat ovat lähellä julkista liikennesolmua ja autopysäköintiä. Rakennus on hyvässä kunnossa, mutta tarjotun tilan käyttötarkoitus on liiketila, joten tarvitaan käyttötarkoituksen muutoslupa sekä tilamuutoksia ja saneerauksia kirjaston käyttöön. Rakennuksessa on tarvittavat huolto- ja logistiikkatilat kirjastolle.

Jumbon kauppakeskuksesta kirjasto saisi nykyistä Pointin kirjastoa isommat tilat, jotka on mahdollista suunnitella nykyisiä tiloja paremmin kirjastopalvelujen tarpeisiin sopiviksi. Jumbon kirjasto palvelisi koko Aviapoliksen aluetta keskeisemmällä sijainnilla ja houkuttelisi asiakkaita ympäri Vantaata, koska Jumbon asiointista suuri osa tulee arkiasioinnista Vantaan sisällä. Jumbon kirjasto toimisi myös Vantaan kaupungin näyteikkunana kauppakeskuksen ulkopaikkakuntalaisille kävijöille.

Hanke on suunniteltu valmistuvaksi vuoden 2026 keväällä.

Tarveselvityksessä Jumbon kirjaston liiketilan vuokraksi on arvioitu noin 35 € / htm² / kk + voimassa oleva arvolisävero. Hinta sisältää liiketilan pääomavuokran, ylläpitovuokran, markkinointimaksun ja investoinnin vuokra-arvion. Vuokralaisen osuus investointivuokrasta on arviolta yhteensä 4 056 391,4 € (+ alv.).



Tarveselvityksessä esitetty vuokra-arvio perustuu alustavaan vuokratarjoukseen. Pääomavuokra on n. 11,25 € / htm2 / kk (+ alv.), ylläpitovuokra on n. 7,30 € / htm2 / kk (+ alv.), markkinointimaksu on n. 0,41 € / htm2 / kk (+ alv.) ja investointivuokra-arvio on n. 15,57 € / htm2 / kk (+alv.), jolloin kokonaisvuokra-arvio on n. 35 €/htm2/kk (+ alv.), 48626 €/kk (+ alv.) ja 583517 €/v (+ alv.).

Vuokra-aika on 15 vuotta alkaen 1.4.2026 ja päättyen 31.3.2041. Pääomavuokran, ylläpitovuokran ja markkinointimaksun maksaminen alkaa 1.4.2026. Investointivuokran maksaminen alkaa 1.8.2025, joka on Vantaan kaupungin normaalikäytännöistä poikkeava maksutapa. Aikataulu on alustava ja voi vielä muuttua riippuen mm. rakennusluvan saamisesta ja vuokralaisen päätöksenteosta.

Tarveselvityksen hyväksymisen jälkeen vuokrasopimus hyväksytään erillisellä päätösesityksellä Kaupunkitilalautakunnassa 4.6.2025.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 8 luvun 1 §:n 21 kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää kaupungin ja kaupunkikonsernin yli 3 000 000 euroa (alv 0 %) maksavien toimitilainvestointihankkeiden tarveselvitysten (kustannusennusteineen) ja yhdistettyjen tarveselvitys-hankesuunnitelmien (tavoitehintoineen) hyväksymisestä.

Kaupunkitilalautakunta 14.5.2025 § 11

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle hyväksyttäväksi Jumbon kirjasto 10.4.2025 päivätty tarveselvitys edellytyksellä, että kaupunkikulttuurin ja hyvinvoinnin lautakunta on sen osaltaan hyväksynyt.

Käsittely:

Asian käsittelyn aikana kaupunkitilalautakunnan jäsen Emmi Pajunen esitti kaupunkitilalautakunnan jäsen Teija Toivosen kannattamana asian hylkäämistä.

Puheenjohtaja totesi, että asiasta joudutaan äänestämään ja teki seuraavan äänestysesityksen: he, jotka kannattavat kiinteistöjohtajan pohjaesitystä, äänestävät jaa, ja he, jotka kannattavat jäsen Pajusen hylkäysesitystä, äänestävät ei. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Äänestyksessä annettiin 13 jaa-ääntä (Hartikainen, Heikkinen, Hummastenniemi, Hynninen, Kiljunen, Kivimäki, Liutu, Mattila, Oja, Puha, Siniketo-Pietilä, Vanhanen, Viilo) ja 2 ei-ääntä (Pajunen, Toivonen). Puheenjohtaja totesi hylkäysesityksen tulleen hylätyksi.

Päätös:

Hyväksyttiin kiinteistöjohtajan esitys.

Merkittiin, että kaupunkitilalautakunnan jäsen Emmi Pajunen jätti asiaan seuraavan eriävän mielipiteen: *"Esitän eriävän mielipiteeni päätökseen siirtää Pointin kirjasto Jumbon kauppakeskukseen. Katson, että siirto heikentää Kartanonkosken alueen asukkaiden, erityisesti lasten, nuorten ja ikäihmisten, yhdenvertaista pääsyä kirjastopalveluihin. Pointin kirjasto on ollut tärkeä osa paikallisyhteisöä ja alueen ainoa kokoontumispaikka. Lapset ovat voineet kulkea kirjastoon omatoimisesti pienestä pitäen ja esimerkiksi päiväkodit ja koulut ovat viikoittain tehneet retkiä lähikirjastoon. Pointin sijainti on nimenomaan helposti saavutettavissa alueen kolmesta isosta yhtenäiskoulusta. Kirjaston siirtäminen pois alueelta tarkoittaa sitä, että kirjasto ei ole jatkossa enää samalla tavalla helposti ja turvallisesti*



saavutettavissa. Lisäksi päätöksenteon avoimuudessa ja asukkaiden kuulemisessa on ollut puutteita. Lähipalveluiden siirtäminen palveluverkkosuunnitelman vastaisesti olisi ansainnut nimenomaan alueen asukkaiden osallistamista jo ennen suunnitelmien edistämistä. Kauppakeskuksen tekemän asiakaskyselyn mielipiteet eivät ole sama asia kuin alueen asukkaiden tarpeet ja toiveet.

Lisäksi tuon esiin huolen liikenteellisistä vaikutuksista ja esteettömästä kulusta Jumbon kirjastoon. Jumbon alueen liikenne on erittäin vilkasta, ja kauppakeskukseen kulku tapahtuu pääasiassa parkkihallien kautta. Tämä ei lisää pienten lasten turvallista kulkua kirjastoon. Esteettömyyden toteutuminen kauppakeskusympäristössä vaatii erityistä huomiota, jotta kaikki käyttäjäryhmät voivat käyttää kirjastoa yhdenvertaisesti.

Eriävä mielipiteeni johtuu myös hankkeen taloudellisista kustannuksista. Vuokra-aika on erittäin pitkä, 15 vuotta. Ja hankkeen aiheuttamat remontointikustannukset maksavat tuona aikana investointivuokrana yli 5,1 miljoonaa euroa. Kaupungin nykyisessä taloustilanteessa en pidä tätä hanketta taloudellisesti järkevänä ratkaisuna. Palveluverkkosuunnitelmassa on ollut alun perin lähtökohtana rakentaa myöhemmin toinen lähikirjasto Kehä 3:n pohjoispuolelle, joka olisi elävöittänyt myös sinne valmistuvaa uutta asuinalueita. Pidän tätä ratkaisua parempana vaihtoehtona kuin nyt kahta lähikirjastoa korvaamaan suunniteltu kauppakeskuskirjasto."

Merkittiin, että vihreä lautakuntaryhmä jätti asiaan seuraavan pöytäkirjalauseuman, johon keskustan, sosiaalidemokraattien, vasemmistoliiton ja kokoomuksen lautakuntaryhmät yhtyivät:

"Kaupungin tulee edistää asukkaiden ja koululaisten yhteisöllisyyttä lisäävän tilan mahdollistamista Kartanonkoskelle myös jatkossa, käyttäen hyväksi esimerkiksi Pointista vapautuvaa kirjaston tilaa.

Jatkossa Jumbon kauppakeskus on kaupallisten palveluiden lisäksi myös julkisia palveluja tarjoava paikka, ja se tuo erityisiä vaatimuksia mm. turvalliseen kulkemiseen sekä esteettömyyteen niin rakennuksen sisällä kuin sen ympäristössä. Kaupungin tulee huolehtia siitä, että erityisesti lapsilla ja ikäihmisillä on mahdollisuus päästä palveluiden piiriin helposti ja turvallisesti. Yksi turvallisuutta lisäävä tekijä olisi suojatien rakentaminen Veromäen koulun eteen, Muonamiehenpolun jatkoksi. Tämä samalla parantaisi myös Veromäen kouluun saapuvien lasten turvallista kulkemista."

Liite:

- Jumbon kirjaston tarveselvitys 10.4.2025 liitteineen.

Täytäntöönpano: Toimitilajohtaminen

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

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

TARVESELVITYS

JUMBON KIRJASTO (POINT-KIRJASTOLLE UUDET TILAT JUMBOSTA)



VD/2804/10.03.02.01/2025

10.4.2025



**Vantaa
Vanda**

SISÄLLYSLUETTELO

1 HANKETIETOKORTTI.....	5
2 YHTEENVETO	6
3 HANKKEEN PERUSTEET	8
3.1 Aiemmat päätökset ja selvitykset	10
4 TILOJEN TOIMINNAN KUVAUS, TILAOHJELMA JA TILOJEN VAATIMUKSET	10
4.1 Lähtökohta	10
4.2 Tilojen kuvaus ja laatutasotavoitteet	13
4.3 Tilaohjelma	17
5 RAKENNUKSEN TOTEUTUKSEN TAVOITTEET JA VAATIMUKSET	17
5.1 Elinkaari- ja energiatehokkuustavoitteet	17
5.2 Tilatehokkuustavoite	19
5.3 Muuntojoustovaatimus	19
5.4 Valaistustavoitteet	19
5.5 Sisäilmataavoitteet	20
5.6 Kosteudenhallinnan tavoitteet	21
5.7 Äänitekniset tavoitteet	21
5.8 Tiiveysvaatimus	22
5.9 Tieto/viestintätekniikkatavoite	22
5.10 Palotekniset vaatimukset	22
5.11 Esteettömyysvaatimus	22
5.12 Puhtauspalvelun tavoitteet	23
6.1 ARKKITEHTONISET TAVOITTEET	24
6.2 RAKENNETEKNISET TAVOITTEET	25

6.3 LVIA-TEKNISET TAVOITTEET	27
6.4 SÄHKÖTEKNISET TAVOITTEET	32
7 TONTTI JA RAKENNUSPAIKKA.....	37
7.1 Rakennuspaikan sijainti ja hallinta	37
7.2 Rakennuspaikan ominaisuudet	37
7.3 Rakennuspaikan toiminnalliset vaatimukset	38
8 HANKKEEN LAAJUUS.....	39
9 VÄISTÖTILATARVE	39
10 KUSTANNUKSET.....	39
10.1 Vuokrauskustannukset	39
10.2 Käyttökustannusennuste	40
10.3 Ensikertaisen kalustamisen ja varustamisen kustannusennuste.....	40
11 RAHOITUS, TOTEUTUS JA AIKATAULU	40
11.1 Rahoitus.....	40
11.2 Toteutus	40
11.3 Aikataulu	40
12 TYÖTURVALLISUUSASIAT.....	41
13 RISKIT.....	41
13.1 Aikatauluriskit.....	41
13.2 Rakentaminen	41
13.3 Kaavamuutoksen aikatauluriski.....	41
13.4 Terveellisyys ja turvallisuus riskit.....	41
14 TARVESELVITYKSEN TYÖRYHMÄ.....	42

Josée Courtemanche, rakennuttaja arkkitehti, hankkeen vetäjä

Liitteet:

- Liite 1: sijaintikartta
- Liite 2: ilmakekuva
- Liite 3a ja 3b: asemakaavaote ja asemakaavamääräykset
- Liite 4: tilaohjelma
- Liite 5: vuokrauspohja
- Liite 6: tiemelukartta päivällä (klo 7-22) (lähde: HSY)
- Liite 7: ilmanlaadunvuosikartta 2024 (lähde: HSY)

Oheismateriaalit:

- Vantaan kaupungin tilakeskuksen ohjeita suunnittelijoille
- Vantaan kaupungin tilakeskuksen LVIA- suunnitteluohjeet
- Jumbon kirjaston tilakortit ja alustavat luonnospiirustukset

1. HANKETIETOKORTTI

Projektin VD/2804/10.03.02.01/2025

Kohteen nimi: Point-kirjastolle uudet tilat Jumbosta (jälj. Jumbon kirjasto)						
Tarpeen kuvaus: Kauppakeskus Jumbosta (Vantaan Valo Ky) on tarjottu kaupungille tilaa, johon toivotaan kirjastopalveluita. Tilat sijoittuvat "Flamingon" osaan toiseen kerrokseen.						
Liittyminen muihin hankkeisiin ja selvityksiin: Pointin kansainvälisen koulun kirjastotilat opetustilojen käyttöön – tilamuutoshanke						
Tarpeen perustelut: Pointin kansainvälisen koulun yhteydessä oleva kirjastotila on liian pieni ja epätarkoituksenmukainen kirjaston käyttöön. Pointin koulu ottaa kirjastolta vapautuvat tilat omaan käyttöönsä.						
Käyttäjätöimiala(t): Kaupunkikulttuuri ja hyvinvointi						
Kaupunginosa: 51 Pakkala	Kiinteistötunnus: 92-051-0320-0003			Tontin pinta-ala: 21932 m2		
Osoite ja tontti: Tasetie 8, 01510 Vantaa	Kaavatiedot: -			Rakennusoikeus: -		
Tilatarve, suuruus ja kustannukset (ALV 0%)	brm²	htm²	hym²	Investointikustannus (alv 0%)		
				€	€ / brm²	€ / htm²
				Investointivuokra		
Vuokrattavat tilat (B212)		1408	1327,5	4,06 milj.€		2881 €
Nykyinen kävijämäärä Point-kirjastossa: 154 000 vuosittain. Arvio Jumbon kirjaston kävijämäärästä: 320 000 vuosittain.						
Investointikustannus tulevaa kävijämäärää kohden 12,68 €.						
Väistötilan tarve: ei väistötilaa tarvetta						
Määrärahavaraus investointiohjelmassa: ei ole						
Hankkeen toteutusaikataulu: Suunniteltu käytönotto: keväällä 2026						
Ylläpitokustannukset € / v (alv 0 %): 989 833 €						
Toimintakustannukset käyttäjätöimialalle € / v (alv 0 %): 898 974 €						
Ensikertainen kalustaminen ja varustaminen € (alv 0 %): Tilaan tulee uudet kalusteet ja laitteet, joiden määrä ja kustannukset täsmentyvät tilamuu- tossuunnitteluvaiheessa. Pointin kalusteet ja laitteet osittain uusiokäytetään Jumboon.						
Vuokra-arvio käyttäjätöimialalle:						
Tuleva vuokra-arvio:				n. 35 € / htm ² / kk + alv		
Vuokravaikutusarvio	48 626 €/kk + alv			583 517 €/v + alv		
Laatija (t): H. Raita, P. Virtanen, H. Ronkainen, J. Courtemanche				Päivämäärä: 10.4.2025		

2 YHTEENVETO

Aviapoliksen alueelle tarvitaan laajemmat ja paremmat kirjastopalvelut. Aviapoliksen nykyinen Pointin kansainvälisen koulun yhteydessä oleva kirjastotila on liian pieni (noin 550 m²) ja epätarkoituksenmukainen kirjaston käyttöön. Pointin koulu on myös halunnut ottaa kirjastolta vapautuvat tilat omaan käyttöönsä.

Kiinteistöhallitsija Vantaan Valo Ky on tarjonnut vuonna 2008 valmistuneen Jumbon kauppakeskuksen Flamingon osasta vuokratiloja uuden kirjaston käyttöön. Tarjotut tilat ovat 1408 htm². Tilat ovat lähellä julkisen liikenteen solmukohtaa ja autopysäköintiä. Rakennus on hyvässä kunnossa, mutta tarjotun tilan käyttötarkoitus on liiketila ja se tarvitsee tilamuutoksia ja saneerauksia kirjaston käyttöön. Rakennuksessa on tarvittavat huolto- ja logistiikkatilat kirjastolle.

Jumbon kauppakeskuksesta kirjasto saisi isommat tilat, jotka on mahdollista suunnitella nykyisiä tiloja paremmin kirjastopalvelujen tarpeisiin sopiviksi. Jumbon kirjasto palvelisi koko Aviapoliksen aluetta keskeisemmällä sijainnilla ja houkuttelisi asiakkaita ympäri Vantaata, koska Jumbon asioinnista suuri osa tulee arkiasioinnista Vantaan sisällä. Jumbon kirjasto toimisi myös Vantaan kaupungin näyteikkunana kauppakeskuksen ulkopaikkakuntalaisille kävijöille.

Hanke on suunniteltu toteuttavan vuoden 2026 keväällä. Jumbon kirjasto hanke sisältyy Vantaan kaupunkitasoiseen palveluverkkosuunnitelmaan ja on mukana 2025 talousarvion hyväksytty investointiohjelmassa 2025–2034.

Tarveselvityksessä Jumbon kirjaston liiketilan vuokran on arvioitu olevan noin 35 € / htm² / kk + voimassa oleva arvolisävero. Hinta sisältää liiketilan pääomavuokran, ylläpitovuokran, markkinointimaksun ja investointivuokra-arvion. Vuokralaisen osuus investointivuokrasta on arviolta yhteensä 4 056 391,4 € (+ alv).

Tarveselvityksessä esitetty vuokra-arvio perustuu alustavaan vuokratarjoukseen. Pääomavuokra on n. 11,25 € / htm² / kk (+ alv), ylläpitovuokra on n. 7,30 € / htm² / kk (+ alv.), markkinointimaksu on n. 0,41 € / htm² / kk (+ alv) ja investointivuokra-arvio on n. 15,57 € / htm² / kk (+alv.), jolloin kokonaisvuokra-arvio on n. 35 €/htm²/kk (+ alv), 48626 €/kk (+ alv.) ja 583517 €/v (+ alv).

Vuokra-aika on 15 vuotta alkaen 1.4.2026 ja päättyen 31.3.2041. Pääomavuokran, ylläpitovuokran ja markkinointimaksun maksaminen alkaa 1.4.2026.

Investointivuokran maksaminen alkaa 1.8.2025, mikä on poikkeuksellinen maksutapa. Aikataulu on alustava ja voi vielä muuttua riippuen mm. rakennusluvan saamisesta ja vuokralaisen päätöksenteosta.

Tämä tarveselvitys ei sisällä Pointin kansainvälisen koulun tilamuutosten kustannuksia.

3 HANKKEEN PERUSTEET

Aviapoliksen alueella kirjastopalveluita tarjotaan tällä hetkellä Pointin kirjastossa, joka sijaitsee Pakkalan kaupunginosassa Kartanokoskella Vantaan kansainvälisen koulun yhteydessä. Vantaan kaupunkitasoiseen palveluverkkosuunnitelmaan 2022–2031 sisältyy uuden kirjaston tarve palvelemaan kehittyvän Aviapoliksen koko suur- aluetta. Kirjastotilojen muutokset ja niiden suunnittelu entistä paremmin asiakkaita palveleviksi sekä Pointin kirjaston palvelujen siirtäminen Jumbon kauppakeskukseen vuokratiloihin sisältyy Vantaan kaupungin talousarviossa 2025 kulttuuri- ja kirjastopalvelujen keskeisiin tavoitteisiin. Jumbon kirjaston toteuttaminen poistaa palveluverkkosuunnitelmaan kirjatun Aviapoliksen uuden kirjaston tarpeen lähivuosilta.

Pointin kirjaston nykyiset tilat ovat pienet (noin 550 m²) ja epäkäytännölliset eivätkä mahdollista kaikkia kirjastossa tarvittavia toimintoja. Kirjastosta puuttuvat sopivat tilat asiakkaiden toivomaan hiljaiseen työskentelyyn ja opiskeluun sekä ryhmätoimintaan ja tapahtumille. Suurten ikkunoiden ja jäähdytyksen puuttumisen takia kirjaston tilojen lämpötila on liian korkea niin työntekijöille kuin asiakkaille. Lisäksi Pointin kirjastossa on todettu myös muita työskentelyolosuhteita heikentäviä tekijöitä, kuten kuormittava melutaso. Vuonna 2023 laaditun kirjastojen, asukastilojen ja nuorisotilojen toimitilaverkkoselvityksen mukaan VTK:n omistaman Pointin kirjaston tiloihin kohdistuu laskennallisesti 110 000 euron korjausinvestointitarve. Myös Pointin kansainvälisen koulun oppilasmäärä on kasvanut ja koululla on tarve ottaa kirjastolta vapautuvat tilat käyttöön.

Pointin kirjaston kävijämäärissä on ollut viimeisen viiden vuoden aikana merkittävää laskua. Lasku on ollut vuodesta 2019 (321 005 kävijää) vuoteen 2024 (154 820 kävijää) yli 50 prosenttia. Näin merkittävää laskua eivät selitä korona eivätkä muuttuneet aukioloajat. Sen sijaan on oletettavaa, että Pointin kirjaston tilat eivät palvele parhaalla mahdollisella tavalla alueen asukkaita. Pointin kirjaston aikaisempien kävijätilastojen pohjalta arvio on, että Jumbon kirjaston kävijämäärä olisi vähintään 320 000 kävijää vuosittain. Kävijämäärä voi nousta jopa 400 000:en kävijään.

Jumbon kauppakeskus on tarjonnut kaupungille vuokrattavaksi 1408 htm² tyhjää lii- ketilaa kauppakeskuksen ”Flamingon” osasta toisesta kerroksesta kirjaston käyt- töön. Jumbon asiakaskyselyssä kirjasto oli halutuin palvelu arjessa ja kirjaston si- joittumista nimenomaan Jumboon on toivottu. Kauppakeskus Jumbo on myynnii- tään Suomen suurin kauppakeskus, jossa on 170 liikettä mukaan lukien ravintoloita,

kahviloita, viihdepalveluita, kaksi hypermarketia, hotelli sekä 5 500 parkkipaikkaa. Vuonna 2023 Jumbossa vieraili yli 12 miljoonaa kävijää. Kehä III:n kupeessa sijaitseva Jumbon kauppakeskus on paremmin saavutettava julkisilla liikenneyhteyksillä kuin Pointin talo. Lisäksi tulevan Vantaan ratikan reitille on suunniteltu Rälssitielle raitiotiepysäkkiä, johon tulisi myös sisäänkäynti Jumbon kauppakeskukseen.

Jumbon kauppakeskuksesta kirjasto saisi isommat tilat, jotka on mahdollista suunnitella nykyisiä tiloja paremmin kirjastopalvelujen tarpeisiin sopiviksi. Jumbon kirjasto palvelisi koko Aviapoliksen aluetta keskeisemmällä sijainnilla ja houkuttelisi asiakkaita ympäri Vantaata, koska Jumbon asioinnista suuri osa tulee arkiasioinnista Vantaan sisällä. Jumbon kirjasto toimisi myös Vantaan kaupungin näyteikkunana kauppakeskuksen ulkopaikkakuntalaisille kävijöille.

Laki yleisistä kirjastoista määrittää, että kirjaston tulee tarjota tiloja oppimiseen, harrastamiseen, työskentelyyn ja kansalaistoimintaan. Jumboon on mahdollista sanerata kirjastolain mukaiset, kirjastotoiminnalle sopivat tilat. Suurempi neliömäärä mahdollistaa lukusalin ja monitoimitilan, joka toimii alustana erilaisille tapahtumille, koulu- ja varhaiskasvatusyhteistyölle sekä asukkaiden omaehtoisesti järjestämälle toiminnalle. Kirjastoon voidaan sijoittaa enemmän kirjoja kuin nykyiseen Pointin kirjastoon, ja saadaan myös lisää tilaa oleskeluun sekä aikuisille että lapsille. Jumbon laajempiin kirjastotiloihin on myös mahdollista sijoittaa lajitteleva palautusautomaatti, mikä helpottaa suurten palautusmäärien käsittelyä.

Jumbon kirjaston suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota lasten ja perheiden viihtyvyyteen. Toimintaa ja sisustusta suunnitellaan yhdessä asiakkaiden kanssa. Asiakkaat voivat osallistua kirjaston suunniteluun työpajoissa ja verkkokyselyllä. Kirjastokäynti on helppo yhdistää Jumbossa muun asioinnin kanssa. Kauppakeskuskirjastoista on hyviä kokemuksia monin paikoin, ja tyypillisesti niissä on lisääntynyt lasten kirjojen lainaus. Kauppakeskuskirjastot, kuten Espoon Lippulaivan kirjasto, toimivat usein myös elämyskohteina, joihin tullaan tutustumaan kauempaakin.

Väestöennuste

Aviapoliksen suuralueella asui vuoden 2023 lopussa noin 21 200 henkilöä, mikä vastaa 9 prosentin osuutta koko Vantaan väestöstä. Vantaan väestöennusteen 2023–2033 mukaan Aviapoliksen asukkaiden määrän ennustetaan kasvavan seuraavan kymmenvuotiskauden aikana noin 8 600 henkilöllä. Väestönkasvu kohdistuu runsaan uudisrakentamisen myötä pääosin Veromiehen kaupunginosaan, missä

väestön määrän ennustetaan kasvavan noin 7 600 henkilöllä vuoden 2033 loppuun mennessä.

3.1 Aiemmat päätökset ja selvitykset

Aviapoliksen uuden kirjaston tarve sisältyy Vantaan kaupunkitasoiseen palveluverkkosuunnitelmaan 2022–2031. Hanke on päätetty Vantaan kaupungin talousarvion 2025 mukaan toteuttavaa siirtämällä nykyinen Pointin kirjaston Jumbon kauppakeskukseen. Jumbon kirjasto sisältyy vuokratilahankkeena hyväksytyyn investointiohjelmaan 2025–2034.

4 TILOJEN TOIMINNAN KUVAUS, TILAOHJELMA JA TILOJEN VAATIMUKSET

4.1 Lähtökohta

Jumbon kirjasto on matalan kynnyksen osallisuuden tila, jonne kaikki tuntevat olevansa tervetulleita. Kirjasto on keidas kaupallisten palveluiden keskellä, paikka rauhoittumiselle, itsensä sivistämiselle ja harrastamiselle. Lisäksi Jumbon kirjasto on näyteikkuna Vantaalle ja sen palveluihin.

4.1.1 Toiminnan kuvaus

1. Jumbon kirjastopalvelut

Kirjastopalvelujen Jumbon tilat korvaavat poistuvat Pointin kirjaston palvelut. Uudet tilat mahdollistavat kappaleessa kolme kuvattua nykyaikaiset kirjastopalvelut. Tilojen tulee olla keskeisellä paikalla Pakkalan-Aviapoliksen keskipisteessä ja hyvien julkisten kulkuyhteyksien päässä. Tilojen tulee olla esteettömät ja helposti saavutettavissa liikuntaesteisille ja lastenvaunuille. Tiloihin tulee olla erillinen kulkureitti ja lastauslaituri kirjakuormien kuljetukselle ja logistiikalle sekä riittävät pysäköintitilat asiakkaille ja henkilökunnalle.

Tiloissa on asiakkaiden käytössä olevia laitteita, kuten asiakastietokoneita, lainausautomaatit ja varaushyllyt, jotka vaativat sähköä lisäksi tietoliikennekaapeloinnin. Lisäksi tiloissa tulee olla asiakaskäyttöön avoin langaton verkko ja henkilökunnan käyttöön kaupungin hallinnon verkko. Asiakkaat työskentelevät tiloissa usein omilla laitteilla ja tilassa tulee olla tarjolla riittävästi sähköpistokkeita asiakkaiden käyttöön.

Palautusautomaatin palautusluukkujen tulee avautua asiakastilaan, mutta muuten tilan täytyy olla suljettavissa asiakkailta. Palautusautomaatin tilassa täytyy myös säilyttää kirjalaatikoita, joissa kirjakuormat kulkevat. Valvonnan ja turvallisuuden takia tilan täytyy olla helposti valvottava. Tilassa täytyy olla tarpeeksi avotilaa, jotta kirjahyllyt mahtuvat tilaan niin, että niille pääsee esteettömästi.

Nykyaikaisissa kirjastoissa ei ole asiakaspalvelupisteitä, vaan henkilökunta on asiakkaiden parissa kirjaston kaikissa tiloissa ja lainaus- palautus sekä varaukset ovat automatisoitu.

Pääkirjastotila:

Pääkirjastotila sisältää asiakkaan palvelualueet kuten:

- Aula, jossa on uutuudet ja infotauluja sekä (taide)esitykset
- Lukutilat, jotka on jaettu eri alueisiin / teemoihin tai käyttäjäryhmiin
- Kirjahyllystö
- RFID-hylly ja lainausautomaatit kirjojen lainaukseen
- Kirjapalautusautomaatti
- Tietokoneokerikko asiakkaille
- Kopiokonenurkka
- Tietokonealue

Tiloissa täytyy olla oleskelutilaa, jossa asiakkaat voivat lukea lehtiä, opiskella ja työskennellä. Tiloissa vierailee runsaasti lapsiryhmiä, joista voi tulla paljon ääntä, mikä on hyvä huomioida tilan akustiikassa. Lasten- ja nuorten osaston tulisi ensisijaisesti olla erillisessä rajatussa tilassa. Satutunteja, kirjavinkkauksia ja muita tapahtumia varten tarvitaan erillinen tapahtumatila. Asiakastiloissa täytyy olla hyvä valaistus lukemiseen. Valaistuksen täytyy olla riittävä myös kirjahyllyjen väleissä.

Monitoimitilat:

Kirjastoon tulee kaksi monitoimitilaa. Toista käytetään ensisijaisesti hiljaisena lukusalina ja toista ensisijaisesti tapahtumien tilana. Tilat ovat kuitenkin muunneltavia eri käyttötarkoituksiin. Akustiikan suunnittelussa huomioidaan mahdollisuus keskittyä lukemiseen. Tiloihin mahtuu 60–80 henkilöä. Tiloja voidaan käyttää ryhmien tilaisuuksiin, eri harrastuksiin ja oppimiseen tai hiljaisena luku- ja työskentelyalueena. Tilojen yhteydessä on pieni varastotila tuoleille ja varusteille.

On selkeä etu, mikäli tilojen läheisyyteen saadaan vähintään sellaista seinäpinta-alaa, joka soveltuu näyttelyiden pitämiseen. Valaistuksen suunnitteluun on otettava huomioon esittelyvaloja (spottivaloja).

Perhehuone ja eväskeittiö on keittiötila, jossa voi valmistaa eväitä, siellä on imetysnurkka ja iso ruokailupöytä. Tila palvelee sekä lapsiperheitä että muita käyttäjiä, kuten opiskelijoita ja etätyöntekijöitä.

WC-tilat sisältävät lastenhoituhuoneen, jossa on WC ja LE-WC. WC-tilojen pinnat tulee olla helposti puhtaana pidettävät ja tiloissa tulee olla lattiakaivot, siivouksen helpottamiseksi. Tilojen tulee olla lukittavat. Tilat varustetaan Vantaan kaupungin tilakorttien mukaisilla hygieniavarusteilla.

Muut yleiset WC-tilat ovat lähellä kirjastoa Jumbon kauppakeskuksessa.

2. Henkilöstö- ja aputilat

Toimistotilat:

Toimistotilaan kirjaston henkilökunnalle tulee olla helppo kulku asiakastiloista. Työskentelytiloissa tulee olla tilaa työpisteille (8 kpl), vetäytymis- ja keskustelutilaa sekä varastotilaa päivittäisessä toiminnassa tarvittaville tavaroille. Lisäksi tiloissa on oltava toimistohuone luottamukselliseen keskusteluun ja vuorovaikutukseen.

Henkilökunnan sosiaalityötiloihin tulee olla helppo kulku asiakastiloista, jotta sinne voi nopeasti poiketa työn lomassa. Henkilökunnan tiloissa tulee olla lukittavaa säilytystilaa henkilökunnan vaatteille ja muille henkilökohtaisille

tavaroille, keittiö, ruokailutila, asiakastiloista erillinen WC-tila. Laitoshuoltajille varataan tilasta 2 kpl lukittavaa kaappia. Henkilöstön suihkutilat löytyvät muualta Jumbosta.

Siivoustila: ks. Kohta 4.2.3

4.2 Tilojen kuvaus ja laatutasotavoitteet

4.2.0 Yleiset tilasuunnitteluperiaatteet

Jumbon tilojen ominaisuudet lyhyesti:

Vuokrattava tila sijaitsee vuonna 2008 valmistuneessa Jumbon Flamingon osassa. Tilojen numero on B212 ja ne sijaitsevat toisessa kerroksessa.

Tilan saavutettavuus ja näkyvyys: Tila sijaitsee, kauppakeskuksen Flamingon päätyosassa. Asiakkaan opastukseen tarvitaan logo ja kyltit käytävälle ja myös kyltit muualle. Tilaan pääsee helposti rulla portailla tai esteettömästi hissillä.

Tilassa on ulkoseinä, josta pääsee sisään olemassa olevista ikkunoista luonnonvaloa. Uudet ikkunat lisätään myös perhehuoneeseen sekä henkilöstön tiloihin.

Tila on korkea (6 metriä) ja sen äänieritys ja ilmanmäärä ovat hyviä (tila on toiminut aikaisemmin yökerhona).

Tilasuunnitteluperiaatteet:

Tilat järjestetään vyöhykeperiaatteella julkinen, puolijulkinen ja yksityinen. Vieraat pääsevät ensisijaisesti julkiselle vyöhykkeelle ja henkilökunnan seurassa opastettuina puolijulkiselle vyöhykkeelle. Monitilatoimiston vyöhykkeet tulee olla erotettavissa toisistaan kulunvalvotuilla ovilla. Katselu puolijulkiselta tai julkiselta vyöhykkeeltä työtiloihin tulee estää. Tilojen yksityisyyden kasvaessa kasvaa myös vaatimus häiriöttömyydelle.

1. Julkinen vyöhyke: aula, vastaanotto, yleiset WC:t, yhteiskäyttöinen palvelupiste, asiakkaiden kokoelmatila, kirjapalautus. Julkinen vyöhyke on kaikille avoin.
2. Puolijulkinen vyöhyke: monitoimitilat. Tiloihin pääsevät vieraat ja sidosryhmien jäsenet saatettuina ja tunnistettuina.
3. Yksityinen vyöhyke: henkilöstötyötilat, -vetäytymistilat, henkilöstön sosiaalitilat, varastot, henkilöstön lokerikot- ja naulakot ja palautusautomaattihuone. Vyöhykkeelle pääsevät vain kaupungin työntekijät.

Tilojen sijoittuminen suunnitellaan henkilökuntaa helpottaviksi ja turvallisiksi. Tilat huomioivat asiakkaat ja ohjaavat asiakkaiden kulkua. Kirjaston pohjasuunnittelu on selkeä ja tiloissa on näkyvyys pitkälle. Tiloissa on asiakkaan helppo toimia intuitiivisesti ja suunnittelussa vältetään piilossa olevia tiloja.

Tilojen suunnittelussa huomioidaan ergonomia, työturvallisuus ja esteettömyys.

Jumbon kiinteistössä on valmis jätetila, tavaravastaanotto, tavarahissi, rakennustekniset tilat, väestönsuojat, huoltopiha ja pysäköinti.

Katso myös tilaohjelma liitteenä.

4.2.2 Sisustussuunnitteluperiaatteet

Tilasta suunnitellaan asiakas- ja henkilöstölähtöinen ja lämminhenkinen. Tilasuunnittelu tehdään huolellisesti niin, että se edustaa uniikilla tavalla vantaalaisuutta. Tavoitteena on vahvistaa kaupungin identiteettiä laadukkaalla, kiinnostavalla ja rohkealla sisustusarkkitehtuurilla.

Materiaalit, laitteet ja pinnat ovat laadukkaat, kestävät, terveelliset ja ympäristöystävälliset. Kirjastoon tulee myös käytettyjä materiaaleja kuten nykyisen Pointin kirjaston kalusteet.

Ääni- ja valoympäristö ovat huolellisesti suunniteltuja ja ottavat huomioon herkimpien ihmisten tarpeet ja toimivan kirjaston periaatteet.

4.2.3 Siivoustilat

Siivoustilojen suunnittelussa käytetään RT-kortteja, joissa annetaan suosituksia siivoustilojen sijoittamisesta ja mitoituksesta. Tilojen varustelussa käytetään Vantaan kaupungin määriteltyjä varusteita.

Siivouskeskus

Siivouskeskus sijoitetaan mahdollisuuksien mukaan hyvien kulkuyhteyksien alueelle, jossa hissiyhteys. Näin mahdollistetaan tavarantoimitusten ja jätehuollon joustavuus. Kulku siivouskeskukseen tulee olla esteetön ja tilan kynnyksetön. Siivouskeskus on hyvä sijoittaa niin, että etäisyys siivottaviin tiloihin ei ole pitkä. Siivouskeskus toimii myös puhtauspalvelun tukkutavaroiden ja koneiden varastotilana. Jos erillistä varastoa ei saada, se tulee ottaa huomioon siivouskeskuksen tilaohjelmassa. Tilat tulee varustaa 6 kg teollisuuspyykinkäsittelykoneilla, joka seisoo omilla jalustoillaan. Pyykinkäsittelykoneille valetaan betonista 10 cm koroke, johon koneiden jalustat pultataan kiinni. Pyykinkäsittelykoneiden sähköpistokkeet tulee toteuttaa Kombi-rasioilla. Teollisuuspyykinpesukone vaatii kylmän- ja kuumaveden liitännät. RST-allas varustetaan laskutilalla, pitkällä juoksuputkella ja käsisuihkulla. Koneiden huolto- ja puhdistus sijoitetaan RST-altaan yhteyteen. RST-altaan eteen asennetaan hiekanerottelukaivo 400 x 400 cm. Tilassa pestään päivittäin siivouspyykkiä, sekä tehdään koneiden huolto- ja puhdistustehtäviä. Tilan hyvästä ilmanvaihdosta tulee huolehtia. Siivouksessa käytettäville koneille varataan 4 kpl latauspistokkeita. Hyllytilaa tulee olla riittävän paljon. Siivousliinoille ja mopeille varustetaan alimmat hyllyt reunallisilla Sovellan lankakoreilla. Muut hyllyt ovat polttomaalattuja teräshyllyjä käytössä oleville puhdistusaineille, puhtaille ja likaisille pyyheautomaatin rullapyyhkeille, sekä varastotavaroille jne. Siivouskeskuksen oven tulee avautua käytävään ja oven leveyden on oltava 1000 mm. Tilan tulee olla lukittava. Siivouskeskus varustetaan Vantaan kaupungin tilakorttien mukaisilla varusteilla.

Erillinen siivoustila

Erillistä siivoustilaa ei tarvita, kun rakennetaan siivouskeskus.

Laitoshuoltajien SOS-tilat

Laitoshuoltajien sosiaalitytöt voivat olla samassa tilassa muun henkilökunnan kanssa.

4.2.3 Jätehuollon tilat

Jumbossa on jätetila. Tiloista syntyvät jätteet viedään kiinteistön omistajan määrittelemään jätepisteeseen.

Vantaa haluaa olla kiertotalouden edelläkävijä ja esimerkin näyttäjä. Kiertotalouden keskeinen tavoite on, että jätettä syntyy mahdollisimman vähän. Tuotteet ja materiaalit kiertävät käytössä pitkään. Lajittelun avulla teemme jätteistä raaka-ainetta uusiin tuotteisiin.

Jätepiste tulee sijoittaa huoltopihan yhteyteen. Kulku jätepisteelle tulee olla esteetön ja lumen poiston helposti toteutettavissa. Kulku jätepisteelle tapahtuu kiinteistön sisätilojen kautta.

Hankkeen edetessä jätepisteen sijainti selviää. Jätteenkierrätys voidaan toteuttaa syväkeräyssäilöillä tai kellarikerrokseen tulevalla erillisellä jätehuoneella, jonne jätteenkuljetusautoilla on esteetön kulku. Jäteauton vaatima kääntösäde tulee jätehuoltopisteen suunnittelussa ottaa huomioon. Kierrätettävät jätejakeet toimitilahankkeessa: sekajäte, biojäte, kartonki, muovi, pienmetalli, paperi ja (serromu).

Vuokrakohteessa jätehuollon järjestämisvastuu kiinteistöltä syntyvistä jätteistä on kiinteistönomistajalla.

4.2.4 Ateriatilat (henkilöstötaukotilat)

Vuokrakohteisiin on rakennettava henkilöstön taukoihin ja asiakkaiden alueelle kotikeittiöt. Keittiön varusteiden mitoitus vastaa tilan henkilömäärää. Tila varustetaan erillisellä jätepisteellä; sekä, bio, muovi- ja pienmetallijätteille.

4.2.5 Väestönsuojatilat

Vuokrakohteessa on oltava riittävästi väestönsuojapaikkoja.

4.2.6 Pysäköintiratkaisu ja pihan vaatimukset

Ks. kohta 7.3

4.3 Tilaohjelma

Ks. Liite 4

5 RAKENNUKSEN TOTEUTUKSEN TAVOITTEET JA VAATIMUKSET

5.1 Elinkaari- ja energiatehokkuustavoitteet

Tavoitteet vuokrakohteelle

Uudehkoon vuokrakohteeseen sijoituttaessa tehdään tarvittavat muutokset vuokrattaviin tiloihin, jotta ne vastaavat kaupungin vaatimuksia tilojen käyttäjänä. Tilojen on kuitenkin täytettävä rakentamiselle asetetut määräykset.

Korjattavassa vuokrakohteessakin mahdollisimman pieni laskennallinen energiatehokkuuden vertailuluku (E-luku) on tavoitteena tilojen energiatehokkuuden edistämiseksi.

Vuokratilojen kyseessä ollessa energiatehokkuus paranee tilamuutosten yhteydessä tehtävien tiivistyskorjausten myötä (kohta 5.9).

Tiloihin asennetaan LED-valaistus sekä liitetään kauppakeskuksessa käytettävä rakennusautomaatiojärjestelmä kaupungin puitesopimustoimittajan rakennusautomaatiojärjestelmään myöhemmin suunniteltavalla tavalla.

Valaistus ryhmitellään ja suunnitellaan siten, että se palvelee toimintaa mahdollisimman monipuolisesti sekä energiatehokkaasti.

Rakennusautomaatiojärjestelmän aikaohjelmien avulla hallitaan kohteen valaistuksen ja ilmanvaihdon toimintaa käyttöajalla sekä sen ulkopuolella. Valaistuksia ohjataan ryhmäkohtaisesti ja ilmanvaihtoa konekohtaisesti.

Taloautomaatiojärjestelmän aktiivinen käyttö IV-koneiden (kohta 6.3.2) ja valaistuksen (kohta 6.4.5) ohjaamiseen vähentää merkittävästi käytön aikaista energiankulutusta.

Kohteen energiatehokkuustavoitteiden toteutumisen seurantaan varten edellytetään sen olevan varustetun riittävällä määrällä alamittareita, jotta energianseuranta automaatio- sekä kulutusseurantajärjestelmään pystytään toteuttamaan. Kirjastotilojen kyseessä ollessa tiloja palvelevaan sähkön alakeskukseen pystytään liittämään kokonaissähkönkulutuksen alamittaus. Veden ja etenkin lämmön kokonaiskulutusten alamittauksen toteuttaminen saattaa osoittautua haasteelliseksi olemassa olevaan rakennukseen valmistuviin tiloihin. Mittausten toteutus olisi suotavaa mahdollisuuksien mukaan, jolloin myös tilakohtaiset käyttökustannukset pystytään huomioimaan toteutuneen kulutuksen mukaisesti.

5.1.1 Ympäristö- ja vastuullisuustavoitteet

Tarvittaessa voidaan asettaa vuokratiloillekin ympäristöluokitusvaatimus, mutta sertifioitu ympäristöluokitus nostaa tyypillisesti tilavuokraa laadukkaamman varustelutason myötä.

5.1.2 Materiaalien elinkaari ja kiertotalous

Suositellaan käytettäväksi irtokalusteita ja huomioidaan niiden kierrätysmahdollisuudet. Kalusteiden tulee olla julkisen tilan kulutusta kestäviä kalusteita.

Pointin kalusteet uusiokäytetään Jumbon kirjastossa.

5.1.2.1. Rakennusmateriaalien ja rakenneratkaisujen elinkaaren hiilijalanjälkilaskenta

Tilojen on täytettävä rakentamiselle asetetut määräykset. Materiaalien päästöluokka M1.

Mikäli edellytetään hiilijalanjälkilaskentaa, laskelman esittää vuokranantaja.

5.2 Tilatehokkuustavoite

Tilatehokkuustavoitteessa otetaan huomioon arvioitu kävijämäärä 320 000 kävijää vuosittain. Jumbon tilan laajuus on 1408 htm². Tilatehokkuus on 4,4 htm²/ 1000 vuosikävijää.

Henkilökuntamäärä on noin 20 ja täsmentyy hankeen suunnitteluvaiheessa.

5.3 Muuntojoustovaatimus

Muuntojoustava rakennus mahdollistaa tilojen uudelleen järjestelyn käyttötarpeiden muuttuessa tilatehokkuudesta tinkimättä. Muunneltavuus pidentää rakennuksen elinkaarta ja lisää ympäristöystävällisyyttä.

Muuntojoustavuuden mittari:

Muunneltavuutta mitataan malleilla tai malliin rakenneratkaisuun pohjautuvilla visuaalisoinneilla, jossa esitetään vain kantavat ja jäykistävät rakenteet, porrashuoneet sekä märkätilat.

5.3.1 Tilojen muuntojousto

Rakennus tulee suunnitella siten, että tilajako on mahdollista toteuttaa useammalla kuin yhdellä periaatteella sekä siten, ettei tilajaon muuttaminen aiheuta kohtuuttomia muutostöitä teknisiin järjestelmiin.

5.3.2 Talotekniikan muuntojousto

Taloteknisten järjestelmien tulee olla muuntojoustavia, mikä mahdollistaa tilamuutokset ilman laajamittaisia teknisten järjestelmien muutoksia.

5.4 Valaistustavoitteet

Valaistustavoitteet ovat standardin SFS-EN 12464-1:2021 (Valo ja valaistus, Työkohteiden valaistus, Osa 1: Sisätilojen työkohteiden valaistus) mukaiset. Valaisinvalinnoissa sekä niiden ohjauksissa tavoitellaan optimaalista

energiatehokkuutta. Tarkemmin valaistuksesta ja niiden ohjauksista on esitetty kohdassa 6.4.5.

5.5 Sisäilmatavoitteet

Tilojen tulee olla sisäilman laadultaan terveelliset ja turvalliset. Tilojen katselmuksessa on hyvä kiinnittää huomiota niiden muutosjoutavuuteen tulevien tilojen monipuolisten ilmanvaihto- ja rakenneteknisten vaatimusten takia.

Mahdollisesta väistötilasta on hyvä olla saatavissa ajankohtaiset ilmanvaihdon nuohous- ja säätöpöytäkirjat sekä kuntotutkimukset- ja arviot, joiden avulla voidaan arvioida tarpeellisia toimenpiteitä väistötilojen toteuttamisen kannalta.

Ilmanvaihdon tulee täyttää tilojen uuden käyttötarkoituksen mukaiset kriteerit mm.:

- ilmamäärien
- kohdepoistojen
- akustisten ominaisuuksien
- ilmanjaon osalta

Jos kriteerit eivät täyty, tulee järjestelmien olla sellaiset, että tarvittavat kriteerit saavutetaan kohtuullisilla muutostöillä.

Tilojen sisäilman laadun tulee täyttää vähintään sisäilmastoluokituksen S2 kriteerit sekä Asumisterveysasetuksessa esitetyt vaatimukset. Tilojen olemassa olevat riskit sisäilman laadun kannalta tulee selvittää ja tarvittaessa riskitekijät tulee pystyä poistamaan tai niiden realisoituminen estämään kohtuullisilla korjaustoimenpiteillä. Rakennusmateriaalien tulee täyttää Sisäilmaluokituksen 2008 (RT 07-10946) päästöluokan M1 (taulukko 3.1.1) vaatimukset.

Ilmanlaadun seuranta:

Jumbon kiinteistö sijaitsee pienhiukkasten alueella. Estetään pienhiukkasten pääsy sisätiloihin ilmanvaihdon suodattimilla.

Mikäli koetaan sen tarpeelliseksi, on mahdollista asentaa tiloihin jatkuvatoiminen olosuhdeseuranta, joka mittaa lämpötilaa, suhteellista kosteutta, hiilidioksidipitoisuutta ja pienhiukkaspitoisuuksia. Yleensä näitä seurantoja pidetään käynnissä esim. puolen vuoden tai vuoden ajan. Tuloksia voi seurata etänä, katseluoikeuden voidaan antaa tilaajalle ja muillekin tarpeen mukaan. Tämän mittauksen avulla saamme tietoa ilmanvaihdon riittävydestä, lämpöolosuhteista

sekä suuntaa antavaa tietoa pienhiukkasten ajallisesta vaihtelusta ja määrästä. Kirjaston seinälle voidaan laittaa QR-koodin, jonka skannaamalla myös käyttäjät voivat antaa palautetta järjestelmän kautta ja katsoa olosuhdetietoa.

5.6 Kosteudenhallinnan tavoitteet

Jos halutut tilaratkaisut vaativat muutos- ja korjaustöitä, tulee työt toteuttaa hyvää rakennustapaa ja kosteudenhallinnan periaatteita noudattaen. Kosteudenhallinnan periaatteita on esitetty esimerkiksi julkaisuissa RIL250-2020 Kosteudenhallinta ja homevaurioiden estäminen, RT 07-10805 sekä Kuivaketju10 -menettelyohjeessa (<http://kuivaketju10.fi/>). Työmaa-aikaisesta kosteudenhallintasuunnitelmasta ja sen toteutuksesta vastaa päätoteuttaja yhteistyössä suunnittelijoiden kanssa.

5.7 Äänitekniset tavoitteet

Noudatetaan Ympäristöministeriön asetusta ja ohjetta rakennuksen ääniympäristöstä 2018. Kirjasto- ja henkilöstötiloissa noudatetaan jälkikaiunta-ajoissa ja puheensiirtoindekseissä standardin SFS 5907 luokkaa A/B mikäli se on asetuksen ohjetta tiukempi. Edellä esitetty koskee myös monitiloimitilojen avotila-alueita. Muutoin, mikäli Ympäristöministeriön ohje ääniympäristöstä ei muuta edellytä, noudatetaan luokkaa C.

Tilojen vaimennus tulee saattaa sellaiseksi, että jälkikaiunta-aika oleskelu- ja työskentelytiloissa on enintään 0,6–0,9 sekuntia ja porrashuoneessa ja käytävässä enintään 1,3 sekuntia Em. vähimmäisvaatimuksia parempi vaimennus vähentää edelleen melusta aiheutuvaa häiriötä tiloissa. Tilat suunnitellaan toiminnan vaatimien normien mukaan. Tilojen akustinen toimivuus suunnitellaan suunnitteluvaiheessa akustikon toimesta yhteistyössä arkkitehdin ja insinöörien kanssa.

Akustiikan lisäksi suunnitellaan tilojen äänieristys sellaiseksi, että luottamukselliset tai äänekkäät toiminnot ovat mahdollisia niin, ettei ääni kantaudu viereiseen huoneeseen.

Kohteen vaativat ääniolosuhteet huomioidaan ilmanvaihdon suunnittelussa.

Kirjastoa ympäröivä melu, kuten kauppakäyttävän, lähipalveluiden tai liikenteen melu, otetaan huomioon ääniteknisessä suunnittelussa ja vaimennetaan melun negatiiviset vaikutukset kirjastotiloihin.

5.8 Tiiveysvaatimus

Tavoitteet peruskorjauskohteelle

Tehdään tarvittaessa ulkovaipan tiivistäminen energiatehokkuuden parantamiseksi. Rakennuksen tiiveyden parantuminen varmistetaan tiivistämisen jälkeen tiiveysmittauksin korjausrakentamisen aikana.

5.9 Tieto/viestintätekniikkatavoite

Rakennukseen tulee koko rakennuksen kattava langallinen verkko. Kaapeloinnissa ja sähköistyksessä on huomioitava wlan-verkon, kiinteistövalvonnan, infonäyttöjen yms. tarvitsemat liityntäpisteet. Yhteydet hallinnon verkkoon, opetusverkkoon ja langattomaan verkkoon tarvitaan.

5.10 Palotekniset vaatimukset

Rakennuksen paloluokka on P1. Palo-osastointi tehdään paloteknisen suunnitelman mukaisesti. Palo-osastojen läpivienneistä laaditaan toteutuskelpoinen palokatkosuunnitelma.

5.11 Esteettömyysvaatimus

Tilat tulee suunnitella esteettömiksi lähtökohtina Valtioneuvoston asetus rakennuksen esteettömyydestä 241/2017 ja Esteettömyys, ympäristöministeriön ohje rakennuksen esteettömyydestä 2018.

Rakennus ja sen piha- ja oleskelualueet suunnitellaan ja rakennetaan niiden käyttötarkoituksen, käyttäjämäärän ja kerrosluvun edellyttämällä tavalla siten, että esteettömyys ja käytettävyys otetaan huomioon erityisesti lasten, vanhusten ja vammaisten henkilöiden kannalta.

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.

5.12 Puhtauspalvelun tavoitteet

Puhtauspalvelun tavoitteet rakennuksen hyvälle siivottavuudelle

Puhtaat tilat luovat puitteet terveelliselle ja turvalliselle työskentelylle. Yläpölyjen kertymistä suunnitteluratkaisuissa tulee välttää, turhia ulokkeita ja korkealla olevia puhdistettavia pintoja, joihin pöly pääsee kerääntymään. Huomioitava, ettei puhtaanapidollisesti ole mahdollisuutta poistaa korkealta yläpölyjä päivittäisessä siivouksessa, mikä vaikuttaa sisäilman laatuun heikentävästi. Työpisteiden yhteydessä sähköjohdoille tulee olla erilliset kotelot tai pöydässä kiinni olevat korit, jotta johdot eivät roiku lattioilla, hankaloittamassa siivousta.

Esteettömyydellä mahdollistetaan rakennuksen hyvä siivottavuus. Korkeat kynnykset hankaloittava koneiden ja laitteiden siirtoja ja itse siivousta. Siivoukselle pistorasioita tulee sijoittaa riittävän paljon työtiloihin, käytäville auloihin ja sisäportaikoihin (myös tasanteille), jolloin vältetään jatkojohtojen käyttämiseltä. Siivouspistorasiat sijoitetaan 150 cm korkeuteen.

Puhdistettavien pintojen ja kalusteiden tulee olla julkisen tilan kulutusta kestäviä, sekä helposti puhdistettavia. Lattioiden vahaukselle ei tule olla tarvetta. Tilojen toiminnan suunnittelussa, tulee ottaa huomioon tiloissa käyttöön soveltuvat materiaalit. Eväskeittiöön- ja minikeittiöön (varsinainen keittiöalue) suositeltava lattiamateriaali massalattia tai vinyylilankku, joka on pinnaltaan yhtenäinen ja helposti päivittäin siivottava.

On huomioitava työkahvilan ja eväskeittiön kalustesuunnitelmissa, että kalusteita on helppo ja kevyt siirrellä siivouksen yhteydessä. Suositellaan kalusteisiin tehtaalla asennettavaksi huopapalat.

Tekstiilipalamattoja suunniteltaessa tulee huomioida, ettei laattoja liimata lattiaan. Tekstiilimattoja käytettäessä tulee asentaa jalkalistat. Jos tekstiililaattoja käytetään useassa värissä, pitää urakoitsijan jättää kaikkia laattavärejä 20 kpl kutakin väriä varastoon.

Kiertotalouden hengen mukaisesti olisi suotavaa käyttää uusiokäyttöön valmistettuja lattiamateriaaleja, jos se vain on mahdollista.

Materiaalien päästöluokka M1

Kiinteistön sisäänkäyntien tulee olla katettuja, asvaltoituja / päällystettyjä ja tuulikaapeilla ja tuulikaappimatoilla varustettuja. Mikä vähentää lian kulkeutumisen sisätiloihin. Sisääntuloaulojen lattiamateriaalien tulee olla julkisentilan kulutusta kestävä ja helposti puhtaana pidettäviä. Lattioilla ei saa olla tarvetta vahauksille.

Rakentamisen aikainen puhtausluokka P1

6.1 ARKKITEHTONISET TAVOITTEET

Vantaan arkkitehtuuriohjelma Apoli (2015) mukaan kaupunkikeskustan arkkitehtuurin tulee olla laadukasta ja monikäyttöistä. Tavoitteeksi arkkitehtuuriohjelmassa on nostettu muun muassa luonnon monimuotoisuuden tukeminen kaupunkikeskustoissa sekä valon, värin ja taiteen tuomisen osaksi hyvää arjen arkkitehtuuria. Tavoitteena on vahvistaa kaupungin identiteettiä laadukkaalla, kiinnostavalla ja rohkealla arkkitehtuurilla.

Rakennuksen tulee olla arkkitehtoniselta laadultaan korkeatasoinen. Rakennusratkaisun tulee olla selkeä, looginen ja luonnonvaloa optimaalisesti hyödyntävä. Huonetiloja rajaavia seiniä tulee avata avotiloihin toiminnallisesti ja visuaalisesti harkituilla lasiosuuksilla.

Julkisivuissa ei saisi olla suuria umpinaisia kenttiä. Ratkaisussa tulee myös huomioida auringon lämmön hyödyntäminen ja tilojen yllämpenemistä estävä passiivinen suojaus.

Massoittelun tulee mahdollistaa torimaisen virikkeisen pihatilan muodostuminen.

Jumbon kirjaston julkisivuihin lisätään ikkunat ja ikkunoiden ulkopuolelle asennetaan aurinkolämmön estävät säleiköt.

6.2 RAKENNETEKNISET TAVOITTEET

Rakenneratkaisuissa on noudatettu rakennusaikana voimassa olevia RakMk:n ja RIL ry:n ohjeita ja määräyksiä.

Rakennus on perustettu perustamistapalausunnon mukaisesti. Perustukset on routasuojattu, rakennus salaojitettu ja tarvittaessa varustettu radonin poistolla. Maata vasten rakennettavat rakenteet on vesieristetty.

Rakennuksen alapohja on rakennusfysikaalisesti toimiva. Jos rakennuksessa on ryömintätilallinen alapohja, ryömintätila on alipaineinen ylempiin tiloihin nähden. Maanvaraisen alapohjan alusrakenteet on suunniteltu niin, että ne eivät nosta kapillaarikosteutta alapohjarakenteeseen. Alapohjarakenteen tulee olla tiivis estäen mahdollisten epäpuhtauksien ja radonin pääsemisen huonetiloihin.

Rakennuksen runkojärjestelmä on suunniteltu niin, että runkojärjestelmä sallii joustavan käytön ja tilamuutoksia. Rakennusrungon syvyys pääsääntöisesti niin, että kantavat ja jäykistävät seinälinjat sijoittuvat ulkoseinille. Poikittaisia ja pitkittäisiä kantavia seinälinjoja ei ole pääsääntöisesti estämässä muuntojoustavuutta. Rakennusrungon sisällä olevan runkojärjestelmän suositellaan olevan pilari-palkki-järjestelmä.

Rakennukseen suunnitellut detaljit ovat rakennusfysikaalisesti toimivia. Rakennustyön aikana on kiinnitetty huomiota rakenteiden ja rakennusmateriaalien pysymiseen kuivina. Pintamateriaalivalinnoissa on huomioitu sisäilman hyvään laatuun vaikuttavat tekijät. Julkisivu- ja runkomateriaalivalinnassa on vältetty palonleviämisen kannalta epäedullisia materiaaleja.

Ulkovaippa on oltava tiivis sisätiloihin nähden. Ulkovaipan tiiviys on todennettava tiiviysmittauksilla. Tarvittaessa ulkovaipan sisäpinnan tiiveyden varmistamiseksi on laadittava detaljit liitos- ja epäjatkuvuuskohdista. Ulkovaipan ja ikkunoiden ja läpivientien liitoskohdat on oltava tiiviitä ja rakenteellisesti oikein tehtyjä.

Talotekniikan nousukuilut on minimoitu ja keskitetty.

Rakenteet

Vanhojen suunnitelmien mukaan kirjastotilojen lattiarakenteen kantava tasorakenne on ontelolaatat (korkeus 400 mm). Ontelolaatan päällä on pintabetoni (80 mm) sekä pintamateriaali. Välipohja on mitoitettu osin 5 kN/m² (500 kg/m²) ja osin 8 kN/m² (800 kg/m²) hyötykuormalle. Ontelolaatat tukeutuvat teräsrakenteisiin palkkeihin ja teräsliittopilareihin.

Kirjaston kohdan ulkoseinä on vanhojen suunnitelmien mukaan lasijulkisivu-ulkoseinä, jossa on lasitusjärjestelmä ja metallinen runko.

Kerroskorkeus on 6000 mm (kirjastotilojen lattian korko on +36.915 ja 3.k lattian korko on +42.915).

Vaatimuksia muutostöille.

Kirjaston aineisto- ja logistiikkatilojen varastotiloissa on välipohjan hyötykuormakapasiteetti oltava vähintään 5 kN/m² (500 kg/m²).

Muutostyöt käsittävät tilamuutoksia. Olemassa olevia ei kantavia väliseiniä puretaan. Uusia ei kantavia väliseiniä rakennetaan. Tilamuutokseen suunnitellaan toteutuskelpoiset detaljit rakennusfysikaalisesti toimivina. Erityistä huomiota on kiinnitettävä rakenteiden ja rakennusmateriaalien pysymiseen kuivina koko rakennustyön ajan. Pintamateriaalivalinnoissa huomioidaan sisäilman hyvään laatuun vaikuttavat tekijät.

Monitoimitiloissa kiinnitetään erityistä huomiota ääneneristykseen, akustiikkaan ja rakenteiden tiiviyyteen.

Ulkoseinää avataan uusien ikkunoiden vaatimassa laajuudessa. Aukotusten tuentatarve selvitetään suunnitteluvaiheessa.

Kohteeseen tehdään tarkat rakennesuunnitelmat ja työselostukset erikoissuunnittelua vaativiin rakennekohtiin. Akustiikkasuunnittelun alaiset työt kirjataan työselostukseen ja rakennekuviin.

Talotekniikan nousukuilut on minimoitu ja keskitetty, pyritään käyttämään olemassa olevia nousukuiluja.

6.3 LVIA-TEKNISET TAVOITTEET

Yleistä

LVIA-järjestelmien suunnitellaan ja rakennetaan siten, että järjestelmä tuottaa teknisesti, turvallisesti ja toiminnallisesti ja terveydellisesti hyvät toimintaolosuhteet ja hyvän käytettävyyden energiatehokkaalla ja muuntojoustavalla tavalla.

Järjestelmät ovat etäohjattavia ja –seurattavia, sekä tarpeen mukaisin mittarein varustettuja, mikä mahdollistaa rakennuksen ja sen eri tilojen ja käyttöpaikkojen teknisten järjestelmien ohjausmuutokset sekä energian ja veden käytön seurannan.

Kaikkiin tilakorteissa esitettyihin tilatyyppeihin rakennetaan toimintoja ja tilojen käyttäjähenkilömäärää palvelevat LVIA-järjestelmät.

Sisäilmaolosuhteet sisäilmaluokan S2 määrityksen mukaan, henkilömäärältään pienet (1–2 henkeä) työskentelytilojen ilmamäärät S1 tasoon, samoin ryhmä- ja neuvotteluhuoneet.

Suunnittelussa noudatetaan Vantaan kaupungin suunnitteluohjeita.

6.3.1 Lämmitys ja jäähdytys

Rakennuksen lämmitysmuoto on kaukolämpö. Lämmönjakotapa määräytyy tilojen mukaan.

Lämmönjakotapa voi olla osassa tiloja esim. radiaattoripatterilämmitys ja märkätiloissa lattialämmitys (tarkennus kohteen mukaan). Patterit tehdasmaalataan arkkitehdin määrittämään värisävyyn.

Ensisijaisesti käytetään rakenteellisia keinoja jäähdytystarpeen pienentämiseksi esim. ikkunoiden aurinkosuojausta ja harkittua sijoittelua. LVI-suunnittelija tarkistaa sisälämpötilat suunnitteluvaiheessa jäähdytystehontarvelaskelmin ja simuloinnein.

Mikäli simuloinneissa huomataan tilakohtaisia jäähdytystarpeita, joita tilojen nykyinen viilennetty tuloilma ei riitä kattamaan, tiloihin suunnitellaan esimerkiksi olemassa olevan ilmanvaihdon jäähdytysverkostoon kytkettyjä puhallinkonvektoreita, tai toissijaisesti suora- ja epäsuoria jäähdytyslaitteita.

Mahdollisten kiertoilmajäähdyttimien on oltava rakennusautomaation kautta ohjattuja. Tarvittaessa tulee käyttäjällä olla käsiohjausmahdollisuus pyörimisnopeuksille. Suunnittelijan tulee sopia tapauskohtaisesti ohjaustapa rakennuttajan kanssa etukäteen. Suunnittelija määrittelee suunnitelmassa kohdekohtaisesti harkittuna tarvittavat ohjaukset, pyörimisnopeudet ja urakkarajat laitteille.

Palvelualueen ilmanvaihtokoneet on varustettu jäähdytyspattereina.

6.3.2 Ilmanvaihto

Koneellinen tulo- ja poistoilmavaihtojärjestelmä. Järjestelmien tulee olla energiatehokkaita ja muuntojoustavia. Ohjaustavoissa ja toiminnoissa huomioidaan alueiden käyttöasteen ja olosuhteiden vaikutus ohjaustapaan. Tilojen sisäilman laadun tulee täyttää sisäilmastoluokituksen S2 kriteerit sekä Asumisterveysasetuksessa esitetyt vaatimukset.

Tulo- ja poistoilmakoneet ovat koteloituja, lämpöeristettyjä ja tehdasvalmisteisia koneita lämmöntalteenottolaitteilla. Palvelualueen nykyisen ilmanvaihtokoneen puhaltimet korvataan tarvittaessa vastaamaan palvelualueen käyttötilanteen tarpeita esim puhallinseinämillä. Puhaltimet ovat kammiopuhaltimia, jotka varustetaan energiatehokkailla EC-moottoreilla tai isommissa puhaltimissa PM-moottori taajuusmuuttajin. SFP-luku tulee olla $< 1,7 \text{ kW/m}^3$, s. Lämmöntalteenoton vuosihyötysuhteen tulee olla vähintään 70 %. Tämä huomioidaan suunnittelussa ja laitehankinnoissa (kone-, kanava- ja päätelaitteet). Ulkoilmasäleiköt varustetaan lumisuojin ja kammiot rakennetaan siten, että veden/lumen pääsy koneisiin estyy. Tulo- ja poistokoneet varustetaan näytöllä varustetuilla ilmavirtamittareilla.

Ilmanvaihto varustetaan tarpeenmukaisuuden säädöllä. Osan tiloista ilmamäärää säädetään olosuhtemittauksen (CO₂, lämpötila) mukaan.

Palvelualueen ilmanvaihtokone on varustettu jäähdytyspattereina. Jäähdytyksen piiriin liitettävät ilmanvaihtokanavistot eristetään tarvittavalla tavalla.

Ilmanvaihdon äänen eristävyyteen kiinnitetään erityistä huomiota. Tilojen tulo- ja poistoilmakanavat varustetaan jakokanava- ja päätelaittekohtaisin äänenvaimentimin.

Ilmanvaihdon käyntiä ohjataan automaatiojärjestelmän kalenteriaikaohjelman, olosuhteiden ja tilojen käytön mukaan. Käyttöalueille asennetaan tarvittava määrä

ilmanvaihdon käynnin lisäaikakytkimiä. Käytön ulkopuolisina aikoina tilojen tuuletus toteutetaan jaksottaisella tuuletustoiminnolla.

Ilmanvaihtojärjestelmän tulee ohjattavissa käyttöaikojen ja tarpeen mukaan. Tiloihin asennetaan keskeisille paikoille ilmanvaihdon lisäaikaohjauksen mahdollistavat kytkimet.

Näkyville jäävät kanavistot ja päätelaitteet arkkitehdin määrittämään värisävyyn.

Mahdolliset olemassaolevat ilmanvaihtokanavistot nuohotaan.

6.3.3 Vesi ja viemäri

Vesi- ja viemärijärjestelmien osalta huomioidaan käyttötarve, kalusteiden ja tarpeen mukaisten varusteiden sijoittelut viitesuunnitelmien ja tarveselvityksen mukaan, esitettyihin paikkoihin.

Vesijohtoverkostot (kylmä käyttövesi, lämmin käyttövesi ja lämpimän käyttöveden kierto) tehdään kuparista juotos- ja puristusliitoksia. Eristys mineraalivillalla, näkyvissä paikoissa PVC-päällyste, lämmin vesijohdot sarja 24, kylmävesijohdot sarja 23.

Runkojohdot toteutetaan pääsääntöisesti käytävien alakaton yläpuolella. Kytkenäjohtot toteutetaan pinta-asennuksena. Laatoituissa tiloissa putket ja viemärit kromattuja. Putkien asentamista rakenteisiin (seiniin ja ontelolaattoihin) vältetään, mahdollisesti piiloon asennettavat putket (yleisissä tiloissa) ovat PEX-muoviputkea suojaputkessa (piiloasennus).

Kaikki venttiilit ovat sinkkikadon kestävästä messinkistä. Sulkuventtiilit ovat palloventtiilejä. Kiertojohdot ja verkostoon liitettävät vesikalusteet varustetaan säätöventtiileillä.

Rakennuksen sisäpuoliset viemärit tehdään ääniteknisistä syistä desibeliviemäri db – muovista esim. Geberit Silent PP, Wawin Asto Db tai Poloplast. Valittavan järjestelmien suhteen on noudatettava tuotteen asennusohjeita ja muoviviemärien suhteen huomioitava mm. palo-osastointien yhteydessä tarvittavat palomansetit ja asennusajankohtien lämpötilaeroista johtuvat lämpölaajenemiset.

Sadevedet piha- ja kattotasoilta viemäroidään ja eristetään kondenssiiviisti rakennuksen sisäpuolella alueen verkostoon. Sadevesiviemärit äänieristetään/koteloidaan akustikon ohjeiden mukaisesti.

Käsienpesualtaiden hanat yksiotehanoja. Vesikalusteiden tulee olla SFS- tai ISO-tyyppihyväksyttyjä ja ääniluokkaa 1. Bideelliset hanat vipuhanoja, pois lukien LE-WC:iden hanat etäbideellä, kosketusvapaat hanat pistotulpilla varustettuna, hanojen muuntajat sijoitetaan alakaton yläpuolelle.

4.0.5 Palotekniset vaatimukset

Palo-osastointi tehdään paloteknisen suunnitelman mukaan ja palo-osastojen läpivienneistä laaditaan toteutuskelpoinen palokatkosuunnitelma.

Tilat varustetaan sprinkleri- ja/tai savunpoistojärjestelmällä mikäli lupaehdot sitä edellyttävät.

6.3.4 Automaatio

Automaatiojärjestelmien rakentamisessa huomioidaan olosuhteiden ohjaus.

Kiinteistön automaatiojärjestelmällä toteutetaan laitteiden ja järjestelmien tarpeenmukainen etäseuranta ja -ohjaukset, hälytystoiminnot siirtoineen, sekä energian ja veden käytön seuranta ja tietojen taltiointi myöhempää tarkastelua varten, 'pilvitoimintona' verkkoyhteyttä käyttäen. Kiinteistöautomaatiojärjestelmä tukee avoimia rajapintoja, kuten Modbus RTU ja TCP/IP ja BACnet. Järjestelmän tulee olla laajennettavissa ja vapaasti päivitettävissä järjestelmätoimittajasta riippumatta.

6.3.5. Huoltokirja

Vantaan kaupungin huoltokirjaohjeiden mukainen huoltokirja-aineisto toimitetaan projektin huoltokirjakoordinaattorille, joka asettaa aineiston Vantaan kaupungin käytössä olevaan huoltokirjaohjelmaan.

Kiinteistönhuoltohenkilökunta perehdytetään laitteiden käyttöön ja huolto-ohjelmaan urakoitsijoiden järjestämän käyttökoulutuksen yhteydessä. Myös henkilökunnalle järjestetään käyttökoulutus tarpeen mukaisessa laajuudessa.

6.4 SÄHKÖTEKNISET TAVOITTEET

Yleistä

Muutosalueen toiminnalliset muutokset edellyttävät käytännössä koko sähkötekniikan uusimista. Nykyinen kauppakeskuksesta asennettu nousujohto, tietoliikennejohto ja mahdollisesti LVIA-tekkinen kaapelointi sekä muutosalueen kautta asennetut kaapelit muille käyttäjille säilytetään soveltuvien osien.

Sähkötekniisten laitteiden valinta- ja hankintaperusteissa tulee tavoitella energiatehokkuutta, kestävyyttä, helppokäyttöisyyttä ja laadukkuutta. Laittevalinnoissa tulee pyrkiä valitsemaan yleisesti saatavilla olevia laitteita ja käyttämään tunnettuja laitetuotteita.

Suunnittelun tulee olla laadukasta ja pohjautua tilaajan ja käyttäjien kanssa neuvoteltuihin ratkaisuihin, laskelmiin ja kokemukseen. Suunnittelijan on voitava perustella suunnitteluratkaisut yllä mainittujen kriteerien perusteella.

6.4.1 Sähkötekniset liittymät

Kirjaston tilat liitetään sähkölaitoksen pienjännitejakeluverkkoon ja teleoperaattorin tietoliikenneverkkoon nykyisen rakennuksen liittymän kautta. Kiinteistöautomaatio liitetään kauppakeskuksen huoltoyhtiön kaukovalvontajärjestelmään. Videovalvonta liitetään Vantaan kaupungin videovalvontaverkkoon ja murtosuojausjärjestelmä rikosilmoitinverkkoon.

6.4.2 Sähkönjakelu, keskukset ja mittaukset

Sähkölaitteet rakennetaan voimassa olevien standardien mukaisesti.

Nykyisen ryhmäkeskuksen soveltuvuus kirjastokäyttöön tarkistetaan viimeistään suunnitteluvaiheessa. Lähtökohtaisesti nykyinen sähkökeskus uusitaan.

Nykyinen muutosaluetta palveleva sähkön mittaus hyödynnetään.

6.4.3 Johtotiet

Kirjaston tiloihin asennetaan tehdasvalmisteisia metallirakenteisia kaapelihyllyjä, johtokanavia ja valaisinripustuskiskoja. Johtoteiden suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota ääni- ja paloteknisiin eristykseen. Näkyvillä osuuksilla johtotiet ovat valkoiseksi maalattua mallia.

Nykyiset johtotiet hyödynnetään soveltuvien osien.

6.4.4 Johdot ja niiden varusteet

Kirjaston tiloihin asennetaan kaapeleita ja johtoja, jotka palvelevat mm. seuraavia käyttötarkoituksia:

- Maadoituksia
- Voimavirtalaitteita esim. keittiökojeita
- Valaistusta ja pistorasioita
- AV- ja esitystekniikkaa
- Tele- ja turvajärjestelmiä
- LVIA-laitteita

Läpiviennit tulee tiivistää hyvin ja kylmien sekä lämpimien tilojen välisiä läpivientejä tulee välttää.

Uppoasennusmallisten sähkökalusteiden sijoittelua huoneiden ulkoseinille tulee välttää.

6.4.5 Valaistusjärjestelmät

Tilojen valaistutasojen mitoituksissa tulee pääsääntöisesti noudattaa standardin SFS-EN 12464-1:2021 suosituksia.

Kirjaston tilojen alueelle asennetaan energiatehokkaat valaisimet ja niille moderni valaistusohjausjärjestelmä kuten Dali. Valaisimiksi valitaan pääsääntöisesti himmentimellä varustetut valaisimet. Varastoissa ja wc-tiloissa valaistusta voidaan ohjata ns. perinteisillä ovenpieleen sijoitettavilla kytkimillä tai läsnäoloantureilla.

Valaistus toteutetaan pääsääntöisesti tasaisella yleisvalaistuksella, jota ohjataan muuntojoustavasti. Lisäksi paikallis-/tunnelmavalaitusta varten asennetaan ohjattavia kosketinkiskoja eri toiminta-alueille.

Monitoimitiloihin ja hengailualueelle asennetaan kattorakenteisiin kiinnitettävät valaisinansasputket, joihin esitystekniikan valaisimet kiinnitetään.

6.4.6 Yleiskaapelointi- ja mobiilijärjestelmät

Kirjaston tilat varustetaan Cat 6a mukaisella U/FTP yleiskaapelointijärjestelmällä. Järjestelmä palvelee tietoliikennettä, Info-TV-järjestelmää, ovenpielinäyttöjä videovalvontaa sekä AV/Estek-järjestelmiä.

Yleiskaapelointitelineet asennetaan rakennusaineiseen lukittavaan teletilaan.

Kirjaston tilat varustetaan langattoman lähiverkon verkon (wlan) tukiasemilla. Kuuluvuusalue kattaa tilat kokonaisuutenaan. Sisäverkon kuuluvuus tulee mitata ennen muutostöiden valmistumista ja tarvittaessa täydentää wlan-lisätukiasemilla.

Puhelimien (gsm) ja nettiyhteyksien (2G, 4G ja 5G) kuuluvuus rakennuksen sisällä tulee varmistaa. Keinoja kuuluvuuden varmistamiseksi mm. on käyttämällä soveltuvia rakennusmateriaaleja ja/tai teknisiä ratkaisuja. Mobiiliverkkojen kuuluvuus varmistetaan yleisimpien operaattoriverkkojen kuuluvuusmittauksilla ja tarvittaessa sisäverkkoa täydennetään tukiasemilla.

6.4.7 Yhteisantennijärjestelmä

Rakennukseen ei asenneta erillistä yhteisantennijärjestelmää. Televisioyhteydet ovat toteutettavissa tarvittaessa tietoliikenneverkon kautta.

6.4.8 VIRVE-verkko

Kauppakeskuksen viranomaisverkkoa (jos kauppakeskukseen kyseinen verkko on rakennettu) laajennetaan muutosalueelle, mikäli kuuluvuus ei ole riittävä.

6.4.9 Info-TV-järjestelmä

Kirjaston tilat varustetaan info-tv-järjestelmällä osana yleiskaapelointijärjestelmää. Näytöt asennetaan auloihin ja kirjaston tiloihin (tarkistettava paikat suunnitteluvaiheessa).

6.4.10 Äänentoisto-, AV- ja kuulutusjärjestelmät

Kirjaston tilat varustetaan äänentoisto- ja kuulutusjärjestelmällä, joka liitetään kauppakeskuksen äänentoisto- ja kuulutusjärjestelmään. Järjestelmä palvelee ensisijaisesti hätäkuulutuksia.

Kirjaston tiloihin asennetaan äänentoisto ja kuulutusjärjestelmä, jolla voidaan paikallisesti antaa kuulutuksia ja toistaa esim. musiikkia. Suunnitteluvaiheessa tarkistetaan, voidaanko paikallisäänentoistossa hyödyntää yleiskuulutusjärjestelmän kaiuttimia.

Monitoimitiloihin ja hengailualueelle asennetaan liityntäpisteet esitystekniikalle (videoprojektori ja/tai näyttö, kaiuttimet, valoansas valonheittimineen, vahvistin, valo/äänipöytä, yms.). Sijoituspaikat ja laitteet tarkistetaan suunnitteluvaiheessa.

Monitoimitilat ja hengailutila varustetaan kuulorajoitteisia palvelevalla induktiosilmukajohdotuksella ja vahvistimella. Induktiosilmukka asennetaan

lattiaan. Vaikutusalue merkitään opastekartalla. Vaatimus perustuu Valtioneuvoston asetukseen rakennuksen esteettömyydestä (myöhemmin esteettömyysasetus). Kts. 12 §.

6.4.11 Keskuskellojärjestelmä

Kirjaston tilat varustetaan väyläpohjaisella keskuskellojärjestelmällä. Kelloja asennetaan mm. kirjasto-, kokous-, käytävä- ja työtiloihin, kirjastoautohalliin.

6.4.12 LE-WC-hälytysjärjestelmä

LE-WC-tilat varustetaan tilakohtaisella hälytysjärjestelmällä. Rinnakkaishälytykset johdotetaan henkilökunnalle.

6.4.13 Henkilökunnan kutsujärjestelmä

Kirjaston tiloihin asennetaan henkilökunnan kutsujärjestelmä, jolla asiakkaat voivat ottaa yhteyttä henkilökuntaan. Kutsulaitteille asennetaan sähköliitäntä. Kutsut siirretään henkilökunnan mobiililaitteisiin.

6.5.14 Tilanvarausjärjestelmä

Monitoimisalit ja perhehuone varustetaan valmiudella nettipohjaiseen tilanvarausjärjestelmään (Timmi tai vastaava) liittämiseksi. Asiakkaat kulkevat tiloihin kulunhallintajärjestelmän pin-koodilukijoiden avulla.

Tilojen sisäänkäyntien viereen asennetaan kaapelointi ja rasiointi ovenpielinäytöille.

6.4.15 Murtosuojausjärjestelmä

Kirjaston tilat varustetaan paikallisella murtosuojausjärjestelmällä. Järjestelmä toteutetaan kuorisuojauksena. Järjestelmä kytketään osaksi sähköistä kulunvalvontajärjestelmää.

Vantaan käyttämä järjestelmä on Hedegren HHL.

6.4.16 Videovalvontajärjestelmä

Kirjaston tilat varustetaan paikallisella tallentavalla IP-pohjaisella videovalvontajärjestelmällä. Kameroita asennetaan valvomaan julkisia tiloja ja käytäviä.

6.4.17 Kulunhallintajärjestelmä ja sähkölukitus

Kirjaston tilat varustetaan sähköisellä kulunhallintajärjestelmällä (iLOQ S5). Kulunhallintajärjestelmä rakennetaan pääkulkureiteille, monitoimitiloihin ja perhehuoneeseen.

Sähkölukittavat ovet varustetaan lisäksi lukkopesillä, jotka mahdollistavat kulkemisen ovista poikkeustilanteissa (laitehäiriöt, sähkökatkot, hätälukitustilanteet).

Kirjaston pääkulkureittien sähkölukittavat ovet kytketään hätälukituspainikkeen tai -painikkeiden ohjattavaksi. Henkilökunta voi tarvittaessa sulkea ja avata etänä kirjastoon johtavat ovet. Painikkeet ovat sienimallisia punaisia painikkeita.

Kulunhallintajärjestelmän tarkoitus on parantaa henkilökunnan turvallisuutta sekä palvella iltakäyttöä.

6.4.18 Merkki- ja turvavalaistusjärjestelmä

Kirjaston tilat varustetaan merkki- ja turvavalaistusjärjestelmällä, joka liitetään kauppakeskuksen järjestelmään.

6.4.19 Paloilmoitinjärjestelmä

Kirjaston tilat varustetaan paloilmoitinjärjestelmällä, joka liitetään kauppakeskuksen järjestelmään. Hätäkeskusyhteys toteutetaan kiinteistön paloilmoitinjärjestelmän kautta.

6.4.20 Sprinkleri- ja savunpoistojärjestelmä

Kirjaston tilat varustetaan sprinkleri- ja/tai savunpoistojärjestelmällä, jotka liitetään kauppakeskuksen järjestelmään.

6.4.21 Koneet, laitteet ja erityisjärjestelmät

Keittiölaitteille, pesukoneille, kirjojen palautuslaitteille, työpisteille, asiakkaiden mobiililaitteiden latauksille, sähköisille pimennysverhoille, valkokankaille, kävijälaskureille, yms. asennetaan sähkö- ja/tai tietoliikenneliitännät.

Sähkö- ja tietoliikennepistorasiat asennetaan kiinteisiin seiniin, pilareihin ja alakattoihin. Alueilla, missä seinäpintoja tai pilareita ei asennuksissa voi hyödyntää, jakelu toteutetaan pistorasiapylväillä. Muuntojoustavuuden kannalta alakattoihin asennetaan sähkö- ja tietoliikennepistorasioita noin 3–5 m välein.

7 TONTTI JA RAKENNUSPAIKKA

7.1 Rakennuspaikan sijainti ja hallinta

Vuokrattavatila sijaitsee vuoden 2008 valmistuneessa Jumbon Flamingon osassa. Tilan numero on B212 ja se sijaitsee toisessa kerroksessa. Optiona on tarjottu ulkokattoterassi kolmannessa kerroksessa. Kattoterassiin päästään kirjastotilassa olevan sisäportaista. Tila on käyttötarkoituksena *0311 Kauppakeskukset ja liike- ja tavaramatalo* johon on sallittu 10% julkisia palveluja kuten kirjastoa. Rakennuksen numero 1019440325.

Kiinteistöä hallitsee Vantaan Valo Ky, Y-tunnus 2984749-1, Firdonkatu 2 T 173, 00520 Helsinki.

Rakennuksessa on väestönsuoja.

7.2 Rakennuspaikan ominaisuudet

Asemakaavamääräykset, rasitteet,

Paikka on asemakaavassa sallittu kirjaston toiminnoille.

Tontin rakennettavuus, maaperätiedot, kunnallistekniikka

Tontti on turvallinen ja terveellinen.

Tontin kuivatus ja hulevesien käsittely

Tontti on turvallinen ja terveellinen.

Liikenne-, melu- ja pienhiukkaset

Rakennus sijoittuu lentomelualueelle 3 (55–55 dB). Tilat sijoittuvat Tasetien puolella, jossa tieliikennemelu on päivällä 65–70 dB (voimakas). Tiemelukartta on liitteenä numero 6.

Rakennus sijoittuu myös merkittävän pienhiukkasten alueelle. Liitteenä (liite 7) on viimevuoden pienhiukkasten kartta, alue on keltaisella. (Lähde: HSY).

On estettävä pienhiukkasten pääsyä sisätiloihin. Katso suositeltavat toimenpiteet, kohdasta 5.5 Sisäilmataivoitteet ja kohdasta 6.3 LVIA-tekniset tavoitteet.

Melu- ja ilmanlaatu vaikuttavat asiakkaisiin, jotka kävelevät tai pyöräilevät Jumboon. THL ja HSY:n tiedon mukaan ei suositella herkille ihmisille pitkää oleskelua vastaavaan pölyisessä ja meluisassa ympäristössä.

Herkät ihmiset ovat (THL mukaan):

- sepelvaltimotautia sairastavat
- sydämen vajaatoiminnasta kärsivät
- astmaatikot
- keuhkohtaumatautia sairastavat
- lapset

Radonselvitystä

Tila on radonin näkökulmasta turvallinen. Tehdään selvitys tarvittaessa.

7.3 Rakennuspaikan toiminnalliset vaatimukset

Asiakkaiden palvelut sijoitetaan lähelle julkisen liikenteen solmukohtaa ja autopysäköintiä.

- Esteetön kulkureitti ja sisääntulot
- Turvallinen alue lapsille ja vanhuksille, jotka saapuvat autolla
- Lähellä muita palveluja kuten kahvila ja lounasravintola
- Pysäköintihalli noin 800 autolle lähellä kirjastoa
- Bussien ja tulevan ratikan pysäkkejä

Kävely- ja kevytliikenteiden haasteet:

Tavoitteena on turvallinen saavutettavuus alakoululaisille (ilman huoltajia liikkuville), ikäihmisille ja muille hitaasti liikkuville ihmisille. Jumbon ympärillä vilkasliikenteiden katujen ylitys on haastava.

Toimitilan sijainnin johdosta työntekijät liikkuvat pääosin julkisilla liikennevälineillä.

Kirjaston lähellä, hotellin sisäänkäynnin vieressä on uusi polkupyöräpaikka ja esteetön pääsy.

Ulkoalueiden ja pysäköintihallin valaistukseen ja kameroihin tulee kiinnittää erityistä huomiota. Valaisimien tulee olla ilkivaltaa kestävää rakennetta.

8 HANKKEEN LAAJUUS

Tila on 1408 htm², sen hyötymäärä on 1327,5 htm² ja huoneala on 1376,5 htm².

9 VÄISTÖTILATARVE

Ei ole väistötilatarvetta

10 KUSTANNUKSET

10.1 Vuokrauskustannukset

Tarveselvityksen Jumbon kirjaston liiketilan vuokra on arvioitu noin 35 € / htm² / kk + voimassa oleva arvolisävero. Hinta sisältää liiketilan pääomavuokran, ylläpitovuokran, markkinointimaksun ja investointi vuokra-arvion. Vuokralaisen osuus investointivuokrasta on arviolta yhteensä 4 056 391,4 € (+ alv).

Tarveselvityksessä esitetty vuokra-arvio perustuu alustavaan vuokratarjoukseen. Pääomavuokra on n. 11,25 € / htm² / kk (+ alv), ylläpitovuokra on n. 7,30 € / htm² / kk (+ alv.), markkinointimaksu on n. 0,41 € / htm² / kk (+ alv) ja investointivuokra-arvio on n. 15,57 € / htm² / kk (+alv.), jolloin kokonaisvuokra-arvio on n. 35 €/htm²/kk (+ alv), 48626 €/kk (+ alv.) ja 583517 €/v (+ alv).

Vuokra-aika on 15 vuotta alkaen 1.4.2026 ja päättyen 31.3.2041. Pääomavuokran, ylläpitovuokran ja markkinointimaksun maksaminen alkaa 1.4.2026.

Investointivuokran maksaminen alkaa 1.8.2025, mikä on poikkeuksellinen maksutapa. Aikataulu on alustava ja voi vielä muuttua riippuen mm. rakennusluvan saamisesta ja vuokralaisen päätöksenteosta.

Vuokrasopimus hyväksytään erillisellä päätösesityksellä Kaupunkitilalautakunnassa 4.6.2025.

Tämä tarveselvitys ei sisällä Point kansainvälisen kouluun tilamuutosten kustannuksia.

10.2 Käyttökustannusennuste

Toimintakustannukset käyttäjätoimialalle (alv 0 %): 989 833 eur / vuosi.

Ylläpitokustannukset (alv 0 %): 898 974 eur / vuosi.

10.3 Ensikertaisen kalustamisen ja varustamisen kustannusennuste

Tilaan tulee uudet kalusteet ja laitteet, joiden määrä ja kustannukset täsmentyvät tilamuutossuunnitteluvaiheessa. Pointin kalusteet ja laitteet osittain uusiokäytetään Jumboon.

11 RAHOITUS, TOTEUTUS JA AIKATAULU

11.1 Rahoitus

Investointiohjelmassa ei ole varattu varoja tähän hankkeeseen, vaan vuokra- ja käyttökustannukset kuuluvat kaupungin taloussuunnitelman käyttötalousmäärärahoihin.

11.2 Toteutus

Toteutustapa selviää myöhemmässä vaiheessa ja on vuokranantajan vastuulla.

11.3 Aikataulu

Tarveselvitys 1–4/2025

Lautakuntien käsittely 5/2025 (Kaupunginhallitus 2.6.2025)

Yleissuunnittelu 4–5/2025 (vuokranantajan riskillä)

Rakennuslupavaihe (4 kk) 6/2025–10/2025

Toteutussuunnittelu ja urakkakysely 6–8/2025

Rakentaminen: Tilamuutokset ja saneeraukset (8 kk)

Käyttäjän kalustaminen ja varustaminen 3–4/2026

Käytönotto 5/2026

12 TYÖTURVALLISUUSASIAT

Tarveselvitysvaiheen turvallisuuskoordinaattorina toimii rakenneinsinööri Jukka Tuhkanen. Työturvallisuustehtävien tarkistuslista on käyty läpi. Hankkeesta on laadittu Havat-riskikartta.

Suunnittelu- ja rakentamisvaiheessa toteuttaja ja rakennuttaja huolehtivat kohteen työturvallisuustehtävistä. Suunnitteluvaiheessa täytetään Vantaan kaupungin turvallisuusohjeiden mukaisesti tarvittavat asiakirjat.

13 RISKIT

13.1 Aikatauluriskit

Tarveselvityksen tai vuokrasopimuksen hyväksyminen viivästyy. Hanke siirtyy uudelleen käsittelyyn.

Rakentamisluvan käsittely viivästyy.

13.2 Rakentaminen

Hankkeesta on laadittu HAVAT-riskikartta.
Urakkakyselyn ja työmaan aikataulu viivästyy.

13.3 Kaavamuutoksen aikatauluriski

Ei kaavamuutosriskiä.

13.4 Terveellisyys- ja turvallisuusriskit

Katso kohdat 7.2 ja 7.3 Liikenne-, melu- ja pienhiukkasten riskit.

14 TARVESELVITYKSEN TYÖRYHMÄ

Kaupunkikulttuurin ja hyvinvoinnin toimiala:

- Annukka Larkio, kulttuurijohtaja
- Harri Raita, koordinaattori yhteiset palvelut
- Rauha Maarno, kirjastopalvelujen päällikkö
- Heli Ronkainen, palvelupäällikkö, kirjastopalvelut
- Lauri Majuri, kehittämispäällikkö, yhteiset palvelut
- Anna Ruotsala, työsuojeluvaltuutettu
- Saija Männistö, talouspäällikkö, yhteiset palvelut

Kaupunkiympäristön toimiala / Kiinteistöt ja tilat palvelualue /Toimitilajohtaminen:

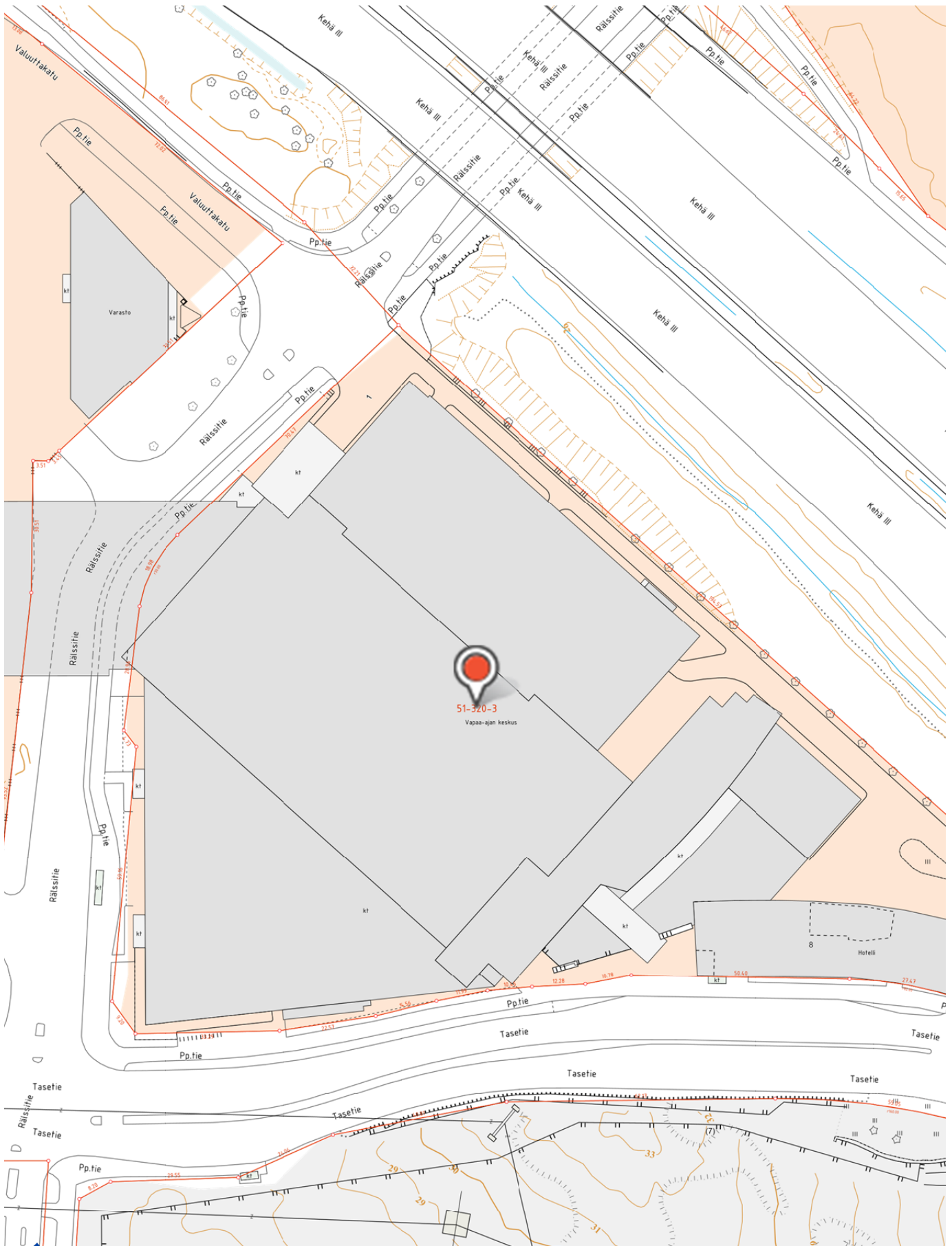
- Josée Courtemanche, rakennuttaja-arkkitehti, hankkeenvetäjä
- Jukka Tuhkanen, rakenneinsinööri
- Yrjö Jaakkola, sähköinsinööri
- John Petäistö, LVI-insinööri
- Piia Markkanen, sisäilmanasiantuntija
- Anne Valkeapää, puhtauspalveluasiantuntija
- Sirpa Eskelinen, energia-asiantuntija

Kiinteistöhallinta ja asuminen:

- Jussi Juntunen, alueisännöitsijä
- Patrik Virtanen, vuokrausasiantuntija
- Tiina Louhikoski, toimitilapäällikkö

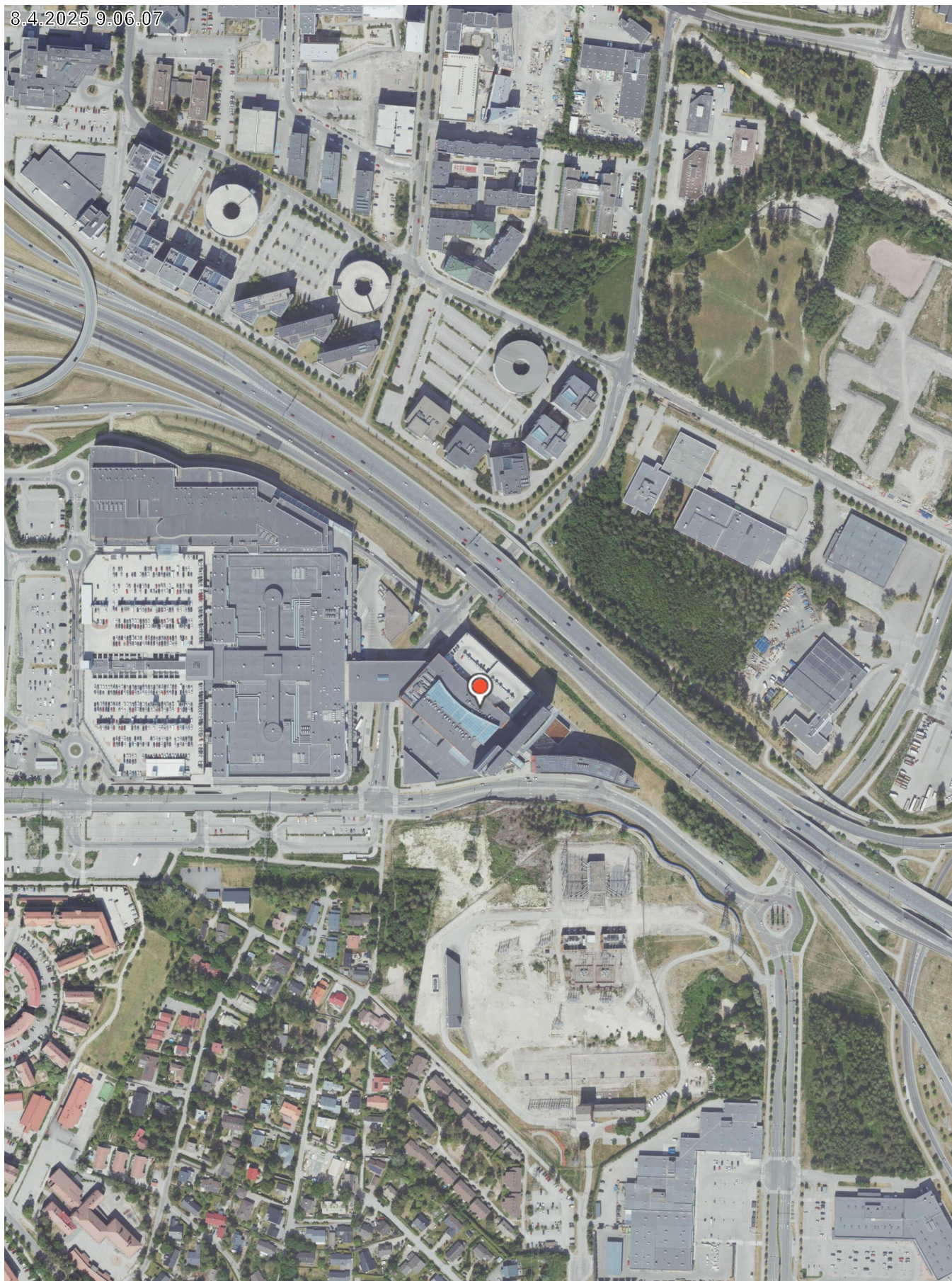


LIITE 1 sijaintikartta



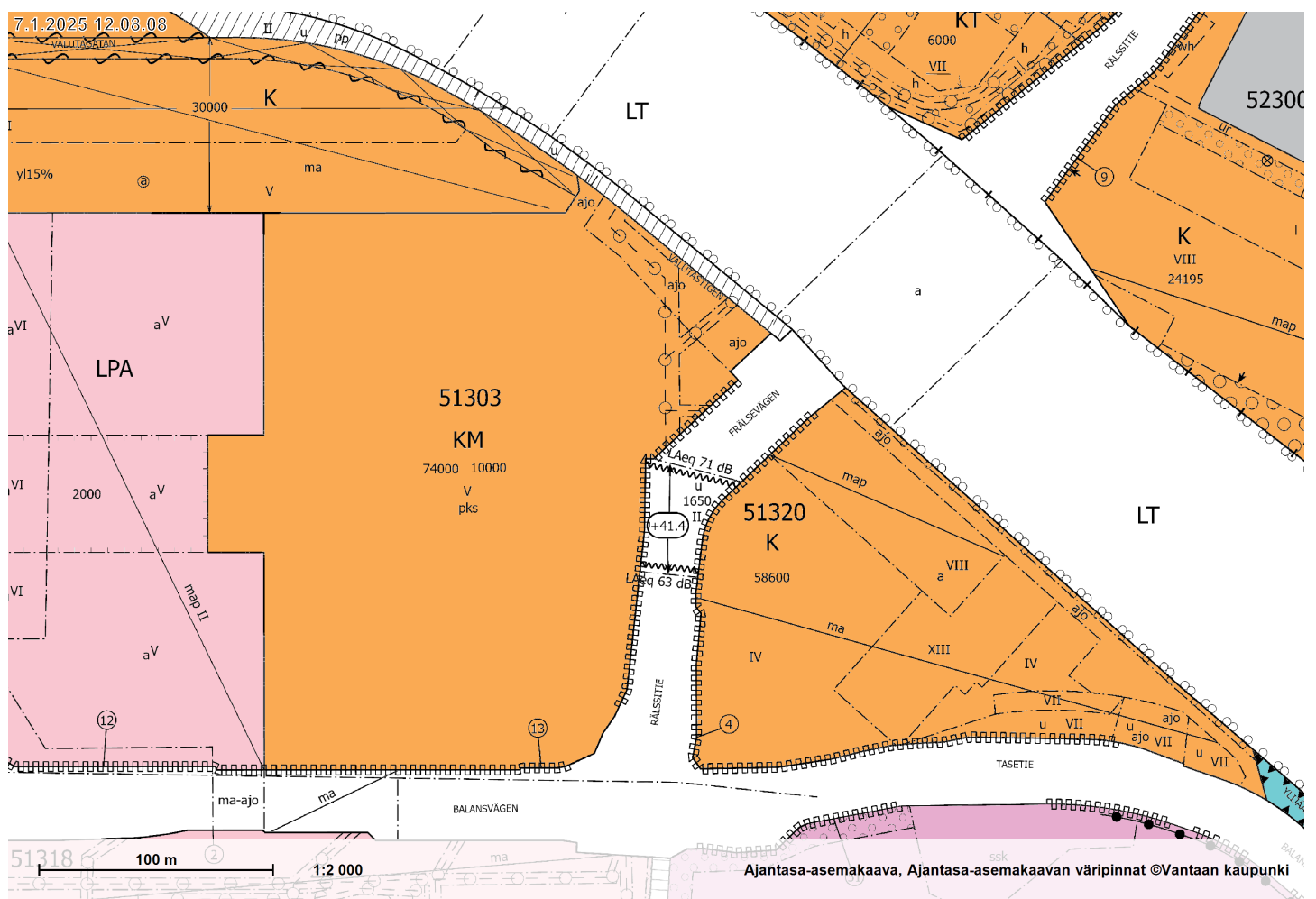
Jumbon kirjasto
Tarveselvityksen liitteet
10.4.2025

8.4.2025 9.06.07



LIITE 3a

asemakaavaote

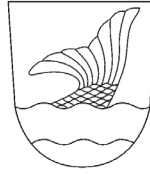


002464

5.9.2023

Vantaan kaupunki

Vantaan ratikka: Pakkala



Vanda stad

KV 9.10.2023

Vandaspåran: Backas

Asemakaavan muutos

Kaupunginosa 51, PAKKALA

Korttelit 51200, 51205, 51206 ja 51318 sekä osat kortteleista 51303, 51314 ja 51320 sekä katu- ja liikennealueet.

Kaupunginosa 52, VEROMIES

Tonttijaon muutos

Korttelit 51200, 51205, 51206 ja 51318 sekä osat kortteleista 51303, 52128, 52300, 51314 ja 51320.

1:2000

Ändring av detaljplanen

Stadsdel 51, BACKAS

Kvarteren 51200, 51205, 51206 och 51318 samt delar av kvarteren 51303, 51314 och 51320 samt gatu- och trafikområden.

Stadsdel 52, SKATTMANS

Ändring av tomtindelningen

Kvarteren 51200, 51205, 51206 och 51318 samt delar av kvarteren 51303, 52128, 52300, 51314 och 51320.

1:2000

K

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Rakennusten suunnittelussa on huolehdittava siitä, että ympäristön ilman epäpuhtauksien siirtyminen sisätiloihin on estetty. Rakennusten raittiin ilman otto tulisi sijoittaa mahdollisimman etäälle vilkkaista liikenneväylistä.

Korttelia 51320 koskevat määräykset:

RAKENTAMINEN JA KAUPUNKIKUVA

Alueelle saa sijoittaa hotellin.

Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavaramyymälää eikä paljon tilaa vaativaa erikoistavaran kauppaa, kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppaa.

Myymlätiloja oheistiloineen saa rakentaa enintään 20 % käytetystä kerrosalasta, kuitenkin enintään 8 000 kerrosneliömetriä.

Myymlätilojen tarvitsemia aula- ja poistumistiloja saa rakentaa ilman, että niitä lasketaan myymälätilojen rakennusoikeuteen, kuitenkin enintään 1150 kerrosneliömetriä.

Korttelin kerrosalasta saadaan käyttää enintään 30 % urheilutiloja varten ja 10 % julkisia palveluja varten.

Alueelle saa rakentaa kaksi kellarikerrosta. Kellarikerroksiin saa sijoittaa varastoja ja niihin johtavia kulkuteitä rakennusoikeuden lisäksi.

Kellarikerroksiin saa sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa enintään 2500 kerrosneliömetriä.

Katolle saa rakentaa kerrosluvun ja rakennusoikeuden lisäksi teknisiä tiloja, jotka tulee niihin liittyvine laitteineen huolitella rakennuksen arkkitehtuuriin soveltuviksi.

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader.

Vid planering av byggnader måste försiktighet iaktas för att förhindra överföring av föroreningar från omgivande luft inomhus. Friskluftsintag i byggnader bör placeras så långt bort som möjligt från trafikerade trafikleder.

Bestämmelser som gäller i kvarter 51320:

BYGGANDE OCH STADSBILD

På området får placeras ett hotell.

Till området får man inte förlägga en dagligvaruhandel eller en affär för specialvaror som kräver mycket utrymme, som t.ex. en bil-, järn-, möbel-, trädgårds- eller lantbruksaffär.

Butikslokaler med anknytande utrymmen får byggas på högst 20% av den använda våningsytan, dock högst 8000 kvadratmeter våningsyta.

Entréhall och utgångar som behövs för butikslokalerna får byggas utan att de räknas till butikslokalernas byggnadsrätt, dock högst 1150 kvadratmeter våningsyta.

Högst 30 % av kvarterets våningsyta får användas för idrottslokaliteter och 10 % för offentlig service.

I området får två källarvåningar byggas. I källarvåningen får utöver byggrätten placeras förråd samt passager som leder till dem.

Till källarvåningarna får man förlägga utrymmen avsedda för huvudanvändningsändamålet på högst 2500 kvadratmeter våningsyta.

På taket får utöver våningslalel och byggrällen byggas tekniska utrymmen, vilka tillsammans med de anordningar som hänför sig till dessa, skall anpassas till byggnadens arkitektur.



Jumbon kirjasto - Tarveselvitys
Alustava tilaohjelmataulukko

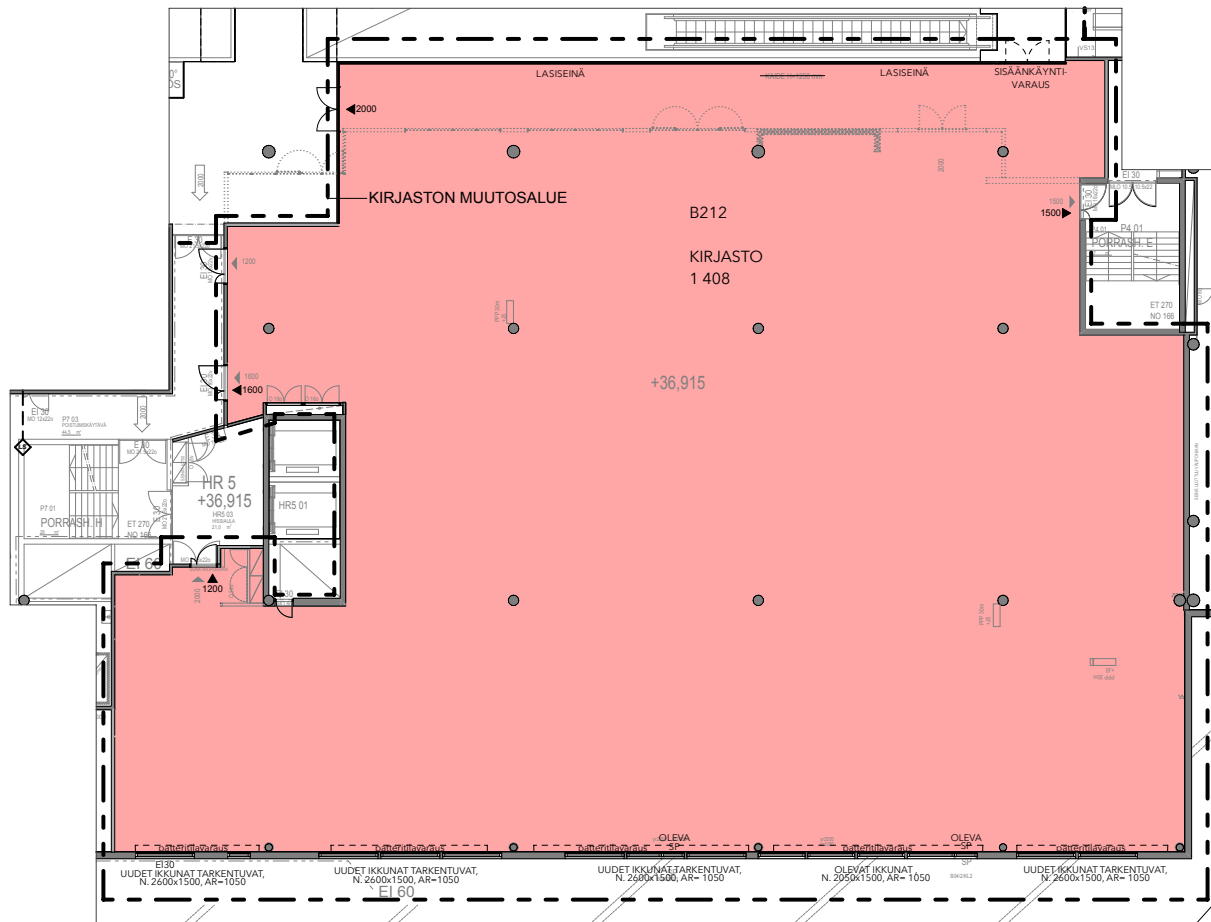
26.3.2025

Alue				
	huone nro	Nimi	pinta-ala (hum)	pinta-ala (hym)
	B212.01	Kirjastosali	850,0	850,0
	B212.02	Monitoimitila 1	93,5	93,5
	B212.03	LE-WC	6,5	6,5
	B212.04	Vauvanhoito / LE-WC	7,5	7,5
	B212.05	Käytävä	11,0	0,0
	B212.06	Tuolivarasto 1	14,0	14,0
	B212.07	Perhehuone / ruokailutila	53,0	53,0
	B212.08	Toimistotila	60,5	60,5
	B212.09	Toimistohuone	9,5	9,5
	B212.10	Vetäytymistila 1	6,0	6,0
	B212.11	Vetäytymistila 2	6,0	6,0
	B212.12	Henkilökunnan taukotila	26,5	26,5
	B212.13	Siivoustila	10,0	10,0
	B212.14	Henkilökunnan WC 1	3,5	3,5
	B212.15	Henkilökunnan WC 2	3,5	3,5
	B212.16	Huoltokäytävä	33,5	0,0
	B212.17	Tuolivarasto 2	12,5	12,5
	B212.18	Kirjavarasto	20,5	20,5
	B212.19	Sähkö ja TELE-tila	4,5	0,0
	B212.20	Monitoimitila 2	80,5	80,5
	B212.21	Palautusautomaattihuone	64,0	64,0
Yhteensä			1376,5	1327,5



LIITE 5 vuokrauspohja

A



Vantaan Valo Ky ARCO ARCHITECTURE COMPANY

VUOKRAUSPOHJA 1:175

LUONNOS 28.2.2025

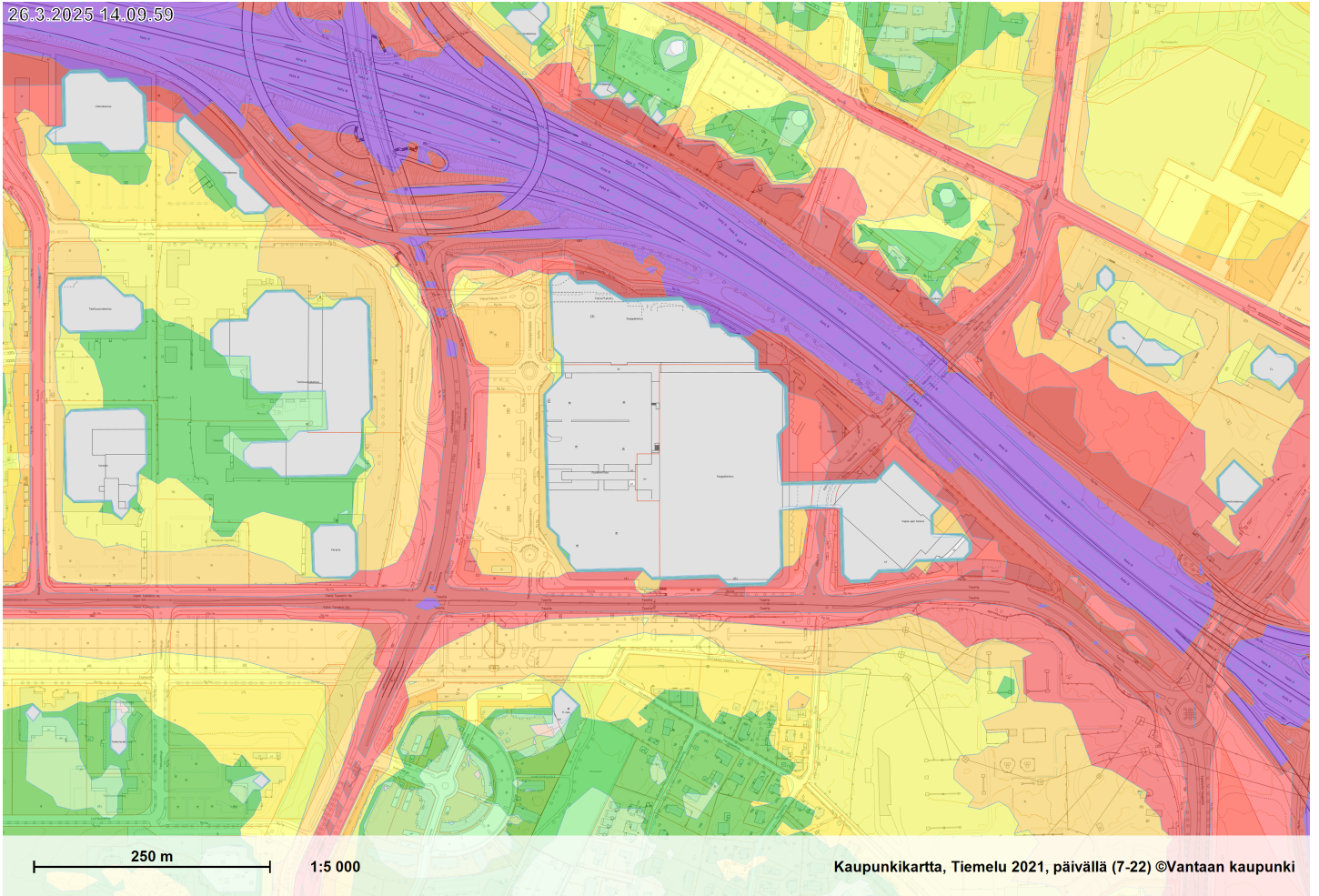


Jumbon kirjasto
Tarveselvityksen liitteet
10.4.2025

LIITE 6

tiemelukartta (päivällä 7-22)

26.3.2025 14.09.59



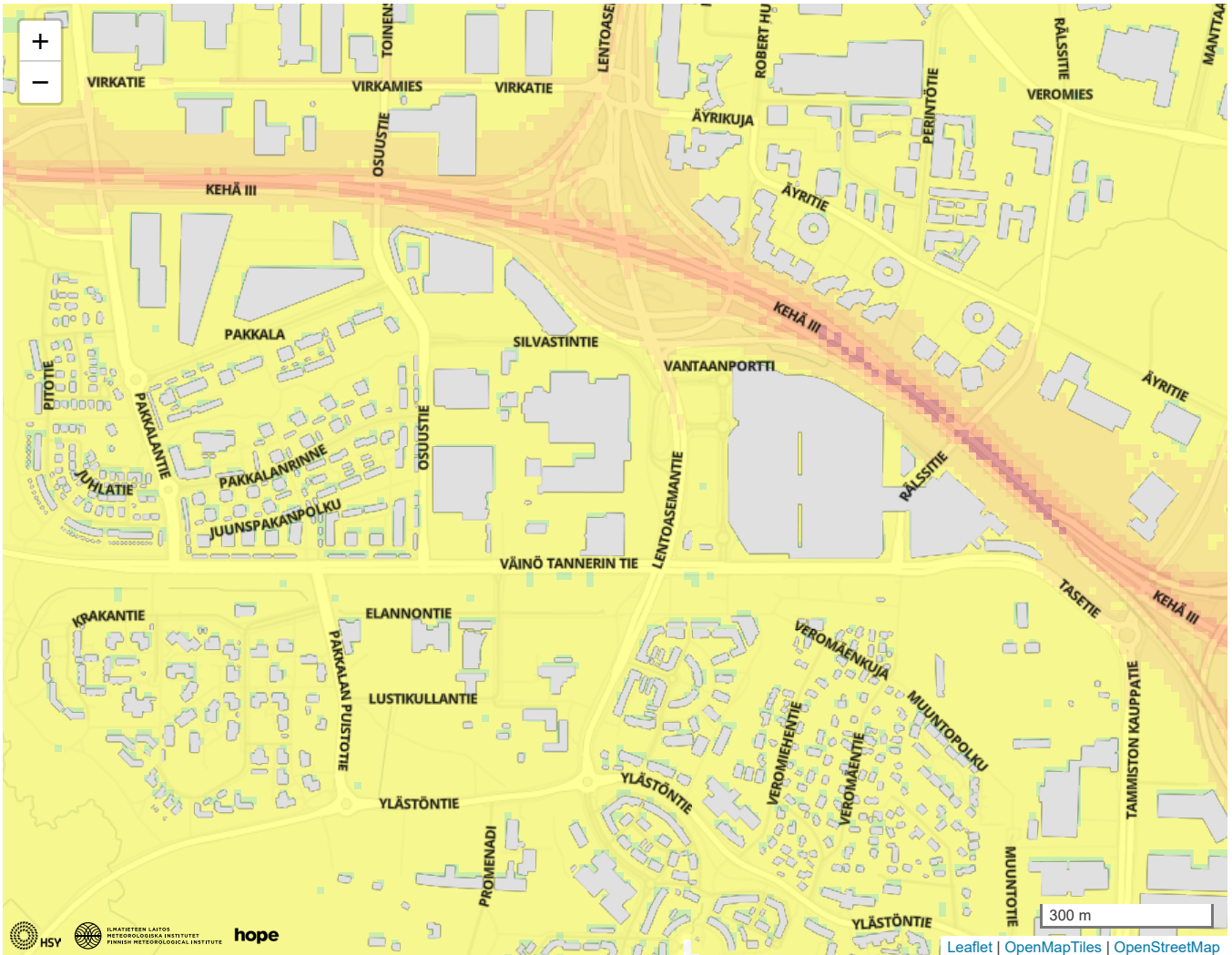
Jumbon kirjasto
Tarveselvityksen liitteet
10.4.2025

Pienhiukkaset PM2.5 ▼

2024 ▼

Koko vuosi ▼

Tieto ▼





12 §

Kivivuoren päiväkotii, tarveselvityksen hyväksyminen / AK

VD/1941/10.03.02.01/2025

AK/PW/EK/RK

168-paikkainen päiväkodin uudisrakennus Kivivuoren päiväkoti tarvitaan korvaamaan vanhan Lintukallion paviljongin ja vastaamaan Myyrmäen suuralueen lapsimäärän kasvuun. Rakentaminen ajoittuu vuosille 2027–2028 ja päiväkoti otetaan käyttöön kesäkuussa 2028.

Tarveselvitys on tehty yhteistyössä kasvatuksen ja oppimisen toimialan, kaupunkisuunnittelun ja toimitilajohtamisen kanssa. Päiväkoti on Vantaan kaupunkitasoisen palveluverkkosuunnitelman 2022–2031 sekä Myyrmäen päiväkotiverkkoselvityksen päivitys ajanjaksolle 2024–2034 mukainen kohde.

Vantaan virallisen väestöennusteen 2024–2034 mukaan varhaiskasvatusikäisten lasten määrä kasvaa ennustekaudella Myyrmäen suuralueella 189 lapsella. Myyrmäen kaupunginosassa kasvua on 211 lapsella ja Martinlaaksossa 31 lapsella.

Uusi päiväkoti vastaa alueen lapsimäärän kasvuun ja korvaa tontilla sijaitsevan vanhan Lintukallion paviljongin. Lintukallion päiväkoti väistää vuonna 2027 valmistuvaan Sammakkolammen päiväkotiin, mikäli hanke etenee suunnitellussa aikataulussa.

Uudisrakennuspäiväkoti toteutetaan 168-tilapaikkaisena, eli 8-ryhmäisenä. Päiväkodissa työskentelee 32 työntekijää.

Päiväkodin tontti sijaitsee Myyrmäen suuralueella Martinlaakson kaupunginosassa osoitteessa Lintukallionkuja 9A ja B. Maa on Vantaan kaupungin omistuksessa. Päiväkodille osoitetulla tontilla on voimassa oleva asemakaava nro 002035. Tontin kaavamerkintä on Y: yleisten rakennusten korttelialue ja tontin rakennusoikeus on 5084 k-m². Tontin pinta-ala on 8473 m² ja sille saa rakentaa kolmikerroksisen rakennuksen. Päiväkoti voidaan toteuttaa nykyisellä voimassa olevalla asemakaavalla.

Tontilla sijaitsee Lintukallion toimintayksikkö, joka koostuu Kivimäen päiväkodista (rakennettu 1981) Lintukallionkuja 9A ja Lintukallion päiväkodista Lintukallionkuja 9B (rakennettu vuonna 1989). Uuden päiväkodin tieltä puretaan vuonna 1989 rakennettu Lintukallion päiväkoti ns. kymppitalo. Kivimäen päiväkoti on 4-ryhmäinen ja uusi päiväkoti 8-ryhmäinen, joten tontille tulee muodostumaan 12-ryhmäinen päiväkotiyksikkö.

Tuleva päiväkoti tulee olemaan 2-kerroksinen massiivipuurakenteinen rakennus, lukuun ottamatta betonista 90 m² väestönsuojaa ja alapohjaa. Rakennettavuuskartan mukaan päiväkotirakennus sijoittuu helposti rakennettavalla alueelle. Uuden päiväkodin todennäköisin perustamistapa tulee olemaan maanvarainen perustaminen murskearinan välityksellä tasaiseksi louhitun kallion varaan tai luonnontilaisella ”moreenialueella” murskearinan välityksellä kitkamaan varaan. Lämmitysmuodoksi valitaan kaukolämpö tai maalämpö. Rakennuksen lämmitys- ja jäähdytystarpeet simuloidaan.

Kaupunginvaltuuston hyväksymässä vuosien 2024–2033 investointiohjelmassa on varattu Kivivuoren päiväkodin uudisrakennukselle 9 800 000 € (alv 0 %, KL116).

Kivivuoren päiväkodin uudisrakennukselle bruttoala-arvion (2060 brm²) perusteella laskettu kustannusennuste on 9 888 000 € (alv 0 %).



Lintukallion päiväkodin purkukustannuksia ei ole sisällytetty tarveselvitysvaiheen kustannusennusteeseen. Purku-urakka sisällytetään hankkeen rakennusurakkaan, mutta sen kustannukset menevät käyttötalousbudjetista ja ne tullaan esittämään vuoden 2026 talousarvioon.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 8 luvun 1 §:n 21 kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää kaupungin ja kaupunkikonsernin yli 3 000 000 euroa (alv 0 %) maksavien toimitilainvestointihankkeiden tarveselvitysten (kustannusennusteineen) ja yhdistettyjen tarveselvitys-hankesuunnitelmien (tavoitehintoineen) hyväksymisestä lukuun ottamatta teknisten perusparannushankkeiden tarveselvityksiä tai yhdistettyjä teknisten perusparannushankkeiden tarveselvitys-hankesuunnitelmia.

Kaupunkitalautakunta 14.5.2025 § 12

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle hyväksyttäväksi Kivivuoren päiväkodin 22.04.2025 päivätty tarveselvitys sekä kustannusennuste 9 888 000 € (alv 0 %) edellyttäen, että kasvatuksen ja oppimisen lautakunta on hyväksynyt sen osaltaan.

Käsittely:

Asian käsittelyn aikana kaupunkitalautakunnan jäsen Mikko Viilo esitti, että tarveselvityksen luvun 5.2. viimeinen lause muutetaan kuulumaan seuraavasti (lisäykset *kursiivilla*, poistettavat kohdat hakasulkeissa):

”Tontilla on hienoja puita, [joita pyritään säilyttämään mahdollisuuksien mukaan.] jotka on tarkoitus säilyttää, mutta joitain puita saatetaan joutua kaatamaan pysäköinnin, huoltoajon ja jalankulkijoiden turvallisuuden ja pihan toimivuuden vuoksi”.

Kaupunkitalautakunnan jäsen Mikko Viilon muutosesitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös:

Hyväksyttiin muutettu esitys.

Liitteet:

- Kivivuoren päiväkotia, tarveselvitys liitteineen (II)

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

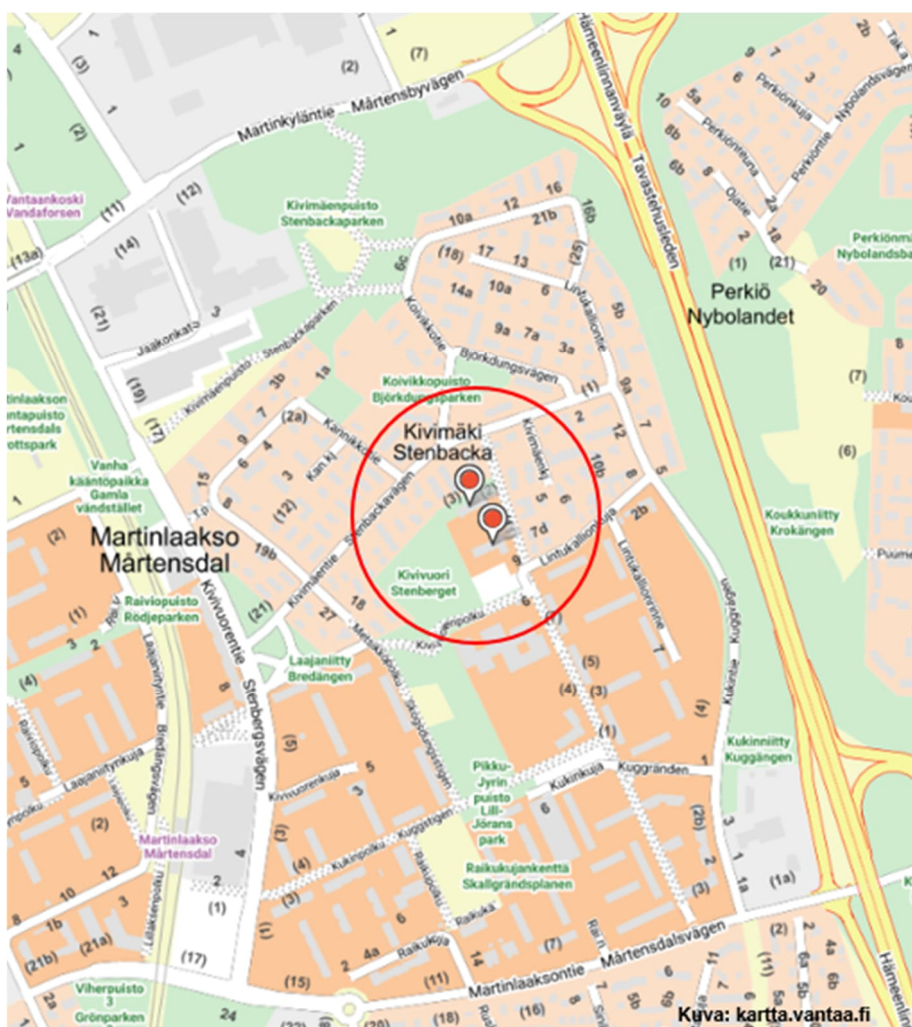
Lisätiedot:

rakennuttaja-arkkitehti Ritva Kokkola-Lemarchand, 040 6155338, (etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)
palveluverkkoasiantuntija Satu Turunen, 043 8271740, (etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

KIVIVUOREN PÄIVÄKOTI

TARVESELVITYS UUDISRAKENNUS

22.04.2025



Vantaan kaupunki

Kaupunkiympäristö / Kiinteistöt ja tilat /

Toimitilajohtaminen / Hankevalmistelu

Ritva Kokkola-Lemarchand, Rakennuttaja-arkkitehti

14.05.2025 / 12 s



Vantaa
Vanda

1. TARVETIETOKORTTI	5
2. YHTEENVETO.....	6
3. PERUSTELUT TARPEELLE.....	6
3.1 Palvelustrategiset linjaukset / liittyminen palveluverkkosuunnitelmaan.....	6
3.2 Väestöennuste / suhde kokonaistarpeeseen	6
3.3 Esiselvitykset / vaihtoehtoiset tilanhankintatavat / muiden palvelutarpeiden yhdistäminen.....	7
3.4 Aiemmat päätökset ja selvitykset.....	7
4. TOIMINNALLISET, TILALLISET JA TEKNISET TAVOITTEET SEKÄ MITOITUSPERUSTEET	7
4.1 Toiminnalliset tavoitteet, lasten ja nuorten osallistaminen	7
4.2 Ateriapalvelun tavoitteet	9
4.3 Puhtauspalvelun tavoitteet.....	10
Siivoustilat.....	11
Jätehuollon tavoitteet	11
4.4 Väestönsuoja.....	11
4.5 Muut erilliset tavoitteet	12
Äänitekniset tavoitteet	12
Segregaatio.....	12
Fyysinen aktiivisuus	12
Tilaan ja käyttöön liittyvät muunneltavuus-, monikäyttöisyys- ja laatu- laatusotavoitteet, piha	13
4.6 Arkkitehtoniset ja kaupunkikuvalliset tavoitteet.....	16
4.7 Elinkaaritavoite	17
4.8 Tilamitoitustavoitteet htm ² (huoneistoala)/ tilapaikka.....	17
4.9 Tavoitetunnusluvut brm ² /hym ² , m ³ , tilatehokkuus	17
4.10 Tekniset tavoitteet.....	17
Rakennetekniikka.....	17
LVI-tekniset tavoitteet.....	18
Sähkötekniset tavoitteet	22
4.11 Elinkaaritavoitteet, energiatehokkuustavoitteet.....	23
4.12 Sisäilmataavoitteet.....	24

5. TONTTI JA RAKENNUSPAIKKA	25
5.1 Sijainti ja hallinta	25
5.2 Kaava- ja kiinteistötiedot, rasitteet	25
5.3 Tontin rakennettavuus, alustava rakennettavuusselvitys.....	25
5.4 Liikenne, pysäköinti, kadut ja kunnallistekniikka, meluselvitys.....	26
5.5 Tontin kuivatus ja hulevesien käsittely	27
6. VÄISTÖTILATARVE.....	28
7. KUSTANNUKSET	28
7.1 Investointikustannusennuste.....	28
7.2 Tontista aiheutuvat kustannukset	28
7.3 € / tilapaikka.....	28
7.4 Väistötilakustannukset	28
7.5 Purkukustannukset	28
7.6 Elinkaarikustannukset.....	28
8. RAHOITUS JA AIKATAULU	28
8.1 Rahoitus investointiohjelmassa.....	28
8.2 Aikataulu	28
9. HANKKEEN KÄYTTÖTALOUSVAIKUTUKSET JA TOIMINTAKUSTANNUKSET	29
9.1 Ylläpitokustannukset.....	29
9.2 Toimintakustannukset.....	29
9.3 Elinkaarikustannukset.....	29
10. TYÖTURVALLISUUSASIAT	29
11. RISKIT	29
11.1 Aikataulu, kustannukset.....	29
11.2 Kaavamuutos / poikkeamispäätös	29
11.3 Rakennustyön turvallisuusriski.....	30
12. TYÖRYHMÄN JÄSENET	31

LIITTEET

Liite 1: sijaintikartta

Liite 2: asemakaavaote ja määräykset

Liite 3: tilaohjelma

Liite 4: kustannusennuste

Liite 5: Havat-riskikartta

Vantaan kaupunki / Kaupunkiympäristön toimiala / Kiinteistöt ja tilat palvelualue /

Toimitilajohtamisen palveluyksikkö / Hankevalmistelu

Rakennuttaja-arkkitehti / Ritva Kokkola-Lemarchand

1. TARVETIETOKORTTI

VD/1941/10.03.02.01/2025

Kohteen nimi: Kivivuoren päiväkot						
Tarpeen kuvaus: 8 ryhmäinen päiväkot Myyrmäen suuralueelle, Martinlaakson kaupunginosaan						
Liittyminen muihin hankkeisiin ja selvityksiin: Myyrmäen päiväkotiverkkoselvityksen päivitys 2024						
Tarpeen perustelut: Kivivuori korvaa vanhan Lintukallion paviljongin ja vastaa alueen kasvuun						
Käyttäjätöimialat: KASO (Kasvatus ja oppiminen)						
Kaupunginosa: 17 Martinlaakso	Kiinteistötunnus: 092-017-0577-0001			Tontin pinta-ala: 8473 m2		
Osoite ja tontti: Lintukallionkuja 9a ja b	Kaavatiedot: 002035			Rakennusoikeus: 5084 kem2		
Tilatarve, suuruus ja kustannukset (alv. 0 %)	brm²	htm²	hym²	Investointikustannus		
				€	€ / brm²	€ / htm²
Uudisrakennus	2060	1431	1266	9 888 000	4800	6909,8
Hankkeen tilapaikkamäärä				168		
Investointikustannus tilapaikkaa kohden				58 858 € / tilapaikka		
Väistötöilan tarve: Lintukallion päiväkot väistää vuonna 2027 valmistuvaan Sammakkolammen päiväkotiin.						
Määrärahavaraus investointiohjelmassa (2024–2033): Kivivuoren päiväkot 9,8 milj. €.						
Hankkeen toteutusaikataulu: TS 02-06/2025, HS 08-11/2025, toteutussuunnittelu 02/2026-01/2027, rakentaminen 04/2027-05/2028, Käyttöönotto 06/2028						
Ylläpitokustannukset: 75 042 € / v						
Toimintakustannukset käyttäjätöimialalle: 1 000 0000 €						
Ensikertainen kalustaminen ja varustaminen: 115 600 €						
Vuokra-arvio käyttäjätöimialalle:						
Tuleva vuokra: 493,08 € / htm ² / vuosi				41,09 € / htm ² / kk		
Vuokravaikutus	58 799 € / kk			705 585 € / vuosi		
Vuokravaikutus / tilapaikka / v				4100 €		
Laatija(t): Satu Turunen, Hasib Honi, Ritva Kokkola-Lemarchand				Pvm: 22.04.2025		

2. YHTEENVETO

Kivivuoren päiväkodin uudisrakennuksen tarveselvitys on laadittu toimitilajohtamisessa yhteistyössä kasvatuksen ja oppimisen toimialan asiantuntijoiden kanssa. Päiväkoti toteutetaan 8-ryhmäisenä, eli 168-tilapaikkaisena vastaamaan Tikkurilan väestönkasvun myötä kasvavaan varhaiskasvatuspaikkojen tarpeeseen ja korvaamaan palveluverkosta poistuvaa Lintukallion päiväkotia. Tavoitteena on, että uusi päiväkotia on valmis kesällä 2028.

Päiväkoti sijoittuu Myyrmäen suuralueelle, Martinlaakson kaupunginosaan, osoitteeseen Lintukallionkuja 9, Kivivuorenpolku 2. Tontilla on voimassa oleva kaava, jonka numero on 002035.

Tontilla sijaitsee Lintukallion toimintayksikkö, joka koostuu Kivimäen päiväkodista Lintukallionkuja 9A ja Lintukallion päiväkodista Lintukallionkuja 9B. Uuden päiväkodin tieltä puretaan vuonna 1989 rakennettu Lintukallion päiväkotia ns. kymppitalo.

Päiväkotirakennuksen bruttoalatavoite on 2060 brm². Päiväkodin tilapaikkamäärä on 168, eli 8 ryhmää ja 32 työntekijää. Rakennus toteutetaan kaksikerroksisena ja puurakenteisena. Tontille jäävä Kivimäen päiväkotia on 4-ryhmäinen ja uusi päiväkotia 8-ryhmäinen, joten tontille tulee muodostumaan 12-ryhmäinen päiväkotiyksikkö.

3. PERUSTELUT TARPEELLE

3.1 Palvelustrategiset linjaukset / liittyminen palveluverkkosuunnitelmaan

Keskeisten palveluverkkolinjausten (Vantaan kaupunkitasoinen palveluverkkosuunnitelma 2022–2031) mukaan varhaiskasvatus järjestetään lähipalveluna. Palveluverkkoa kehitetään uudishankkeilla, joiden optimikoko on noin 168–210 tilapaikkaa. Tilat ovat uuden oppimisympäristön mukaiset ja joustavat erilaisiin toiminnallisiin tarpeisiin sekä organisaation ulkopuolisille käyttäjille varhaiskasvatuksen aktiivisen toiminta-ajan ulkopuolella. Kohteen suunnittelussa noudatetaan toimitilajohtamisen yhdessä varhaiskasvatuksen kanssa kehittämään päiväkodin suunnitteluohjetta.

3.2 Väestöennuste / suhde kokonaistarpeeseen

Vantaan virallisen väestöennusteen 2022-2032 mukaan varhaiskasvatusikäisten lasten määrä kasvaa ennustekaudella Myyrmäen suuralueella 189 lapsella. Martinlaakson kaupunginosassa kasvua on 31 lapsella ja Myyrmäen kaupunginosassa 211 lapsella.

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	Muutos 10 vuodessa
10 Linnainen	56	50	64	63	71	78	79	76	91	88	84	+28
11 Hämevaara	147	158	168	177	177	170	162	156	149	141	134	-13
12 Hämeenkylä	569	572	562	564	549	523	522	520	532	552	583	+14
13 Vapaala	223	210	212	217	214	200	201	205	206	208	206	-17
14 Varisto	155	155	148	161	163	158	157	156	153	150	150	-5
15 Myyrmäki	1 070	1 081	1 087	1 109	1 121	1 110	1 148	1 176	1 210	1 244	1 281	+211
16 Kaivoksela	300	313	334	345	340	333	335	339	332	320	309	+8
17 Martinlaakso	888	908	914	914	902	898	901	916	918	917	919	+31
18 Vantaanlaakso	233	229	215	196	191	175	167	156	157	155	155	-78
20 Askisto	129	121	129	129	134	133	132	136	139	144	140	+11
26 Petikko	14	17	16	16	17	15	14	13	13	12	12	-2
Myyrmäki yhteensä	3 783	3 815	3 851	3 890	3 878	3 794	3 819	3 849	3 899	3 930	3 972	+189

Taulukko: Myyrmäen suuralueen varhaiskasvatusikäisten määrän kehitys Vantaan virallisen väestöennusteen 2022-2032 mukaan.

3.3 Esiselvitykset / vaihtoehtoiset tilanhankintatavat / muiden palvelutarpeiden yhdistäminen

Myyrmäen suuralueen päiväkotiverkkoselvityksen päivitys 2024.

3.4 Aiemmat päätökset ja selvitykset

Ei aiempia päätöksiä

4. TOIMINNALLISET, TILALLISET JA TEKNISET TAVOITTEET SEKÄ MITOITUSPERUSTEET

4.1 Toiminnalliset tavoitteet, lasten ja nuorten osallistaminen

Varhaiskasvatuksella tarkoitetaan lapsen suunnitelmallista ja tavoitteellista kasvatuksen, opetuksen ja hoidon muodostamaa kokonaisuutta, jossa painottuu erityisesti pedagogiikka. Varhaiskasvatustilain mukaan päiväkodin oppimisympäristö on kehittävä, oppimista edistävä sekä terveellinen ja turvallinen lapsen ikä ja kehitys huomioon ottava. Oppimisympäristö tukee lasten luontaista uteliaisuutta ja oppimisen halua sekä ohjaa leikkiin, fyysiseen aktiivisuuteen, tutkimiseen sekä taiteelliseen ilmaisuun ja kokemiseen. Esteettinen ja viihtyisä oppimisympäristö vaikuttaa myönteisesti oppimiseen ja henkiseen hyvinvointiin.

Lapsiryhmät voivat toimia 1–6-vuotiaiden lasten ryhminä muuntojoustavasti. Ryhmissä voi olla lapsia, jotka tarvitsevat tukea kehitykselleen ja oppimiselleen. Kolme kasvattajaa ja lapset (minimissään 12 lasta, maksimissaan 21 lasta) muodostavat ryhmän, jossa he tekevät toiminnallista yhteistyötä ja käyttävät yhteisesti osaa tiloista. Toiminta järjestetään erikokoisissa pienryhmissä, joille tulee varata tarvittavat tilat.

Tilat ovat monipuolisesti ryhmien käytössä, ryhmät tekevät toiminnallista yhteistyötä ja käyttävät yhteisesti osaa tiloista. Pienimpien lasten ryhmät pyritään saamaan maan tasolle. Esiopetuksessa lasten tulee saada kokemuksia myös isommassa ryhmässä toimimisesta.

Varhaiskasvatuksen tavoitteena on käyttää teknologiaa palvelemaan kasvatuksellisia ja opetuksellisia päämääriä. Lasten käyttöön tarkoitetut tieto- ja viestintäteknikkalaitteet (tv) ovat osa lapsiryhmän oppimisympäristöä. Kasvattajat käyttävät myös sähköisiä järjestelmiä työskennellessään ja yhteydenpidossa eri tahoihin.

Lasten ruokailu pienimpiä ja erityistä tukea tarvitsevia lapsia lukuun ottamatta järjestetään erillisessä ruokasalissa. Päiväkodin ytimen muodostavat ruokasali, kotikeittiö ja sali. Tilat kokoavat koko päiväkodin lapset ja henkilökunnan ruokailemaan, liikkumaan ja yhteisiin hetkiin. Vararuokavarasto on kasvatuksen ja oppimisen toimialan omistama ja palveluntuottajan ylläpitämä varasto, jota käytetään tarvittaessa erilaisissa kriisitilanteissa tai häiriöissä korvaamaan normaali päivän ateriat. Varasto koostuu hyvin säilyvistä retkievästyyppeistä tuotteista, joita kuitenkin aika ajoin joudutaan uusimaan. Päivämääristä huolehtivat sekä päiväkodin kasvattajat että keittiöhenkilökunta.

Päiväkodin sydämen muodostavat ruokailutila, kotikeittiö ja sali. Tavoitteena on, että ruokailutila ja liikuntasali ovat yhdistettävissä. Akustiikka huomioidaan hyvin ruokailutiloja suunniteltaessa. Viihtyisä ääniympäristö rauhoittaa ruokailijoita keskittymään ja nauttimaan ruokailusta. Kotikeittiö ja neuvottelutila voivat olla yhteydessä toisiinsa, mutta erotettavissa seinällä kokousaikoina. Päiväkodissa järjestetään myös koko päiväkodin yhteisiä tapahtumia lapsille ja perheille. Sydänalue on myös asukkaiden monipuolisessa käytössä päiväkodin käyttöajan ulkopuolella. Tilat tulee rajata lukituksin päiväkodin muista tiloista ja iltakäytön sisäänkäynti nimetään suunnitteluvaiheessa.

Tilat, myös piha-alueet, tukevat lasten ja henkilökunnan hyvinvointia ja ovat viihtyisät. Päiväkodissa on rauhallisia tiloja keskusteluihin perheiden ja yhteistyötahojen kanssa sekä henkilökunnan suunnitteluun, arviointiin ja kehittämiseen tarkoitettuja tiloja. Jakotilat ovat kiinteästi ryhmätilojen jatkeena, mutta yhteiskäyttöisiä pienryhmätiloja tarvitaan jokaisen ryhmätilan läheisyyteen ja niitä tulee olla riittävästi.

Päiväkodin piha on osa oppimisympäristöä, mikä innostaa liikkumiseen, leikkimiseen ja ympäristöstä huolehtimiseen. Pihan suunnittelussa otetaan huomioon monipuolinen luontokosketus, vaihtelevat sääolosuhteet ja turvallisuus.

Vantaalla toteutetaan Lapset ja nuoret ympäristönsä rakentajina-ohjelmaa. Vantaa on vuoden 2024 alusta Unicefin lapsiystävällinen kunta. Näiden pohjalta hankkeessa osallistetaan mahdollisuuksien mukaan kohteen lapsia, nuoria, huoltajia ja henkilöstöä kohteen suunnittelussa. Kohteeseen tehdään erillinen osallisuussuunnitelma, joka liitetään hankesuunnitelman liitteeksi. Osallisuussuunnitelman laatimiseen osallistuvat käyttäjän edustajat, palveluverkkoasiantuntija tai toimitila-asiantuntija, osallisuusasiantuntija ja rakennuttaja-arkkitehti.

Osallisuussuunnitelman tarkentamiseen ja toteuttamiseen tarvittavat resurssit määritetään hankesuunnitteluvaiheessa. Osallisuussuunnitelmaa käytetään hyödyksi kaikissa suunnitteluvaiheissa.

4.2 Ateriapalvelun tavoitteet

Päiväkodin keittiö on palvelukeittiö.

Keittiö toimii kuumennuskeittiönä Cook and Chill vastaanottavana keittiönä. Keittiössä valmistetaan vain energialisäkkeet, erikoisruokavalioannokset ja välipalat. Pääruoka-annokset tuodaan päiväkotiin ulkopuolisen palveluntuottajan toimesta. Ateriat toimitetaan kuumana tai kylmänä. Aterioiden kuljetukseen varataan verkkovirralla toimivat kevytrakenteiset hygieniamuoviset kylmä/lämpökuljetusvaunut, tai ruoka toimitetaan lämpökuljetuslaatikoissa.

Huomioitava ateriapalvelun tilatarpeita suunnitellessa:

- Keittiösuunnittelussa käytettävä aina ammattikeittiösuunnittelijaa
- Keittiö ja ruokailutila sijaittava ensimmäisessä kerroksessa, ei kuitenkaan voi olla väestönsuojassa.
- Keittiön sijainti on oltava hyvän huoltoyhteyden päässä

- Keittiöllä on oltava oma wc. Keittiön muiden tilojen (sosiaalitilat, pukukaapit ja suihku) on sijoitettava päiväkodin yhteisissä sosiaaliiloissa mahdollisimman lähellä keittiötiloja (varataan 4 kpl lukittavia kaksiosaista pukukaappia (malli z- kaappi)
- Keittiöllä on oltava oma tuulikaappi (sisältyy keittiön neliöihin)
- Keittiössä oltava oma huoltoreitti
- Jätehuolto ja rullakko/laatikko varaston oltava riittävän suuret ja kohtuullisen matkan päässä keittiöstä.
- Varattava hygieeninen tila kuljetuslaatikoille/vaunuille keittiön lastaustilaan tai sen välittömään läheisyyteen.

Päiväkodin ruokailu:

Ruokasalin linjasto sijoitetaan seinän viereen mahdollisimman lähelle keittiötiloja (ei saa avautua keittiötiloihin)

Aterialinjaston on oltava suljettavissa iltakäytön aikana (sähkörulo tai vastaava)

Ruokasalissa n. 55 ateriapaikkaa 2 vuorossa vaatii noin 70m² (+linjasto)

- Linjaston läheisyyteen varataan lukollinen kylmäkaappi välipalojen säilytystä varten
- Päiväkäräjä käytetään pienten lasten ryhmien aterioiden kuljetukseen ryhmien alueille. Ryhmien määrä 2–3 kpl keittiön varattava vaunutilat (parkki) vaunujen määrän mukaan, vaikuttaa keittiön neliöihin.
- Astianpalautus toteutetaan vaunupalautuksena, järjestettävä niin ettei se risteä ruokailun kanssa. Palautus on mietittävä mahdollisimman lähelle keittiötiloja.
- Vähintään kaksi käsipesupistettä kosketusvapaalla hanalla on varattava ruokasaliin tulo reiteille.
- Kerroksien aulatiloihin asennetaan kosketusvapaa hananalliset käsipesualtaat

4.3 Puhtauspalvelun tavoitteet

Puhtaat tilat luovat puitteet terveelliselle ja turvalliselle varhaiskasvatukselle.

Puhtaanapidolla ylläpidetään rakennuksen hygieenisyyttä, siellä työskentelevien henkilöiden työturvallisuutta, viihtyisyyttä ja rakennuksen edustavuutta.

Puhtauspalvelujen tavoitteena on aikaan saada puhtaita ja sisäilmaongelmattomia tiloja, joiden pinnat on helppo pitää puhtaana. Yläpölyjen kerääntymistä on suunnitteluratkaisuissa vältettävä.

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.

Keskusvarastotavaroiden kuljetukseen ja vastaanottoon tulee olla kulku sisätilojen kautta huoltopihalle. Siivouskeskus/vaatehuoltotila tulee sijoittaa aina 1. kerrokseen, jätehuollon ja tukkutavaroiden kuljetuksen joustavoittamiseksi. Tila tulee suunnitteluvaiheessa jakaa puhtaaseen ja likaiseen puoleen. Tilassa pestään päivittäin pyykkiä, joten tilan ilmanvaihdon tulee olla hyvä. Siivous - ja vaatehuoltotilan tulee avautua käytävään ja kulku tilaan tulee olla esteetön ja kynnyksetön. Oven leveys 1000 mm. Tila varustetaan ja kalustetaan Vantaan kaupungin huonekorttien mukaisesti. Tila varustetaan 8 kg teollisuuspyykinpesukoneilla ja omilla jalustoilla. Pyykinkäsittelykoneille kombi-sähkörsiat, sekä pesukoneelle kylmän- ja kuumaveden liitännät.

Rakentamisen aikainen puhtausluokka P1

Materiaalien päästöluokka M1

Siivoustilat

Useamman kerroksen kiinteistöillä tulee jokaisella kerroksella olla oma siivoustila. Siivoustilan tulee avautua käytävään ja tila sijoitetaan lähelle hissiä, kulku tilaan tulee olla esteetön ja kynnyksetön. Tilat varustetaan Vantaan kaupungin tilakorttien mukaisilla varusteilla ja kalusteilla.

Jätehuollon tavoitteet

Päiväkodin jätteille jätepiste huoltopihan yhteyteen. Jätehuolto toteuttaa syväkeräyssäiliöin; sekajätteelle, biojätteelle, kartonkijätteelle ja puolitettu säiliö muovi- ja metallijätteelle, sekä paperille ja lasille. Syväkeräyssäiliöiden malli pyöreät säiliöt, ovat todettu käytössä kestävimmiä.

Jätepisteiden tulee sijaita lähellä keittiötä ja kulku jätepisteelle pitää olla sisätilojen kautta kaikilla kiinteistön käyttäjillä. Kulkureitin tulee olla mahdollisimman lyhyt ja esteetön. Syvässäiliöiden tyhjennyksessä tulee ottaa huomioon jäteauton vaatima kääntösäde, sekä talvilumenpoistoon vaadittava tila.

4.4 Väestönsuoja

Päiväkodin laajuus ylittää pelastuslain 71 § määritellyn väestönsuojan rakentamisvelvoitteen 1200 k-m² ja päiväkotiin rakennetaan 90 m² S1-luokan väestönsuoja.

Vantaalla on viranomaisneuvotteluissa linjattu, että Vantaan kaupungin koulu- ja päiväkotihankkeissa väestönsuoja mitoitetaan hankkeen laajuuden ja keskimääräisen henkilömäärän mukaan siten, että rakennuksen / rakennusryhmän koon ollessa 1200 - n. 2200 k-m² on rakennettava 1 kpl varsinaiselta suoja-alaltaan vähintään 90 m² S1-luokan väestönsuoja 120 henkilölle.

Väestönsuojaan sijoitetaan tiloja, joiden toiminnallisuus sen sallii, kuten sosiaalitilat ja varasto. Tämä tarkentuu suunnitteluvaiheessa.

4.5 Muut erilliset tavoitteet

Äänitekniset tavoitteet

Noudatetaan Ympäristöministeriön asetusta 796/2017 rakennuksen ääniympäristöstä perusteluineen ja ohjeineen.

Segregaatio

Alueellinen sosioekonominen ja etninen segregaatio on tunnistettu Vantaalla haasteeksi. Segregaation vaikutukset varhaiskasvatyksiköille ovat merkittäviä, sillä alueellinen eriytyminen heijastuu suoraan päiväkotien lapsipohjaan. Toisin sanoen, jos hyvä- ja huono-osaisuus kasautuvat alueellisesti, sama tapahtuu myös päiväkotien tasolla. Sellaisten alueiden päiväkodeissa, joihin on keskittynyt paljon huono-osaisuuden riskitekijöitä, kuten pienituloisuutta, työttömyyttä ja vieraskielisiä, lasten ja perheiden tuen tarve on usein suurempi kuin hyväosaisilla alueilla.

Päiväkotisuunnittelun näkökulmasta alueelliset erityispiirteet tulisi huomioida niin, että erityisesti huono-osaisilla alueilla kiinnitetään huomiota tilojen muunneltavuuteen ja taataan rauhallisia tiloja pienryhmätoimintaan, perheiden tapaamiseen sekä moniammatilliseen työskentelyyn. Lisäksi erityisesti huono-osaisilla alueilla tulee kiinnittää huomiota siihen, että päiväkodin sisä- ja ulkotilat ovat alueen asukkaiden käytössä päiväkodin ollessa suljettuna, jotta voidaan lisätä mahdollisuuksia vapaamuotoisille yhteisöllisyyttä lisääville kohtaamisille ja ohjatulle harrastustoiminnalle alueella.

Fyysinen aktiivisuus

Väestön fyysisen aktiivisuuden ja liikunnan vähäisyys aiheuttavat merkittäviä ja yhä kasvavia haasteita suomalaiselle yhteiskunnalle. Passiivisuus ja vähäinen liikkuminen lisäävät mm. monia kansansairauksia. Jo varhaiskasvatuksessa lapset ovat paikallaan 60 prosenttia ajastaan. Liikunnan ja fyysisen aktiivisuuden lisäämiselle sekä istumisen vähentämiselle suomalaisessa yhteiskunnassa on siis suuri tarve. (Vantaan Liikkumisohjelma 2024.)

Jokaisella lapsella on tarve ja oikeus liikkua päivittäin. Lapsen päivittäisen vähintään kolmen tunnin fyysisen aktiivisuuden suositus koostuu kuormittavuudeltaan monipuolisesta liikkumisesta: kevyestä liikunnasta ja reippaasta ulkoilusta sekä erittäin vauhdikkaasta fyysisestä aktiivisuudesta. Päivittäinen liikunta on lapselle yhtä tärkeää kuin riittävä uni ja terveellinen ravinto. (Opetus- ja kulttuuriministeriö, 2016.)

Varhaiskasvatusikäiset liikkuvat keskimäärin neljä tuntia vuorokaudessa. Kokonaisuudessaan liikkumisen määrä on hyvä, mutta reipasta ja vauhdikasta liikuntaa saisi olla enemmän. Piilo -tutkimuksen (2023) mukaan 4–6-vuotiaista 76 prosenttia saavutti liikuntasuosituksen. Aktiivisuuden määrä ei kuitenkaan ole ainut asia, johon tulee kiinnittää huomiota. Liikkumisen monipuolisuus, erilaisten taitojen opettelu ja liikkumisen ilo ovat lasten kohdalla erityisen tärkeitä. (Opetus- ja kulttuuriministeriö, 2021.) Reunamo Education Research (2017–2021) tekemässä tutkimuksessa Vantaan varhaiskasvatukseen selvisi, että liikkumisen määrä on vähentynyt Vantaalla erityisen paljon. Liikkumisen määrä on vähentynyt kaikilla ikäryhmillä ja erityisesti alle 3-vuotiailla lapsilla. Liikkuminen on ilmiö, joka tulee upottaa toiminnan rakenteisiin, jotta liikkuminen olisi kestävä. Päivittäiset rutiininomaiset hetket varhaiskasvatuksessa ovat paikkoja, joihin liikkumista olisi tärkeää lisätä. Toiminnan rutiinien ollessa liikunnallisia, muutos on pysyvä.

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

Tilat suunnitellaan Vantaan kaupungin toimitilajohtamisen suunnitteluohjeen, päiväkodin suunnitteluohjeen ja päiväkodin RT-korttien mukaisesti.

Tilojen tulee olla huollettavia ja helposti ylläpidettäviä. Materiaalivalinnat tehdään tilojen käytön vaatimusten mukaisesti. Tilojen tulee olla monikäyttöisiä, muuntojoustavia, käytettäviä ja viihtyisiä sekä terveelliset että turvalliset.

Tilojen suunnittelun tavoitteena on tilojen toiminnallinen ja tekninen monikäyttöisyys ja muunneltavuus. Tilat muuntuvat tai ovat käytettävissä useampaan käyttötarkoitukseen, ja tekniset ratkaisut mahdollistavat tulevat käyttötarkoitukset.

muutokset. Rakenteelliseen muuntojoustavuuteen pyritään valitsemalla runkojärjestelmä niin, että se sallii joustavan käytön ja myöhempiä tilamuutoksia. Muuntojoustovaatimuksissa noudatetaan Vantaan kaupungin suunnitteluohje 10.10.2024– dokumentin tavoitteita.

Päiväkodin ryhmätiloja tulee voida yhdistää siirtoseinin. Lisäksi päiväkodin tiloja jaetaan esim. akustisilla kevyillä jakoseinillä tai kalusteilla pienimmiksi ja/tai rauhallisemmiksi työskentelytiloiksi. Muuntojoustavuus tulee huomioida myös LVI ja sähkötekniikassa niin, että tilojen seinien siirtäminen suunnitelman mukaan on mahdollista. Rakennuksen ikkunoiden sijainti ja koko tulee myös suunnitella mahdollisia tilajakoja huomioiden.

Fyysisen aktiivisuuden huomioiminen tiloissa

Ryhmätiloja suunnitellessa tulee huomioida, että lapsilla on riittävästi mahdollisuuksia päivittäiseen omaehtoiseen liikkumiseen. Liikkumiseen tulee olla mahdollisuus läpileikkaavasti varhaiskasvatuksen toiminnassa, eikä sen toteutuminen kohdistu vain liikuntasalin käyttöön. Jotta riittävä fyysinen aktiivisuus on päivää läpileikkaavaa, tulee päiväkodin tilojen tarjota mahdollisuuksia liikkumiselle niin sisällä kuin ulkona. Tilojen tulee mahdollistaa lasten fyysinen aktiivisuus ja huomioida lapsen luontainen tarve oppia uusia asioita liikkeen ja leikin kautta.

Ryhmätiloja suunnitellessa on tärkeä huomioida tilojen muokattavuus ja mahdollisuudet mm. katto- ja seinäkiinnitysten asentamiselle, joihin on mahdollista asentaa roikkumiseen ja kiipeilyyn suunniteltuja välineitä. Liikuntasalin lisäksi ryhmä-, käytävä- ja päiväkodin yhteiset tilat tarjoavat mahdollisuuksia monipuoliselle liikunnalliselle toiminnalle.

Lasten leikkipihan tavoitteet

Päiväkodin piha-alueen tavoitemitoitus on min. 20 m² / tilapaikka. Tämän kohteen tavoitteellinen piha-alueen koko on siten 3 360 m².

Lasten leikkipiha suunnitellaan virikkeelliseksi, monipuoliseksi oppimisympäristöksi, joka tukee pedagogisten tavoitteiden toteutumista. Päiväkodin pihassa korostuvat suojaisuus, turvallisuus ja toiminnallisuus. Liikkumisen ohjaukseen ja valvottavuuteen ja ilkivaltaan ehkäiseviin tekijöihin kiinnitetään erityistä huomiota.

Pihalla on tärkeä merkitys päiväkodin toiminnassa ja sen tulee soveltua varhaiskasvatussuunnitelman tavoitteiden mukaiseen toimintaan sekä

varhaiskasvatuksen pihasuunnitteluun tehtyihin tavoitteisiin (Dokumentti: Varhaiskasvatuksen pihasuunnittelun tavoitteet 2023). Pihan on oltava yhtenäinen, maantasossa, virikkeellinen, turvallinen, tasa-arvoinen, oppimista ja tervettä kasvua tukeva ympäristö. Pihalta edellytetään joustavuutta, jotta tilaa jää lapsen omalle mielikuvitukselle ja leikille. Pihalta tulee löytyä varjoa auringolta ja kuumuudelta, sekä suojaa sateelta. Ympäristön tulee tarjota ja sekä samalla tukea monipuolisesti lapsen liikkumisen taitoja: kävelyä, juoksemista, tasapainoilua, kiipeilyä, roikkumista sekä myös hienomotoriikkaa ja pelaamista (heittäminen, ottaa kiinni, potkaista jne.). Lapset viettävät paljon aikaa pihalla ja sen oltava paikka, jossa lapsi tuntee olonsa turvallisiksi. Piha-alueilta tulee olla pääsy päiväkodin toiminta-aikana tähän tarkoitukseen varattuun wc-tilaan.

Varhaiskasvatuspäivän toiminnoista ulkoilu on lapsia eniten liikuttavin toiminnan muoto. Reipasta ja hengästyttävää liikkumista tapahtuu eniten aamu- ja iltapäivän ulkoiluissa. (Opetus- ja kulttuuriministeriö, 2016.) Turvallisen pihaympäristön tulee tukea myös lasten riskinottokyvyn kehittymistä (risky play).

Piha-alueet ovat päiväkodin kiinni ollessa lähialueen asukkaiden käytettävissä. Vantaan Liikkumisohjelmassa (2024) alle kouluikäisiin liittyvät toimenpiteet kohdistuvat mm. ulkoiluun kannustamiseen ja sen mahdollistamiseen, jotka parantavat perheiden yhteisen liikkumisen ja varhaiskasvatuspäivän aikaisen ulkoilun ja liikkumisen edellytyksiä. Perheiden yhteisen liikkumisen tukeminen ja siihen mahdollisuuksien luominen mm. päiväkotien pihojen ovat ohjelmassa olennaisina tavoitteina. Päiväkodin ulkotilat ovat myös osa laajempaa viherrakenteen verkostoa. Pihan ratkaisulla vaikutetaan mm. pienilmaston säätelyyn, hulevesi hallintaan, ekologisiin yhteyksiin, kaupunkikuvaan ja ympäristön kerroksellisuuteen. Ulkotilan sijainti tiiviisti rakennetussa kaupunkiympäristössä muodostaa erilaiset lähtökohdat pihan suunnittelulle. Päiväkodin ja sen leikkipihan sijoittuminen tiiviiseen kaupunkirakenteeseen korostaa tarvetta luontokosketukselle ja sen mahdollistavien elementtien säilyttäminen ja tuonti pihan oppimisympäristöön on tärkeää.

Pihalle suunnitellaan yhtenäisiä kasvillisuusalueita ja istutettavaksi kasveiksi valitaan lajikkeita, jotka viihtyvät tontin olosuhteissa ja ovat myrkyttömiä. Piha toteutetaan Vantaan pihakortin mukaisesti sekä otetaan ohjeellisena huomioon pihaan kohdistuvat kaavamääräykset. Tonttivedet imeytetään oman tontin alueella Vantaan kaupungin hulevesiohjeen mukaisesti.

Pihalle sijoitetaan Vantaan kaupungin toimitilajohtamisen "piha"-huonekortin mukaiset rakennukset, jotka voivat sijaita myös osana päiväkotirakennusta: pihavarastot (leikki- ja ulkoiluvälineet), vaunuvarastot, sadekatos/aurinkosuojat. Piha vaatii selkeästi merkityt ja turvalliset tilat pyörien säilytykseen. Kylmien varastojen katot toteutetaan viherkattoina.

Pihan suunnittelussa hyödynnetään Vantaan Liikkuvan päiväkodin pihaosallisuusmallia, joka tuottaa tietoa suunnittelijoille tulevilta käyttäjiltä.

4.6 Arkkitehtoniset ja kaupunkikuvalliset tavoitteet

Rakennuksen arkkitehtuurissa noudatetaan asemakaavassa annettuja määräyksiä ja tavoitteita sekä noudatetaan Vantaan arkkitehtuuriohjelmaa 2015 strategisia linjauksia.

Uudisrakennuksen tulee noudattaa Vantaan arkkitehtuuriohjelman periaatteita ja sen tavoitetta laadukkaasta ja ilmaisuvoimaisesta arkkitehtuurista: "Luomme ilmaisuvoimaisella ja kekseliäällä arkkitehtuurilla vantaalaista identiteettiä. Anonyymien modernismien sijaan tavoittelemme erilaisuutta ja elämyksiä sekä luomme paikkoja ja tiloja, joissa viihdytään ja jotka palvelevat sosiaalista integroitumista. Luomme arkkitehtuuria teknisesti koetelluin ratkaisuin." Päiväkodin tulee olla luonteeltaan julkinen päiväkotirakennus ja arkkitehtuuriltaan ohjelman periaatteen mukainen. Rakennuksen tulee sopeutua alueen arkkitehtoniseen ilmeeseen sekä tuoda ulkoasussaan esiin päiväkodin toimintaa.

Päiväkodin arkkitehtuurin tulee olla korkeatasoista. Julkisivusomittelun tulee olla pienimittakaavaista ja kävelymiljöötä korostavaa. Rakennuksen sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin. Pihavarastot- ja rakennukset tulee tehdä kasvikattoisina.

Uuden päiväkotirakennuksen massoittelussa tulee huomioida tontin kokonaisvaltainen toimivuus. Käyttäjän toiveena on korkeintaan 2-kerroksinen rakennus toiminnan näkökulmasta. Tontille jää vuonna 1981 rakennettu 4-ryhmäinen Kivimäen päiväkoti, joka sijaitsee tontin eteläosassa tulosuunnassa. Uuden päiväkodin sijoittelussa tulee ottaa huomioon myös se, että tontille jäävä päiväkoti saatetaan purkaa myöhemmässä vaiheessa.

Pihojen ja huollon suunnittelussa on syytä huomioida päiväkotien välinen pihojen yhteiskäyttö.

4.7 Elinkaaritavoite

Uudisrakennuksen suunniteltu käyttöikä on perustusten ja rungon osalta 100 vuotta, täydentävien rakennusosien osalta 50 vuotta. Vahvavirtakaapeliverkon ja sähkökeskusten tekninen tavoiteikä on 40 vuotta. LVI-runkokanava-, putki- ja johtoverkkojen tekninen tavoiteikä 50 vuotta.

Tilojen, kalusteiden, varusteiden sekä taloteknisten järjestelmien laatu noudattaa tämän päivän päiväkotirakentamisen tasoa. Rakennus-, rakenne-, sähkö- ja LVI-teknisissä suunnitelmissa kiinnitetään erityistä huomioita sisäilman laatuun, rakennusfysikaaliseen toimivuuteen, ulkovaipan sisäpinnan tiiveyteen, valaistukseen, energiatehokkuuteen sekä äänenvaimennukseen.

4.8 Tilamitoitustavoitteet htm2 (huoneistoala)/ tilapaikka

Tilamitoitustavoitteet Vantaan päiväkotisuunnitteluohjeen sekä alustavan tilaohjelman mukaisesti. Päiväkodin tilat perustuvat päiväkotisuunnitteluohjeen mukaiseen 168-paikkaisen päiväkodin tilamitoitukseen. Päiväkodin huonetilaohjelma liitteenä. (ks. Liite 3, Tilaohjelma)

4.9 Tavoitetunnusluvut brm²/hym², m³, tilatehokkuus

Tilamitoitustavoitteet Vantaan päiväkotisuunnitteluohjeen sekä alustavan tilaohjelman mukaisesti.

4.10 Tekniset tavoitteet

Rakennetekniikka

Purettava päiväkoti

Tontilta puretaan päiväkotirakennus (ns "Kymppipäiväkoti" rakennus). Purettava päiväkotirakennus on perustettu kallionvaraisesti betonisin perustusrakentein. Rakennus on kantavilta rakenteiltaan puurakenteinen ja rakennettu tilaelementeistä.

Uudisrakennus

Päiväkodin suunnittelussa noudatetaan Vantaan kaupungin Ohjetta suunnittelijoille sekä Päiväkotisuunnitteluohjetta.

Rakennus on kaksi- tai kolmekerroksinen ja rakennukseen tulee hissi ja väestönsuoja.

Uuden päiväkodin todennäköisin perustamistapa tulee olemaan maanvarainen perustaminen murskearinan välityksellä tasaiseksi louhitun kallion varaan tai luonnontilaisella "moreenialueella" murskearinan välityksellä kitkamaan varaan. Louhitun kallion viettokaltevuudet tarkistetaan ja tarvittaessa korjataan niin ettei alapohjan alle keräänny pintavesiä.

Putkijohdot perustetaan tasauserroksen välityksellä louhitun kallion varaan.

Rakennukset salaojitetaan ja routasuojataan.

Maanpäälliset kantavat rakenteet tehdään ensisijaisesti massiivipuorakenteisina pois lukien väestönsuoja, joka on betonirakenne. Myös kantava alapohja voi olla betonirakenne.

Rakennus varustetaan rakennukseen integroitavilla tai vesikatolle asennettavilla aurinkosähköpaneelilla. Aurinkosähköjärjestelmän kuormitukset otetaan kantavien rakenteiden mitoituksessa huomioon. Jos aurinkosähkövoimala sijoitetaan vesikatolle, on vedeneristyksessä huomioitava paneelien tukirakenteet ja niiden mahdollisesti vaatimat lisävedeneristykset.

Piharakennusten ja -rakennelmien katot toteutetaan kasvikatteinä.

Rakennus tulee suunnitella siten, että tilajako on mahdollista toteuttaa useammalla kuin yhdellä periaatteella sekä siten, ettei tilajaon muuttaminen aiheuta kohtuuttomia muutostöitä teknisiin järjestelmiin (IV ja lattialämmitys, sekä sähkötekniset vedot).

Päiväkodin ryhmätiloja tulee voida yhdistää siirtoseinän.

Lisäksi päiväkodin tiloja jaetaan esim. akustisilla kevyillä jakoseinillä tai kalusteilla pienemmiksi ja/tai rauhallisemmiksi työskentelytiloiksi.

LVI-tekniset tavoitteet

Yleistä

LVI-teknisten järjestelmien tavoitteena on tuottaa rakennukseen hyvät toimintaolosuhteet lämmityksen, sisäilman laadun sekä vesi- ja viemärijärjestelmien osalta energiatehokkaalla tavalla. Tavoite huomioidaan suunnittelussa sekä laite- ja

järjestelmähankinnoissa ja -asennuksissa. Automaatiojärjestelmä mahdollistaa järjestelmien hyvän hallittavuuden, sekä energian ja veden käytön etäseurannan.

Kaikkien LVIA-järjestelmien osien, laitteiden ja komponenttien tulee olla yleisesti käytössä olevia, testattuja ja tyyppihyväksytyjä sekä järjestelmään yhteensopivia tuotteita. Laitteiden ja ohjelmien tulee olla yhteensopivia. Ohjelmien ja toimintojen tulee olla etäohjattavia ja -valvottavia Vantaan mallin mukaisesti.

Ilmanvaihtojärjestelmän puhtausluokka on P1 (Sisäilmastoluokitus 2018). IV-tuotteiden puhtausluokka ja rakennusmateriaalien päästöluokka M1.

Suunnittelussa ja toteutuksessa noudatetaan Vantaan kaupungin suunnitteluohjeita.

Lämmitys- ja jäähdytysjärjestelmät

Lämmitysmuodoksi valitaan kaukolämpö tai maalämpö. Rakennuksen lämmitys- ja jäähdytystarpeet simuloidaan. Lämmönjakohuone sijoitetaan ensimmäiseen kerrokseen sille varattavaan erilliseen tekniseen tilaan. Rakennuksen pääasiallinen lämmönjakotapa on lattialämmitys. Tuuli- ja märkäeteiset varustetaan lisäksi kiertoilmakojein. Lattialämmitysjärjestelmän suunnittelussa ja toteutuksessa noudatetaan Vantaan kaupungin lattialämmitysohjetta. Lattialämmitysputkistossa käytetään tehdasvalmisteista happidifфуusiosuojattua lattialämmitykseen tarkoitettua muoviputkea (valmistaja esim. Uponor).

Lämmitysjärjestelmän ja ilmanvaihdon lämmityksen runkojohdot asennetaan rakennuksen sisälle alas lasketun katon yläpuolelle huomioiden huolto- ja korjaustyöt. Lämmitysjärjestelmän runkojohdot ovat teräsputkea, jotka eristetään. Mikäli käytetään mineraalivillakourueristettä, eriste pinnoitetaan.

Rakennukseen toteutetaan viilennystoimintoja päiväkotisuunnitteluohjeen mukaisesti.

Vesi- ja viemärijärjestelmät

Rakennus ja kiinteistön vesi- ja viemäriputkistot liitetään kunnallisen vesi- ja viemäriverkostojen piiriin. Vesimittari sijoitetaan lämmönjakokeskukseen. Mittarina käytetään ultraäänimittaria, joka liitetään automaatio-ohjelmiston sekä etäluennan

piiriin. Myös lämpimän käyttöveden kv-syöttöjohto sekä keittiön kylmä- sekä kuumavesijohdot varustetaan kiinteistöautomaation luennan piiriin liitettävällä vesimittarilla. Tonttivesijohto varustetaan tarvittaessa itse säätyvällä saattolämmityskaapelilla.

Runkovesijohdot tehdään komposiittiputkista ko. putkelle tarkoitetuilla liitosmenetelmillä. Vesijohdot eristetään. Mikäli eristeenä käytetään villakourueristettä, se pinnoitetaan. Jako- ja kytkentäjohdot tehdään kupariputkesta (näkyviltä osin kromattu kupariputki) tai rakenteiden sisällä suojaputkeen asennettavasta muoviputkesta.

Runkojohdot asennetaan alas lasketun katon yläpuolelle. Mikäli putkia asennetaan rakenteiden sisään, käytetään suojaputkea. Tällöin suunnittelussa ja toteutuksessa huomioidaan myös vaatimus vesijohtojen vaihdettavuudesta ja vuotojen havaittavuudesta.

Tilat varustetaan tarkoituksen mukaisin vesi- ja viemärikalustein, joiden tulee olla SFS- tai ISO-tyyppihyväksytyjä. Käsienpesualtaat varustetaan kosketusvapailta hanoilla, pois lukien bidee-malliset hanat, joiden tulee olla perinteiset yksiottehanat. LE-WC:n hanat voivat olla kosketusvapaita bideehanoja.

Keittiö- ja ruokailutilojen määritykset suunnitellaan keittiöasiantuntijan ohjaamana. Astianpesukone on mallia 'LTO' (käyttöveden esilämmitys pesukoneen poistovedellä). Keittiön viemärit varustetaan rasvanerottimella. Hälytin asennetaan keittiön tiloihin. Viileähuoneiden kompressorilauhdutinyksiköt sijoitetaan ulkotiloihin katokseen. Laitteisto suojataan pieneläin verkolla.

Hulevesijärjestelmä suunnitellaan ja varustetaan viivytyjärjestelmällä. Hulevesiä viivytetään kiinteistön alueella. Viivytyksen suunnittelussa noudatetaan Vantaan kaupungin hulevesien hallinnan toimintamallia. Viivytyjärjestelmän tyyppi määritetään suunnitteluvaiheen aikana.

Ilmanvaihtojärjestelmät

Rakennus varustetaan energiatehokkaalla lämmöntalteenottolaittein varustetulla koneellisella tulo- ja poistoilmanvaihtojärjestelmällä. Lämmöntalteenoton vuosihyötysuhteen tulee olla vähintään 70 %. Ilmanvaihtokoneiden puhaltimet ovat

kammiopuhaltimia, jotka varustetaan energiatehokkailla EC-moottoreilla. SFP-luvun tulee olla $< 1,7 \text{ kW/m}^3$, s.

Päiväkodin ilmanvaihto voidaan toteuttaa joko hajautettuna järjestelmänä, keskitettynä järjestelmänä tai niiden välimuotona, jossa osa ilmanvaihtokoneista on hajautettuja ja esim. keittiön, salin ja ruokasalin ilmanvaihto keskitetyllä ilmanvaihtokoneella.

Palvelualueiden ilmanvaihdon ohjaukseen liitetään ohjaavia olosuhdetekijöitä; TE, CO₂, VOC.

Yhtenäisiin toiminnallisiin tiloihin asennetaan palvelualueen ilmanvaihdon käyntiä ohjaavat lisäaika-ajastinkytkimet (0...3 h), joilla ilmanvaihdon käyttöä voidaan ohjata tilasta käsin, normaalikäyttöaikojen ulkopuolella.

Tilojen ulkopuolelle asetetaan huonetilaa osoittavan kilven alapuolelle tilan raitisilmamäärän mukaista maksimihenkilömäärää osoittava kilpi.

Tilojen käytön ulkopuolinen tuuletuskäyttö toteutetaan ohjelmallisesti minimivaatimuksen mukaiseen tasoon.

Keittiön ilmanvaihto varustetaan (0..2 h) lisäaikakäyttökytkimellä, sekä ilmanvaihdon tehostustoiminnon kytkimellä, mikä mahdollistaa ilmanvaihdon lisäaika- ja tehostustoiminnon keittiötiloista ohjattuna.

Ilmanvaihtojärjestelmän kanavat sinkittyä kierresaumakanavaa. Päätelaitteet tarkoitukseen sopivia tehdasvalmisteisia tulo- ja poistoelimiä, joissa on hyvä ilmavirtojen säädettävyys.

Rakennusautomaatio

Kiinteistöautomaatiojärjestelmä tukee avoimia rajapintoja, kuten Modbus RTU ja TCP/IP ja BACnet. Järjestelmän tulee olla laajennettavissa ja vapaasti päivitettävissä järjestelmätoimittajasta riippumatta. Järjestelmien valvonta ja ohjaus Vantaan kaupungin mallin mukaisesti etätoimintona. Järjestelmä liitetään kaupungin Ethernet verkon piiriin. Grafiikka toteutetaan ja liitetään Vantaan kaupungin automaatio sopimustoimittajan (Fidelix Oy) etävalvomo-ohjelmiston piiriin; yhteensopivuus huomioidaan hankinnoissa. "Pilvipalveluun" sijoitettu ohjelmisto mahdollistaa valvonnan ja toimintojen ohjaukset etänä pc- tai paikasta riippumatta tablettilaitteella.

Sähkötekniset tavoitteet

Yleistä

Sähkötekniisten laitteiden valinta- ja hankintaperusteissa tulee tavoitella energiatehokkuutta, kestävyyttä, helppokäyttöisyyttä ja laadukkuutta.

Laitevalinnoissa tulee pyrkiä valitsemaan yleisesti saatavilla olevia laitteita ja käyttämään tunnettuja laitetoimittajia.

Johtoreittien ja sähkölaitteiden asennuksissa huomioidaan muuntojoustavuus.

Aluesähköistys ja liittymät

Rakennus liitetään sähkölaitoksen pienjännitejakeluverkkoon ja teleoperaattorin tietoliikenneverkkoon valokuidulla. Kiinteistöautomaatio liitetään Vantaan kaupungin kaukovalvontajärjestelmään. Videovalvonta liitetään Vantaan kaupungin videovalvontaverkkoon.

Piha-alueiden valaistus toteutetaan valaisinpylväillä sekä rakennukseen asennettavilla seinä- ja katosvalaisimilla.

Sähköjärjestelmät (400V)

Rakennus varustetaan sähkökeskuksilla, jotka palvelevat valaistusta, pistorasioita, LVIA- laitteita, kiinteistön laitteita sekä tele- ja turvajärjestelmiä.

Energian kulutuksen seuranta varten sähkökeskuksiin asennetaan alamittareita, joilla tavoitellaan rakennuksen käytönaikaista energian kulutuksen optimointia mm. seuraamalla mittaustulosten poikkeamia esim. vikatapauksissa.

Tele- ja turvajärjestelmät

Rakennus varustetaan yleiskaapelointijärjestelmällä, joka palvelee puhelimia, videovalvontaa sekä tietoliikenneyhteyksiä. Lisäksi rakennukseen asennetaan keskuskellojärjestelmä, ovikellot kaikkiin sisäänkäyntioviin, kuvallinen ovipuhelin pääoveen ja yhteen toimistohuoneeseen sisäänpyyntöjärjestelmä (ns. liikennevalot).

Rakennus varustetaan rikosilmoitin-, videovalvonta-, merkki- ja turvavalaistus- sekä paloilmoitinjärjestelmillä. Lisäksi rakennus varustetaan sprinkleri- ja/tai savunpoistojärjestelmällä mikäli lupaehdot sitä edellyttävät.

Sali varustetaan paikallisella AV-järjestelmällä, joka palvelee mm. juhlatilaisuuksia. Äänilähteet sijoitetaan pyörillä varustettuun tehdasvalmisteiseen AV-vaunuun.

Muut järjestelmät

Rakennuksen pysäköintialue varustetaan sähköajoneuvojen latausasemilla lain 733/2020 mukaisesti.

Rakennus varustetaan rakennukseen integroitavilla tai vesikatolle asennettavilla aurinkosähköpaneelilla, joilla tuotetaan rakennuksen kesäaikaisen tunneittaisen peruskulutuksen ja rakennuksesta syötettävän sähköautolatauksen tunneittaisen peruskulutuksen mukainen sähköenergiamäärä.

4.11 Elinkaaritavoitteet, energiatehokkuustavoitteet

Ympäristöministeriön asetus uuden rakennuksen energiatehokkuudesta (1010/2017); Opetusrakennus ja päiväkotirakennus (luokka 6) mukaan päiväkotirakennuksen energiatehokkuuden vertailuluku saa olla enintään 100 kWhE/ (m², a).

Kivivuoren päiväkodin tavoitteellinen, laskennallinen energiatehokkuuden vertailuluku (E-luku) on alle 70 kWhE/m², a. Tavoite tarkentuu suunnittelun edetessä.

Ilmanvuotoluvun q50 saa olla korkeintaan 1 (m³/hm²), joka varmistetaan tiiveysmittauksilla ja rakenteiden tiivistämisellä työmaavaiheessa.

Päiväkotirakennus varustetaan rakennukseen integroitavalla tai vesikatolle asennettavalla aurinkosähkövoimalalla, jonka suunnittelun lähtökohtana on rakennukselle arvioitu kesäaikainen sähkötehon tunneittainen peruskulutus.

Aurinkosähköjärjestelmän koko huomioiden rakennuksen sähkönkulutus on alustavasti luokkaa 35 kWp. Päiväkotirakennuksen sijoittelussa tontille huomioidaan ilmansuuntien vaikutukset siten, että katto-osuudet suunnataan etelä-

ja länsisuuntaan, eivätkä itse kattorakenteet aiheuta varjostumia aurinkosähkövoimalalle. Lisäksi tulee huomioida mahdollinen viherkatto-osuus voimalan suunnittelussa.

Mikäli Lintukallion päiväkodin tontille rakennettava uudisrakennus päädytään varustamaan maalämpöjärjestelmällä, järjestelmän alustava koko voisi olla 7-10 kpl 350 m syviä maalämpökaivoja, jotka on sijoitettu vähintään 15-20 m etäisyydelle toisistaan. Järjestelmän varajärjestelmänä huippupakkasilla toimii sähkökattila.

Lisäksi rakennukseen asennetaan LED-valaisimet ja sähköautojen latauspisteet lain 733/2020 mukaisesti.

Talotekniikan hallintaa sekä myös energiankäytön tehostamista varten asennetaan rakennukseen puitesopimustoimittajan etävalvonnalla varustettu rakennusautomaatiojärjestelmä. Hyödynnetään käytön aikana etenkin IV-koneiden tarkoituksenmukaista ajoa sekä valaistuksen ohjausta automaatiojärjestelmän aikaohjelmien avulla.

Rakennuksen energiatehokkuustavoitteiden toteutumisen seuranta varten se varustetaan sähkön-, lämmön- ja vedenkulutuksen päämittauksilla sekä riittävällä määrällä alamittareita toimitilajohtamisen mittarointiohjeen (mittarointiohje LVIAS-suunnittelijoille, 26.4.2024) mukaisesti. Rakennuksen tarkempi mittarointisuunnitelma esitetään mittarointikaaviossa.

Lasketaan myös rakennuksen hiilijalanjälki siinä vaiheessa, kun rakennuksen massatietoa alkaa olla laskentaa varten suunnitelmista saatavilla.

4.12 Sisäilmatavoitteet

Lähtökohtaisesti rakennus suunnitellaan S2-sisäilmastoluokkaan Vantaan kaupungin ohjeiden mukaisesti (ei koske lämpötilalärajaa, joka määräytyy S3 mukaan- ei mukavuusjäähdytystä). Lisää ilmanvaihtoon liittyvistä tavoitteista aikaisemmin kappaleessa; LVIA-tekniset tavoitteet: Ilmanvaihto, paineilma ja erillisjärjestelmät.

Rakennusmateriaalien tulee täyttää Sisäilmastoluokituksen 2018 päästoluokan M1 vaatimukset.

Mikäli lämmöntuottojärjestelmäksi valitaan jokin muu lämmöntuottotapa kuin maalämpö, tai maalämpöjärjestelmällä ei toteuteta viilennystoimintoa, tällöin lämpötilayläraja S3 mukaan.

Auringon lämmitysvaikutusta vähennetään käyttämällä kohteeseen soveltuvia "passiivisia keinoja". Rakennus sijoitetaan tonteille mahdollisimman hyvin alueen pienilmasto-oloja hyödyntäen. Huonetilat pyritään sijoittamaan niin, että auringonpaisteen aiheuttama lämpötilan nousu voidaan minimoida. Lisäksi hyödynnetään rakennuksen ulkopuolista auringon suojausta.

5. TONTTI JA RAKENNUSPAIKKA

5.1 Sijainti ja hallinta

Tontti sijaitsee Myyrmäen suuralueella, Martinlaakson kaupunginosassa osoitteessa Lintukallionkuja 9 a ja b. Tontti on Vantaan kaupungin omistuksessa.

5.2 Kaava- ja kiinteistötiedot, rasitteet

Päiväkodille osoitetulla tontilla korttelissa 17577 on voimassa oleva asemakaava nro 002035. Tontin kaavamerkintä on Y: yleisten rakennusten korttelialue ja tontin rakennusoikeus on 5084 k-em². Tontin pinta-ala on 8473 m² ja sille saa rakentaa kolmekerroksisen rakennuksen.

Tontilla sijaitsee Lintukallion toimintayksikkö, joka koostuu Kivimäen päiväkodista (rakennettu 1981) Lintukallionkuja 9A ja Lintukallion päiväkodista Lintukallionkuja 9B (rakennettu vuonna 1989). Uuden päiväkodin tieltä puretaan vuonna 1989 rakennettu Lintukallion päiväkotitalo ns. kymppitalo. Kivimäen päiväkotitalo on 4-ryhmäinen ja uusi päiväkotitalo 8-ryhmäinen, joten tontille tulee muodostumaan 12-ryhmäinen päiväkotiyksikkö.

Kaavan autopaikkavaatimus on 1 AP/150 k-em². Tontin eteläreunalla on yleinen pysäköintialue (LP), jossa sijaitsee 60 autopaikkaa.

Herkkien kohteiden ääneneristävyys lentomelua vastaan tulee olla 32db.

Tontilla on hienoja puita, jotka on tarkoitus säilyttää, mutta joitain puita saatetaan joutua kaatamaan pysäköinnin, huoltoajon ja jalankulkijoiden turvallisuuden ja pihan toimivuuden vuoksi.

5.3 Tontin rakennettavuus, alustava rakennettavuusselvitys

Rakennettavuuskartan mukaan päiväkotirakennus sijoittuu helposti rakennettavalla alueelle.

Pintamaakartan mukaan vanha päiväkotiki (joka puretaan) on sijoittunut kallioalueelle (arvioitu kalliopinnan syvyys 0–1 m maanpinnasta).

Vanhasta Lintukallion päiväkodista on tehty perustamistapalausunto vuonna 1988. Perustamistapalausunnan yhteydessä on tehty muutama tärykairaus, pintavaaitus ja kalliopinnan kartoitus. Vanha päiväkotiki on ollut perustuspiirustuksen mukaan osittain perustettu suoraan luonnollisen kalliopinnan varaan ja osittain perustettu suoraan louhitun kalliopinnan varaan.

Uuden päiväkodin todennäköisin perustamistapa tulee olemaan maanvarainen perustaminen murskearinan välityksellä tasaiseksi louhitun kallion varaan tai luonnontilaisella ”moreenialueella” murskearinan välityksellä kitkamaan varaan. Louhitun kallion viettokaltevuudet tarkistetaan ja tarvittaessa korjataan niin ettei alapohjan alle keräänny pintavesiä.

Putkijohdot perustetaan tasauskerroksen välityksellä louhitun kallion varaan.

Rakennukset salaojitetaan ja routasuojataan.

Mahdollinen maaperän radonaktiivisuus tulee ottaa huomioon suunnittelussa.

Rakennuspaikalla tulee tehdä täydentävät rakennuspaikkakohtaiset pohjatutkimukset maannäytteenottoineen ja laatia pohjarakennussuunnitelmat, kun rakennuksen tarkka sijainti on selvillä.

5.4 Liikenne, pysäköinti, kadut ja kunnallistekniikka, meluselvitys

Herkän toiminnan kohteissa noudatetaan HSY:n mukaisia ilmanlaatuviyöhykkeiden suositusetaisyyskiä. (Vantaan päiväkotisuunnitteluohje 15.2.2023, kohta 15. Tonttiolosuhteet).

Päiväkotisuunnitteluohjeen mukainen autopaikkatarve on 28 ap, joista henkilökunnalle varataan 12 paikkaa. Pyöräpaikkatarve on 25 kpl. (Vantaan päiväkotisuunnitteluohje 15.2.2023, kohta 15. Tonttiolosuhteet). Tällä hetkellä tontilla on molemmille päiväkodeille yhteensä 10 autopaikkaa. Alustavan laskelman mukaan tontilla tulisi osoittaa kaavan mukaan n. 18–22 autopaikkaa sisältäen LE-autopaikat.

Lintukallionkujan päässä tontin eteläreunalla on yleinen pysäköintialue (LP), jossa on 59 autopaikkaa. Pysäköintialueen päiväkodin puoleisella sivulla on tällä hetkellä 10 paikkaa, joissa on päiväkodin aukioloaikoina voimassa 30 minuutin aikarajoitus.

Paikat palvelevat pääosin päiväkotiin lapsia tuovia ja noutavia vanhempia. Vastaavalla aikarajoituksella olevia paikkoja on 11 kpl tontin eteläreunalla. Näiden on ajateltu palvelevan pääasiassa hammashoitolan asiakkaita. Iltaisin ja viikonloppuisin edellä mainituissa paikoissa saa pysäköidä vapaasti.

Loput pysäköintialueella olevista paikoista on 24 tunnin tai neljän tunnin aikarajoituksella varustettuja paikkoja. Neljän tunnin paikoille saa pysäköidä vapaasti iltaisin ja viikonloppuisin. Paikat palvelevat pääosin alueen asukkaita ja vierailijoita.

Kaupunki ei osoita yleiseltä pysäköintialueelta nimettyjä paikkoja tietyille käyttäjäryhmälle. Päiväkodin henkilökunnan päiväkotisuunnitteluohjeen mukaisten paikkojen tulee sijaita päiväkodin tontilla.

Tontin itäreunaa kulkee kevyenliikenteenraitti, joka yhdistää Lintukallionkujan ja Kivimäentien. Kevyen liikenteen raittia ei tule käyttää tontin huoltoajoon, vaan sille tulee järjestää oma reitti tontin alueelle.

Hankesuunnittelun aikana tontista tulee teettää meluselvitys.

5.5 Tontin kuivatus ja hulevesien käsittely

Kaikessa rakentamisessa noudatetaan Vantaan kaupungin hulevesien hallinnan toimintamallia, jonka periaatteiden mukaisesti hulevesiä viivytetään tontilla.

Alueelta muodostuvat hulevedet johdetaan pääasiassa tonttien omien järjestelmien kautta avo-ojiin. Tontilla muodostuvia hulevesiä tulee imeyttää tai viivyttää ennen vesien johtamista yleiseen verkostoon siltä osin, kun tontilla tehdään kaavamuuток sesta johtuvia muutostöitä. Hulevesien hallintarakenteet tulee mitoittaa 10 minuutin sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha. Tontilta saa poistua mitoitussadetilanteessa samansuuruinen virtaama kuin sieltä poistuisi luonnontilassa. Tonttien tasaus tulee suunnitella siten, että tulvatilanteessa vesi voi kertyä piha- ja pysäköintialueille hetkellisesti. Suurempia sadetilanteita varten tulee suunnitella hallittu tulvareitti tontilta yleisille alueille.

Rakentamisen aikaiset hulevedet on hallittava ja etenkin kiintoaineen kulkeutuminen vesistöön minimoitava.

Rakennusluvan yhteydessä tulee tehdä tarkemmat hulevesisuunnitelmat, jotka hyväksytetään kaupungilla rakennusluvan yhteydessä.

6. VÄISTÖTILATARVE

Lintukallion päiväkoti väistää vuonna 2027 valmistuvaan Sammakkolammen päiväkotiin.

7. KUSTANNUKSET

7.1 Investointikustannusennuste

Kivivuoren päiväkodin uudisrakennukselle laskettu kustannusennuste on 9 888 000 € (alv 0%).

7.2 Tontista aiheutuvat kustannukset

Tontti on Vantaan kaupungin omistuksessa.

7.3 € / tilapaikka

Kustannukset / tilapaikka ovat 58 857 € (alv 0%).

7.4 Väistötilakustannukset

7.5 Purkukustannukset

Vanhan päiväkodin purkukustannukset eivät sisälly hankkeen investointikustannuksiin.

7.6 Elinkaarikustannukset

Elinkaarikustannukset tilataan konsultilta suunnitteluvaiheessa.

8. RAHOITUS JA AIKATAULU

8.1 Rahoitus investointiohjelmassa

Kaupunginvaltuuston hyväksymässä vuosien 2024–2033 investointiohjelmassa on varattu Kivivuoren päiväkodin uudisrakennukselle 9 800 000 € (alv 0 %, KL116).

8.2 Aikataulu

Aikataulu

Tarveselvitys	02–06/25
Hankinnat	06-08/2025
Hankesuunnittelu	09-12.2025
Suunnittelu	01/2026–01/2027
Rakentaminen	04/2027–05/2028
Käyttöönotto	06/2028

9. HANKKEEN KÄYTTÖTALOUSVAIKUTUKSET JA TOIMINTAKUSTANNUKSET

9.1 Ylläpitokustannukset

Alustava arvio ylläpitokustannuksista on 75 042 € (alv 0%) vuodessa.

9.2 Toimintakustannukset

Toimintakustannukset käyttäjätoimialalle ovat arviolta 1 000 000 €.

9.3 Elinkaarikustannukset

Elinkaarikustannukset tilataan konsultilta suunnitteluvaiheessa.

10. TYÖTURVALLISUUSASIAT

Rakennustyön turvallisuus

Suunnitteluvaiheen turvallisuuskoordinaattorina toimii rakenneinsinööri Jukka Tuhkanen. Työturvallisuustehtävien tarkistuslista on käyty läpi. Hankkeesta on laadittu Havat-riskikartta, joka on tarveselvityksen liitteenä. Rakentamisvaiheessa toteuttaja ja rakennuttaja huolehtivat kohteen työturvallisuustehtävistä. Suunnitteluvaiheessa täytetään Vantaan kaupungin tilakeskuksen turvallisuusohjeiden mukaisesti tarvittavat asiakirjat.

11. RISKIT

11.1 Aikataulu, kustannukset

11.2 Kaavamuutos / poikkeamispäätös

Ei kaavamuutosriskiä, hanke voidaan toteuttaa nykyisellä kaavalla.

11.3 Rakennustyön turvallisuusriski

Uusi päiväkotitulee sijoittumaan saapumissuunnassa Kivimäen päiväkodin taakse tontin perälle. Kivimäen päiväkotit toimii normaalisti koko rakennustyön aikana. Työmaajärjestelyissä on erityisesti huomioitava tontilla olevan päiväkodin henkilökunnan ja lasten turvallisuus.

12. TYÖRYHMÄN JÄSENET

KAUPUNKIYMPÄRISTÖN TOIMIALA (Kato)

Kiinteistöt ja tilat / Toimitilajohtaminen:

Hankevalmistelu:

- Eija Kivineva, Hankepäälikkö
- Ritva Kokkola-Lemarchand, Rakennuttaja-arkkitehti

Suunnittelu- ja hankepalvelut:

- Jukka Tuhkanen, Rakenneinsinööri / Työturvallisuuskoordinaattori
- Pasi Kujala, Sähköinsinööri
- Reetta Heinisuo, LVI-insinööri
- Tarja Aaltola, Keittiöasiantuntija
- Anne Valkeapää, Puhtauspalveluasiantuntija
- Sirpa Eskelinen, energia-asiantuntija
- Honi Hasib, kustannusinsinööri

Kunnossapito:

- Marika Suotula, Pihavastaava

Kiinteistöjen hoito ja ylläpito:

- Sirpa Eskelinen, Energian erityisasiantuntija

Rakennuttaminen:

- Juha Vuorenmaa, Rakennuttajapäällikkö

Kiinteistöt ja tilat / Kiinteistöhallinta ja asuminen:

- Pasi Simola, Isännöitsijä

Kiinteistöt ja tila palvelualue / Mittaus- ja Geopalvelut:

- Kangas Heikki, Geotekniikkapäällikkö/ Mige/ Geotekniikka

Kaupunkirakenne ja ympäristö:

Asemakaavoitus:

- Anna-Kaisa Haanpää, Aluearkkitehti
- Timo Kallaluoto, Alue-arkkitehti

Kaupunkirakenne ja ympäristö / Rakennusvalvonta:

- Ifa Kytösaho, Lupapäällikkö
- Johanna Brummer, Lupa-arkkitehti

Kadut ja puistot / Suunnittelu:

- Juuso Smolander, Hulevesiasiantuntija

- Teemu Vihervaara, Liikenneinsinööri
- Pirjo Salo, liikenneinsinööri
- Geotekniikka, Heikki Kangas, geotekniikkapäällikkö

Työsuojelu:

- Nina Rintanen, Työsuojeluvaltuutettu

Kasvatuksen ja oppimisen toimiala:

Talous- ja hallintopalvelut:

Turunen Satu, Palveluverkkoasiantuntija

Lehtinen Petra, Kalusteasiantuntija

Varhaiskasvatus:

Korpisalo Sanna, Varhaiskasvatuspäälikkö/ Läntinen palveluyksikkö

Vänni Hannamari, Varhaiskasvatuspäälikkö/ Keskinen palveluyksikkö

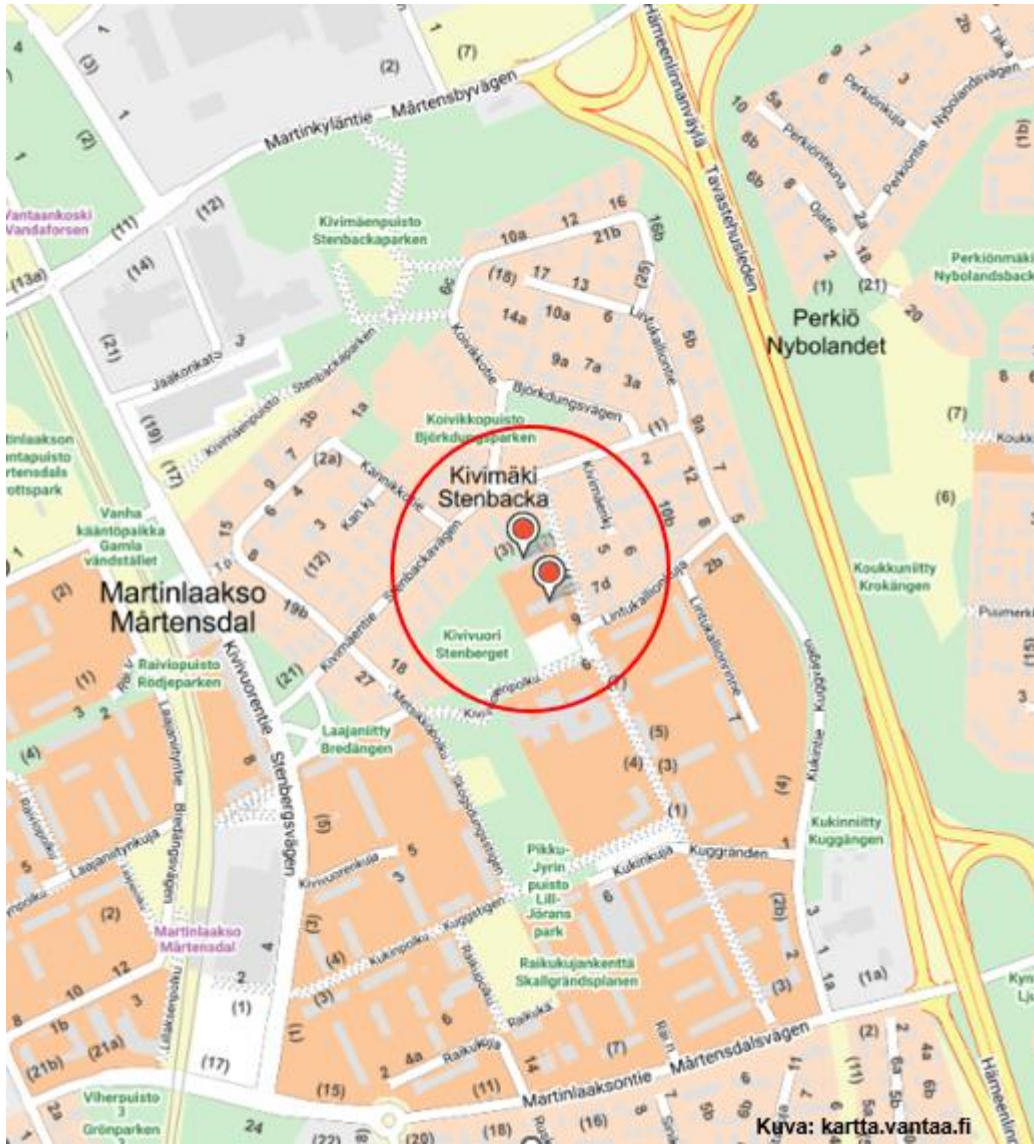
Ellinoora Ala-Karvia, osallisuusasiantuntija

Karoliina Mutanen, osallisuusasiantuntija

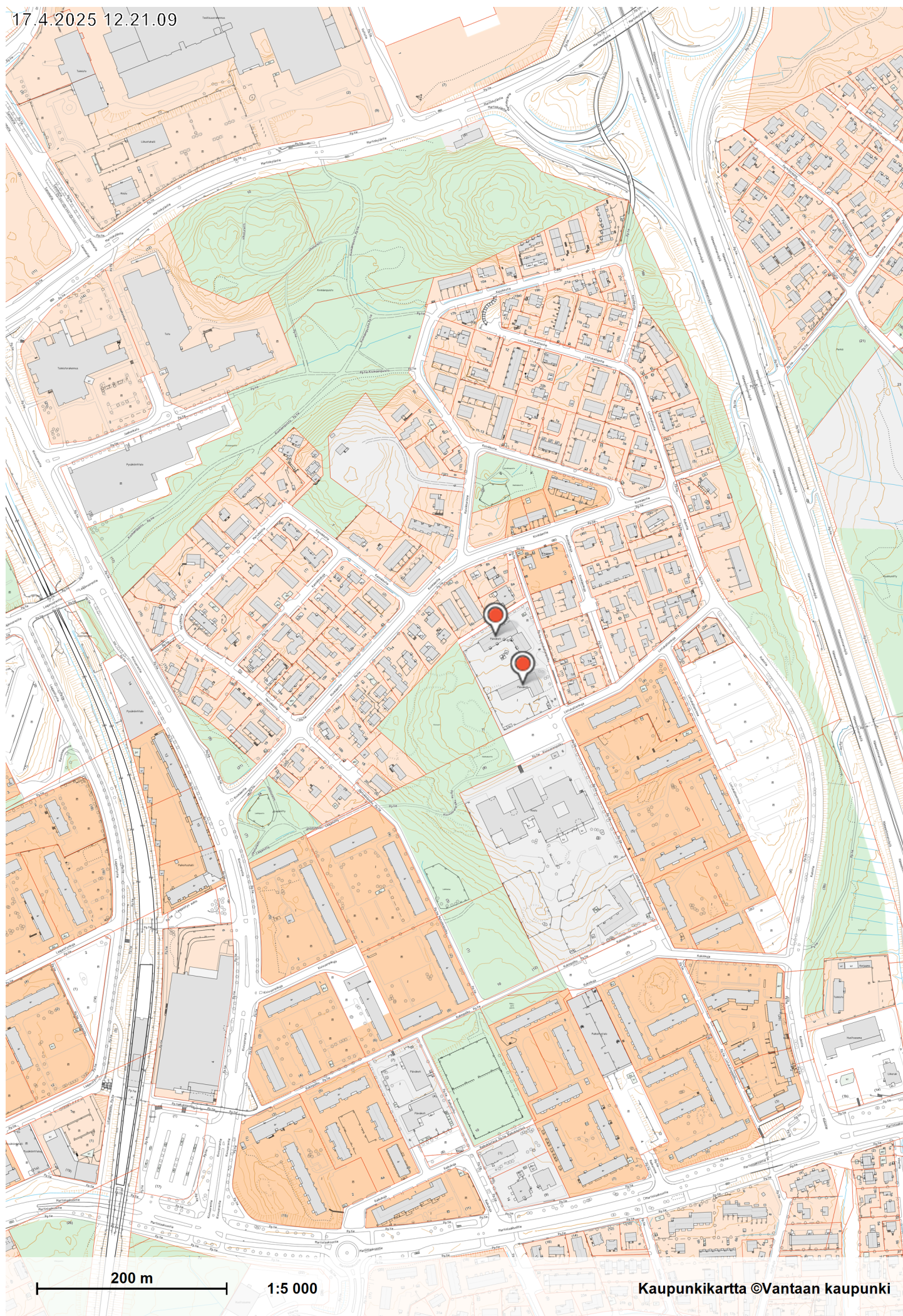
Katja Riitaho, päiväkodin johtaja



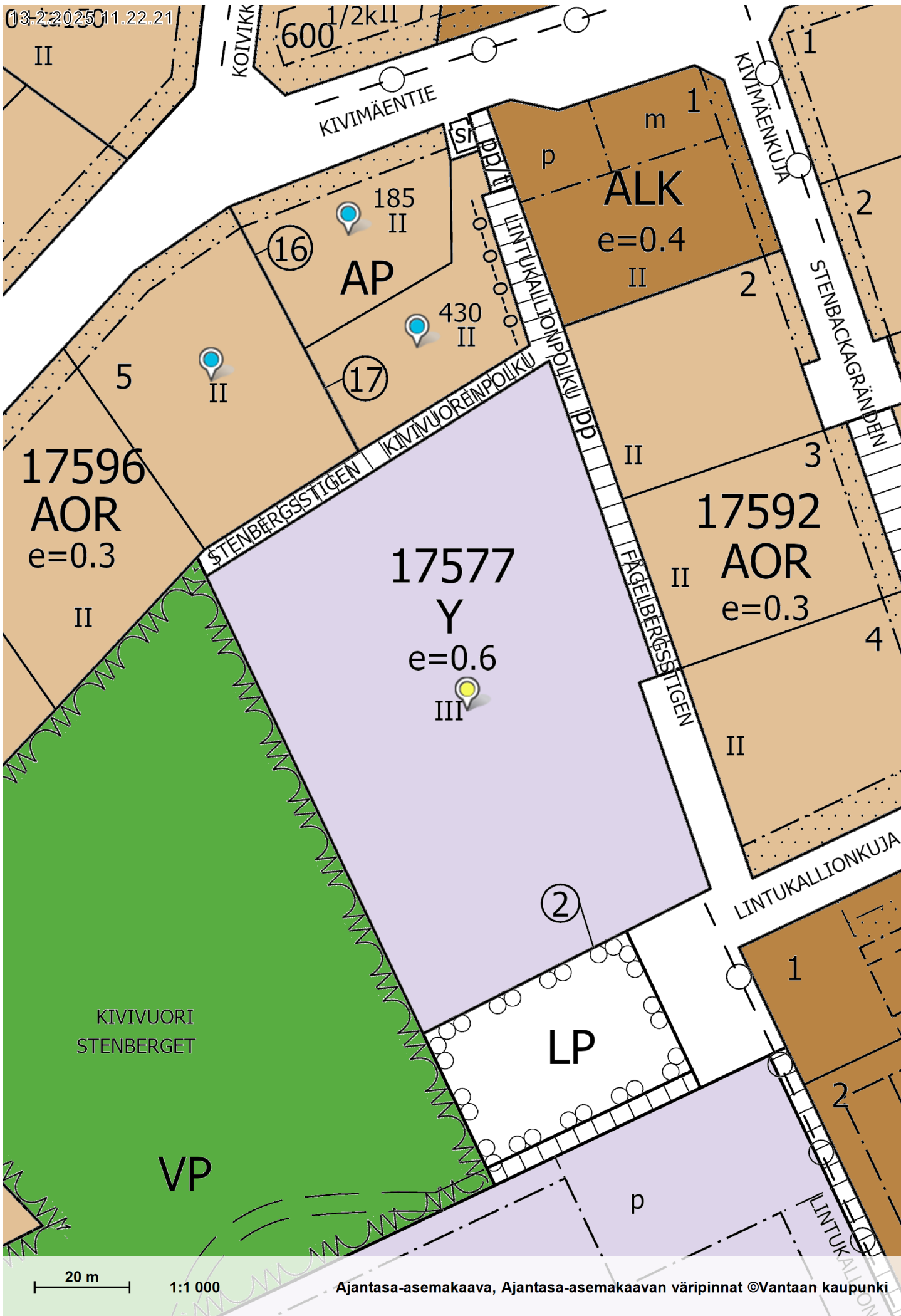
Liite 1 sijaintikartta



17.4.2025 12.21.09



13.2.2025 11.22.21



Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 17

MARTINLAAKSO

Asemakaavan muutos

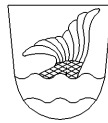
Kortteli 17577 sekä katu- ja erityis-
alueet.

(Kumoutuvan asemakaavan kortteli
17577 sekä katuluetta.)

Tonttijaon muutos

Kortteli 17577.

1:2000



Vanda stad
Stadsdel 17

Kv 19.11.2012

MÅRTENSDAL

Ändring av detaljplanen

Kvarteret 17577 samt gatu- och special-
områdena.

(Kvarter 17577 samt gatuområde
i den plan som upphävs.)

Ändring av tomtindelningen

Kvarteret 17577.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

- · · · — 3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- Y** Yleisten rakennusten korttelialue.
Y-kortteli 17577 koskevia määräyksiä:
Tontille saa sijoittaa huollon kannalta välttämättömiä asuntoja ja palveluasuntoja.
Asuntojen, päiväkotij- ja koulutilojen ja muiden melulle herkkien tilojen ääneneristävyydeksi lentomelua vastaan määrätään ΔL 32 dB.
Toimistotilojen ja vastaavien melulta suojattavien työtilojen ääneneristävyydeksi lentomelua vastaan määrätään ΔL 28 dB.
Autopaikkojen vähimmäismäärä on 1 ap/150 k-m².
- EV** Suojaviheralue.
- · — · — Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- · — · — Osa - alueen raja.
- ② Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
- x — x — Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
- 17**
MARTI
17577 Kaupunginosa numero.
- 17**
MARTI
17577 Kaupunginosa nimi.
- 17**
MARTI
17577 Korttelin numero.
- LINTUKALLION Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
- III Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.
- e=0.60 Tehokkuusluku eli kerroslalan suhde tontin pinta-alaan.
- Rakennusala.
- Katu.
- Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
- Ajoyhteys.
- Säilytettävä rakennus tai rakennelma.
Punatiilinen vanha muuntaja on pyrittävä säilyttämään eikä sen ulkoasua saa muuttaa ilman pakottavaa syytä.

TONTTIAJO

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

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

- Linje 3 m utanför planområdets gräns.
- Kvartersområde för allmänna byggnader.
Bestämmelser som gäller Y-kvarteret 17577:
På tomten får placeras sådana bostäder och servicebostäder som är nödvändiga med tanke på servicen.
Ljudisoleringen mot flygbuller fastställs till ΔL 32 dB i bostäder, daghems- och skollokal och andra buller-känsliga utrymmen.
Ljudisoleringen mot flygbuller fastställs till ΔL 28 dB i kontorslokaler och motsvarande arbetsutrymmen som ska skyddas mot buller.
Minimiantalet bilplatser är 1 bilplats / 150 m²-vy.
- Skyddsgrönområde.
- Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
- Gräns för delområde.
- 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.
- Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.
- Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.
- Exploateringsstal dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.
- Byggnadsyta.
- Gata.
- För gång- och cykeltrafik reserverad gata.
- Körförbindelse.
- Byggnad eller konstruktion som skall bevaras.
Man bör sträva efter att bevara den gamla transformatorn i rödtegel och den får inte ändras till det yttre utan tvingande skäl.
- TOMTINDELNING
- För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön
toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Timo Kallaluoto
Timo Kallaluoto
Aluearkkitehti / Områdesarkitekt

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad
och miljö
Stadsplaneringen

Mittausosasto

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen
1284 / 1999 vaatimukset.

Karttakoordinaatti- ja
korkeusjärjestelmä
VYJ, N43
1.1.2012 mukaan

Vantaalla / Vanda 15.11.2012

Pekka Tervonen
Pekka Tervonen
Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet

Mättningsavdelningen

Baskarten fyller de anspråk som förordningen
om planläggningsmätning 1284 / 1999 kräver.

Kartkoordinat-
och höjdsystemet
VYJ, N43
enligt läget 1.1.2012

KIVIVUOREN PÄIVÄKOTI, 8 ryhmäaluetta				TILAOHJELMA	
2024				168	
Ryhmäalueet, joissa on á 21 lapsen ryhmä (tilamitoitus 3 kasvattajaa ja 21 lasta)					
tilapaikat yhteensä 168 lasta.				21	Huonekortit täydentävät tilaohjelmaa
Ryhmäalue A, 21 lasta	Yhteensä hym2	/ lapsi	Käsin laskettu		muuta
märkäeteinen	8	0,38	7,98		21 lapselle, voi tehdä kahdelle ryhmälle yhteisenä, silloin tila 16m2 (2x8m2)
eteistilat A	13	0,6	12,6		osana toimintatilaa
wc-pesutilat A	10	0,46	9,66		yleisesti wc-tiloihin: 3 wc-istuinta wc tilaa kohden, eriot, etuhuoneellinen pesutila
toimintatila /suljettava rauhallinen tila /suljettavaa pienryhmätilaa/ varastotilat A	79	3,75	78,75		Rauhallista tilaa käytetään myös lepotilana, kooltaan 42 m² (2 m2 / 21 lasta), varastotila 2m2/ryhmä, kaapistoja tai yksittäinen varasto
ryhmäalue A yht	109,0		108,99		
Ryhmäalue B, 21 lasta					
märkäeteinen					21 lapselle
eteistilat B					osana käytävää
wc-pesutilat B					voivat olla kaapistoja tai yksittäinen yhteinen varasto
varastotilat					lepotila suljettavissa
ryhmähuoneet / lepohuone					
ryhmäalue B yht	109		108,99		ohjeellinen
Ryhmäalue C, 21 lasta					
märkäeteinen					21 lapselle
eteistilat C					osana käytävää
wc-pesutilat					voivat olla kaapistoja tai yksittäinen yhteinen varasto
varastotilat					lepotila suljettavissa
ryhmähuoneet / lepohuone					
ryhmäalue C yht	109		108,99		ohjeellinen
Ryhmäalue D, 21 lasta					
märkäeteinen					21 lapselle
eteistilat					osana käytävää
wc-pesutilat					voivat olla kaapistoja tai yksittäinen yhteinen varasto
varastotilat					lepotila suljettavissa
ryhmähuoneet / lepohuone					
ryhmäalue D yht	109		108,99		ohjeellinen
Ryhmäalue E, 21 lasta					
märkäeteinen					21 lapselle
eteistilat E					osana käytävää
wc-pesutilat E					voivat olla kaapistoja tai yksittäinen yhteinen varasto
varastotilat					lepotila suljettavissa
ryhmähuoneet / lepohuone					
ryhmäalue E yht	109		108,99		ohjeellinen
Ryhmäalue F, 21 lasta					
märkäeteinen					21 lapselle
eteistilat F					osana käytävää
wc-pesutilat F					voivat olla kaapistoja tai yksittäinen yhteinen varasto
varastotilat					lepotila suljettavissa
ryhmähuoneet / lepohuone					
ryhmäalue F yht	109		108,99		ohjeellinen
Ryhmäalue G, 21 lasta					
märkäeteinen					21 lapselle
eteistilat G					osana käytävää
wc-pesutilat G					voivat olla kaapistoja tai yksittäinen yhteinen varasto
varastotilat					lepotila suljettavissa
ryhmähuoneet / lepohuone					

ryhmäalue G yht	109		108,99		ohjeellinen
Ryhmäalue H, 21 lasta					
märkäeteinen eteistilat H wc-pesutilat H varastotilat ryhmähuoneet / lepohuone					21 lapselle osana käytävää voivat olla kaapistoja tai yksittänen yhteinen varasto lepotila suljettavissa
ryhmäalue H yht	109		108,99		ohjeellinen
wc	2		2		yhdellä ryhmäalueella, helposti ulkoa saavutettava
Ryhmätilat yhteensä	873,9		873,92		
Yhteiset tilat:					
kotikeittiö / neuvottelu	6		6		neuvottelutilan yhteydessä, kotikeittiövarustelu, toimii henkilökunnan neuvottelu- ja taukotilana, lasten tilana, yhteiskäytössä asukkaisten kanssa, salin läheisyyteen.
työpaja	15		15		huom. hiekanerotuskaivo
pienryhmä / kerros	15		15		2-kerroksinen ratkaisu
liikuntasali ja väline/patjavarastovarasto	80		80		toimii myös henkilökunnan koulutustilana, lasten lepotilana, varasto 6 m2, syvyys n.2m, yhteiskäytössä asukkaiden kanssa
ruokailutila	78	0,3	78		yhteiskäytössä asukkaiden kanssa, erillinen sis.käynti asukkaille liikuntasaliin ja ruokailutilaan
ruuanjakelulinjaston vaatima tila	6		6		
wc-tila ruokasalin yhteyteen	2		2		
vararuokavarasto	2		2		lukittava kaapisto tai varasto lähelle ruokailutilaa
inva-wc / kerros	16,5		16,5		3-kerroksinen ratkaisu
Yhteiset tilat. yhteensä:	221		220,5		
Lasten toiminta-tilat yhteensä:					
	1094,4	hym2	1094,42		
	76,6	7 % toimint	76,6094		
	1171,0		1171,0294		
	6,97		6,9704		toiminta-alaa / tilapaikka
Henkilökunnan tilat, työ- ja sos.tilat					
toimisto / johtaja	12		12		monikäyttöinen toimistotila
neuvottelutila	15		15		kotikeittiön yhteydessä
henkilökunnan työhuone	12		12		
perhe- ja konsultaatiotila / työhuone / neuvottelu	10		10		sijoitetaan johtajan huoneen viereen
henk.kunnan wc:t 2kpl	6		6		1 kpl wc/kerros, miehille ja naisille Voi olla yhteinen (mahdollista pukeutumaan, tarvitsee tason vaatteille)
henk.kunnan suihkutila	3		3		Voi olla yhteinen, sisältää kaksi WC:tä, lisäksi suihkutilassa pukeutumismahdollisuus
henk.kunnan pukutila, 24h x 0,8m2	19		19		
Toimintatilat tilat yhteensä:	77,0		77,0		
Huoltotilat					
palvelukeittiö aputiloineen	66	0,34	66		keittiön wc, keittiö aputiloineen pois luk. rullakoiden ja pahvin säilytystilat
siivouskeskus ja vaatelhuoltotila	16		16		yhdistetty tila, huom. liikainen ja puhdas puoli
siivouskomero	3		3		
keskusvarasto	10	0,05	10		
Keittiötilat yhteensä	95,0		95,0		

Hyötyalat ilman teknisiä tiloja:	1266,4	hym2			
Tekniset tilat iv-konehuone 7% bruttoalasta sähköpääkeskus Käytävätilat Käytävät, poistumistieitit Porrashuoneet tuulikaapit bruttoalataavoite 1645 brm2 mitoitustavoite 8,5 htm2/lapsi (1360htm2) YHTEENSÄ		x x x x x	1266,42		
Vantaan kaupunki, tilakeskus, hankevalmistelu					
hyötyalasta huoneistoalaksi kerroin:	1,12	1418,3904	1418,39	htm2	RT-kortin mukainen
		8,4428	8,4428		huoneistoalaa/tilapaikka
	1,13	1431,1	1431,1	htm2	Vantaa
					huoneistoalaa/tilapaikka (RT 9 htm2/tilapaikka; RT-taulukossa iso liikuntasali)
hyötyalasta bruttoalaksi kerroin:	1,32	1671,6744	1671,674	brm2	RT-kortin mukainen (1,12 - 1,5)
	1,44	1823,6448	1823,645	brm2	Vantaa
	1,627	2060,4653	2060	brm2	Vantaa + uusi VSS-linjaus

10.4.2025

Kivivuoren päiväkot	
Huoneistoala	1 431 htm2
Jälleenhankinta-arvo	9 888 000 €
Tekninen arvo	9 888 000 €
Rakennuskustannukset	9 888 000 €
- rakentamisen yksikköhinta	6 909,85 €/htm2

ALUSTAVA VUOKRAKUSTANNUSLASKELMA ALV 0%

Perusvuokra:		€/a	€/htm2/a	€/htm2/kk
Korjausvastike	3,0 %	296 640	207,30	17,27
Korko	3,0 %	296 640	207,30	17,27
Maanvuokra		37 263	26,04	2,17
Yhteensä		630 543	440,63	36,72

Ylläpitovuokra:		€/a	€/htm2/a	€/htm2/kk
Sähkö		12 879	9,00	0,75
Lämmitys		17 859	12,48	1,04
Vesi		3 434	2,40	0,20
Kiinteistönhuolto		13 051	9,12	0,76
Kunnossapito		8 586	6,00	0,50
Yleishoito		2 061	1,44	0,12
Yhteistehtävät		17 172	12,00	1,00
Yhteensä		75 042	52,44	4,37

Sisäinen vuokra yhteensä	705 585	493,07	41,09
---------------------------------	----------------	---------------	--------------

Lopullinen vuokra määräytyy toteutuneiden kustannusten mukaan

Rakennushankkeen turvallisuusriskit, HAVAT Riskikartta

KOHDE: Kivivuoren päiväkot

Rakennushankkeen ominaisuudet

- ☐ Koko
- ☐ Muoto
- ☐ Suuruus
- ☐ Mitat
- ☐ Poikkeuksellisuus
- ☐ Ainutkertaisuus
- ☐ Materiaalivalinnat
- ☐ Tekniset ratkaisut,
- ☐ Runkoratkaisu
- ☐ Ajankohta
- ☐ Suunnitteluratkaisut,
- ☐ Vaativuus
- ☐ Rakennuksen kunto
- ☐ Talotekniikka,
- ☒ Muu, **kustannukset**

Työturvallisuutta ja terveyttä koskevat tiedot

- ☐ Mikrobit (Home)
- ☐ Pöly
- ☐ Kaasut,
- ☐ Muut ilman epäpuhtaudet,
- ☐ Melu, värinä,
- ☐ Kuumuus/kylmyys
- ☐ Säteily
- ☐ Häikäisy
- ☐ Happipitoisuus, hapen puute
- ☐ Myrkyt
- ☐ Vaaralliset aineet
- ☐ Altistuminen
- ☐ Ergonomia, hankalat työasennot
- ☐ Vaaralliset työt
- ☐ Räjähdyt
- ☐ Syttyminen
- ☐ Muu

PÄIVÄYS: 18.02.2025

LAATIJAT: Ritva kokkola-Lemarchand, Jukka Tuhkanen

Rakennushankkeen luonne

- ☐ Työmaan johtamisen erityispiirteet
- ☐ Yhteensovittamisen erityispiirteet
- ☐ Aikataulu
- ☐ Urakoitsijoiden määrä
- ☐ Urakkarajat
- ☐ Erillistoimitukset
- ☐ Töiden läheisyys/peräkkäisyys
- ☐ Töiden päällekkäisyys
- ☐ Tiedonkulun erityispiirteet
- ☐ Työmenetelmien reunaehdot
- ☒ Muu, **tontilla toiminnassa oleva päiväkot**

Rakennushankkeen olosuhteet

- ☒ Varottavat rakenteet, **olemassa oleva päiväkot**
- ☐ Vaaralliset johdot
- ☐ Varottavat toiminnot
- ☐ Asukkaat, asiakkaat, tilaajan henkilöstö, vuokralaiset, käyttäjät
- ☐ Liikenne, liikennemuodot,
- ☐ Työkoneiden käyttö
- ☐ Työvälineiden käyttö
- ☐ Materiaalit ja aineet
- ☐ Vaaralliset jätteet
- ☐ Teollinen toiminta lähellä, prosessit
- ☐ Tilojen rakennusaikainen käyttö
- ☐ Muu toiminta
- ☐ Herkät laitteet ja laitteistot
- ☐ Muut ympäristötekijät,
- ☐ Purettavat rakenteet,
- ☐ Sähkökaapelit/kaasuputket
- ☐ Muu

Työhön liittyviä vaaroja

- ☐ **Arvioitava aina VNp629/94 liitteen 2 mukaista erityistä vaaraa sisältävät työt**
- ☐ Rakennusratkaisuihin liittyvät vaarat



13 §

Tikkurilan III päiväkoti, tarveselvityksen hyväksyminen / AK

VD/1406/10.03.02.01/2025

AK/PW/EK/HA

168-paikkainen Tikkurilan III päiväkoti toteutetaan vastaamaan Tikkurilan väestönkasvun myötä kasvavaan varhaiskasvatuspaikkojen tarpeeseen ja korvaamaan palveluverkosta poistuvia päiväkotitiloja. Tavoitteena on, että uusi päiväkoti on valmis kesällä 2028.

Tikkurilan III päiväkodin tarveselvitys on valmisteltu yhdessä kasvatuksen ja oppimisen toimialan sekä toimitilajohtamisen ja muiden kaupunkiympäristön toimialan asiantuntijoiden kanssa.

Päiväkoti sijoittuu Tikkurilan suuralueelle Kuninkaalan kaupunginosaan. Tuleva päiväkotitontti kuuluu vireillä olevaan Värитеhtaan asemakaavamuutosalueeseen (002494). Tulevalla asemakaavalla tontti muutetaan julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi, mikä mahdollistaa päiväkodin rakentamisen paikalle.

Nykyisessä asemakaavassa tontti on osittain kaupungin omistamaa puistoa, Pääkaksenpeltoa, ja osittain teollisuusrakennusten korttelialuetta, jonka omistaa Tikkurila Oyj. Päiväkodin toteuttamiseksi kaupungin tulee lunastaa tontti kokonaisuudessaan. Maaperän pilaantuneisuus ja mahdollinen puhdistustarve tontilla tulee selvittää. Vantaan kaupungin rakennettavuuskartan mukaan rakennus sijoittuu pääasiassa helposti rakennettavalle alueelle tontilla.

Alueen katujen (mm. uusi Gjutarinkatu) ja kunnallistekniikan toteuttaminen siten, että päiväkoti valmistuisi tavoiteaikataulussaan, on haastavaa. Päiväkotihankkeen tavoiteaikataulua voi olla tarve uudelleen tarkastella hankesuunnitteluvaiheessa.

Päiväkotirakennuksen bruttoalatarve on 2060 brm². Päiväkodin tilapaikkamäärä on 168 eli 8 ryhmää ja 32 työntekijää. Rakennus toteutetaan kaksikerroksisena ja puurakenteisena.

Vuosien 2025–2034 toimitilainvestointiohjelmassa on varattu Tikkurilan III päiväkodille 10,3 M € (alv 0 %). Päiväkodille tässä tarveselvityksessä bruttoala-arvion pohjalta laskettu kustannusennuste on 9 888 000 € (alv 0 %).

Vantaan kaupungin hallintosäännön 8 luvun 1 §:n 21 kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää kaupungin ja kaupunkikonsernin yli 3 000 000 euroa (alv 0 %) maksavien toimitilainvestointihankkeiden tarveselvitysten (kustannusennusteineen) ja yhdistettyjen tarveselvitys-hankesuunnitelmien (tavoitehintoineen) hyväksymisestä lukuun ottamatta teknisten peruseräparannushankkeiden tarveselvityksiä tai yhdistettyjä teknisten peruseräparannushankkeiden tarveselvitys-hankesuunnitelmia.

Kaupunkitilalautakunta 14.5.2025 § 13

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle hyväksyttäväksi Tikkurilan III päiväkodin 25.4.2025 päivätty tarveselvitys sekä kustannusennuste 9 888 000 € (alv 0 %) edellyttäen, että kasvatuksen ja oppimisen lautakunta on hyväksynyt sen osaltaan.



Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Tikkurilan III päiväkodin 25.4.2025 päivätty tarveselvitys liitteineen

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

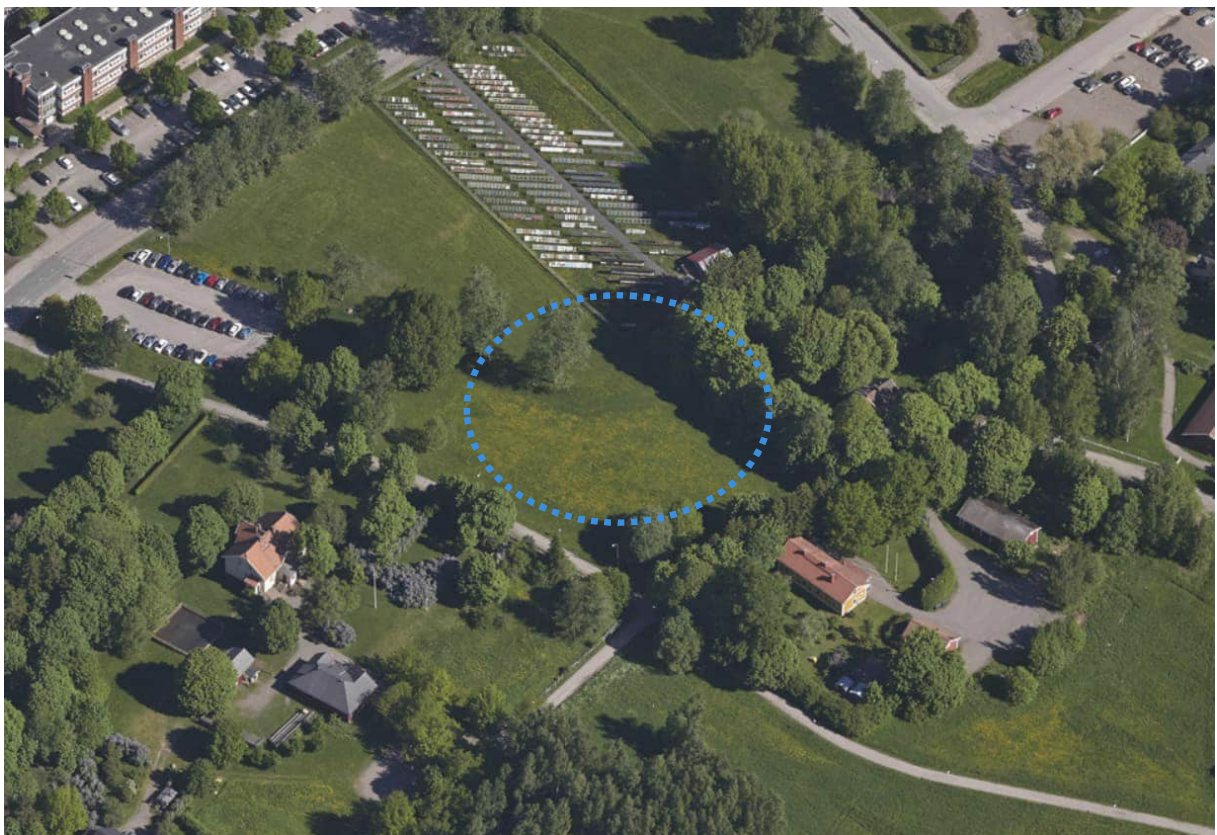
Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

Rakennuttaja-arkkitehti Heidi Astone,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

TIKKURILAN III PÄIVÄKOTI

TARVESELVITYS – UUDISRAKENNUS



Viistoilmakuva tulevasta päiväkotitontista "Påkaksenpelto" / Vampatti 2023

25.4.2025 Hava/HA



**Vantaa
Vanda**

SISÄLLYSLUETTELO

1. TARVETIETOKORTTI	5
2. YHTEENVETO	6
3. PERUSTELUT TARPEELLE	6
1. Palvelustrategiset linjaukset / liittyminen palveluverkkosuunnitelmaan.....	6
2. Väestöennuste / suhde kokonaistarpeeseen	7
3.1 Esiselvitykset / vaihtoehtoiset tilanhankintatavat / muiden palvelutarpeiden yhdistäminen(toimitilaverkkoselitykset)	7
3.2 Aiemmat päätökset ja selvitykset.....	7
4. TOIMINNALLISET, TILALLISET JA TEKNISET TAVOITTEET SEKÄ MITOITUSPERUSTEET	8
4.1 Toiminnalliset tavoitteet, lasten ja nuorten osallistaminen	8
4.2 Ateriapalvelun tavoitteet	10
4.3 Puhtauspalvelutavoitteet.....	11
4.4 Väestönsuoja.....	12
4.5 Muut erilliset tavoitteet	13
4.6 Tilaan ja käyttöön liittyvät muunneltavuus-, monikäyttöisyys- ja laatutasotavoitteet, piha	14
4.7 Arkkitehtoniset ja kaupunkikuvalliset tavoitteet.....	17
4.8 Elinkaaritavoite (käyttäjän aikatavoite).....	18
4.9 Tilamitoitustavoitteet htm2 (huoneistoala)/ tilapaikka.....	18
4.10 Tavoitetunnusluvut hm2/brm2, m3, tilatehokkuus	18
4.11 Tekniset tavoitteet (Rak, LVIA, Sähkö).....	18
4.11.1 Rakennetekniikka	18
4.11.2 LVIA-tekniset tavoitteet	19
4.11.3 Sähkötekniset tavoitteet	25
4.12 Elinkaaritavoitteet, energiatehokkuustavoitteet (sis. energia-, tiiveyslukutavoitteet).....	26
4.13 Sisäilmatavoitteet	27
5. TONTTI JA RAKENNUSPAIKKA.....	28
5.1 Sijainti ja hallinta.....	28
5.2 Kaava- ja kiinteistötiedot, rasitteet	28
5.3 Tontin rakennettavuus, alustava rakennettavuusselvitys.....	28
5.4 Liikenne, pysäköinti, kadut ja kunnallistekniikka, meluselvitys.....	29
5.5 Tontin kuivatus ja hulevesien käsittely	31

6. VÄISTÖTILATARVE	31
7. KUSTANNUKSET	31
7.1 Investointikustannusennuste.....	31
7.2 Tontista aiheutuvat kustannukset	32
7.3 €/tilapaikka.....	32
7.4 Väistötilakustannukset	32
7.5 Purkukustannukset	32
7.6 Elinkaarikustannukset.....	32
8. RAHOITUS JA AIKATAULU	32
8.1 Rahoitus investointiohjelmassa.....	32
8.2 Tavoiteaikataulu (määrärahavaraus ja vuodet).....	32
9. HANKKEEN KÄYTTÖTALOUSVAIKUTUKSET JA TOIMINTAKUSTANNUKSET	33
9.1 Ylläpitokustannukset (sis. vuokra, siivous, huolto).....	33
9.2 Toimintakustannukset.....	33
9.3 Elinkaarikustannukset.....	33
10. TYÖTURVALLISUUSASIAT	33
11. RISKIT	33
11.1 Aikataulu, kustannukset	33
11.2 Kaavamuutos ja alueen rakentuminen	33
11.3 Maaperästä, rakennuspaikasta aiheutuvat riskit	34
12. TYÖRYHMÄN JÄSENET	34

Vantaan kaupunki / Kaupunkiympäristön toimiala / Kiinteistöt ja tilat palvelualue /
Toimitilajohtamisen palveluyksikkö / Hankevalmistelu
25/04/2025
Rakennuttaja arkkitehti Heidi Astone

Liitteet

Liite 1: sijaintikartta

Liite 2: alustava asemakaavaote

Liite 3: tilaohjelma

1. TARVETIETOKORTTI

VD/1406/10.03.02.01/2025

Kohteen nimi: Tikkurilan III päiväkot						
Tarpeen kuvaus: 8-ryhmäinen päiväkot Tikkurilan Kuninkaalaan						
Liittyminen muihin hankkeisiin ja selvityksiin: On vuonna 2022 valmistuneen Tikkurilan alueen päiväkotiverkkoselvityksen mukainen uudishanke. Liittyy Väritehtaan alueen asemakaavamuutokseen: 002494						
Tarpeen perustelut: Tarvitaan alueen kasvuun						
Käyttäjätöimiala: Kasvatuksen ja oppimisen toimiala (KASO)						
Kaupunginosa: 64 Kuninkaala	Kiinteistötunnus: Tuleva kiinteistö sijaitsee nykyisten kiinteistöjen 92-408-4-155 ja 92-64-104-5 alueilla			Tontin pinta-ala: Tulevan tontin pinta-ala 5680 m ²		
Osoite ja tontti: Nykyisin: Vanha Kuninkaalantie 4 / Pääkaksenpolku 1	Kaavatiedot: Vireillä oleva asemakaava: 002494			Rakennusoikeus: Tuleva rakennusoikeus 2100kem ²		
Tilatarve, suuruus ja kustannukset (ALV 0%)	brm ²	htm ²	hym ²	Investointikustannus		
				€	€ / brm ²	€ / htm ²
Uudisrakennus	2060	1431	1266	9 888 000	4800	6909,8
Laajennus / lisärakennus						
Muutos / peruskorjaus						
Hankkeen tilapaikkamäärä				168		
Investointikustannus tilapaikkaa kohden				58 858 € / tilapaikka		
Väistötilan tarve: Ei väistötilatarvetta						
Määrärahavaraus investointiohjelmassa: 10,3 M€						
Hankkeen toteutusaikataulu: TS 02-06/2025, HS 08-11/2025, toteutussuunnittelu 02/2026-01/2027, rakentaminen 04/2027- 05/2028						
Ylläpitokustannukset: 75 042 €/ v						
Toimintakustannukset käyttäjätoimialalle: 1,8 M€						
Ensikertainen kalustaminen ja varustaminen: 136 000€						
Vuokra-arvio käyttäjätoimialalle:						
Tuleva vuokra:			493,08 € / htm ² / vuosi	41,09 € / htm ² / kk		
Vuokravaikutus	58 799 € / kk			705 585 € / v		
Vuokravaikutus / tilapaikka / v			4100 €			
Laatija(t): Heidi Astone, Satu Turunen, Honi Hasib				Päivämäärä: 25.4.2025		

2. YHTEENVETO

Tikkurilan III päiväkodin tarveselvitys on valmisteltu yhdessä Kasvatuksen ja oppimisen toimialan sekä Toimitilajohtamisen ja muiden Kaupunkiympäristön toimialan asiantuntijoiden kanssa. Päiväkoti toteutetaan 8-ryhmäisenä, eli 168-tilapaikkaisena vastaamaan Tikkurilan väestönkasvun myötä kasvavaan varhaiskasvatuspaikkojen tarpeeseen ja korvaamaan palveluverkosta poistuvia päiväkotitiloja. Tavoitteena on, että uusi päiväkotito on valmis kesällä 2028.

Päiväkoti sijoittuu Tikkurilan suuralueelle Kuninkaalan kaupunginosaan. Tuleva päiväkotitontti kuuluu vireillä olevaan Värитеhtaan asemakaavamuutosalueeseen (002494). Tulevalla asemakaavalla tontti muutetaan julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi, mikä mahdollistaa päiväkodin rakentamisen paikalle.

Nykyisessä asemakaavassa tontti on osittain kaupungin omistamaa puistoa, Pääkaksenpeltoa, ja osittain teollisuusrakennusten korttelialuetta, jonka omistaa Tikkurila Oyj. Päiväkodin toteuttamiseksi kaupungin tulee lunastaa tontti kokonaisuudessaan. Maaperän pilaantuneisuus ja mahdollinen puhdistustarve tontilla tulee selvittää. Vantaan kaupungin rakennettavuuskartan mukaan rakennus sijoittuu pääasiassa helposti rakennettavalle alueelle tontilla.

Alueen katujen (mm. Gjutarsinkatu) ja kunnallistekniikan toteuttaminen siten, että päiväkotito valmistuisi tavoiteaikataulussaan, on haastavaa. Päiväkotihankkeen tavoiteaikataulua voi olla tarve uudelleen tarkastella hankesuunnitteluvaiheessa.

Päiväkotirakennuksen bruttoalatavoite on 2060 brm². Päiväkodin tilapaikkamäärä on 168, eli 8 ryhmää ja 32 työntekijää. Rakennus toteutetaan kaksikerroksisena ja puurakenteisena.

Vuosien 2025–2034 toimitilainvestointiohjelmassa on varattu Tikkurilan III päiväkodille 10,3 M € (alv 0 %). Päiväkodille tässä tarveselvityksessä bruttoala-arvion pohjalta laskettu kustannusennuste on 9 888 000 € (alv 0 %).

3. PERUSTELUT TARPEELLE

1. Palvelustrategiset linjaukset / liittyminen palveluverkkosuunnitelmaan

Keskeisten palveluverkkolinjausten (Vantaan kaupunkitasoinen palveluverkkosuunnitelma 2022–2031) mukaan varhaiskasvatus järjestetään lähipalveluna. Palveluverkkoa kehitetään uudishankkeilla, joiden optimikoko on noin 168–210 tilapaikkaa. Tilat ovat uuden oppimisympäristön mukaiset ja joustavat erilaisiin toiminnallisiin tarpeisiin sekä organisaation ulkopuolisille käyttäjille varhaiskasvatuksen aktiivisen toiminta-ajan ulkopuolella. Kohteen suunnittelussa noudatetaan toimitilajohtamisen yhdessä varhaiskasvatuksen kanssa kehittämään päiväkodin suunnitteluohjetta.

2. Väestöennuste / suhde kokonaistarpeeseen

Vantaan virallisen väestöennusteen 2022-2032 mukaan varhaiskasvatusikäisten lasten määrä kasvaa ennustekaudella Tikkurilan suuralueella 571 lapsella. Tikkurilan kaupunginosassa kasvua on 362 lapsella.

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	Muutos 10 vuodessa
60 Hiekkaharju	277	287	287	305	324	336	351	350	343	339	336	+59
61 Tikkurila	421	440	473	509	539	599	674	729	751	768	783	+362
62 Jokiniemi	423	393	411	434	452	456	485	529	530	528	528	+106
63 Viertola	479	488	491	499	502	510	517	523	514	503	492	+14
64 Kuninkaala	234	236	231	229	235	220	221	217	223	231	239	+5
65 Simonkylä	530	530	541	555	560	560	555	559	558	549	540	+10
66 Hakkila	108	110	106	101	99	92	89	86	81	75	70	-38
67 Ruskeasanta	294	312	322	326	318	306	306	291	285	274	264	-31
68 Koivuhaka	226	233	246	249	271	270	288	304	317	317	312	+86
69 Helsingin pit. kk.	8	7	10	9	7	8	7	6	7	7	7	-2
Tikkurila yhteensä	3 000	3 038	3 118	3 216	3 307	3 357	3 493	3 593	3 608	3 591	3 571	+571

Taulukko: Tikkurilan suuralueen varhaiskasvatusikäisten määrän kehitys Vantaan virallisen väestöennusteen 2022-2032 mukaan.

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

Päiväkoti on vuonna 2022 valmistuneen Tikkurilan alueen päiväkotiverkkoselvityksen mukainen uudishanke.

3.2 Aiemmat päätökset ja selvitykset

Ei aiempia päätöksiä

4. TOIMINNALLISET, TILALLISET JA TEKNISET TAVOITTEET SEKÄ MITOITUSPERUSTEET

4.1 Toiminnalliset tavoitteet, lasten ja nuorten osallistaminen

Varhaiskasvatuksella tarkoitetaan lapsen suunnitelmallista ja tavoitteellista kasvatuksen, opetuksen ja hoidon muodostamaa kokonaisuutta, jossa painottuu erityisesti pedagogiikka. Varhaiskasvatuslain mukaan päiväkodin oppimisympäristö on kehittävä, oppimista edistävä sekä terveellinen ja turvallinen lapsen ikä ja kehitys huomioon ottava. Oppimisympäristö tukee lasten luontaista uteliaisuutta ja oppimisen halua sekä ohjaa leikkiin, fyysiseen aktiivisuuteen, tutkimiseen sekä taiteelliseen ilmaisuun ja kokemiseen. Esteetön ja viihtyisä oppimisympäristö vaikuttaa myönteisesti oppimiseen ja henkiseen hyvinvointiin.

Lapsiryhmät voivat toimia 1–6-vuotiaiden lasten ryhminä muuntojoustavasti. Ryhmissä voi olla lapsia, jotka tarvitsevat tukea kehitykselleen ja oppimiselleen. Kolme kasvattajaa ja lapset (minimissään 12 lasta, maksimissaan 21 lasta) muodostavat ryhmän, jossa he tekevät toiminnallista yhteistyötä ja käyttävät yhteisesti osaa tiloista. Toiminta järjestetään erikokoisissa pienryhmissä, joille tulee varata tarvittavat tilat.

Tilat ovat monipuolisesti ryhmien käytössä, ryhmät tekevät toiminnallista yhteistyötä ja käyttävät yhteisesti osaa tiloista. Pienimpien lasten ryhmät pyritään saamaan maan tasolle. Esiopetuksessa lasten tulee saada kokemuksia myös isommassa ryhmässä toimimisesta.

Varhaiskasvatuksen tavoitteena on käyttää teknologiaa palvelemaan kasvatuksellisia ja opetuksellisia päämääriä. Lasten käyttöön tarkoitetut tieto- ja viestintätekniikkalaitteet (tvt) ovat osa lapsiryhmän oppimisympäristöä. Kasvattajat käyttävät myös sähköisiä järjestelmiä työskennellessään ja yhteydenpidossa eri tahoihin.

Lasten ruokailu pienimpiä ja erityistä tukea tarvitsevia lapsia lukuun ottamatta järjestetään erillisessä ruokasalissa. Päiväkodin ytimen muodostavat ruokasali, kotikeittiö ja sali. Tilat kokoavat koko päiväkodin lapset ja henkilökunnan ruokailemaan, liikkumaan ja yhteisiin hetkiin. Vararuokavarasto on kasvatuksen ja oppimisen toimialan omistama ja palveluntuottajan ylläpitämä varasto, jota

käytetään tarvittaessa erilaisissa kriisitilanteissa tai häiriöissä korvaamaan normaali päivän ateriat. Varasto koostuu hyvin säilyvistä retkievästyyppeistä tuotteista, joita kuitenkin aika ajoin joudutaan uusimaan. Päivämääristä huolehtivat sekä päiväkodin kasvattajat että keittiöhenkilökunta.

Päiväkodin sydämen muodostavat ruokailutila, kotikeittiö ja sali. Tavoitteena on, että ruokailutila ja liikuntasali ovat yhdistettävissä. Akustiikka huomioidaan hyvin ruokailutilojen suunniteltaessa. Viihtyisä ääniympäristö rauhoittaa ruokailijoita keskittymään ja nauttimaan ruokailusta. Kotikeittiö ja neuvottelutila voivat olla yhteydessä toisiinsa, mutta erotettavissa seinällä kokousaikoina. Kotikeittiö toimii henkilöstön taukotilana, jolloin sen sisustuksen tulee tukea työstä palautumista ja mahdollistaa yhteisöllisyyden kokemuksia. Päiväkodissa järjestetään myös koko päiväkodin yhteisiä tapahtumia lapsille ja perheille. Sydänalue on myös asukkaiden monipuolisessa käytössä päiväkodin käyttöajanulkopuolella. Tilat tulee rajata lukituksin päiväkodin muista tiloista ja iltakäytön sisäänkäynti nimetään suunnitteluvaiheessa.

Tilat, myös piha-alueet, tukevat lasten ja henkilökunnan hyvinvointia ja ovat viihtyisät. Päiväkodissa on rauhallisia tiloja keskusteluihin perheiden ja yhteistyötahojen kanssa sekä henkilökunnan suunnitteluun, arviointiin ja kehittämiseen tarkoitettuja tiloja. Jakotilat ovat kiinteästi ryhmätilojen jatkeena, mutta yhteiskäyttöisiä pienryhmätiloja tarvitaan jokaisen ryhmätilan läheisyyteen ja niitä tulee olla riittävästi.

Päiväkodin piha on osa oppimisympäristöä, mikä innostaa liikkumiseen, leikkimiseen ja ympäristöstä huolehtimiseen. Pihan suunnittelussa otetaan huomioon monipuolinen luontokosketus, vaihtelevat sääolosuhteet ja turvallisuus.

Vantaalla toteutetaan Lapset ja nuoret ympäristönsä rakentajina-ohjelmaa. Vantaa on vuoden 2024 alusta Unicefin lapsiystävällinen kunta. Näiden pohjalta hankkeessa osallistetaan mahdollisuuksien mukaan kohteen lapsia, nuoria, huoltajia ja henkilöstöä kohteen suunnittelussa. Kohteeseen tehdään erillinen osallisuussuunnitelma, joka liitetään hankesuunnitelman liitteeksi. Osallisuussuunnitelman laatimiseen osallistuvat käyttäjän edustajat, palveluverkkoasiantuntija tai toimitila-asiantuntija, osallisuusasiantuntija ja rakennuttaja-arkkitehti.

Osallisuussuunnitelman tarkentamiseen ja toteuttamiseen tarvittavat resurssit määritetään hankesuunnitteluvaiheessa. Osallisuussuunnitelmaa käytetään hyödyksi kaikissa suunnitteluvaiheissa.

Pihan suunnittelussa hyödynnetään Vantaan Liikkuvan päiväkodin pihaosallisuusmallia, joka tuottaa tietoa suunnittelijoille tulevilta käyttäjiltä.

4.2 Ateriapalvelun tavoitteet

Päiväkodin keittiö on palvelukeittiö.

Keittiö toimii kuumennuskeittiönä Cook and Chill vastaanottavana keittiönä.

Keittiössä valmistetaan vain energialisäkkeet, erikoisruokavalioannokset ja välipalat. Pääruoka-annokset tuodaan päiväkotiin ulkopuolisen palveluntuottajan toimesta. Ateriat toimitetaan kuumana tai kylmänä. Aterioiden kuljetukseen varataan verkkovirralla toimivat kevytrakenteiset hygieniamuoviset kylmä/lämpökuljetusvaunut, tai ruoka toimitetaan lämpökuljetuslaatikoissa'

Huomioitavat ateriapalvelun tilatarpeita suunnitellessa

- Keittiösuunnittelussa käytettävä aina ammattikeittiösuunnittelijaa.
- Keittiö ja ruokailutila sijaittava ensimmäisessä kerroksessa.
- Keittiö ja ruokailutila sijaittava ensimmäisessä kerroksessa, ei kuitenkaan voi olla väestönsuojassa.
- Keittiöllä oltava oma wc. Keittiön muut sosiaalityilat, pukukaapit ja suihku on sijaittava päiväkodin yhteisissä sosiaalityloissa mahdollisimman lähellä keittiötiloja (varataan 3 kpl lukittavia kaksiosaista pukukaappia (malli z-kaappi)
- Keittiöllä on oltava oma tuulikaappi (sisältyy keittiön neliöihin)
- Keittiössä oltava oma huoltoreitti
- Jätehuolto ja rullakko/laatikko varaston oltava riittävän suuret ja kohtuullisen matkan päässä keittiöstä.
- Varattava hygieeninen tila kuljetuslaatikoille/vaunuille keittiön lastaustilaan tai sen välittömään läheisyyteen.

Päiväkodin ruokailu

Ruokasalin linjasto sijoitetaan seinän viereen mahdollisimman lähelle keittiötiloja (ei saa avautua keittiötiloihin)

Aterialinjasto oltava suljettavissa iltakäytön aikana (sähkörulo tai vastaava)
Ruokasalissa n. 55 ateriapaiikkaa 2 vuorossa vaatii noin 70m² (+linjasto)

- Linjaston läheisyyteen varataan lukollinen kylmäkaappi välipalojen säilytystä varten
- Päiväkärriä käytetään pienten lasten ryhmien aterioiden kuljetukseen ryhmien alueille. Ryhmien määrä 2–3 kpl keittiön varattava vaunutilat (parkki) vaunujen määrän mukaan, vaikuttaa keittiön neliöihin.
- Astianpalautus toteutetaan vaunupalautuksena, järjestettävä niin ettei se risteä ruokailun kanssa. Palautus on mietittävä mahdollisimman lähelle keittiötiloja.
- Vähintään kaksi käsipesupistettä kosketusvapaalla hanalla on varattava ruokasaliin tulo reiteille.
- Kerroksien aulatiloihin asennetaan kosketusvapaa hananalliset käsipesualtaat.

4.3 Puhtauspalvelutavoitteet

Puhtaat tilat luovat puitteet terveelliselle ja turvalliselle varhaiskasvatukselle. Puhtaanapidolla ylläpidetään rakennuksen hygieenisyyttä, siellä työskentelevien henkilöiden työturvallisuutta, viihtyisyyttä ja rakennuksen edustavuutta. Puhtauspalvelujen tavoitteena on aikaan saada puhtaita ja sisäilmaongelmattomia tiloja, joiden pinnat on helppo pitää puhtaana. Yläpölyjen kerääntymistä on suunnitteluratkaisuissa vältettävä.

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.

Keskusvarastotavaroiden kuljetukseen ja vastaanottoon tulee olla kulku sisätilojen kautta huoltopihalle. Siivouskeskus/vaatehuoltotila tulee sijoittaa aina 1. kerrokseen, jätehuollon ja tukkutavaroiden kuljetuksen joustavoittamiseksi. Tila tulee suunnitteluvaiheessa jo jakaa, puhtaaseen ja likaiseen puoleen. Tilassa pestään päivittäin pyykkiä, joten tilan ilmanvaihdon tulee olla hyvä. Siivous - ja vaatehuoltotilan tulee avautua käytävään ja kulku tilaan tulee olla esteetön ja kynnyksetön. Oven leveys 1000 mm. Tila varustetaan ja kalustetaan Vantaan kaupungin huonekorttien mukaisesti. Tila varustetaan 8 kg

teollisuuspyykinpesukoneilla ja omilla jalustoilla. Pyykinkäsittelykoneille kombi-sähkörsiat, sekä pesukoneelle kylmän- ja kuumaveden liitännät.

Siivoustilat

Useamman kerroksen kiinteistöillä tulee jokaisella kerroksella olla oma siivoustila. Siivoustilan tulee avautua käytävään ja tila sijoitetaan lähelle hissiä, kulku tilaan tulee olla esteetön ja kynnyksetön Tilat varustetaan Vantaan kaupungin tilakorttien mukaisilla varusteilla ja kalusteilla.

Materiaalien päästöluokka M1. Rakentamisen puhtausluokka P1.

Jätehuollon tavoitteet

Päiväkodin jätteille jätepiste huoltopihan yhteyteen. Jätehuolto toteuttaa syväkeräyssäiliöin; sekajätteelle, biojätteelle, kartonkijätteelle ja puolitettu säiliö muovi- ja metallijätteelle, sekä paperille ja lasille. Syväkeräyssäiliöiden malli pyöreät säiliöt, ovat todettu käytössä kestävimiksi.

Jätepisteiden tulee sijaita lähellä keittiötä ja kulku jätepisteelle pitää olla sisätilojen kautta kaikilla kiinteistön käyttäjillä. Kulkureitin tulee olla mahdollisimman lyhyt ja esteetön. Syväsäiliöiden tyhjennyksessä tulee ottaa huomioon jäteauton vaatima kääntösäde, sekä talvilumenpoistoon vaadittava tila.

4.4 Väestönsuoja

Rakennuksen laajuus ylittää pelastuslain 71 § määritellyn väestönsuojan rakentamisvelvoitteen 1200 k-m², eli päiväkotiin rakennetaan väestönsuoja.

Vantaalla on viranomaisneuvotteluissa linjattu, että Vantaan kaupungin koulu- ja päiväkotihankkeissa väestönsuoja mitoitetaan hankkeen laajuuden ja keskimääräisen henkilömäärän mukaan siten, että rakennuksen / rakennusryhmän koon ollessa 1200 - n. 2200 k-m² on rakennettava 1 kpl varsinaiselta suoja-alaltaan vähintään 90 m² S1-luokan väestönsuoja 120 henkilölle.

Väestönsuojaan sijoitetaan tiloja, joiden toiminnallisuus sen sallii, kuten sosiaalitilat ja varasto. Väestönsuojaan sijoitettavat tilat ratkaistaan suunnitteluvaiheessa.

4.5 Muut erilliset tavoitteet

Äänitekniset tavoitteet

Noudatetaan Ympäristöministeriön asetusta 796/2017 rakennuksen ääniympäristöstä perusteluineen ja ohjeineen.

Segregaatio

Alueellinen sosioekonominen ja etninen segregaatio on tunnistettu Vantaalla haasteeksi. Segregaation vaikutukset varhaiskasvatyksiköille ovat merkittäviä, sillä alueellinen eriytyminen heijastuu suoraan päiväkotien lapsipohjaan. Toisin sanoen, jos hyvä- ja huono-osaisuus kasautuvat alueellisesti, sama tapahtuu myös päiväkotien tasolla. Sellaisten alueiden päiväkodeissa, joihin on keskittynyt paljon huono-osaisuuden riskitekijöitä, kuten pienituloisuutta, työttömyyttä ja vieraskielisiä, lasten ja perheiden tuen tarve on usein suurempi kuin hyväosaisilla alueilla.

Päiväkotisuunnittelun näkökulmasta alueelliset erityispiirteet tulisi huomioida niin, että erityisesti huono-osaisilla alueilla kiinnitetään huomiota tilojen muunneltavuuteen ja taataan rauhallisia tiloja pienryhmätoimintaan, perheiden tapaamiseen sekä moniammatilliseen työskentelyyn. Lisäksi erityisesti huono-osaisilla alueilla tulee kiinnittää huomiota siihen, että päiväkodin sisä- ja ulkotilat ovat alueen asukkaiden käytössä päiväkodin ollessa suljettuna, jotta voidaan lisätä mahdollisuuksia vapaamuotoisille yhteisöllisyyttä lisääville kohtaamisille ja ohjatulle harrastustoiminnalle alueella.

Liikunta

Väestön fyysisen aktiivisuuden ja liikunnan vähäisyys aiheuttavat merkittäviä ja yhä kasvavia haasteita suomalaiselle yhteiskunnalle. Passiivisuus ja vähäinen liikkuminen lisäävät mm. monia kansansairauksia. Jo varhaiskasvatuksessa lapset ovat paikallaan 60 prosenttia ajastaan. Liikunnan ja fyysisen aktiivisuuden

lisäämiselle sekä istumisen vähentämiselle suomalaisessa yhteiskunnassa on siis suuri tarve. (Vantaan Liikkumisohjelma 2024.)

Jokaisella lapsella on tarve ja oikeus liikkua päivittäin. Lapsen päivittäisen vähintään kolmen tunnin fyysisen aktiivisuuden suositus koostuu kuormittavuudeltaan monipuolisesta liikkumisesta: kevyestä liikunnasta

ja reippaasta ulkoilusta sekä erittäin vauhdikkaasta fyysisestä aktiivisuudesta. Päivittäinen liikunta on lapselle yhtä tärkeää kuin

riittävä uni ja terveellinen ravinto. (Opetus- ja kulttuuriministeriö, 2016.)

Varhaiskasvatukseen liikkuvat keskimäärin neljä tuntia vuorokaudessa.

Kokonaisuudessaan liikkumisen määrä on hyvä, mutta reipasta ja vauhdikasta liikuntaa saisi olla enemmän. Piilo -tutkimuksen (2023) mukaan 4–6-vuotiaista 76 prosenttia saavutti liikuntasuosituksen. Aktiivisuuden määrä ei kuitenkaan ole ainut asia, johon tulee kiinnittää huomiota. Liikkumisen monipuolisuus, erilaisten taitojen opettelu ja liikkumisen ilo ovat lasten kohdalla erityisen tärkeitä.

(Opetus- ja kulttuuriministeriö, 2021.) Reunamo Education Research (2017–2021) tekemässä tutkimuksessa Vantaan varhaiskasvatukseen selvisi, että liikkumisen määrä on vähentynyt Vantaalla erityisen paljon. Liikkumisen määrä on vähentynyt kaikilla ikäryhmillä ja erityisesti alle 3-vuotiailla lapsilla.

Liikkuminen on ilmiö, joka tulee upottaa toiminnan rakenteisiin, jotta liikkuminen olisi kestävä. Päivittäiset rutiininomaiset hetket varhaiskasvatuksessa ovat paikkoja, joihin liikkumista olisi tärkeää lisätä. Toiminnan rutiinien ollessa liikunnallisia, muutos on pysyvä.

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

Päiväkodin tilasuunnittelun tehtävänä on tukea Vantaan varhaiskasvatuksen toimintaperiaatteita. Suunnittelulla mahdollistetaan päiväkodin oppimisympäristön muokkaaminen lapsiryhmän tarpeiden mukaiseksi. Joustavat ja muunneltavat oppimisympäristöt tarjoavat lapsille haasteita sekä antavat tilaisuuksia lasten omaehtoiseen pohdintaan, tutkimiseen, ongelmien ratkaisemiseen ja kokeiluun. Varhaiskasvatuksen toiminnassa oppimisympäristöjä rakennetaan yhdessä lasten kanssa. Esillä olevat lasten

työt, rakennelmat ja leikit ovat osa oppimisympäristöä ja yksi pedagogisen dokumentoinnin väline.

Tilojen suunnittelussa on huomioitava muuntojoustavuus, jossa eri tilojen avattavuus ja suljettavuus toteutuu. Tilan jakavan seinän tulee olla helposti ja kevyesti avattavissa ja suljettavissa, sekä jakavassa seinässä tulee olla kulkuovi tilasta toiseen. Seinän tulee estää äänen kulkeutumisen tilasta toiseen, jotta toiminnot molemmissa tilassa mahdollistuvat. Tiloja jakavaan seinään olisi hyvä olla mahdollista kiinnittää lasten töitä, käyttää tussitauluna ja heijastaa kuvia esim. projektorilla. Pienryhmätiloja tarvitaan riittävästi ja jokaisen ryhmätilan läheisyyteen.

Fyysisen aktiivisuuden huomioiminen tiloissa

Ryhmätiloja suunnitellessa tulee huomioida, että lapsilla on riittävästi mahdollisuuksia päivittäiseen omaehtoiseen liikkumiseen. Liikkumiseen tulee olla mahdollisuus läpileikkaavasti varhaiskasvatuksen toiminnassa, eikä sen toteutuminen kohdistu vain liikuntasalin käyttöön. Jotta riittävä fyysinen aktiivisuus on päivää läpileikkaavaa, tulee päiväkodin tilojen tarjota mahdollisuuksia liikkumiselle niin sisällä kuin ulkona. Tilojen tulee mahdollistaa lasten fyysinen aktiivisuus ja huomioida lapsen luontainen tarve oppia uusia asioita liikkeen ja leikin kautta.

Ryhmätiloja suunnitellessa on tärkeä huomioida tilojen muokattavuus ja mahdollisuudet mm. katto- ja seinäkiinnitysten asentamiselle, joihin on mahdollista asentaa roikkumiseen ja kiipeilyyn suunniteltuja välineitä. Liikuntasalin lisäksi ryhmä-, käytävä- ja päiväkodin yhteiset tilat tarjoavat mahdollisuuksia monipuoliselle liikunnalliselle toiminnalle.

Lasten leikkipihan tavoitteet

Pihalla on tärkeä merkitys päiväkodin toiminnassa ja sen tulee soveltua varhaiskasvatussuunnitelman tavoitteiden mukaiseen toimintaan. Pihan on oltava yhtenäinen, maantasossa, virikkeellinen, turvallinen, tasa-arvoinen, oppimista ja tervettä kasvua tukeva ympäristö. Pihalta edellytetään joustavuutta, jotta tilaa jää lapsen omalle mielikuvitukselle ja leikille. Pihalta tulee löytyä varjoa auringolta ja kuumuudelta, sekä suojaa sateelta. Ympäristön tulee tarjota ja sekä samalla tukea monipuolisesti lapsen liikkumisen taitoja: kävelyä, juoksemista, tasapainoilua, kiipeilyä, roikkumista sekä myös hienomotoriikkaa ja pelaamista (heittäminen, ottaa kiinni,

potkaista jne.).

Piha-alueet ovat päiväkodin ollessa kiinni lähialueen asukkaiden käytettävissä. Päiväkodin ulkotilat ovat myös osa laajempaa viherrakenteen verkostoa. Pihan ratkaisulla vaikutetaan mm pienilmaston säätelyyn, hulevesi hallintaan, ekologisiin yhteyksiin, kaupunkikuvaan ja ympäristön kerroksellisuuteen. Ulkotilan sijainti tiiviisti rakennetussa kaupunkiympäristössä muodostaa erilaiset lähtökohdat pihan suunnittelulle. Päiväkodin ja sen leikkipihan sijoittuminen tiiviiseen kaupunkirakenteeseen korostaa tarvetta luontokosketukselle ja sen mahdollistavien elementtien säilyttäminen ja tuonti pihan oppimisympäristöön on tärkeää. Ulkotilojen liikennejärjestelyiden tulee olla turvallisia ja tarkoituksenmukaisia. Leikkipihan minimimitoitus on 20 m² /tilapaikka ja tämä sijoitetaan maantasoon. Lapset viettävät paljon aikaa pihalla ja sen oltava paikka, jossa lapsi tuntee olonsa turvalliseksi. Piha-alueilta tulee olla pääsy päiväkodin toiminta-aikana tähän tarkoitukseen varattuun WC -tilaan. Pihan toiminnot tulee aina mahtua tontille. Kunnossapitoluokitus pihoille on pääosin R2 Toimintaviheralue ja R3 Käyttöviheralue. Päiväkodin pihasta osa pitää olla viherympäristöä ja siitä osan on oltava luonnontilaista luonnonaluetta. Jos alueella ei ole säilytettävää metsäaluetta tulee pihalle suunnitella metsäinen, luonnonmukainen alue. Näille alueille tulee niiden ominaisuuksien mukainen kunnossapitoluokitus. Pihalle suunnitellaan yhtenäisiä kasvillisuusalueita ja istutettavaksi kasveiksi valitaan lajikkeita, jotka viihtyvät tontin olosuhteissa ja ovat myrkyttömiä.

Piha toteutetaan Vantaan pihakortin mukaisesti sekä otetaan ohjeellisena huomioon pihaan kohdistuvat kaavamääräykset. Tonttivedet imeytetään oman tontin alueella Vantaan kaupungin hulevesiohjeen mukaisesti. Pihalle sijoitetaan Vantaan kaupungin toimitilajohtamisen ”piha” -huonekortin mukaiset rakennukset, jotka voivat sijaita myös osana päiväkotirakennusta: pihavarastot (leikki- ja ulkoiluvälineet), vaunuvarastot, sadekatos/ aurinkosuoja. Piha vaatii selkeästi merkityt ja turvalliset tilat pyörien säilytykseen. Kylmien varastojen katot toteutetaan kasvikkatoina.

Varhaiskasvatuspäivän toiminnoista ulkoilu on lapsia eniten liikuttavin toiminnan muoto. Reipasta ja hengästyttävää liikkumista tapahtuu eniten aamu- ja iltapäivän ulkoiluissa. (Opetus- ja kulttuuriministeriö, 2016.) Pihan tulee tarjota mahdollisuuksia monipuoliselle liikkumiselle, joka tukee lasten motoristen taitojen kehittymistä ja mahdollistaa fyysisesti raskaan ja kuormittavan

liikkumisen. Piha tarjoaa tilan vauhdikkaaseen leikkiin, tutkimiseen ja luontokosketukseen. Turvallisen pihaympäristön tulee tukea myös lasten riskinottokyvyn kehittymistä (risky play).

Vantaan Liikkumisohjelmassa (2024) alle kouluikäisiin liittyvät toimenpiteet kohdistuvat mm. ulkoiluun kannustamiseen ja sen mahdollistamiseen, jotka parantavat perheiden yhteisen liikkumisen ja varhaiskasvatuspäivän aikaisen ulkoilun ja liikkumisen edellytyksiä. Perheiden yhteisen liikkumisen tukeminen ja siihen mahdollisuuksien luominen mm. päiväkotien pihojen ovat ohjelmassa olennaisina tavoitteina. Päiväkotien pihat tarjoavat lähiasukkaille tilan liikkumiseen ja leikkimiseen päiväkodin ollessa suljettuna.

Pihan suunnittelussa tulee fyysisen aktiivisuuden mahdollistamisen lisäksi ottaa huomioon henkilöstön työergonomia, mahdollisuudet auringolta suojautumiseen ja lasten valvomisen mahdollistavat puitteet.

4.7 Arkkitehtoniset ja kaupunkikuvalliset tavoitteet

Rakennuksen arkkitehtuurissa noudatetaan asemakaavassa annettuja määräyksiä ja tavoitteita sekä noudatetaan Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 strategisia linjauksia.

Uudisrakennuksen tulee noudattaa Vantaan arkkitehtuuriohjelman periaatteita ja sen tavoitetta laadukkaasta ja ilmaisuvoimaisesta arkkitehtuurista: ”Luomme ilmaisuvoimaisella ja kekseliäällä arkkitehtuurilla vantaalaista identiteettiä. Anonyymien modernismin sijaan tavoittelemme erilaisuutta ja elämyksiä sekä luomme paikkoja ja tiloja, joissa viihtyy ja jotka palvelevat sosiaalista integroitumista. Luomme arkkitehtuuria teknisesti koetelluin ratkaisuin.” Päiväkodin tulee olla luonteeltaan julkinen päiväkotirakennus ja arkkitehtuuriltaan ohjelman periaatteen mukainen. Rakennuksen tulee sopeutua alueen arkkitehtoniseen ilmeeseen sekä tuoda ulkoasussaan esiin päiväkodin toimintaa.

Päiväkodin arkkitehtuurin tulee olla korkeatasoista. Pihavarastot- ja rakennukset tulee tehdä kasvikattoisina. Uuden päiväkotirakennuksen massoittelussa tulee huomioida tontin kokonaisvaltainen toimivuus. Käyttäjän toiveena on korkeintaan 2-kerroksinen rakennus toiminnan näkökulmasta.

4.8 Elinkaaritavoite (käyttäjän aikatavoite)

Uudisrakennuksen suunniteltu käyttöikä on perustusten ja rungon osalta 100 vuotta, täydentävien rakennusosien osalta 50 vuotta. Vahvavirtakaapeliverkon ja sähkökeskusten tekninen tavoiteikä on 40 vuotta. LVI-runkokanava-, putki- ja johtoverkkojen tekninen tavoiteikä 50 vuotta.

Tilojen, kalusteiden, varusteiden sekä taloteknisten järjestelmien laatu noudattaa tämän päivän päiväkotirakentamisen tasoa. Rakennus-, rakenne-, sähkö- ja LVI-teknisissä suunnitelmissa kiinnitetään erityistä huomioita sisäilman laatuun, rakennusfysikaaliseen toimivuuteen, ulkovaipan sisäpinnan tiiveyteen, valaistukseen, energiatehokkuuteen sekä äänenvaimennukseen.

4.9 Tilamitoitustavoitteet htm2 (huoneistoala)/ tilapaikka

Tilamitoitustavoitteet Vantaan päiväkotisuunnitteluohjeen sekä alustavan tilaohjelman mukaisesti. Päiväkodin tilat perustuvat päiväkotisuunnitteluohjeen mukaiseen 168-paikkaisen päiväkodin tilamitoitukseen. Päiväkodin huonetilaohjelma liitteenä. (ks. Liite 3, Tilaohjelma)

4.10 Tavoitetunnusluvut hm2/brm2, m3, tilatehokkuus

Tilamitoitustavoitteet Vantaan päiväkotisuunnitteluohjeen sekä alustavan tilaohjelman mukaisesti.

4.11 Tekniset tavoitteet (Rak, LVIA, Sähkö)

4.11.1 Rakennetekniikka

Päiväkodin suunnittelussa noudatetaan Vantaan kaupungin Ohjetta suunnittelijoille sekä Päiväkotisuunnitteluohjetta.

Rakennus on kaksikerroksinen ja rakennukseen tulee hissi ja väestönsuoja.

Päiväkodin todennäköisin perustamistapa tulee olemaan maanvarainen perustaminen joko murskearinan välityksellä kitkamaan varaan tai massanvaihdon varaan (rakennuksen pohjoisosat), alimmat lattiat tehdään kantavina.

Putkijohtojen sijainnista riippuen putket tulee perustaa murskearinalle tai massanvaihdolle. Piha alueet voidaan tehdä maan varaisesti.

Rakennukset salaojitetaan ja routasuojataan.

Maanpäälliset kantavat rakenteet tehdään ensisijaisesti massiivipuurakenteisina pois lukien väestönsuoja, joka on betonirakenteinen. Myös kantava alapohja voi olla betonirakenteinen.

Rakennus varustetaan rakennukseen integroitavilla tai vesikatolle asennettavilla aurinkosähköpaneeleilla. Aurinkosähköjärjestelmän kuormitukset otetaan kantavien rakenteiden mitoituksessa huomioon. Jos aurinkosähkövoimala sijoitetaan vesikatolle, on vedeneristyksessä huomioitava paneelien tukirakenteet ja niiden mahdollisesti vaatimat lisävedeneristykset.

Piharakennusten ja -rakennelmien katot toteutetaan kasvikattoisina.

Rakennus tulee suunnitella siten, että tilajako on mahdollista toteuttaa useammalla kuin yhdellä periaatteella sekä siten, ettei tilajaon muuttaminen aiheuta kohtuuttomia muutostöitä teknisiin järjestelmiin (IV ja lattialämmitys, sekä sähkötekniset vedot).

Päiväkodin ryhmätiloja tulee voida yhdistää siirtoseinin.

Lisäksi päiväkodin tiloja jaetaan esim. akustisilla kevyillä jakoseinillä tai kalusteilla pienemmiksi ja/tai rauhallisemmiksi työskentelytiloiksi.

4.11.2 LVIA-tekniset tavoitteet

LVI-teknisten järjestelmien tavoitteena on tuottaa rakennukseen hyvät toimintaolosuhteet; lämmityksen, sisäilman laadun, sekä vesi- ja viemäritoimintojen osalta. Olosuhteet luodaan energiatehokkaalla tavalla. Tavoite huomioidaan suunnittelussa, sekä laite- ja järjestelmähankinnoissa ja -asennuksissa. Automaatiojärjestelmä mahdollistaa järjestelmien hyvän hallittavuuden sekä energian ja vedenkulutuksen etäseurannan.

Järjestelmien tulee olla kohtuullisessa määrin muuntojoustavia. Järjestelmät suunnitellaan ja toteutetaan siten, että tilojen osittaiset muutokset (ja alla mainittava ilmamäärien lisääminen) ovat mahdollisia, ilman laajamittaisia

järjestelmämuutoksia. Tekniset tilat ja laitteet sijoitetaan järjestelmien kannalta optimoituihin paikkoihin.

Kaikkien LVIA-järjestelmien osien, laitteiden ja komponenttien tulee olla yleisesti käytössä olevia, testattuja ja tyyppihyväksytyjä, sekä järjestelmään yhteensopivia tuotteita. Laitteiden ja ohjelmien tulee olla yhteensopivia. Ohjelmien ja toimintojen tulee olla etäohjattavia ja -valvottavia Vantaan mallin mukaisesti.

Tilat varustetaan käyttötärpeen mukaisin LVIA-laittein ja -varustein, mikä takaa hyvän toiminnallisuuden.

Suunnittelu- ja toteutustyössä noudatetaan Vantaan kaupungin suunnitteluohjetta

Lämmitys ja jäähdytys

Lämmitysmuodoksi valitaan kaukolämpö tai maalämpö. Rakennuksen sijainti vaikuttaa lämmitysmuodon valintaan. Lämmitysmuodoksi valitaan kokonaistaloudellisesti rakennuksen elinkaaren kannalta edullisin vaihtoehto, huomioiden energiatehokkuus- ja hiilijalanjälkitavoitteet. Rakennuksen lämmitys- ja jäähdytystarpeet simuloidaan.

Lämmityslaitteistot sijoitetaan rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen, sille varattuun erilliseen tekniseen tilaan. Käynti tilaan rakennuksen ulkopuolelta. Lämmönjakotapa voi olla joko koko rakennuksen kattava lattialämmitysjärjestelmä tai järjestelmä, jossa osaan tiloja asennetaan radiaattorilämmitys. Lattialämmityksen piiriin kuuluvat vähintään märkäeteiset, päiväkodin leikki- ja lepo huoneet sekä keittiö. Eteistiloihin asennetaan lattialämmityksen lisäksi kiertoilmalämmittimet, jotka liitetään ilmanvaihdon lämmityspiiriin.

Mikäli lämmitysmuodoksi valitaan maalämpö, viilennys tuotetaan maalämpökaivojen passiivienergialla esim. Puhallinkonvektorein tai tuloilman jäähdytyspatterein. Mikäli lämmitysmuodoksi valitaan kaukolämpö, jäähdytys toteutetaan suora höyrysteisillä järjestelmillä esim. ilmanvaihtokoneisiin integroiduin lämpöpumpuin tai Multi-Split -järjestelmin. Lattialämmitysjärjestelmän suunnittelussa ja toteutuksessa noudatetaan Vantaan kaupunki, Tilakeskus; Ohje lattialämmityksen suunnittelusta ja

toteutuksesta Vantaan kaupungin rakennuskohteissa.
Lattialämmityspotkistossa käytetään tehdasvalmisteisesta happidiffuusiosuojattua lattialämmitykseen tarkoitettua muoviputkea (valmistaja esim. Uponor Oy).

Tilojen lämmityksen ja ilmanvaihdon lämmityksen runkojohdot asennetaan rakennuksen sisälle alaslaskujen yläpuolelle tai näkyviin huomioiden huolto- ja korjaustyöt. Runkojohdot materiaali on teräsputki, joka eristetään. Jos käytetään mineraalivillakourueristettä, eriste pinnoitetaan. Rakennukseen tulee viennettyjä tiloja Vantaan päiväkotisuunnitteluohjeen mukaisesti. Suunnitteluvaiheessa selvitetään rakennuksen elinkaaren kannalta edullisin viennysmuoto, huomioiden kustannustalous sekä hiilineutraaliustavoitteet. Viennyslaitteiden äänitasojen on täytettävä S2-luokan äänitasot keskinopeudella.

Ilmanvaihto

Sisäilman tavoitetaso on vähintään Sisäilmastoluokituksen S2-taso, hyvä sisäilmasto. Rakennus varustetaan koneellisella tulo- ja poistoilmanvaihdoilla. Ilmanvaihtojärjestelmän tulee olla kohtuullisessa määrin 'muuntojoustava'. Järjestelmän tulee mukautua mahdollisiin tilamuutoksiin, ilman laajamittaisia muutostöitä, mikä huomioidaan kanava- ja laitesijoituksissa. Ilmanvaihto jaetaan tarpeenmukaisesti, konekohtaisesti palvelualueisiin, lähtökohtaisesti ryhmätiloittain sekä tilojen toimintojen mukaan. Tarpeenmukaisuutta säädetään konekohtaisesti. Tulo- ja poistoilmakoneet ovat koteloituja, lämpöeristettyjä ja tehdasvalmisteisia koneita.

Ilmanvaihtokoneiden kaikkien toimintojen ja hälytysten tulee hallittavissa rakennustautomaatiojärjestelmästä (Fidelix). Ilmanvaihtokoneet varustetaan tehokkailla lämmöntalteenottolaitteilla. Puhaltimet ovat kammiopuhaltimia, jotka varustetaan energiatehokkailla EC-puhaltimilla. SFP-luku tulee olla < 1,7 kW/m³, s. Lämmöntalteenoton vuosihyötysuhteen tulee olla vähintään 70 %. Tämä huomioidaan suunnittelussa ja laitehankinnoissa (kone-, kanava- ja päätelaitteet). Ulkoilmasäleiköt varustetaan lumisuojin ja kammiot rakennetaan siten, että veden/lumen pääsy koneisiin estyy.

Tilakohtainen raitisilmavirtaminimi lepo-, ryhmä- ja opetustiloissa tilojen käyttöaikoina on 8 dm³/s, hlö, kuitenkin aina vähintään 3 dm³/s, m². Mitoitusperustetta sovelletaan kaikkiin tiloihin, joita käyttäjän mukaan tullaan

käyttämään lasten ja nuorten oleskeluun. Muiden tilojen osalta, mitoitus toteutetaan vallitsevien ohjeiden ja säädösten mukaisesti. palvelualueiden ilmanvaihdon ohjaukseen liitetään ohjaavia olosuhdetekijöitä; lämpötila, hiilidioksidi(CO₂). Ilmanvaihdon käyntiä ohjataan tilojen käyttöaikojen mukaisesti, automaatiojärjestelmään ohjelmoitavan ilmanvaihdon aikaohjelman mukaan. Yhtenäisiin toiminnallisiin tiloihin asennetaan kerroskohtaisesti ajastinkytkimet (0...3 h), joilla ilmanvaihdon käyttöä voidaan ohjata tilasta käsin, normaalikäyttöaikojen ulkopuolella. Tilojen käytön ulkopuolinen tuuletuskäyttö toteutetaan ohjelmallisesti minimivaatimuksen mukaiseen tasoon, tai jaksottaisella tuuletuksella. Ilmanvaihtojärjestelmän tulee olla kohtuullisessa määrin 'muuntojoustava'. Järjestelmän tulee mukautua mahdollisiin tilamuutoksiin, ilman laajamittaisia muutostöitä, mikä huomioidaan kanava- ja laitesijoituksissa.

Keittiön ilmanvaihdon laitehankinnat ja asennukset tehdään kuumennuskeittiön vaatimustason ja Vantaan kaupungin suunnitteluohjeen mukaisesti. Keittiön ilmanvaihto varustetaan (0...2h) käyttökytkimellä, mikä mahdollistaa ilmanvaihdon lisäaika- ja tehostustoiminnon keittiötiloista ohjattuna. Keittiön ilmanvaihdon lämmöntalteenottoratkaisussa otetaan huomioon takaisinmaksuaika. Keittiön ja ruokasalin ilmanvaihto varustetaan jäähdytyslaittein. Ilmanvaihtojärjestelmän kanavistot; tehdasvalmisteinen sinkitty kierresaumakanava.

Keittiön ilmanvaihtolaitteiden tulee täyttää korkean hygieniatason vaatimukset, ja niiden tulee olla helposti huollettavissa.

Päätelaitteet; tarkoitukseen sopivia tehdasvalmisteisia tulo- ja poistoilmaelimiä, joissa hyvä ilmavirtojen säädettävyys. Ilmanvaihtojärjestelmän puhtausluokka on P1 (Sisäilmastoluokitus 2018). IV-tuotteiden puhtausluokka ja rakennusmateriaalien päästöluokka M1.

Vesi ja viemäri

Rakennus liitetään kunnallisen HSY:n vesi- ja viemärijärjestelmän piiriin. HSY:n vesihuoltojärjestelmät on esitetty tarkemmin kohdassa 5.3 Tontin läpi kulkee pohjois-itäpuolelta nykyinen jätevesiviemäri ja tonttivesijohto, sekä luode-länsipuolelta läpi kulkee kaasujohto, joiden mahdollinen uudelleen reitittäminen selvitetään suunnitteluvaiheessa.

Vesimittari sijoitetaan lämmönjakohuoneeseen. Mittari mallia 'ultraääni', liitetään automaatio-ohjelmiston ja etäluennan piiriin. Lämpimän käyttöveden kv-syöttöjohto varustetaan kiinteistöautomaation luennan piiriin liitettävällä veden mittauksella. Tonttivesijohto varustetaan 'itse säätyvällä' saattolämmityskaapelilla. Runkovesijohdot tehdään komposiittiputkista ko. putkelle tarkoitetuilla liitosmenetelmillä. Vesijohdot eristetään. Mikäli eristeenä käytetään villakourueristettä, se pinnoitetaan. Jako- ja kytkentäjohdot tehdään kupariputkesta (näkyviltä osin kromattu kupariputki), tai rakenteiden sisällä suojaputkeen asennettavasta muoviputkesta. Runkojohdot asennetaan 'alaslasketun katon' yläpuolelle. Mikäli putkia asennetaan rakenteiden sisään, käytetään suojaputkea. Tällöin suunnittelussa ja toteutuksessa huomioidaan myös vaatimus vesijohtojen vaihdettavuudesta ja vuotojen havaittavuudesta.

Siivouskomerot ja -keskus varustetaan Vantaan kaupunki/"PK 2017 huonekortit" mukaisin vesi- ja viemärlaittein, -kalustein ja asennuksin. Lisäksi pesukoneen kytkentää varten siivouskeskukseen asennetaan vierekkäin kylmä- ja kuumavesihana. Siivouskomeroitten ja -keskusten suunnitteluvaiheessa, kaivojen ja kalustuksen tarkempien paikkojen, sekä kalusteiden tyyppien määrittäminen tehdään Vantaan kaupunki/Tilakeskus, puhtaanapitoasiantuntijan ohjaamana.

Keittiö- ja ruokailutilojen tarkemmat määritykset tehdään Vantaan kaupunki/Tilakeskus, keittiöasiantuntijan ohjaamana. Ruokahuoltoa varten tehdään suunnitelmissa esitetyjä laitteita ja toimintaa varten tarvittavat lvia-asennukset, joilla varmistetaan hyvä tekninen ja toiminnallinen laatu. Keittiön ja ruokailutilan käsienpesualtaat varustetaan verkkovirtaan kytketyillä kosketusvaipailla hanoilla.

Astianpesukone on lämmöntalteenottavaa mallia (käyttöveden esilämmitys pesukoneen poistovedellä). Keittiön kylmälaitteiden kompressorilauhdutinyksiköt eivät saa olla laitteen yhteyteen kiinteästi asennettuja, tilan lämpökuormituksen välttämiseksi. Lauhdelämpö pyritään hyödyntämään tarkoituksenmukaisessa kohteessa esim. alustatilan lämmitykseen. Keittiön viemärit tehdään rasvanerottimelle asti hst-putkesta.

Hulevesiä viivytetään kiinteistön alueella. Järjestelmä suunnitellaan ja varustetaan viivytyjärjestelmällä. Viivytyksen suunnittelussa noudatetaan Vantaan kaupungin hulevesien hallinnan toimintamallia ja HSY - Pääkaupunkiseudun työmaavesiohjetta. Viivytyjärjestelmän tyyppi

määritetään suunnitteluvaiheen aikana. Ulkoisten viemäreiden suunnittelussa ja toteutuksessa noudatetaan erityistä huolellisuutta pehmeän maaperän vuoksi. Kaikkien putkikaivantojen rakenteessa huomioidaan alueen maaperäolosuhteet. Putkikaivannot eristetään tarpeenmukaisesti. Tarvittaessa kaivannoissa olevat putket arinoidaan ja kaivannot salaojitetaan rakennuspaikan edellyttämällä tavalla. Putkistoon ei saa muodostua painaumia.

Tontin tarkastuskaivot sekä sadevesi- ja perusvesikaivot ovat tehdasvalmisteisia muovikaivoja varustettuna teleskooppiputkin ja valurautaisin kansistoin. Kansiston kuormankestävyys määräytyy asennuspaikan mukaan. Sadevesikaivot varustetaan jäätymissuojin ja huuteluputkin sekä hiekkasiepparein. Syöksytorvet varustetaan rännikaivoin, sadevesisuppiloita ei hyväksytä.

Ruokahuoltoa varten; tehdään suunnitelmissa esitettyjä laitteita ja toimintaa varten tarvittavat lvia-asennukset, joilla varmistetaan hyvä tekninen ja toiminnallinen laatu. Keittiön viemärit varustetaan rasvanerottimella. Astianpesukone on mallia 'LTO' (käyttöveden esilämmitys pesukoneen poistovedellä). Viileähuoneiden kompressori/lauhdutinyksiköt sijoitetaan ulkotiloihin katokseen. Laitteisto suojataan 'pieneläinverkolla'. Keittiö- ja ruokailutilojen määritykset suunnitellaan keittiöasiantuntijan ohjaamana. Mikäli rakennuslupa edellyttää, rakennus varustetaan sprinklerijärjestelmällä. Sprinkler-järjestelmän tarve ja laajuus selvitetään paloviranomaisten kanssa ehdotussuunnitteluvaiheessa.

Automaatio

Kiinteistöautomaatiojärjestelmä tukee avoimia rajapintoja, kuten Modbus RTU ja TCP/IP ja BACnet. Järjestelmän tulee olla laajennettavissa ja vapaasti päivitettävissä järjestelmätoimittajasta riippumatta. Järjestelmien valvonta ja ohjaus toteutetaan Vantaan kaupungin RAUsuunnitteluohjeiden mukaisesti. Järjestelmä liitetään kaupungin Ethernet-verkon piiriin. Grafiikka toteutetaan ja liitetään Vantaan kaupungin automaatioasiantuntijan(Fidelix Oy) etävalvomoon; yhteensopivuus huomioidaan hankinnoissa. "Pilvipalveluun" sijoitettu ohjelmisto mahdollistaa valvonnan ja toimintojen ohjaukset etänä.Oviverhopuhaltimet ja jäähdytyslaitteet on myös liitettävä kiinteistöautomaatiojärjestelmään Vantaan suunnitteluohjeiden mukaisesti. Edellä esitettyjen toimintojen lisäksi/rinnalla; kriittiset hälytykset

ohjataan vartiointiliikkeeseen. Tiedonsiirrossa käytetään rikosilmoittimen yhteyslinjaa.

Huoltokirja

Vantaan kaupungin huoltokirjaohjeiden mukainen huoltokirja-aineisto toimitetaan projektin huoltokirjakoordinaattorille, joka asettaa aineiston Vantaan kaupungin käytössä olevaan huoltokirjaohjelmaan

4.11.3 Sähkötekniset tavoitteet

Yleistä

Sähkötekniisten laitteiden valinta- ja hankintaperusteissa tulee tavoitella energiatehokkuutta, kestävyyttä, helppokäyttöisyyttä ja laadukkuutta. Laitevalinnoissa tulee pyrkiä valitsemaan yleisesti saatavilla olevia laitteita ja käyttämään tunnettuja laitetoimittajia. Johtoreittien ja sähkölaitteiden asennuksissa huomioidaan muuntojoustavuus.

Aluesähköistys ja liittymät

Rakennus liitetään sähkölaitoksen pienjännitejakeluverkkoon ja teleoperaattorin tietoliikenneverkkoon valokuidulla. Kiinteistöautomaatio liitetään Vantaan kaupungin kaukovalvontajärjestelmään. Videovalvonta liitetään Vantaan kaupungin videovalvontaverkkoon. Piha-alueiden valaistus toteutetaan valaisinpylväillä sekä rakennukseen asennettavilla seinä- ja katosvalaisimilla.

Sähköjärjestelmät (400V)

Rakennus varustetaan sähkökeskuksilla, jotka palvelevat valaistusta, pistorasioita, LVIA- laitteita, kiinteistön laitteita sekä tele- ja turvajärjestelmiä. Energian kulutuksen seuranta varten sähkökeskuksiin asennetaan alamittareita, joilla tavoitellaan rakennuksen käytönaikaista energian kulutuksen optimointia mm. seuraamalla mittaustulosten poikkeamia esim. vikatapauksissa.

Tele- ja turvajärjestelmät

Rakennus varustetaan yleiskaapelointijärjestelmällä, joka palvelee puhelimia, videovalvontaa sekä tietoliikenneyhteyksiä. Lisäksi rakennukseen asennetaan keskuskellojärjestelmä, ovikellot kaikkiin sisäänkäyntioviin, kuvallinen ovipuhelin pääoveen ja yhteen toimistohuoneeseen sisäänpyyntöjärjestelmä (ns. liikennevalot).

Rakennus varustetaan rikosilmoitin-, videovalvonta-, merkki- ja turvavalaistus- sekä paloilmoitinjärjestelmillä. Lisäksi rakennus varustetaan sprinkleri- ja/tai savunpoistojärjestelmällä mikäli lupaehdot sitä edellyttävät. Sali varustetaan paikallisella AV-järjestelmällä, joka palvelee mm. juhlatilaisuuksia. Äänilähteet sijoitetaan pyörillä varustettuun tehdasvalmisteiseen AV-vaunuun.

Muut järjestelmät

Rakennuksen pysäköintialue varustetaan sähköajoneuvojen latausasemilla lain 733/2020 mukaisesti.

Rakennus varustetaan rakennukseen integroitavilla tai vesikatolle asennettavilla aurinkosähköpaneeleilla, joilla tuotetaan rakennuksen kesäaikaisen tunneittaisen peruskulutuksen ja rakennuksesta syötettävän sähköautolatauksen tunneittaisen peruskulutuksen mukainen sähköenergiamäärä.

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

Ympäristöministeriön asetus uuden rakennuksen energiatehokkuudesta (1010/2017); Opetusrakennus ja päiväkotit (luokka 6) mukaan päiväkotirakennuksen energiatehokkuuden vertailuluku saa olla enintään 100 kWhE/ (m², a).

Tikkurilan III päiväkodin tavoitteellinen, laskennallinen energiatehokkuuden vertailuluku (E-luku) on alle 70 kWhE/m², a. Tavoite tarkentuu suunnittelun edetessä.

Ilmanvuotoluvun q50 saa olla korkeintaan 1 (m³/hm²), joka varmistetaan tiiveysmittauksilla ja rakenteiden tiivistämisellä työmaavaiheessa.

Päiväkotirakennus varustetaan rakennukseen integroitavalla tai vesikatolle asennettavalla aurinkosähkövoimalalla, jonka suunnittelun lähtökohtana on rakennukselle arvioitu kesäaikainen sähkötehon tunneittainen peruskulutus.

Aurinkosähköjärjestelmän koko huomioiden rakennuksen sähkönkulutus on alustavasti luokkaa 35 kWp. Päiväkotirakennuksen sijoittelussa tontille huomioidaan ilmansuuntien vaikutukset siten, että katto-osuudet suunnataan etelä- ja länsisuuntaan, eivätkä itse kattorakenteet aiheuta varjostumia aurinkosähkö-voimalalle. Lisäksi tulee huomioida mahdollinen viherkatto-osuus voimalan suunnittelussa.

Mikäli rakennus päädytään varustamaan maalämpöjärjestelmällä, järjestelmän alustava koko voisi olla 7-10 kpl 350 m syviä maalämpökaivoja, jotka on sijoitettu vähintään 15-20 m etäisyydelle toisistaan. Järjestelmän varajärjestelmänä huippupakkasilla toimii sähkökattila.

Lisäksi rakennukseen asennetaan LED-valaisimet ja sähköautojen latauspisteet lain 733/2020 mukaisesti.

Talotekniikan hallintaa sekä myös energiankäytön tehostamista varten asennetaan rakennukseen puitesopimustoimittajan etävalvonnalla varustettu rakennusautomaatiojärjestelmä. Hyödynnetään käytön aikana etenkin IV-koneiden tarkoituksenmukaista ajoa sekä valaistuksen ohjausta automaatiojärjestelmän aikaohjelmien avulla.

Rakennuksen energiatehokkuustavoitteiden toteutumisen seuranta varten se varustetaan sähkön-, lämmön- ja vedenkulutuksen päämittauksilla sekä riittävällä määrällä alamittareita toimitilajohtamisen mittarointiohjeen (mittarointiohje LVIAS-suunnittelijoille, 26.4.2024) mukaisesti. Rakennuksen tarkempi mittarointisuunnitelma esitetään mittarointikaaviossa.

Lasketaan myös rakennuksen hiilijalanjälki siinä vaiheessa, kun rakennuksen massatietoa alkaa olla laskentaa varten suunnitelmista saatavilla.

4.13 Sisäilmatavoitteet

Lähtökohtaisesti rakennus suunnitellaan S2-sisäilmastoluokkaan Vantaan kaupungin ohjeiden mukaisesti (ei koske lämpötilaylärajaa, joka määräytyy S3 mukaan- ei mukavuusjäähdytystä). Lisää ilmanvaihtoon liittyvistä tavoitteista

aikaisemmin kappaleessa; LVIA-tekniset tavoitteet: Ilmanvaihto, paineilma ja erillisjärjestelmät.

Rakennusmateriaalien tulee täyttää Sisäilmastoluokituksen 2018 päästöluokan M1 vaatimukset.

Mikäli lämmöntuottojärjestelmäksi valitaan jokin muu lämmöntuottotapa kuin maalämpö, tai maalämpöjärjestelmällä ei toteuteta viilennystoimintoa, tällöin lämpötilayläraja S3 mukaan.

Auringon lämmitysvaikutusta vähennetään käyttämällä kohteeseen soveltuvia "passiivisia keinoja". Rakennus sijoitetaan tonteille mahdollisimman hyvin alueen pienilmasto-oloja hyödyntäen. Huonetilat pyritään sijoittamaan niin, että auringonpaisteen aiheuttama lämpötilan nousu voidaan minimoida. Lisäksi hyödynnetään rakennuksen ulkopuolista auringon suojausta.

5. TONTTI JA RAKENNUSPAIKKA

5.1 Sijainti ja hallinta

Tuleva päiväkotitontti sijaitsee Tikkurilan suuralueella Kuninkaan kaupunginosassa. Tontti on osittain kaupungin omistamaa Päkäksenpeltoa ja osittain Tikkurila Oyj:n omistamaa peltoaluetta, jolla sijaitsee yhtiön aiemmin käytössä ollut koekenttä värien ja maalipintojen kestävyys tutkimiseen. Päiväkodin rakentamiseksi kaupungin tulee lunastaa tontti kokonaisuudessaan itselleen. Rakennusluvan myöntämisen ehtona on tontin muodostus (yksi omistaja hallitsee koko tonttia).

5.2 Kaava- ja kiinteistötiedot, rasitteet

Vireillä oleva asemakaava (002494) mahdollistaa vahvistuessaan päiväkodin rakentamisen tontille. Alustava luonnos asemakaavakartasta sekä - määräyksistä löytyy tämän tarveselvityksen liitteistä (liite 2). Päiväkotitontille asetettujen asemakaavamääräysten kantavana ajatuksena on rakennuksen sovittaminen Fastbölen arvokkaaseen kulttuuriympäristöön.

5.3 Tontin rakennettavuus, alustava rakennettavuusselvitys

Vantaan kaupungin rakennettavuuskartan mukaan rakennus sijoittuu pääasiassa helposti rakennettavalle alueelle tontilla.

Rakennuspaikan ympärillä on tehty pohjatutkimuksia 1980-luvulla, vuonna 1997 sekä vuonna 2024. Lähiympäristössä ei sijaitse kaupungin pohjavesiputkia.

Rakennuspaikkaa ympäröivillä kairauspisteillä on päästy tunkeutumaan noin 2,4–7,97 metrin syvyyteen kairausajankohdan maanpinnantasosta.

Vanhojen 1980 -luvulla tehtyjen kairauspisteiden sijainnit ovat likimääräisiä ja suuntaa antavia.

Kairauspisteissä on pinnassa ollut noin 1–3 metriä paksu hienoaineskerrostuma (siltti/silttinen savi), jonka alapuolella on ollut kitkamaakerrostumia.

Rakennuspaikalla maanpinnantaso vaihtelee noin välillä +20...+22, rinne viettää pohjoiseen.

Uuden päiväkodin todennäköisin perustamistapa tulee olemaan maanvarainen perustaminen joko murskearinan välityksellä kitkamaan varaan tai massanvaihdon varaan (rakennuksen pohjoisosat), alimmat lattiat tehdään kantavina.

Tontti sijaitsee työmaavesien herkkien vesistöjen 200 metrin puskurivyöhykkeellä (Rakentamisrajoite).

Putkijohtojen sijainnista riippuen putket tulee perustaa murskearinalle tai massanvaihdolle. Piha alueet voidaan tehdä maan varaisesti.

Pohjaveden pintaa ei saa alentaa alueella pitkäaikaisesti. Rakennuksen tuleva korkeusasema tulisi arvioida verrattuna pohjavedenpinnan tasoon.

Pohjavedenpinnantaso tulee selvittää pitkäaikaisilla mittauksilla. Mahdolliset maanalaiset tilat tulee suunnitella vettä pidättävinä rakenteina tai niitä tulee välttää.

Rakennukset salaojitetaan ja routasuojataan.

Mahdollinen maaperän radonaktiivisuus tulee ottaa huomioon suunnittelussa.

Maaperän pilaantuneisuus tulee selvittää.

Rakennuspaikalla tulee tehdä täydentävät rakennuspaikkakohtaiset pohjatutkimukset maannäytteenottoineen ja laatia pohjarakennussuunnitelmat, kun rakennuksen tarkka sijainti on selvillä.

5.4 Liikenne, pysäköinti, kadut ja kunnallistekniikka, meluselvitys

Liikenne

Saattoliikenteen toimivuuteen ja turvallisuuteen tulee kiinnittää huomiota.

Huoltoliikenteen ja muun autoliikenteen risteämiset saattoliikenteen jalankulkureittien kanssa tulee minimoida ja risteämäkohdat suunnitella jalankulun turvallisuutta korostaen. Pysäköintipaikat tulee osoittaa vuorottaiskäyttöön iltaisin ja viikonloppuisin päiväkodin toiminta-aikojen

ulkopuolella kaupungin linjauksen mukaisesti.

Parkkialueen ja muun piha-alueen suunnittelussa otettava huomioon lumitilat ja talvikunnossapidon vaatimukset. Lumen väliaikainen kasauspaiikka osoitettava erikseen, jotta lunta ei kasata parkkipaikoille ja siten heikennetä pysäköintitilannetta lumiseen aikaan.

Pysäköinti

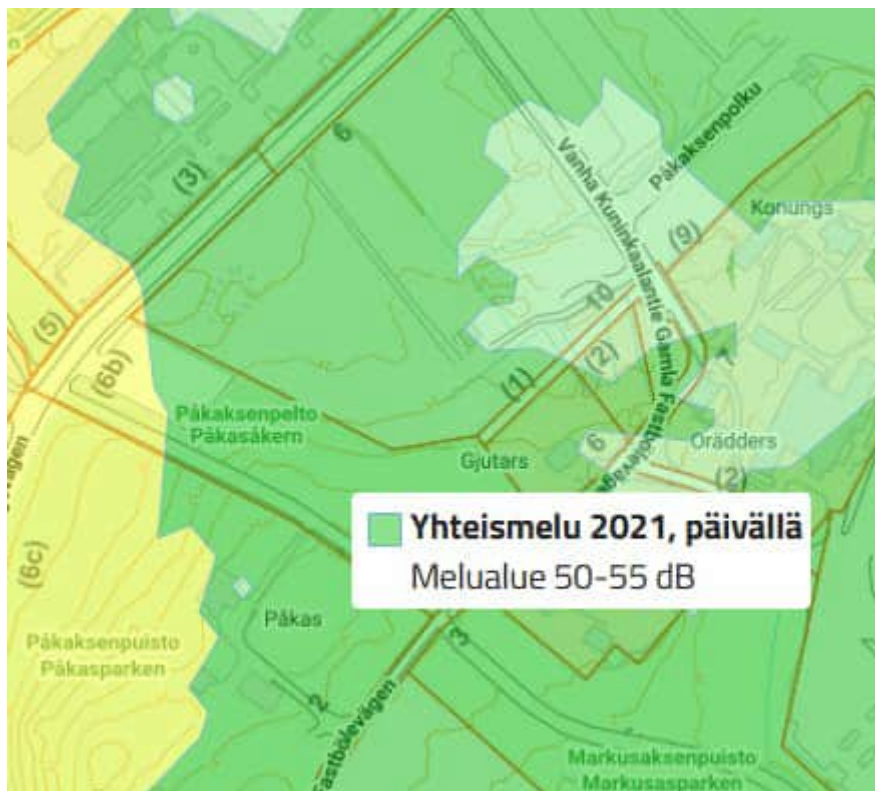
Päiväkodin käyttöön varataan saatto- ja henkilökunnan pysäköintiä varten 28 autopaikkaa. Mitoitusperusteena on 2 saatto-ap/ryhmä ja 1 ap/kahta varhaiskasvattajaa kohden. Autopaikat toteutetaan tontilla. Tontille toteutettavista pysäköintipaikoista yksi toteutetaan le-autopaikkana, kaksi varustetaan lämmityspistorasialla ja yksi sähköautonlatausasemalla. Pyörätelinepaikkoja toteutetaan vähintään 25 paikkaa, joista osan tulee sijaita katoksessa. Lisäksi päiväkodin pihaportin viereen tulee katos, mihin voi kiinnittää viisi pyörän lastenkuljetuskärryä. Paikkoja voi käyttää myös lasten rattaiden säilytykseen.

Kadut ja kunnallistekniikka

Päiväkodin rakentamisen edellytyksenä on asemakaavan mukaisen uuden Gjutarsinkadun tai muun kulkutien toteuttaminen tontille, jotta päiväkotia päästään rakentamaan. Vesihuollon liitospaikka päiväkodille on olemassa. Hulevesiviemäriä ei vielä ole. Alueen katujen ja kunnallistekniikan toteuttaminen siten, että päiväkotivalmistus tavoiteaikataulussaan, on haastavaa. Päiväkotihankkeen tavoiteaikataulua voi olla tarve uudelleen tarkastella hankesuunnitteluvaiheessa.

Meluselvitys

Tontti ei sijaitse lentomelualueella. Päiväaikaisen tie- ja rautatiemelun yhteisvaikutuksen osalta tontti on melualueella 50–55 dB.



5.5 Tontin kuivatus ja hulevesien käsittely

Kaikessa rakentamisessa noudatetaan Vantaan kaupungin hulevesien hallinnan toimintamallia, jonka periaatteiden mukaisesti hulevesiä viivytetään tontilla. Hulevesien hallintaa koskevia asemakaavamääräyksiä noudatetaan. Rakennuslupavaiheessa tehdään päiväkotitontin osalta tarkemmat hulevesisuunnitelmat, jotka hyväksytetään kaupungilla rakennusluvan hakemisen yhteydessä. Rakentamisen aikaiset hulevedet hallitaan. Värитеhtaan alueen aluetasoinen hulevesisuunnitelma huomioidaan suunnittelussa.

6. VÄISTÖTILATARVE

Ei tarvetta väistötilalle

7. KUSTANNUKSET

7.1 Investointikustannusennuste

Tikkurilan III päiväkodin uudisrakennukselle laskettu kustannusennuste on 9888 000 € (alv 0 %). Tämä on laskettu 4800 eur/brm² arviolla, eli 2060 brm² x 4800 eur/brm² = 9 888 200 €

7.2 Tontista aiheutuvat kustannukset

Tontin hankintakustannukset eivät sisälly investointikustannusennusteeseen.

7.3 €/tilapaikka

Kustannukset / tilapaikka ovat arviolta 58 857 € (alv 0%).

7.4 Väistötilakustannukset

Ei väistötilakustannuksia

7.5 Purkukustannukset

Investointikustannusennuste ei sisällä mahdollisia purkukustannuksia.

Nykyisen Tikkurila Oyj:n tontin puolella sijaitsee koekenttärakenteita sekä noin 50m² kokoinen ”teollisuuden rakennus”, jotka on purettava ennen päiväkotitontin rakentamista.

7.6 Elinkaarikustannukset

Elinkaarikustannukset lasketaan suunnitteluvaiheessa.

8. RAHOITUS JA AIKATAULU

8.1 Rahoitus investointiohjelmassa

Vuosien 2025–2034 toimitilainvestointiohjelmassa on varattu Tikkurilan III päiväkodin uudisrakennukselle 10,3 € (alv 0 %).

8.2 Tavoiteaikataulu (määrärahavaraus ja vuodet)

Alustava tavoiteaikataulu:

Tarveselvitys	02–06/25
Hankesuunnittelu	08-11/2025
Hankinnat	12/2025–01/2026
Suunnittelu	02/2026–01/2027
Rakentaminen	04/2027–06/2028
Kalustaminen	07/2028
Käyttöönotto	08/2028

Aikataulu tarkentuu hankesuunnitteluvaiheessa.

Määrärahavaraus ja vuodet investointiohjelmassa 2025–2034:

- **2026:** 900 000 €
- **2027:** 4 550 000 €

- **2028:** 4 800 000 €

9. HANKKEEN KÄYTTÖTALOUSVAIKUTUKSET JA TOIMINTAKUSTANNUKSET

9.1 Ylläpitokustannukset (sis. vuokra, siivous, huolto)

Alustava arvio ylläpitokustannuksista on 75 042 € (alv 0%) vuodessa.

9.2 Toimintakustannukset

Toimintakustannukset käyttäjätoimialalle ovat arviolta 1 800 0000 €.

9.3 Elinkaarikustannukset

Elinkaarikustannukset lasketaan suunnitteluvaiheessa.

10. TYÖTURVALLISUUSASIAT

Rakennustyön turvallisuus

Suunnitteluvaiheen turvallisuuskoordinaattorina toimii rakenneinsinööri Jukka Tuhkanen. Työturvallisuustehtävien tarkistuslista on käyty läpi. Hankkeesta on laadittu Havat-riskikartta.

Rakentamisvaiheessa toteuttaja ja rakennuttaja huolehtivat kohteen työturvallisuustehtävistä. Suunnitteluvaiheessa täytetään Vantaan kaupungin tilakeskuksen turvallisuusohjeiden mukaisesti tarvittavat asiakirjat.

11. RISKIT

11.1 Aikataulu, kustannukset

Kohteen aikataulu muodostaa riskin, sillä toteutusajankohta on laskettu alueen varhaiskasvatusikäisten kasvun mukaan.

Rakennusmateriaalien saanti, arvaamattoman maailmantilanteen jatkuessa, voi vaikeutua ja nostaa kohteen rakennuskustannuksia yli nyt lasketun.

11.2 Kaavamuutos ja alueen rakentuminen

Rakentaminen vaatii asemakaavamuutoksen vahvistumisen. Päiväkotitontti on osa suurempaa kaavamuutosaluetta ja mahdolliset viivästyksset asemakaavan etenemisessä sekä alueen infran suunnittelussa ja rakentamisessa voivat viivästyttää päiväkodin toteutusta.

11.3 Maaperästä, rakennuspaikasta aiheutuvat riskit

Mikäli rakennuspaikan maaperä osoittautuu lisätutkimusten myötä oleellisesti nyt ajateltua pilaantuneemmaksi tai muuten huonommaksi, joudutaan maatöihin varaamaan ennakoitua enemmän rahaa.

12. TYÖRYHMÄN JÄSENET

Kaupunkiympäristön toimiala

Kiinteistöt ja tilat:

Astone Heidi, Rakennuttaja-arkkitehti/ Toti/ Hava (Projektin vetäjä)
Kivineva Eija, Hankepäällikkö/ Toti/ Hava
Vuorenmaa Juha, Rakennuttajapäällikkö/ Toti/ Rak
Onnela Katri, Hankesuunnittelupäällikkö/ Toti/ Suha
Malinen Laura, Hankekehitysarkkitehti/ Toti/ Hava
Tuhkanen Jukka, Rakenneinsinööri/ Toti/ Suha (Työturvallisuuskoordinaattori)
Kujala Pasi, Sähköinsinööri/ Toti/ Suha
Petäistö John, LVI-Insinööri/ Toti/ Suha
Aaltola Tarja, Keittiöasiantuntija/ Toti/ Suha
Valkeapää Anne, Puhtauspalveluasiantuntija/ Toti/ Suha
Hasib Honi, Kustannusinsinööri/ Toti/ Suha
Suotula Marika, Pihavastaava/ Toti/ Kupi
Eskelinen Sirpa, Energian erityisasiantuntija/ Toti/ Kihy
Kangas Heikki, Geotekniikkapäällikkö/ Mige/ Geotekniikka
Kaarnasaari Ismo, Geotekniikkainsinööri/ Mige/ Geotekniikka
Simola Pasi, Isännöitsijä/ Kiinteistöt ja asuminen/ Tiha

Kaupunkirakenne ja ympäristö:

Kurki-Issakainen Kerttu, Aluearkkitehti/ Asemakaavoitus
Kuusisto Terhi, Asemakaava-arkkitehti / Asemakaavoitus
Laitinen Ilkka, Lupakäsittelijä/ Rakennusvalvonta/ Kaupunkikuvayksikkö
Kytösaho Ifa, Lupapäällikkö/ Rakennusvalvonta/ Kaupunkikuvayksikkö

Kadut ja puistot:

Keinänen Harri, Suunnitteluinsinööri/ Vesihuollon yleissuunnittelu
Haveri Samuli, Liikenneinsinööri/ Liikenteen aluesuunnittelu
Hellgren-Suomalainen Heidi, Liikenteen alueinsinööri/ Liikenteen aluesuunnittelu
Mäkilä Sirpa, Puistosuunnittelupäällikkö/ Viheralueiden suunnittelu

Kaupunkistrategian ja johdon toimiala

Järvi Noora, Erityisasiantuntija/ Talous ja strategia/ Talousohjaus
Heikkilä Janne, Palveluasiantuntija/ Hankinta

Kasvatuksen ja oppimisen toimiala

Talous- ja hallintopalvelut:

Turunen Satu, Palveluverkkoasiantuntija
Lehtinen Petra, Kalusteasiantuntija
Mutanen Karoliina, osallisuusasiantuntija

Varhaiskasvatus:

Ikäläinen Soile, Varhaiskasvatuspäällikkö/ Kaakkoinen palveluyksikkö

Työsuojelu:

Tilli Sanna, Työsuojeluvaltuutettu

Kaupunkikulttuurin ja hyvinvoinnin toimiala

Liikuntapalvelut:

Katila Milla, liikkuva päiväkotikoordinaattori

Museopalvelut:

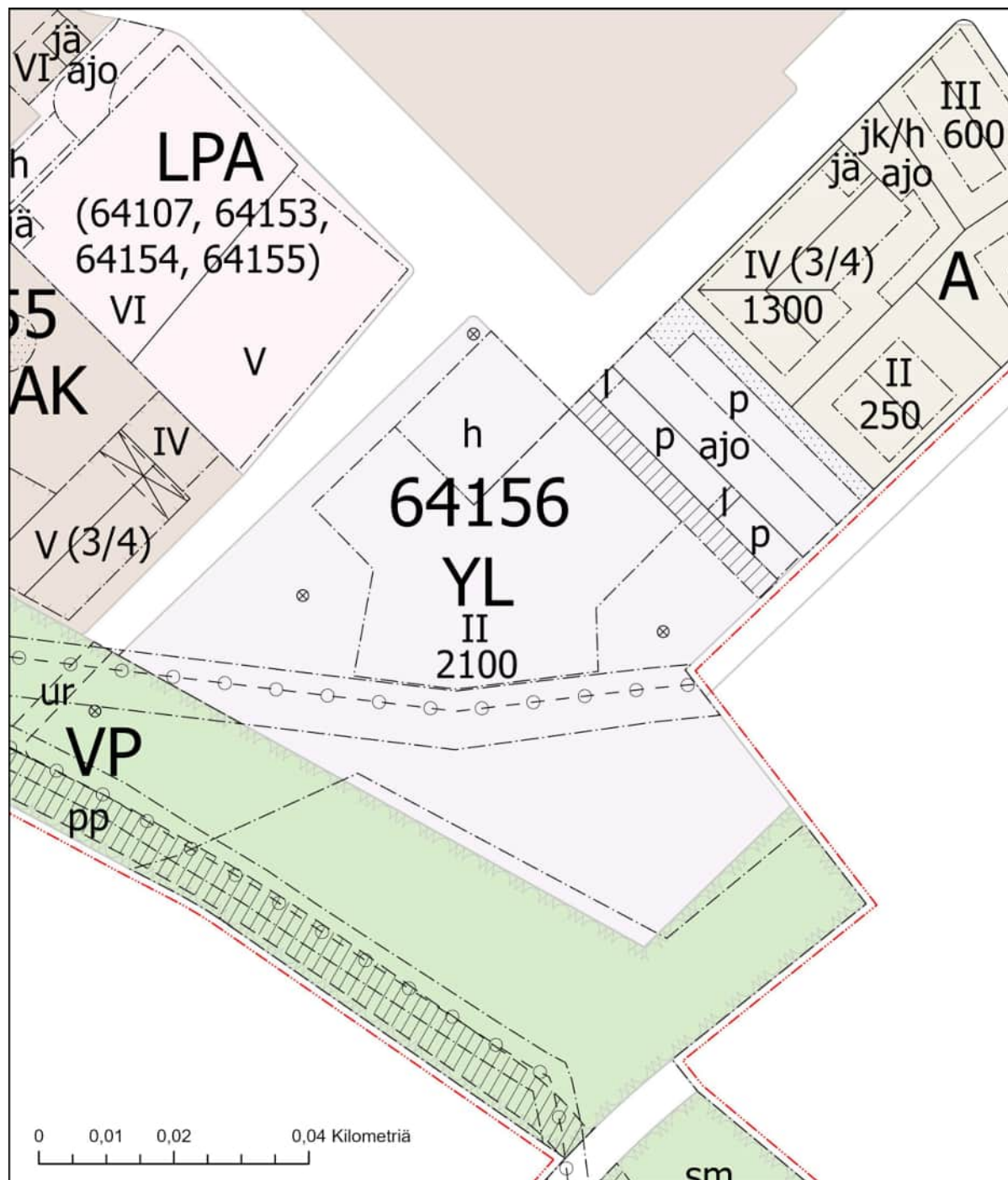
Koivisto Andreas, arkeologi/ Museopalvelut



Liite 1: Sijaintikartta



Liite 2: Alustava asemakaavaote



LIITE 3 - Tilaohjelma

TIKKURILAN III PÄIVÄKOTI, 8 ryhmäaluetta				TILAOHJELMA	
2025				168	
Ryhmäalueet, joissa on á 21 lapsen ryhmä (tilamitoitus 3 kasvattajaa ja 21 lasta)					
tilapaikat yhteensä 168 lasta.				21	Huonekortit täydentävät tilaohjelmaa
	Yhteensä hym2	/ lapsi	Käsin laskettu		
Ryhmäalue A, 21 lasta					muuta
märkäeteinen	8	0,38	7,98		21 lapselle, voi tehdä kahdelle ryhmälle yhteisenä, silloin tila 16m2 (2x8m2)
eteistilat A	13	0,6	12,6		osana toimintatilaa
wc-pesutilat A	10	0,46	9,66		yleisesti wc-tiloihin: 3 wc-istuinta wc tilaa kohden, eriöt, etuhuoneellinen pesutila
toimintatila /suljettava rauhallinen tila /suljettavaa pienryhmätalaa/ varastotilat A	79	3,75	78,75		Rauhallista tilaa käytetään myös lepotilana, kooltaan 42 m² (2 m2 / 21 lasta), varastotila 2m2/ryhmä, kaapistoja tai yksittäinen varasto
ryhmäalue A yht	109,0		108,99		
Ryhmäalue B, 21 lasta					
märkäeteinen					21 lapselle
eteistilat B					osana käytävää
wc-pesutilat B					voivat olla kaapistoja tai yksittäinen yhteinen varasto
varastotilat					lepotila suljettavissa
ryhmähuoneet / lepo huone					
ryhmäalue B yht	109		108,99		ohjeellinen
Ryhmäalue C, 21 lasta					
märkäeteinen					21 lapselle
eteistilat C					osana käytävää
wc-pesutilat					voivat olla kaapistoja tai yksittäinen yhteinen varasto
varastotilat					lepotila suljettavissa
ryhmähuoneet / lepo huone					
ryhmäalue C yht	109		108,99		ohjeellinen
Ryhmäalue D, 21 lasta					
märkäeteinen					21 lapselle
eteistilat					osana käytävää
wc-pesutilat					voivat olla kaapistoja tai yksittäinen yhteinen varasto
varastotilat					lepotila suljettavissa
ryhmähuoneet / lepo huone					
ryhmäalue D yht	109		108,99		ohjeellinen
Ryhmäalue E, 21 lasta					
märkäeteinen					21 lapselle
eteistilat E					osana käytävää
wc-pesutilat E					voivat olla kaapistoja tai yksittäinen yhteinen varasto
varastotilat					lepotila suljettavissa
ryhmähuoneet / lepo huone					
ryhmäalue E yht	109		108,99		ohjeellinen
Ryhmäalue F, 21 lasta					
märkäeteinen					21 lapselle
eteistilat F					osana käytävää
wc-pesutilat F					voivat olla kaapistoja tai yksittäinen yhteinen varasto
varastotilat					lepotila suljettavissa
ryhmähuoneet / lepo huone					
ryhmäalue F yht	109		108,99		ohjeellinen
Ryhmäalue G, 21 lasta					
märkäeteinen					21 lapselle
eteistilat G					osana käytävää
wc-pesutilat G					voivat olla kaapistoja tai yksittäinen yhteinen varasto
varastotilat					lepotila suljettavissa
ryhmähuoneet / lepo huone					

ryhmäalue G yht	109		108,99		ohjeellinen
Ryhmäalue H, 21 lasta					
märkäeteinen eteistilat H wc-pesutilat H varastotilat ryhmähuoneet / lepohuone					21 lapselle osana käytävää voivat olla kaapistoja tai yksittäinen yhteinen varasto lepotila suljettavissa
ryhmäalue H yht	109		108,99		ohjeellinen
wc	2		2		yhdellä ryhmäalueella, helposti ulkoa saavutettava
Ryhmätilat yhteensä	873,9		873,92		
Yhteiset tilat:					
kotikeittiö / neuvottelu	6		6		neuvottelutilan yhteydessä, kotikeittiövarustelu, toimii henkilökunnan neuvottelu- ja taukotilana, lasten tilana, yhteiskäytössä asukkaiden kanssa, salin läheisyyteen.
työpaja	15		15		huom. hiekanerotuskaivo
pienryhmä / kerros	15		15		2-kerroksinen ratkaisu
liikuntasali ja väline/patjavarastovarasto	80		80		toimii myös henkilökunnan koulutustilana, lasten lepotilana, varasto 6 m2, syvyys n.2m, yhteiskäytössä asukkaiden kanssa
ruokailutila	78	0,3	78		yhteiskäytössä asukkaiden kanssa, erillinen sis.käynti asukkaille liikuntasaliin ja ruokailutilaan
ruuanjakelulinjaston vaatima tila	6		6		
wc-tila ruokasalin yhteyteen	2		2		
vararuokavarasto	2		2		lukittava kaapisto tai varasto lähelle ruokailutilaa
inva-wc / kerros	16,5		16,5		3-kerroksinen ratkaisu
Yhteiset tilat. yhteensä:	221		220,5		
Lasten toiminta-tilat yhteensä:					
	1094,4	hym2	1094,42		
	76,6	7 % toiminta-	76,6094		
	1171,0		1171,029		
	6,97		6,9704		toiminta-alaa / tilapaikka
Henkilökunnan tilat, työ- ja sos.tilat					
toimisto / johtaja	12		12		monikäyttöinen toimistotila
neuvottelutila	15		15		kotikeittiön yhteydessä
henkilökunnan työhuone	12		12		
perhe- ja konsultaatiotila / työhuone / neuvottelu	10		10		sijoitetaan johtajan huoneen viereen
henk.kunnan wc:t 2kpl	6		6		1 kpl wc/kerros, miehille ja naisille Voi olla yhteinen (mahdollista pukeutumaan, tarvitsee tason vaatteille)
henk.kunnan suihkutila	3		3		Voi olla yhteinen, sisältää kaksi WC:tä, lisäksi suihkutilassa pukeutumismahdollisuus
henk.kunnan pukutila, 24h x 0,8m2	19		19		
Toimintatilat tilat yhteensä:	77,0		77,0		
Huoltotilat					
palvelukeittiö aputiloineen	66	0,34	66		keittiön wc, keittiö aputiloineen pois luk. rullakoiden ja pahvin säilytystilat
siivouskeskus ja vaatelhuoltotila	16		16		yhdistetty tila, huom. likainen ja puhdas puoli
siivouskomero	3		3		
keskusvarasto	10	0,05	10		
Keittiötilat yhteensä	95,0		95,0		

Hyötyalat ilman teknisiä tiloja:	1266,4	hym2			
Tekniset tilat iv-konehuone 7% bruttoalasta sähköpääkeskus Käytävätilat Käytävät, poistumistiereitit Porrashuoneet tuulikaapit bruttoalataavoite 1645 brm2 mitoitustavoite 8,5 htm2/lapsi (1360htm2) YHTEENSÄ		x x x x	1266,42		
Vantaan kaupunki, tilakeskus, hankevalmistelu					
hyötyalasta huoneistoalaksi kerroin:	1,12	1418,39	1418,39	htm2	RT-kortin mukainen
		8,4428	8,4428		huoneistoalaa/tilapaikka
	1,13	1431,1	1431,1	htm2	Vantaa
					huoneistoalaa/tilapaikka (RT 9 htm2/tilapaikka; RT-taulukossa iso liikuntasali)
hyötyalasta bruttoalaksi kerroin:	1,32	1671,674	1671,674	brm2	RT-kortin mukainen (1,12 - 1,5)
	1,44	1823,645	1823,645	brm2	Vantaa
	1,627	2060 brm2			Vantaa + uusi VSS-linjaus



14 § **Tarjouskilpailun järjestäminen 114 505 m2 kokoisesta alueesta kiinteistöllä 92-34-5-1 motocrosstoimintaa varten Kiilan kaupunginosassa / AK**

VD/1026/10.00.02.02/2025

AK/JH/TH/JHo/KH/JR

Esitetään 114 505 m2 kokoisen alueen luovuttamista tarjouskilpailulla kiinteistöstä 92-34-5-1 motocrosstoimintaa varten.

Kiinteistöhallinta ja asuminen on valmistellut kilpailutettavaksi 114 505 m2 kokoisen alueen kiinteistöstä 92-34-5-1. Kiinteistö sijaitsee Kiilan kaupunginosassa Helsinki-Vantaan lentoaseman välittömässä läheisyydessä. Asemakaavassa alue on osoitettu erityistoimintojen korttelialueeksi kunnan tarpeisiin (E,k). Alueella on toiminut vuosia motocrossrata, jota tällä hetkellä ylläpitävän toimijan vuokrasopimus päättyy 30.9.2025. Lisäksi alueella sijaitsee muutamia rakennuksia, joiden nykyinen kunto ja jäljellä oleva elinkaari vaihtelevat.

Tarjouskilpailun tarkoituksena on löytää alueelle toimija, joka sitoutuu vuokraamaan alueen motocrosstoimintaa varten. Alue vuokrataan tarjouskilpailun voittaneelle taholle 31.12.2040 saakka eli viideksitoista (15) vuodeksi. Tontin vuosivuokra perustuu kilpailussa korkeimpaan tarjottuun hintaan, ollen kuitenkin vähintään 33 000 euroa/vuosi lisättynä arvonlisäverolla. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin.

Kilpailuun voivat osallistua kaikki kiinnostuneet yritykset ja tahot. Kilpailijoiden tulee laatia kilpailuehdotus kiinteistöllä 92-34-5-1 sijaitsevan vuokra-alueen kehittämisestä sekä motocrosstoiminnasta. Kilpailuehdotuksen tulee sisältää tarjous vuosivuokrasta, alueen maankäyttösuunnitelma sekä alustava liiketoimintasuunnitelma. Kilpailun voittaja ratkaistaan tarjotun vuokrahinnan, esitettyjen suunnitelmien toteuttamiskelpoisuuden sekä toimitettujen selostusten perusteella. Valitun toimijan odotetaan kehittävän alueen toimintaa ja palveluja yhteistyössä Vantaan kaupungin kanssa. Kilpailun arviointiryhmä muodostetaan kaupunkiympäristön toimialan sekä kaupunkikulttuurin ja hyvinvoinnin toimialan edustajista.

Vuokrattavalla alueella on voimassa oleva ympäristölupa, jonka kaikkiin ehtoihin kilpailun voittajan edellytetään sitoutuvan.

Kilpailun järjestelystä vastaa Kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikkö. Kilpailu järjestetään kesällä 2025.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n 25 kohdan mukaan kaupunkitilalautakunta päättää muun Vantaan kaupungissa asemakaavoitetulla alueella sijaitsevan kiinteän omaisuuden ja rakennusten myymisestä sekä vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta, kun kauppahinta tai käypä markkina-arvo on yli 400 000 euroa. Edelleen hallintosäännön 9 luvun 4 §:n 33 kohdan mukaan kaupunkitilalautakunta päättää kilpailutuksista, julkisista hauista ja tonttivarauksista silloin, kun lautakunnalla on toimivalta päättää alueen luovutuksesta tai vuokrauksesta.

Kaupunkitilalautakunta 14.5.2025 § 14

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään järjestää esittelyosan mukainen tarjouskilpailu.



Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Kartta kilpailualueesta, kiinteistö 92-34-5-1

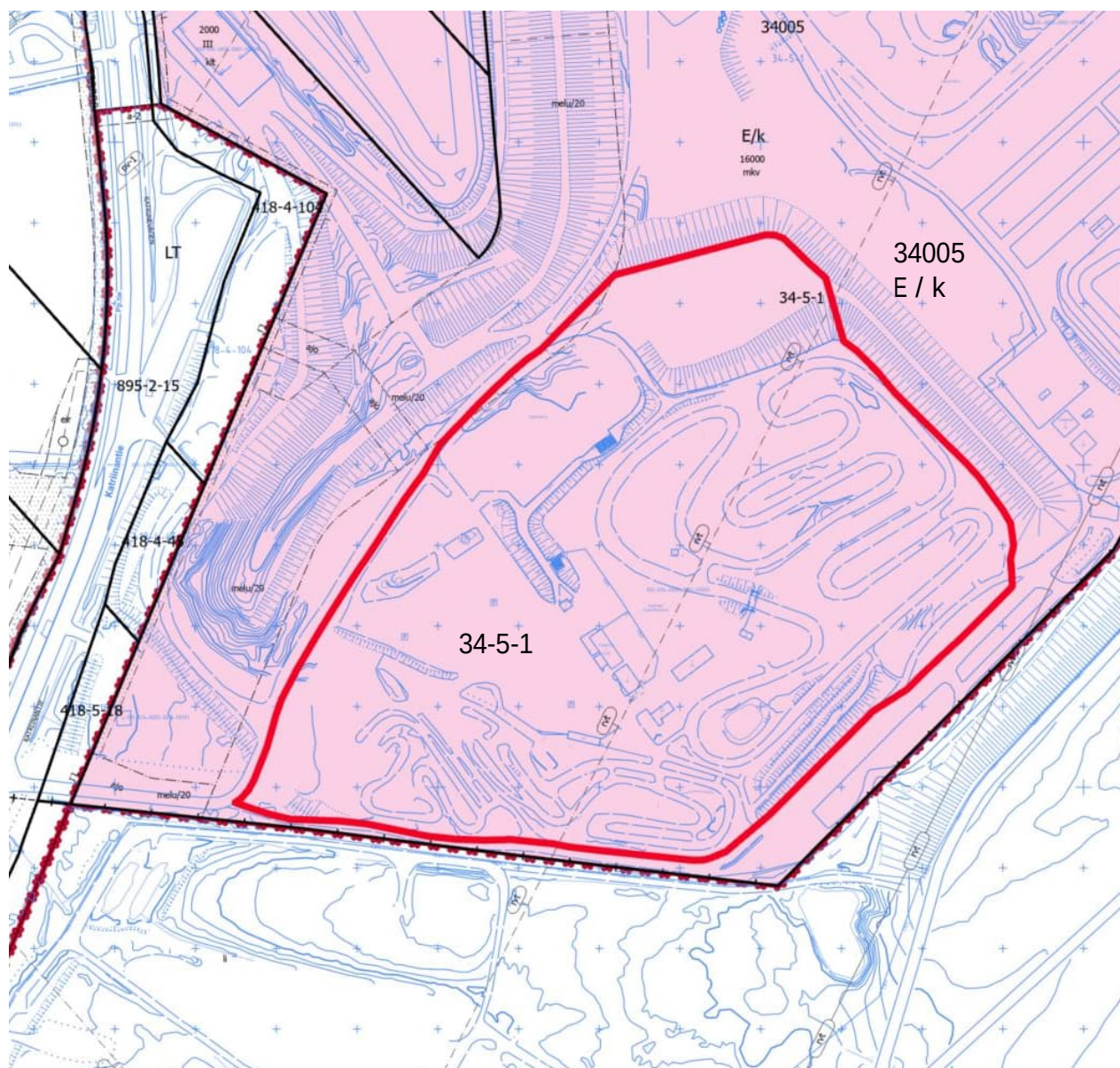
Täytäntöönpano: Kiinteistöhallinta ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

kiinteistökehityspäällikkö Tomi Henriksson, puh. 050 318 0992
talous- ja hallintojohtaja Jonna Hohti, puh. 044 549 7991
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

**n. 114505 m²:n suuruinen
maa-alue kiinteistöstä 92-34-5-1**





15 § Asuinpientalotontin jatkuva haku Kivistöstä korttelista 23081 vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon / AK

VD/1157/10.00.02.01/2025

AK/HR/LT

Esitetään asuinpientalotontin Kivistöstä korttelista 23081 luovuttamista jatkuvalla haulla vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon.

Kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikkö valmistelee asuinpientalotontin korttelista 23081 asettamista jatkuvaan hakuun. Tontille on haettu tonttijaon muutosta ja lohkomista, joilla olemassa olevista kiinteistöistä ja määräalasta muodostetaan yksi tontti. Tontti sijaitsee Kivistön kaupunginosassa osoitteessa Kannistontie 23. Asemakaavassa tontti on osoitettu asuinpientalojen korttelialueeksi merkinnällä AP. Luovutettavan tontin pinta-ala tulee kiinteistönmuodostuksen jälkeen olemaan noin 6664 m² ja asuinrakennusoikeutta sillä tulee olemaan noin 1333 k-m². Pinta-ala sekä rakennusoikeuden määrä tarkentuvat tonttijaon laatimisen ja lohkomisen myötä.

Jatkuvan tonttihaun tarkoituksena on löytää tontille toteuttaja, joka rakentaa tontille vapaarahoitteisia omistusasuntoja. Tontti myydään tai vuokrataan perustettavalle asunto-osakeyhtiölle. Tontin käypä hinta perustuu puolueettoman arvioijan arvioon. Tontin käyvän hinnan mukainen yksikköhinta on 673 €/k-m², eli tontin myyntihinta tulee olemaan noin 1333 k-m² * 673 €/k-m² = 897 109 € riippuen tontin lopullisesta pinta-alasta ja näin ollen rakennusoikeudesta. Mikäli tontti vuokrataan, on vuosivuokra 4,5 % sen myyntihinnasta. Tontilla sijaitsee purkukuntoiset asuin- ja talousrakennukset. Tontin hinnassa on huomioitu tontilla sijaitsevien rakennusten purkukustannukset.

Korttelin 23081 muodostettava tontti luovutetaan kaupunginhallituksen päättämien, luovutushetkellä voimassa olevien tuottajamuotoisten asuntotonttien luovutusperiaatteiden mukaisesti. Tontti varataan vuodeksi kerrallaan. Mikäli tarjoaja anoo varausajalle jatkoa, ja mikäli jatkoaikaa myönnetään, peritään tällöin tontin myyntihintaan perustuva, asuinrakentamisen rakennuskustannusindeksiin sidottu korotus. Indeksikorotus peritään varausajan jatkamispäätöksen yhteydessä. Indeksikorotus määritellään siten, että perusindeksinä on alkuperäisen tonttivarauksen ajankohdan (kuukausi) indeksin pisteluku ja tarkistusindeksinä varauksen jatkopäätöksen ajankohdan (edellinen kuukausi) pisteluku. Indeksikorotusta ei hyvitetä kauppahinnassa. Jos varaus myöhemmin perutaan tai se raukeaa, niin indeksikorotusta ei palauteta.

Varausmaksu

Tontin varausmaksu on 20 000 euroa. Varausmaksu hyvitetään tontin kauppahinnassa tai ensimmäisen vuoden vuokrassa. Jos varaus myöhemmin perutaan tai se raukeaa, niin varausmaksua ei palauteta. Mikäli hanke viivästyy kaupungista johtumattomista syistä ja tonttivaraukselle myönnetään lisäaikaa, niin kaupunki voi päättää, että varausmaksua tai osaa siitä ei hyvitetä.

Lisäkauppahinta tai -vuokra

Kaupunki perii tontista lisäkauppahintaa tai -vuokraa, mikäli tontille toteutettava pääkäyttötarkoituksen mukainen rakennusoikeus ylittää kauppahinnan perusteena käytetyn asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden määrän. Tontin varaaja on velvollinen ilmoittamaan välittömästi kaupungin Kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikölle, mikäli kohteen rakennusoikeus ylitetään em. tavalla.

Autopaikat



Kaikkiin pysäköintipaikkoihin on toteutettava lain edellyttämä latauspistevalmius (Laki rakennusten varustamisesta sähköajoneuvojen latauspisteillä ja latauspistevalmiuksilla sekä automaatio- ja ohjausjärjestelmillä 5 §). Pysäköintipaikkojen varustamisesta sähköautojen latausmahdollisuudella määräytyy tonttien kaupantekohetkellä voimassa olevan Vantaan kaupungin pysäköinnin mitoitusohjeen mukaan.

Asuntojen myyntiä koskeva velvoite

Tontin kauppakirjaan sisällytetään ehto, jossa asuntojen myyntiä rajoitetaan seuraavasti: asuntoja saa myydä kaksi asuntoa yhtä ostajaa kohden. Ostajan tulee olla luonnollinen henkilö. Luovutuksen saaja on pyynnöstä velvollinen antamaan selvityksen rakentamiensa asuntojen ensimmäisistä luovutuksista.

Asuntojen huoneistotyyppijakauma

Asunnoista 25 % saa olla kaksioita. Muiden asuntojen tulee olla kolmioita tai suurempia perheasuntoja. Huoneeksi luetaan vain tilat, joissa on ikkuna suoraan ulos. Tontin varaajan tulee sitoutua tähän huoneistotyyppijakaumaan ja se tullaan kirjaamaan myös kauppakirjaan ehdoksi. Ehdon rikkomisesta seuraa sopimussakko.

Luovutuksen saaja on velvollinen ilmoittamaan välittömästi kaupungin Kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikölle, mikäli asuntojen huoneistotyyppijakaumaa koskevista sääntelyn ehdoista poiketaan.

Asuinrakennusten energialuokka

Asuinrakennuksen tulee olla vähintään A- energialuokkaa.

Vihertehokkuus

Tontin vihertehokkuuden tulee olla vähintään 1,0. Tontin varaaja toimittaa ennen tontin myynti- tai vuokrauspäätöstä kaupungin Kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikölle pihasuunnitelman ja vihertehokkuuslaskelman. Laskelmassa on käytettävä kaupungin määrittämää laskuria.

Jatkuvan tonttihaun järjestelystä vastaa Vantaan kaupungin kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikkö. Tontti on tarkoitus laittaa jatkuvaan hakuun keväällä 2025.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n 24 kohdan mukaan kaupunkitilalautakunta päättää asemakaava-alueella asunto- ja erityispalvelutonttien myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun kauppahinta, käypä markkina-arvo tai tarjouskilpailulla luovutettaessa alin hyväksyttävä luovutushinta on yli 400 000 euroa. **Edelleen kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n 33 kohdan** mukaan kaupunkitilalautakunta päättää kilpailutuksista, julkisista hauista ja tonttivarauksista silloin, kun kaupunkitilalautakunnalla on toimivalta päättää alueen luovutuksesta tai vuokrauksesta.

Kaupunkitilalautakunta 14.5.2025 § 15

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään asettaa korttelin 23081 tontti jatkuvaan hakuun esittelyosan mukaisin ehdoin.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:



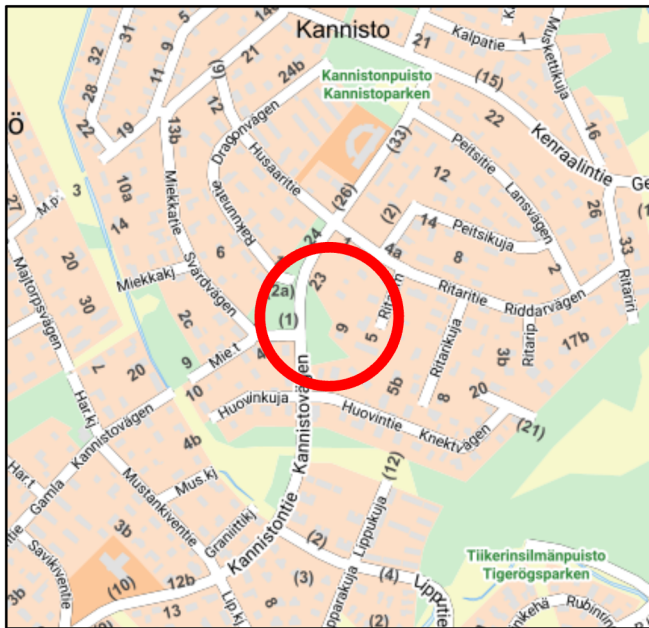
- kartta tontista

Täytäntöönpano: Kiinteistöhallinta ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Hilma Ruoho, puh. 043 825 5177,
maankäyttöinsinööri Lauri Tölli, puh. 040 658 6618,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)



LIITEKARTTA JATKUVA TONTTIHAKU

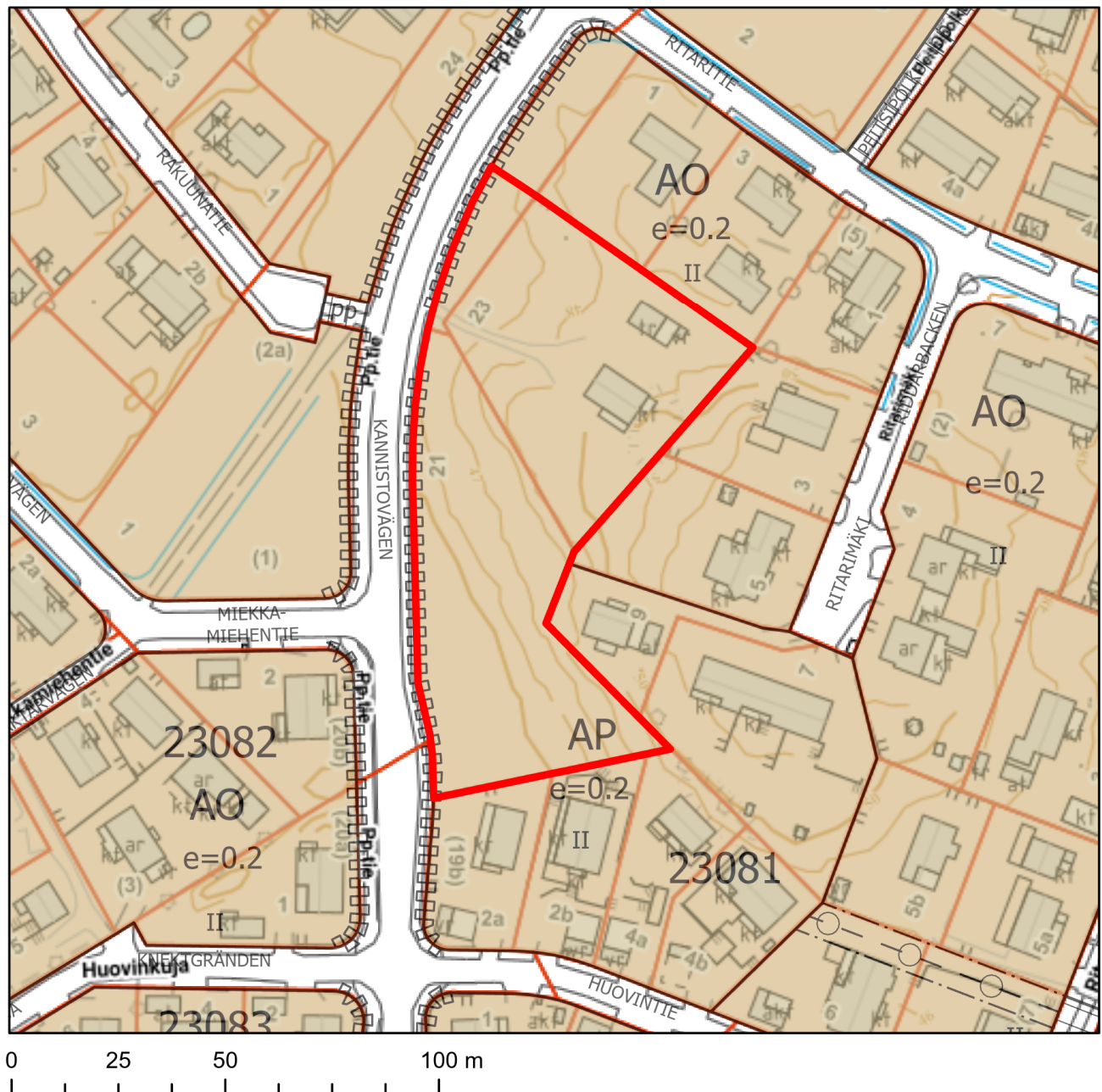
23 KIVISTÖ

Muodostuu seuraavista kiinteistöistä ja määräaloista:

92-23-81-5
92-406-2-104
92-406-2-142-M501

Pinta-ala noin 6664 m²
Rakennusoikeus noin 1333 k-m²

Vantaan kaupunki





16 § Asuinrakennustontin 17590/4 jatkuva haku Martinlaaksosta vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon / AK

VD/3352/10.00.02.01/2025

AK/HR/LT

Esitetään asuinrakennustontin 17590/4 Martinlaaksosta luovuttamista jatkuvalla haulla vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon.

Kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikkö valmistelee asuinrakennustontin 17590/4 asettamista jatkuvaan hakuun. Tontti sijaitsee Martinlaakson kaupunginosassa Kivimäentiellä. Asemakaavassa tontti on osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi merkinnällä A. Luovutettavan tontin pinta-ala on 1 460 m² ja sillä on rakennusoikeutta 600 k-m².

Jatkuvan tonttihaun tarkoituksena on löytää tontille toteuttaja, joka rakentaa tontille vapaarahoitteisia omistusasuntoja. Tontti myydään tai vuokrataan perustettavalle asunto-osakeyhtiölle. Tontin käypä hinta perustuu puolueettoman arvioijan arvioon. Tontin yksikköhinta on 700 €/k-m², eli tontin myyntihinnaksi tulee 600 k-m² * 700 €/k-m² = 420 000 €. Mikäli tontti vuokrataan, on vuosivuokra 4,5 % sen myyntihinnasta.

Tontti luovutetaan kaupunginhallituksen päättämien, luovutushetkellä voimassa olevien tuottajamuotoisten asuntotonttien luovutusperiaatteiden mukaisesti. Tontti varataan vuodeksi kerrallaan. Mikäli tarjoaja anoo varausajalle jatkoa, ja mikäli jatkoaikaa myönnetään, peritään tällöin tontin myyntihintaan perustuva, asuinrakentamisen rakennuskustannusindeksiin sidottu korotus. Indeksikorotus peritään varausajan jatkamispäätöksen yhteydessä. Indeksikorotus määritellään siten, että perusindeksinä on alkuperäisen tonttivarauksen ajankohdan (kuukausi) indeksin pisteluku ja tarkistusindeksinä varauksen jatkopäätöksen ajankohdan (edellinen kuukausi) pisteluku. Indeksikorotusta ei hyvitetä kauppahinnassa. Jos varaus myöhemmin perutaan tai se raukeaa, niin indeksikorotusta ei palauteta.

Varausmaksu

Tontin varausmaksu on 10 000 euroa. Varausmaksu hyvitetään tontin kauppahinnassa tai ensimmäisen vuoden vuokrassa. Jos varaus myöhemmin perutaan tai se raukeaa, niin varausmaksua ei palauteta. Mikäli hanke viivästyy kaupungista johtumattomista syistä ja tonttivaraukselle myönnetään lisäaikaa, niin kaupunki voi päättää, että varausmaksua tai osaa siitä ei hyvitetä.

Lisäkauppahinta tai -vuokra

Kaupunki perii tontista lisäkauppahintaa tai -vuokraa, mikäli tontille toteutettava pääkäyttötarkoituksen mukainen rakennusoikeus ylittää kauppahinnan perusteena käytetyn asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden määrän. Tontin ostaja on velvollinen ilmoittamaan välittömästi kaupungin Kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikölle, mikäli kohteen rakennusoikeus ylitetään em. tavalla.

Autopaikat

Kaikkiin pysäköintipaikkoihin on toteutettava lain edellyttämä latauspistevalmius (Laki rakennusten varustamisesta sähköajoneuvojen latauspisteillä ja latauspistevalmiuksilla sekä automaatio- ja ohjausjärjestelmillä 5 §). Pysäköintipaikkojen varustamisesta sähköautojen latausmahdollisuudella määräytyy tonttien kaupantekohetkellä voimassa olevan Vantaan kaupungin pysäköinnin mitoitusohjeen mukaan.



Asuntojen myyntiä koskeva velvoite

Tontin luovutuskirjaan sisällytetään ehto, jossa asuntojen myyntiä rajoitetaan seuraavasti: asuntoja saa myydä kaksi asuntoa yhtä ostajaa kohden. Ostajan tulee olla luonnollinen henkilö. Tontin ostaja on pyynnöstä velvollinen antamaan selvityksen rakentamiensa asuntojen ensimmäisistä luovutuksista.

Kerrostaloasuntojen pinta-alojen ja pientalojen huoneistojakauman sääntely

Mikäli tontille rakennetaan luhtitaloja, koskee sitä seuraava sääntely. Asuntohanketta kohden korkeintaan 30 % saa olla pinta-alaltaan alle 35 m² asuntoja ja vähintään 30 % on oltava pinta-alaltaan vähintään 65 m² tai suurempia asuntoja siten, että vähintään 10 % kohteen asuntojen kokonaismäärästä on 80 m² tai suurempia asuntoja.

Pientalojen rakentamista koskee seuraava sääntely. Kaikkien asuntojen tulee olla kolmioita tai suurempia perheasuntoja. Huoneeksi luetaan vain tilat, joissa on ikkuna suoraan ulos.

Tontin varaajan tulee sitoutua edellä kuvattuihin pinta-alojen/huoneistotyyppijakauman sääntelyehtoihin ja ne tullaan kirjaamaan myös luovutuskirjaan ehdoksi. Ehdon rikkomisesta seuraa sopimussakko.

Tontin ostaja on velvollinen ilmoittamaan välittömästi kaupungin Kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikölle, mikäli asuntojen huoneistotyyppijakaumaa koskevista sääntelyn ehdoista poiketaan.

Asuinrakennusten energialuokka

Asuinrakennuksen tulee olla vähintään A- energialuokkaa.

Vihertehokkuus

Tontin vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,9. Tontin ostaja toimittaa ennen tontin myynti- tai vuokrauspäätöstä kaupungin Kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikölle pihasuunnitelman ja vihertehokkuuslaskelman. Laskelmassa on käytettävä kaupungin määrittämää laskuria.

Jatkuvan tonttihaun järjestelystä vastaa Vantaan kaupungin kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikkö. Tontti on tarkoitus laittaa jatkuvaan hakuun keväällä 2025.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n 24 kohdan mukaan kaupunkitilalautakunta päättää asemakaava-alueella asunto- ja erityispalvelutonttien myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun kauppahinta, käypä markkina-arvo tai tarjouskilpailulla luovutettaessa alin hyväksyttävä luovutushinta on yli 400 000 euroa. **Edelleen kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n 33 kohdan** mukaan kaupunkitilalautakunta päättää kilpailutuksista, julkisista hauista ja tonttivarauksista silloin, kun kaupunkitilalautakunnalla on toimivalta päättää alueen luovutuksesta tai vuokrauksesta.

Kaupunkitilalautakunta 14.5.2025 § 16

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään asettaa tontti 17590/4 jatkuvaan hakuun esittelyosan mukaisin ehdoin.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Liitteet:

- Liitekartta tontista 17590-4

Täytäntöönpano: Kiinteistöhallinta ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Hilma Ruoho, puh. 043 825 5177,
maankäyttöinsinööri Lauri Tölli, puh. 040 658 6618,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

**LIITEKARTTA
JATKUVA TONTTIHAKU**

17 MARTINLAAKSO

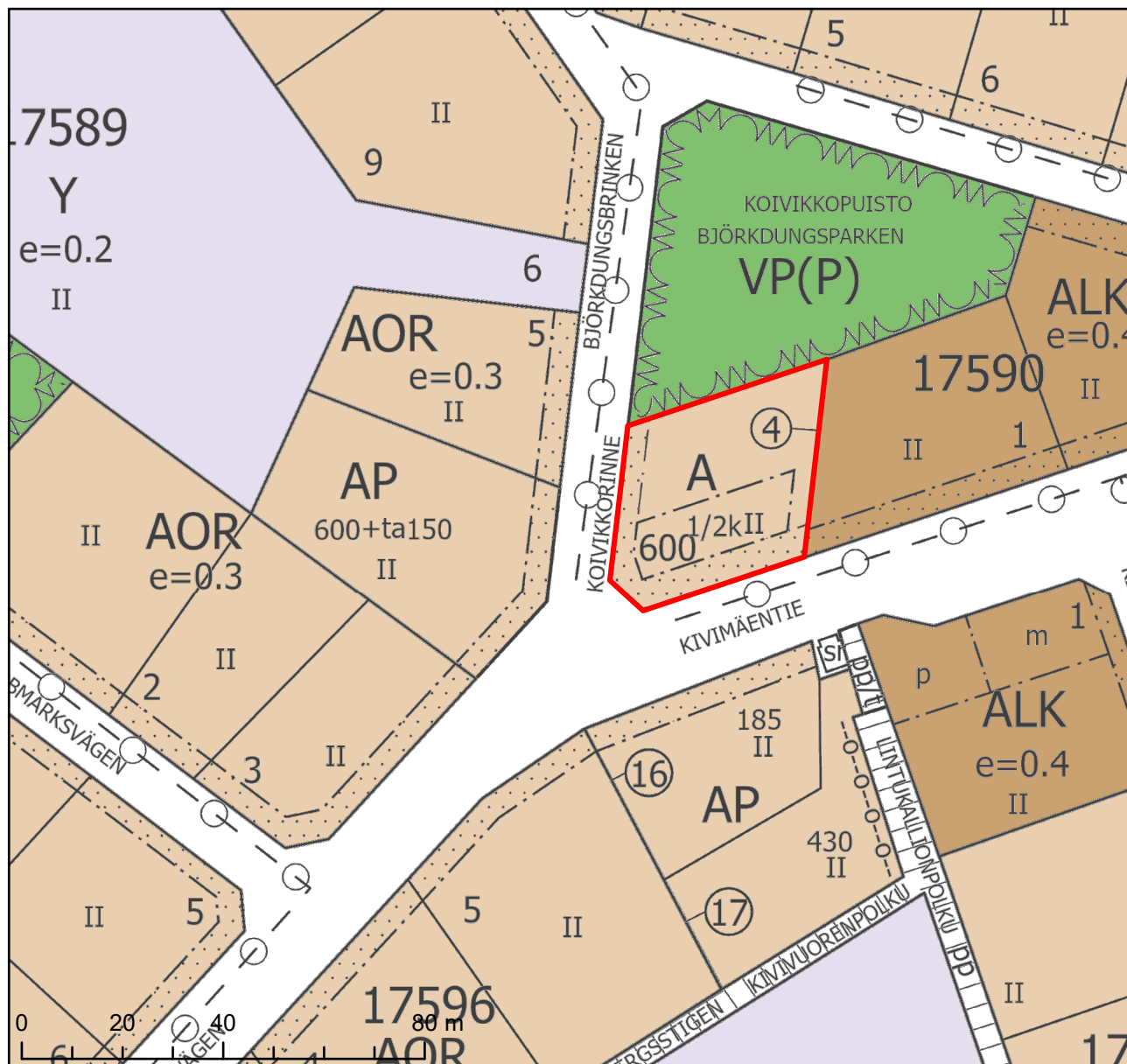
Kiinteistö:

92-17-590-4

Pinta-ala 1 460 m²

Rakennusoikeus 600 k-m²

Vantaan kaupunki





17 § Asunto Oy Vantaan Keltasafiirin osakekannan myynti / Lujatalo Oy / AK

VD/5370/10.00.02.00/2017

TeA/AK/HR/LT

Esitetään Asunto Oy Vantaan Keltasafiirin osakekannan myyntiä Lujatalo Oy:lle vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon 3 932 249,92 euron kauppahinnalla. Asunto Oy Vantaan Keltasafiiri omistaa kerrostalotontin 23153/1, määräosan 4820/45515 pysäköintitontista 23152/2 ja pysäköintilaitoksesta 38 autopaikkaa sekä 38 kappaletta Safiiriparkin Huolto Oy:n osaketta, joiden mukaan kokonaiskauppahinta muodostuu.

Kiinteistöhallinta ja asuminen järjesti 15.12.2020–28.2.2021 tarjouskilpailun Kivistössä sijaitsevan asuinkerrostalotontin 23153/1 (Asunto Oy Vantaan Keltasafiirin osakekannan) myymiseksi. Tarjouskilpailun pohjahinnaksi päätettiin 550 €/k-m². Määräaikaan mennessä saapui kaksi hakemusta, joista korkeimman tarjouksen (627 €/k-m²) jätti Lujatalo Oy.

Kaupunginhallitus 19.10.2020 § 18 päätti oikeuttaa kaupunkisuunnittelulautakunnan valitsemaan kilpailun voittaja (varauspäättös). **Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.4.2021 § 17** varasi Kivistön korttelin 23153 tontin 1 (Asunto Oy Vantaan Keltasafiirin osakekannan) Lujatalo Oy:lle vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 31.12.2022 saakka.

Lujatalo Oy on käynnistämässä rakentamista tontille 23153/1.

Asemakaavassa tontti on merkinnällä AK (asuinkerrostalojen korttelialue). Tontilla on asemakaavan mukaista asuinrakennusoikeutta 4 820 k-m². Tontille on haettu rakennusoikeuden ylitystä (2409 km²+ 2412,5 k-m² = 4 821,5 k-m²) 1,5 k-m² rakennusluvassa. Rakennusoikeuden ylityksen määrä selviää ennen osakekauppoja.

Lujatalo Oy:n kilpailuehdotuksessa tarjoamalla tontin yksikköhinnalla AK-tontin kauppahinnaksi tulee 627 €/k-m² x 4 821,5 k-m² = 3 023 081 €. Hinnassa on huomioitu rakennusoikeuden ylitys. Mikäli tontille 23153/1 toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan vapaarahoitteisia omistusasuntoja yhteensä enemmän kuin asemakaavassa on merkitty asuinrakennusoikeutta (4 820 k-m²), myyjällä on oikeus periä lisäkauppahintaa (627 €/k-m²).

Autopaikat:

Tontin 23153/1 autopaikat 38 kpl sijoittuvat LPA-tontille 23152/2 valmistuneeseen pysäköintilaitokseen. Autopaikat (38 kpl) on valmiiksi rakennettu. Asunto Oy Vantaan Keltasafiiri omistaa LPA-tontista 23152/2 ja valmistuneesta pysäköintilaitoksesta määräosan 4820/45515 ja 38 autopaikkaa. Autopaikkojen kauppahinta muodostuu 38 autopaikan rakentamiskustannuksista, joten autopaikkojen kauppahinnaksi tulee 908 902,92 euroa (38 kpl x 23 918,49 euroa).

Yhtiö on vuokrannut autopaikoista 17 kappaletta TA-Asumisoikeus Oy:lle 13.8.2019 allekirjoitetulla vuokrasopimuksella. Mikäli Lujatalo Oy haluaa, että Asunto Oy Vantaan Keltasafiiri sanoo vuokrasopimuksen irti ennen osakekannan kauppaa, tulee Lujatalon siitä ilmoittaa Asunto Oy Vantaan Kelta-safiirin hallitukselle ennen osakekannan kauppaa.

Safiiriparkin Huolto Oy



Pysäköintilaitosta varten on perustettu hallinnointiyhtiö, Safiiriparkin Huolto Oy. Asunto Oy Vantaan Keltasafiiri omistaa 38 osaketta. Osakkeiden yhteishinta on 266 euroa (38 kpl x 7,00 euroa), mikä peritään osakekannan kaupan yhteydessä. Safiiriparkin Huolto Oy:n osakkeiden lukumäärä (38 kpl) on sama kuin asuntotontille tulevien autopaikkojen lukumäärä.

Tarkemmin autopaikkojen rakentamisesta ja muista kiinteistöjen välisistä käyttöoikeuksista, rasitteista ja muista järjestelyistä on sovittu korttelin yhteisjärjestelysopimuksissa.

Kokonaiskauppahinta 3 932 249,92 euroa muodostuu AK-tontin hinnasta 3 023 081 euroa, autopaikkojen hinnasta 908 902,92 € ja Safiiriparkin Huolto Oy:n osakkeista 266 euroa. Varausmaksu 50 000 euroa, jonka Lujatalo Oy on maksanut kaupungille 12.3.2021, hyvitetään kauppahinnassa. Mikäli Lujatalo Oy ei osta Vantaan kaupungilta osakekantaa, jää varausmaksu kaupungille.

Lujatalo Oy sitoutuu suorittamaan tontin 23153/1 osalta Kivistön aluemarkkinointikorvauksen. Korvaus määräytyy rakennusluvassa tontille osoitetun rakennusoikeuden mukaan siten, että korvauksena suoritetaan 2 €/k-m²+alv. Tämä markkinointimaksu ei sisälly tontin myyntihintaan. Korvaus tulee maksaa yhden kuukauden aikana kauppakirjan allekirjoittamisesta kaupungin erikseen lähettämää laskua vastaan.

Lujatalo Oy sitoutuu liittymään alueelliseen jätteiden putkikeräysjärjestelmään. Kaupunki on perustanut voittoa tavoittelemattoman erillisen putkijäteyhtiön, Kivistön Putkijäte Oy:n, joka vastaa jätehuoltoverkon suunnittelusta ja rakennuttamisesta.

Kilpailun vaatimukset ja velvoitteet, jotka kirjataan kauppakirjaan:

Asuntojen rahoitus- ja hallintamuoto:

Tontille on rakennettava vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa siten, että tontti jää asunto-osakeyhtiön omistukseen.

Asuinrakennusten energialuokka:

Asuinrakennusten tulee olla A-energialuokkaa.

Asuntojen huoneistotyyppijakauma rakennuksittain:

Tontille 23153/1 on suunniteltu toteutettavaksi kaksi identtistä asuinrakennusta, joissa molemmissa on 42 asuntoa eli yhteensä 84 vapaarahoitteista omistusasuntoa, joista 26 asuntoa on yksiöitä (30,95 %) kaksioita on 28 asuntoa (33 %), kolmioita on 22 asuntoa (26 %) ja neliöitä on 8 asuntoa (9,5 %). Kilpailuohjelmassa vaadittiin, että asuntojen kokonaismäärästä (rakennuksittain) korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä, vähintään 20 % pitää olla kolmioita ja vähintään 10 % pitää olla suurempia perheasuntoja (vähintään 4h + k/kk). Huoneeksi luetaan vain tilat, joissa on ikkuna suoraan ulos.

Kumppaakin rakennukseen on nyt suunniteltu yksi yksiö liikaa ja yksi perheasunto liian vähän. Mikäli asuntojen huoneistotyyppijakauman osalta kilpailuehtoja rikotaan molempien rakennusten osalta, on Lujatalo Oy velvollinen maksamaan kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 50 000 euroa/asunto vaadittujen yksiöiden (kpl) ylittävien ja vaadittujen perheasuntojen (4h + k/kk) määrän (kpl) alittavien asuntojen osalta. Tämä sopimussakkoehdotus on kaupungilla yleisesti käytössä oleva kauppakirjan ehto.

Asuntojen myyntiä koskeva velvoite:

Tontin kauppakirjaan sisällytetään ehto, jossa asuntojen myyntiä rajoitetaan seuraavasti: asuntoja saa myydä ainoastaan kaksi asuntoa yhtä ostajaa kohden. Ostajan tulee olla luonnollinen henkilö.



Kilpailuohjelmassa edellytettiin, että kilpailun voittaja sitoutuu noudattamaan tonttikilpailun ohjelmaa sekä kaupungin päättämiä asuntotonttien luovutushetkellä voimassa olevia luovutusehtoja

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 9 § 1 kohdan 20 mukaan kaupunginhallitus päättää osakkeiden ja osuuksien ostamisesta, myymisestä, vaihtamisesta ja merkitsemisestä, kun kyseessä ei ole kaupungin tytäryhteisö eikä osakkeiden tai osuuksien merkintä, ostaminen tai vaihtaminen tuo kaupungille määräysvaltaa yhteisössä.

Kaupunkitilalautakunta 19.1.2022 § 10

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) myydään Lujatalo Oy:lle Asunto Oy Vantaan Keltasafiirin (Y-tunnus 2753279-5) koko osakekanta 3 932 249,92 euron kauppahinnalla. Varausmaksu 50 000 euroa hyvitetään kauppahinnassa. Mikäli rakennusoikeus lisääntyy rakennuslupavaiheessa, korotetaan kauppahintaa vastaavasti. Kauppahintaan lisätään yhtiön rahavarat,
- b) yhtiön omistaman Kivistön korttelin 23153 tontin 1 rakentamisessa on noudatettava tonttikilpailun ehtoja ja kaupunginhallituksen hyväksymiä asuntotonttien luovutusehtoja,
- c) tontin 23153/1 toteuttajalta peritään Kivistön aluemarkkinointikorvaus,
- d) toteuttaja sitoutuu liittymään Kivistön alueen jätteiden putkikeräysjärjestelmään ja noudattamaan kaupunginhallituksen vahvistamia menettelytapoja ja maksuja,
- e) toteuttaja sitoutuu noudattamaan kilpailuohjelmassa asetettuja ehtoja. Ehtojen rikkomisesta kirjataan kauppakirjaan sopimussakkolausekkeet,
- f) yhtiön omistaman Kivistön korttelin 23153 tontin 1 rakentaminen on aloitettava vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta ja rakentamaan tontille 2,5 vuoden kuluessa allekirjoittamisesta 80 prosenttia tontin kerrosalasta,
- g) Lujatalot Oy vastaa kauppaehtojen noudattamisesta siihen asti, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty, ja
- h) päätös raukeaa, mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 31.12.2022 mennessä.

Käsittely:

Merkittiin, että talous- ja hallintojohtaja Jonna Hohti poistui yhteisöjääviyden vuoksi kokouksesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 31.1.2022 § 15

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) myydä Lujatalo Oy:lle Asunto Oy Vantaan Keltasafiirin (Y-tunnus 2753279-5) koko osakekanta 3 932 249,92 euron kauppahinnalla. Varausmaksu 50 000 euroa hyvitetään kauppahinnassa. Mikäli rakennusoikeus lisääntyy rakennuslupavaiheessa, korotetaan kauppahintaa vastaavasti. Kauppahintaan lisätään yhtiön rahavarat,



- b) että yhtiön omistaman Kivistön korttelin 23153 tontin 1 rakentamisessa on noudatettava tonttikilpailun ehtoja ja kaupunginhallituksen hyväksymiä asuntotonttien luovutusehtoja,
- c) periä tontin 23153/1 toteuttajalta Kivistön aluemarkkinointikorvaus,
- d) että toteuttaja sitoutuu liittymään Kivistön alueen jätteiden putkikeräysjärjestelmään ja noudattamaan kaupunginhallituksen vahvistamia menettelytapoja ja maksuja,
- e) että toteuttaja sitoutuu noudattamaan kilpailuohjelmassa asetettuja ehtoja. Ehtojen rikkomisesta kirjataan kauppakirjaan sopimussakkolausekkeet,
- f) että yhtiön omistaman Kivistön korttelin 23153 tontin 1 rakentaminen on aloitettava vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta ja rakentamaan tontille 2,5 vuoden kuluessa allekirjoittamisesta 80 prosenttia tontin kerrosalasta,
- g) että Lujatalot Oy vastaa kauppaehtojen noudattamisesta siihen asti, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty, ja
- h) että päätös raukeaa, mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 31.12.2022 mennessä.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Lisäksi merkittiin seuraava kokoomuksen kaupunginhallitusryhmän pöytäkirjalausuma:

Kaupungin tontinluovutusperiaatteet on käsiteltävä maa- ja asuntopoliittisen ohjelman päivityksen yhteydessä. Esimerkiksi tässä luovutuksessa on tontin kauppakirjaan sisällytetty ehto, jossa asuntojen myyntiä rajoitetaan niin, että yhden ostajan ostamien asuntojen lukumäärä on rajattu kahteen asuntoon ja ostajan tulee olla luonnollinen henkilö.

Lukumäärärajoitusta voidaan perustella sillä, ettei uudessa taloyhtiössä omistus keskity. Ostajaa koskeva raja on kuitenkin ongelmallinen. Se rajaa ostajista pois järjestöt, säätiöt, kaupungit, seurakunnat sekä yritykset. Kaupunki häviää rajauksessa myös taloudellisesti, koska raja lisää rakennusyritysten riskiä ja laskee kaupungin rakennusoikeuden myynnistä saamaa hintaa.

Kaupunginhallitus 31.1.2022 § 15 päätti myydä Lujatalo Oy:lle Asunto Oy Vantaan Keltasafiirin (Y-tunnus 2753279-5) koko osakekannan 3 932 249,92 euron kauppahinnalla niin, että päätös raukeaa, mikäli kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 31.12.2022 mennessä. Päätöksen mukaan kokonaiskauppa-hinta 3 932 249,92 euroa muodostuu AK-tontin 23153/1 hinnasta 3 023 081 euroa, LPA-tontilla 23152/2 sijaitsevien autopaikkojen hinnasta 908 902,92 euroa ja Safiiriparkin Huolto Oy:n osakkeista 266 euroa. Varausmaksu 50 000 euroa, jonka Lujatalo Oy on maksanut kaupungille 12.3.2021, hyvitetään kauppahinnassa. Mikäli Lujatalo Oy ei osta Vantaan kaupungilta osakekantaa, jää varausmaksu kaupungille.

Haastavan uudisasuntomarkkinatilanteen vuoksi Asunto Oy Vantaan Keltasafiirin osakekannan kaupat eivät onnistuneet määräaikaan 31.12.2022 mennessä, joten Lujatalo Oy on pyytänyt kaupungilta uutta myyntipäätöstä. Lujatalo Oy:n kanssa käytyjen neuvotteluiden pohjalta päädyttiin pysymään samoissa ehdoissa, kuin edellisessä myyntipäätöksessä, mutta Lujatalo Oy toivoi myyntipäätökselle määräajaksi 30.6.2024.

Perusteluna uudelle myyntipäätökselle haastavan asuntomarkkinatilanteen lisäksi on se, että Lujatalo Oy on hakenut rakennusluvan ja tehnyt toteutussuunnitelmat tontille 23153/1. Lujatalo Oy uskoo, että



markkinatilanne selkeytyy tulevan kahden vuoden aikana siten, että Asunto Oy Vantaan Kelta-safiirin ostaminen olisi mahdollista. Oston jälkeen yhtiö olisi todennäköisesti vielä jaettava kahdeksi erilliseksi yhtiöksi vaiheittaista rakentamisen käynnistystä varten.

Autopaikat:

Tontin 23153/1 autopaikat 38 kpl sijoittuvat LPA-tontille 23152/2 valmistuneeseen pysäköintilaitokseen. Autopaikat (38 kpl) on valmiiksi rakennettu. Asunto Oy Vantaan Keltasafiiri omistaa LPA-tontista 23152/2 ja valmistuneesta pysäköintilaitoksesta määräosan 4820/45515 ja 38 autopaikkaa.

Yhtiö on vuokrannut autopaikoista 17 kappaletta TA-Asumisoikeus Oy:lle 13.8.2019 allekirjoitetulla vuokrasopimuksella. Mikäli Lujatalo Oy haluaa, että Asunto Oy Vantaan Keltasafiiri sanoo vuokrasopimuksen irti ennen osakekannan kauppaa, tulee Lujatalon siitä ilmoittaa Asunto Oy Vantaan Kelta-safiirin hallitukselle ennen osakekannan kauppaa.

Safiiriparkin Huolto Oy

Pysäköintilaitosta varten on perustettu hallinnointiyhtiö, Safiiriparkin Huolto Oy. Asunto Oy Vantaan Keltasafiiri omistaa 38 osaketta.

Tarkemmin autopaikkojen rakentamisesta ja muista kiinteistöjen välisistä käyttöoikeuksista, rasitteista ja muista järjestelyistä on sovittu korttelin yhteisjärjestelysopimuksissa.

Lujatalo Oy sitoutuu suorittamaan tontin 23153/1 osalta Kivistön aluemarkkinointikorvauksen. Korvaus määräytyy rakennusluvassa tontille osoitetun rakennusoikeuden mukaan siten, että korvauksena suoritetaan 2 €/k-m²+alv. Tämä markkinointimaksu ei sisälly tontin myyntihintaan. Korvaus tulee maksaa yhden kuukauden aikana kauppakirjan allekirjoittamisesta kaupungin erikseen lähettämää laskua vastaan.

Lujatalo Oy sitoutuu liittymään alueelliseen jätteiden putkikeräysjärjestelmään. Kaupunki on perustanut voittoa tavoittelemattoman erillisen putkijäteyhtiön, Kivistön Putkijäte Oy:n, joka vastaa jätehuoltoverkon suunnittelusta ja rakennuttamisesta.

Kilpailun vaatimukset ja velvoitteet, jotka kirjataan kauppakirjaan:

Asuntojen rahoitus- ja hallintamuoto:

Tontille on rakennettava vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa siten, että tontti jää asunto-osakeyhtiön omistukseen.

Asuinrakennusten energialuokka:

Asuinrakennusten tulee olla A-energialuokkaa.

Asuntojen huoneistotyyppijakauma rakennuksittain:

Asuntojen kokonaismäärästä

- a) korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä,
- b) vähintään 20 % tulee olla kolmioita (nämä asunnot voi myös toteuttaa suurempina asuntoina) ja
- c) vähintään 10 % tulee olla perheasuntoja (vähintään 4h + k/kk).

Huoneeksi luetaan vain tilat, joissa on ikkuna suoraan ulos.



Asuntojen myyntiä koskeva velvoite:

Tontin kauppakirjaan sisällytetään ehto, jossa asuntojen myyntiä rajoitetaan seuraavasti: asuntoja saa myydä ainoastaan kaksi asuntoa yhtä ostajaa kohden. Ostajan tulee olla luonnollinen henkilö.

Kilpailuohjelmassa edellytettiin, että kilpailun voittaja sitoutuu noudattamaan tonttikilpailun ohjelmaa sekä kaupungin päättämiä asuntotonttien luovutushetkellä voimassa olevia luovutusehtoja.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 8 luvun 1 §:n kohdan 20 mukaan kaupunginhallitus päättää säätiön perustamisesta ja jäsenyydestä, yksityisoikeudellisen yhteisön perustamisesta ja purkamisesta sekä osakkeiden ja osuuksien ostamisesta, myymisestä, vaihtamisesta ja merkitsemisestä, kun kyseessä ei ole kaupungin tytäryhteisö eikä osakkeiden tai osuuksien merkintä, ostaminen tai vaihtaminen tuo kaupungille määräysvaltaa yhteisössä.

Kaupunkitilalautakunta 22.3.2023 § 10

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) myydään Lujatalo Oy:lle Asunto Oy Vantaan Keltasafiirin (Y-tunnus 2753279-5) koko osakekanta 3 932 249,92 euron kauppahinnalla. Varausmaksu 50 000 euroa hyvitetään kauppahinnassa. Mikäli rakennusoikeus lisääntyy rakennuslupavaiheessa, korotetaan kauppahintaa vastaavasti. Kauppahintaan lisätään yhtiön rahavarat,
- b) yhtiön omistaman tontin 23153/1 rakentamisessa on noudatettava tonttikilpailun ehtoja ja kaupunginhallituksen hyväksymiä asuntotonttien luovutusehtoja,
- c) peritään tontin 23153/1 toteuttajalta Kivistön aluemarkkinointikorvaus,
- d) toteuttaja sitoutuu liittymään Kivistön alueen jätteiden putkikeräysjärjestelmään ja noudattamaan kaupunginhallituksen vahvistamia menettelytapoja ja maksuja,
- e) toteuttaja sitoutuu noudattamaan kilpailuohjelmassa asetettuja ehtoja. Ehtojen rikkomisesta kirjataan kauppakirjaan sopimussakkolausekkeet,
- f) yhtiö sitoutuu aloittamaan tontin 23153/1 rakentamisen vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta ja rakentamaan tontille 2,5 vuoden kuluessa allekirjoittamisesta 80 prosenttia tontin kerrosalasta,
- g) Lujatalo Oy vastaa kauppaehtojen noudattamisesta siihen asti, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty, ja
- h) päätös raukeaa, mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 30.6.2024 mennessä.

Käsittely:

Merkittiin, että talous- ja hallintojohtaja Jonna Hohti poistui yhteisöjääviiden vuoksi kokouksesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) myydään Lujatalo Oy:lle Asunto Oy Vantaan Keltasafiirin (Y-tunnus 2753279-5) koko osakekanta 3 932 249,92 euron kauppahinnalla. Varausmaksu 50 000 euroa hyvitetään kauppahinnassa. Mikäli rakennusoikeus lisääntyy rakennuslupavaiheessa, korotetaan kauppahintaa vastaavasti. Kauppahintaan lisätään yhtiön rahavarat,
- b) yhtiön omistaman tontin 23153/1 rakentamisessa on noudatettava tonttikilpailun ehtoja ja kaupunginhallituksen hyväksymiä asuntotonttien luovutusehtoja,
- c) peritään tontin 23153/1 toteuttajalta Kivistön aluemarkkinointikorvaus,
- d) toteuttaja sitoutuu liittymään Kivistön alueen jätteiden putkikeräysjärjestelmään ja noudattamaan kaupunginhallituksen vahvistamia menettelytapoja ja maksuja,
- e) toteuttaja sitoutuu noudattamaan kilpailuohjelmassa asetettuja ehtoja. Ehtojen rikkomisesta kirjataan kauppakirjaan sopimussakkolausekkeet,
- f) yhtiö sitoutuu aloittamaan tontin 23153/1 rakentamisen vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta ja rakentamaan tontille 2,5 vuoden kuluessa allekirjoittamisesta 80 prosenttia tontin kerrosalasta,
- g) Lujatalo Oy vastaa kauppaehtojes noudattamisesta siihen asti, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty, ja
- h) päätös raukeaa, mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 30.6.2024 mennessä.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 17.4.2023 § 14 päätti myydä Lujatalo Oy:lle Asunto Oy Vantaan Keltasafiirin (Y-tunnus 2753279-5) koko osakekannan 3 932 249,92 euron kauppahinnalla niin, että päätös raukeaa, mikäli kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 30.6.2024 mennessä. Päätöksen mukaan kokonaiskauppahinta 3 932 249,92 euroa muodostuu AK-tontin 23153/1 hinnasta 3 023 081 euroa, LPA-tontilla 23152/2 sijaitsevien autopaikkojen hinnasta 908 902,92 euroa ja Safiiriparkin Huolto Oy:n osakkeista 266 euroa. Varausmaksu 50 000 euroa, jonka Lujatalo Oy on maksanut kaupungille 12.3.2021, hyvitetään kauppahinnassa. Mikäli Lujatalo Oy ei osta Vantaan kaupungilta osakekantaa, jää varausmaksu kaupungille.

Rakennushankkeen ennakkomarkkinointi ei ole tuottanut Lujatalo Oy:n mukaan varauksia ja yhteydenottoja on ollut hyvin niukasti. Tästä syystä Asunto Oy Vantaan Keltasafiirin osakekannan kaupat eivät onnistu määräaikaan 30.6.2024 mennessä, ja Lujatalo Oy on pyytänyt kaupungilta uutta myyntipäätöstä.

Lujatalo Oy:n kanssa on myös keskusteltu Asunto Oy Vantaan Keltasafiirin osakekannan ja tontin 23153/1 maapohjan mahdollisesta vaiheittaisesta myymisestä, jolloin myös suunniteltujen asuinrakennusten aloitus tapahtuisi kahdessa vaiheessa. Mahdollinen vaiheittainen myyminen vaatii kuitenkin tarkemmat etenemissuunnitelmat ja tarvittavat päätökset niistä vastaavissa toimielimissä. Mikäli vaiheittaiseen myymiseen päädytään, niin Lujatalo Oy vastaa kaikista siihen liittyvistä veroseuraamuksista, kuten luovutusvoiton verosta.

Autopaikat:



Tontin 23153/1 autopaikat 38 kpl sijoittuvat LPA-tontille 23152/2 valmistuneeseen pysäköintilaitokseen. Autopaikat (38 kpl) on valmiiksi rakennettu. Asunto Oy Vantaan Keltasafiiri omistaa LPA-tontista 23152/2 ja valmistuneesta pysäköintilaitoksesta määräosan 4820/45515 ja 38 autopaikkaa.

Yhtiö on vuokrannut autopaikoista 17 kappaletta TA-Asumisoikeus Oy:lle. Mikäli Lujatalo Oy haluaa, että Asunto Oy Vantaan Keltasafiiri sanoo vuokrasopimuksen irti ennen osakekannan kauppaa, tulee Lujatalon siitä ilmoittaa Asunto Oy Vantaan Keltasafiirin hallitukselle ennen osakekannan kauppaa.

Safiiriparkin Huolto Oy

Pysäköintilaitosta varten on perustettu hallinnointiyhtiö, Safiiriparkin Huolto Oy. Asunto Oy Vantaan Keltasafiiri omistaa 38 osaketta.

Tarkemmin autopaikkojen rakentamisesta ja muista kiinteistöjen välisistä käyttöoikeuksista, rasitteista ja muista järjestelyistä on sovittu korttelin yhteisjärjestelysopimuksissa.

Lujatalo Oy sitoutuu suorittamaan tontin 23153/1 osalta Kivistön aluemarkkinointikorvauksen. Korvaus määräytyy rakennusluvassa tontille osoitetun rakennusoikeuden mukaan siten, että korvauksena suoritetaan 2 €/k-m2+alv. Tämä markkinointimaksu ei sisälly tontin myyntihintaan. Korvaus tulee maksaa yhden kuukauden aikana kauppakirjan allekirjoittamisesta kaupungin erikseen lähettämää laskua vastaan.

Lujatalo Oy sitoutuu liittymään alueelliseen jätteiden putkikeräysjärjestelmään. Kaupunki on perustanut voittoa tavoittelemattoman erillisen putkijäteyhtiön, Kivistön Putkijäte Oy:n, joka vastaa jätehuoltoverkon suunnittelusta ja rakennuttamisesta.

Kilpailun vaatimukset ja velvoitteet, jotka kirjataan kauppakirjaan:

Asuntojen rahoitus- ja hallintamuoto:

Tontille on rakennettava vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa siten, että tontti jää asunto-osakeyhtiön omistukseen.

Asuinrakennusten energialuokka:

Asuinrakennusten tulee olla A-energialuokkaa.

Asuntojen huoneistotyyppijakauma rakennuksittain:

Asuntojen kokonaismäärästä

- a) korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä,
- b) vähintään 20 % tulee olla kolmioita (nämä asunnot voi myös toteuttaa suurempina asuntolina) ja
- c) vähintään 10 % tulee olla perheasuntoja (vähintään 4h + k/kk).

Huoneeksi luetaan vain tilat, joissa on ikkuna suoraan ulos.

Asuntojen myyntiä koskeva velvoite:

Tontin kauppakirjaan sisällytetään ehto, jossa asuntojen myyntiä rajoitetaan seuraavasti: asuntoja saa myydä ainoastaan kaksi asuntoa yhtä ostajaa kohden. Ostajan tulee olla luonnollinen henkilö.

Kilpailuohjelmassa edellytettiin, että kilpailun voittaja sitoutuu noudattamaan tonttikilpailun ohjelmaa sekä kaupungin päättämiä asuntotonttien luovutushetkellä voimassa olevia luovutusehtoja.



Vantaan kaupungin hallintosäännön 8 luvun 1 §:n kohdan 20 mukaan kaupunginhallitus päättää säätiön perustamisesta ja jäsenyydestä, yksityisoikeudellisen yhteisön perustamisesta ja purkamisesta sekä osakkeiden ja osuuksien ostamisesta, myymisestä, vaihtamisesta ja merkitsemisestä, kun kyseessä ei ole kaupungin tytäryhteisö eikä osakkeiden tai osuuksien merkintä, ostaminen tai vaihtaminen tuo kaupungille määräysvaltaa yhteisössä.

Kaupunkitilalautakunta 5.6.2024 § 16

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) myydään Lujatalo Oy:lle Asunto Oy Vantaan Keltasafiirin (Y-tunnus 2753279-5) koko osakekanta 3 932 249,92 euron kauppahinnalla. Varausmaksu 50 000 euroa hyvitetään kauppahinnassa. Mikäli rakennusoikeus lisääntyy rakennuslupavaiheessa, korotetaan kauppahintaa vastaavasti. Kauppahintaan lisätään yhtiön rahavarat,
- b) yhtiön omistaman tontin 23153/1 rakentamisessa on noudatettava tonttikilpailun ehtoja ja kaupunginhallituksen hyväksymiä asuntotonttien luovutusehtoja,
- c) peritään tontin 23153/1 toteuttajalta Kivistön aluemarkkinointikorvaus,
- d) toteuttaja sitoutuu liittymään Kivistön alueen jätteiden putkikeräysjärjestelmään ja noudattamaan kaupunginhallituksen vahvistamia menettelytapoja ja maksuja,
- e) toteuttaja sitoutuu noudattamaan kilpailuohjelmassa asetettuja ehtoja. Ehtojen rikkomisesta kirjataan kauppakirjaan sopimussakkolausekkeet,
- f) yhtiö sitoutuu aloittamaan tontin 23153/1 rakentamisen vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta ja rakentamaan tontille 2,5 vuoden kuluessa allekirjoittamisesta 80 prosenttia tontin kerrosalasta,
- g) Lujatalo Oy vastaa kauppaehtojen noudattamisesta siihen asti, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty, ja
- h) päätös raukeaa, mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 30.6.2025 mennessä.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 17.6.2024 § 29

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) myydään Lujatalo Oy:lle Asunto Oy Vantaan Keltasafiirin (Y-tunnus 2753279-5) koko osakekanta 3 932 249,92 euron kauppahinnalla. Varausmaksu 50 000 euroa hyvitetään kauppahinnassa. Mikäli rakennusoikeus lisääntyy rakennuslupavaiheessa, korotetaan kauppahintaa vastaavasti. Kauppahintaan lisätään yhtiön rahavarat;
- b) yhtiön omistaman tontin 23153/1 rakentamisessa on noudatettava tonttikilpailun ehtoja ja kaupunginhallituksen hyväksymiä asuntotonttien luovutusehtoja,
- c) peritään tontin 23153/1 toteuttajalta Kivistön aluemarkkinointikorvaus,
- d) toteuttaja sitoutuu liittymään Kivistön alueen jätteiden putkikeräysjärjestelmään ja noudattamaan kaupunginhallituksen vahvistamia menettelytapoja ja maksuja,



- e) toteuttaja sitoutuu noudattamaan kilpailuohjelmassa asetettuja ehtoja. Ehtojen rikkomisesta kirjataan kauppakirjaan sopimussakkolausekkeet,
- f) yhtiö sitoutuu aloittamaan tontin 23153/1 rakentamisen vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta ja rakentamaan tontille 2,5 vuoden kuluessa allekirjoittamisesta 80 prosenttia tontin kerrosalasta,
- g) Lujatalo Oy vastaa kauppaehtojen noudattamisesta siihen asti, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty, ja
- h) päätös raukeaa, mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 30.6.2025 mennessä.

Käsittely:

Asian käsittelyn aikana kaupunginhallituksen jäsen Sakari Rokkanen teki kaupunginhallituksen jäsen Maarit Raja-Ahon kannattamana seuraavan *lisäyksesityksen*:

Päätetään, että

- a) myydään Lujatalo Oy:lle Asunto Oy Vantaan Keltasafiirin (Y-tunnus 2753279-5) koko osakekanta 3 932 249,92 euron kauppahinnalla. Varausmaksu 50 000 euroa hyvitetään kauppahinnassa. Mikäli rakennusoikeus lisääntyy rakennuslupavaiheessa, korotetaan kauppahintaa vastaavasti. Kauppahintaan lisätään yhtiön rahavarat;
- b) yhtiön omistaman tontin 23153/1 rakentamisessa on noudatettava tonttikilpailun ehtoja (*pois lukien ehto ostajien rajaamisesta vain luonnolliseen henkilöön*) ja kaupunginhallituksen hyväksymiä asuntotonttien luovutusehtoja,
- c) peritään tontin 23153/1 toteuttajalta Kivistön aluemarkkinointikorvaus,
- d) toteuttaja sitoutuu liittymään Kivistön alueen jätteiden putkikeräysjärjestelmään ja noudattamaan kaupunginhallituksen vahvistamia menettelytapoja ja maksuja,
- e) toteuttaja sitoutuu noudattamaan kilpailuohjelmassa asetettuja ehtoja (*pois lukien ehto ostajien rajaamisesta vain luonnolliseen henkilöön*). Ehtojen rikkomisesta kirjataan kauppakirjaan sopimussakkolausekkeet,
- f) yhtiö sitoutuu aloittamaan tontin 23153/1 rakentamisen vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta ja rakentamaan tontille 2,5 vuoden kuluessa allekirjoittamisesta 80 prosenttia tontin kerrosalasta,
- g) Lujatalo Oy vastaa kauppaehtojen noudattamisesta siihen asti, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty, ja
- h) päätös raukeaa, mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 30.6.2025 mennessä.

Puheenjohtajasi totesi, että asiasta joudutaan äänestämään ja teki seuraavan äänestysesityksen: he, jotka kannattavat apulaiskaupunginjohtajan pohjaesitystä, äänestävät jaa ja he, jotka kannattavat Rokkasen lisäyksesitystä, äänestävät ei. äänestysesitys hyväksyttiin.

Äänestyksessä annettiin 11 jaa-ääntä (Karinen, Faysal, Tammi, Räsänen, Kaukola, Lundell, Suoniemi, Virkamäki, Rämö, Valtanen, Tuomela) ja 4 ei-ääntä (Rokkanen, Raja-Aho, Orpana, Hakala). Puheenjohtaja totesi lisäyksesityksen tulleen hylätyksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Kaupunginhallitus 17.6.2024 § 29 päätti myydä Lujatalo Oy:lle Asunto Oy Vantaan Keltasafiirin (Y-tunnus 2753279-5) koko osakekannan 3 932 249,92 euron kauppahinnalla niin, että päätös raukeaa, mikäli kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 30.6.2025 mennessä. Päätöksen mukaan kokonaiskauppahinta 3 932 249,92 euroa muodostuu AK-tontin 23153/1 hinnasta 3 023 081 euroa, LPA-tontilla 23152/2 sijaitsevien autopaikkojen hinnasta 908 902,92 euroa ja Safiiriparkin Huolto Oy:n osakkeista 266 euroa. Kauppahintaan lisätään yhtiön rahavarat. Varausmaksu 50 000 euroa, jonka Lujatalo Oy on maksanut kaupungille 12.3.2021, hyvitetään kauppahinnassa. Mikäli Lujatalo Oy ei osta Vantaan kaupungilta osakekantaa, jää varausmaksu kaupungille.

Lujatalo Oy:n kanssa on myös keskusteltu Asunto Oy Vantaan Keltasafiirin osakekannan ja tontin 23153/1 maapohjan mahdollisesta vaiheittaisesta myymisestä, jolloin myös suunniteltujen asuinrakennusten aloitus tapahtuisi kahdessa vaiheessa. Mahdollinen vaiheittainen myyminen vaatii kuitenkin tarkemmat etenemissuunnitelmat ja tarvittavat päätökset niistä vastaavissa toimielimissä. Mikäli vaiheittaiseen myymiseen päädytään, niin Lujatalo Oy vastaa kaikista siihen liittyvistä veroseuraamuksista, kuten luovutusvoiton verosta.

Rakennushankkeen vaiheittainen toteuttaminen puolittaa hankekoon, mikä muuttaa myös rahoituspäätöstä varten tarvittavien ennakkovarattujen asuntojen määrän puoleen. Mahdollista tontin ja hankkeen jakamista varten Lujatalo Oy on perustanut Asunto Oy Vantaan Kivistöntähti nimisen asunto-osakeyhtiön, jonka osalta ennakkomarkkinointi on ollut käynnissä viikot 12-37/2024. Ennakkomarkkinointi ei Lujatalo Oy:n mukaan tuottanut varauksia ja yhteydenottoja oli hyvin niukasti. Rakennusluvan määrääjän pidennystä rakennustyön aloittamiseksi on haettu, ja lupa on voimassa 15.02.2027 saakka.

Autopaikat

Tontin 23153/1 autopaikat 38 kpl sijoittuvat LPA-tontille 23152/2 valmistuneeseen pysäköintilaitokseen. Autopaikat (38 kpl) on valmiiksi rakennettu. Asunto Oy Vantaan Keltasafiiri omistaa LPA-tontista 23152/2 ja valmistuneesta pysäköintilaitoksesta määräosan 4820/45515 ja 38 autopaikkaa.

Yhtiö on vuokrannut autopaikoista 25 kappaletta TA-Asumisoikeus Oy:lle. Mikäli Lujatalo Oy haluaa, että Asunto Oy Vantaan Keltasafiiri sanoo vuokrasopimuksen irti ennen osakekannan kauppaa, tulee Lujatalon siitä ilmoittaa Asunto Oy Vantaan Keltasafiirin hallitukselle ennen osakekannan kauppaa.

Lujatalo Oy maksaa 13 vapaana olevan autopaikan vastikkeet Vantaan kaupungille erikseen lähetettävää laskua vastaan vuoden 2025 alusta lukien siihen saakka, kunnes Keltasafiirin osakekanta myydään. Tämän jälkeen vastikkeista vastaa osakannan uusi omistaja. Vastikkeiden hinta on tämän päätöksen tekohetkellä 22 €/ap/kk.

Safiiriparkin Huolto Oy

Pysäköintilaitosta varten on perustettu hallinnointiyhtiö, Safiiriparkin Huolto Oy. Asunto Oy Vantaan Keltasafiiri omistaa 38 osaketta.

Tarkemmin autopaikkojen rakentamisesta ja muista kiinteistöjen välisistä käyttöoikeuksista, rasitteista ja muista järjestelyistä on sovittu korttelin yhteisjärjestelysopimuksissa.

Jätteiden putkikeräysjärjestelmä

Lujatalo Oy sitoutuu liittymään alueelliseen jätteiden putkikeräysjärjestelmään. Kaupunki on perustanut voittoa tavoittelemattoman erillisen putkijäteyhtiön, Kivistön Putkijäte Oy:n, joka vastaa jätehuoltoverkon suunnittelusta ja rakennuttamisesta.



Kilpailun vaatimukset ja velvoitteet, jotka kirjataan kauppakirjaan:

Asuntojen rahoitus- ja hallintamuoto:

Tontille on rakennettava vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa siten, että tontti jää asunto-osakeyhtiön omistukseen.

Asuinrakennusten energialuokka:

Asuinrakennusten tulee olla A-energialuokkaa.

Asuntojen huoneistotyyppijakauma rakennuksittain:

Asuntojen kokonaismäärästä

- a) korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä,
- b) vähintään 20 % tulee olla kolmioita (nämä asunnot voi myös toteuttaa suurempina asuntoina) ja
- c) vähintään 10 % tulee olla perheasuntoja (vähintään 4h + k/kk).

Huoneeksi luetaan vain tilat, joissa on ikkuna suoraan ulos.

Asuntojen myyntiä koskeva velvoite:

Tontin kauppakirjaan sisällytetään ehto, jossa asuntojen myyntiä rajoitetaan seuraavasti: asuntoja saa myydä ainoastaan kaksi asuntoa yhtä ostajaa kohden. Ostajan tulee olla luonnollinen henkilö.

Kilpailuohjelmassa edellytettiin, että kilpailun voittaja sitoutuu noudattamaan tonttikilpailun ohjelmaa sekä kaupungin päättämiä asuntotonttien luovutushetkellä voimassa olevia luovutusehtoja.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 8 luvun 1 §:n kohdan 12 mukaan kaupunginhallitus päättää säätiön perustamisesta ja jäsenyydestä, yksityisoikeudellisen yhteisön perustamisesta ja purkamisesta sekä osakkeiden ja osuuksien ostamisesta, myymisestä, vaihtamisesta ja merkitsemisestä, kun kyseessä ei ole kaupungin tytäryhteisö eikä osakkeiden tai osuuksien merkintä, ostaminen tai vaihtaminen tuo kaupungille määräysvaltaa yhteisössä.

Kaupunkitalalautakunta 14.5.2025 § 17

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) myydään Lujatalo Oy:lle Asunto Oy Vantaan Keltasafiirin (Y-tunnus 2753279-5) koko osakekanta 3 932 249,92 euron kauppahinnalla. Varausmaksu 50 000 euroa hyvitetään kauppahinnassa. Mikäli rakennusoikeus lisääntyy rakennuslupavaiheessa, korotetaan kauppahintaa vastaavasti. Kauppahintaan lisätään yhtiön rahavarat,
- b) toteuttaja sitoutuu noudattamaan tontin 23153/1 rakentamisessa tonttikilpailun kilpailuohjelmassa asetettuja ehtoja ja kaupunginhallituksen hyväksymiä asuntotonttien luovutusehtoja. Ehtojen rikkomisesta kirjataan kauppakirjaan sopimussakkolausekkeet,
- c) Lujatalo Oy maksaa 13 vapaana olevan autopaikan vastikkeet Vantaan kaupungille erikseen lähetettävää laskua vastaan vuoden 2025 alusta lukien siihen saakka, kunnes Keltasafiirin osakekanta myydään,



- d) toteuttaja sitoutuu liittymään Kivistön alueen jätteiden putkikeräysjärjestelmään ja noudattamaan kaupunginhallituksen vahvistamia menettelytapoja ja maksuja,
- e) yhtiö sitoutuu aloittamaan tontin 23153/1 rakentamisen vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta ja rakentamaan tontille 2,5 vuoden kuluessa allekirjoittamisesta 80 prosenttia tontin kerrosalasta,
- f) Lujatalo Oy vastaa kauppaehtojen noudattamisesta siihen asti, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty, ja
- g) päätös raukeaa, mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 31.12.2026 mennessä.

Käsittely:

Merkittiin, että talous- ja hallintojohtaja Jonna Hohti poistui yhteisöjäävinä kokouksesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- kartta tontista 23153/1 ja määräosasta tonttia 23152/2 myynti

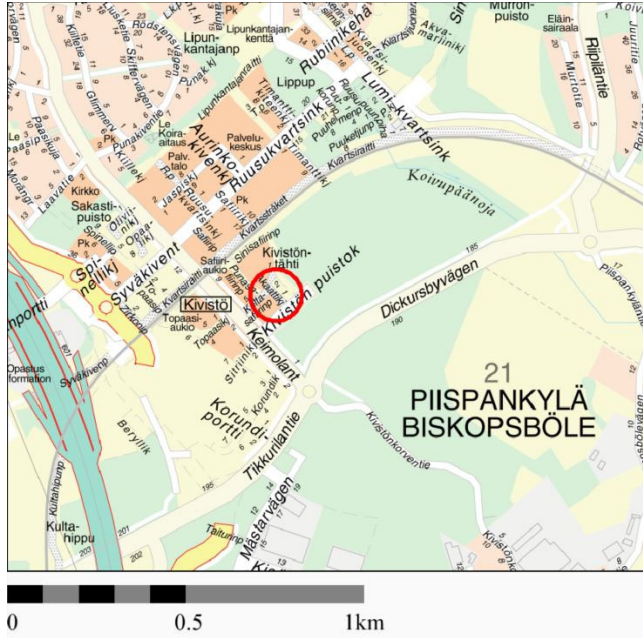
Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Hilma Ruoho, puh. 043 825 5177,
maankäyttöinsinööri Lauri Tölli, puh. 040 658 6618,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

KOHTEEN SIJAINTI

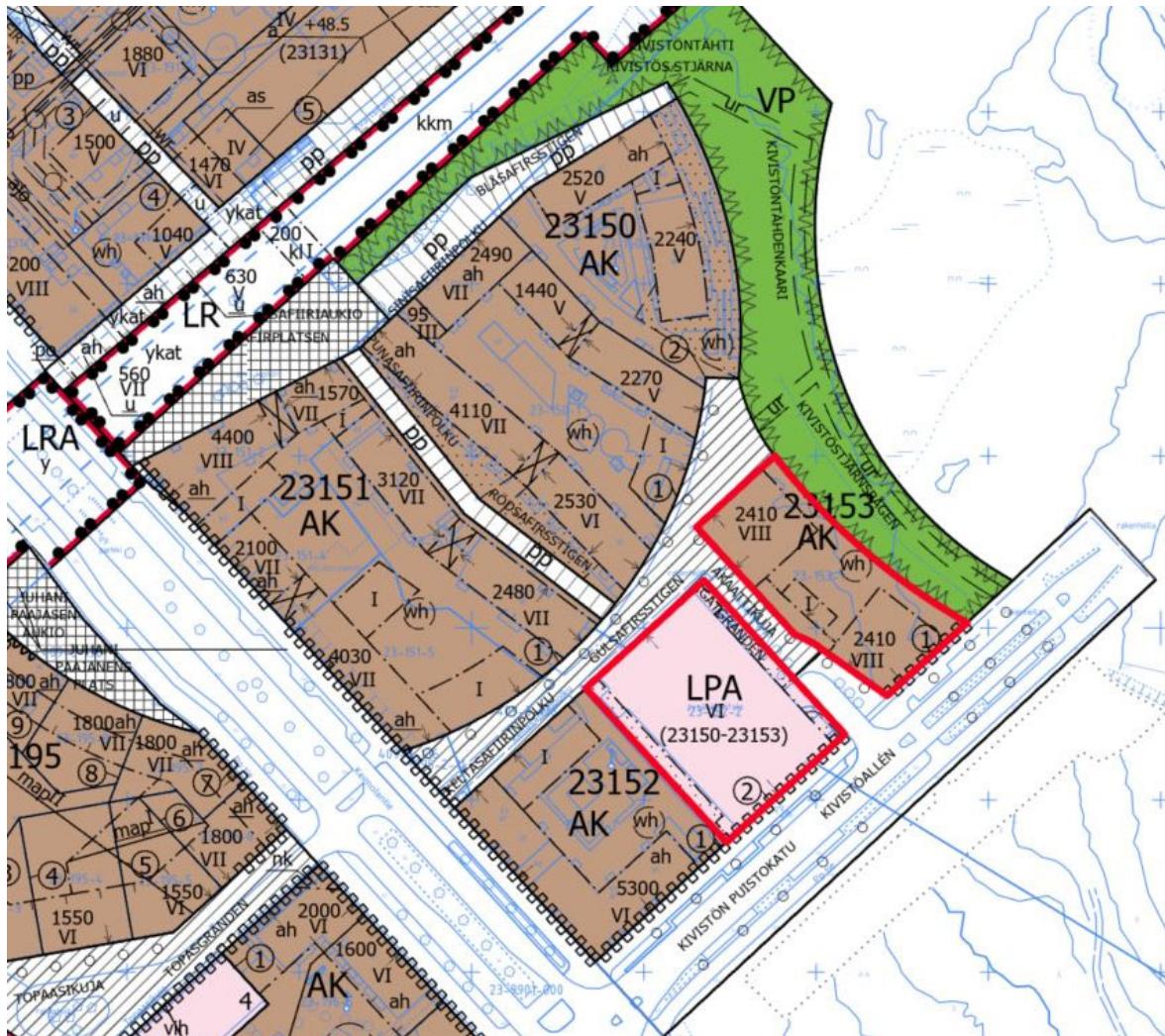


**TONTIN MYYNTI JA
MÄÄRÄOSAN MYYNTI /
Lujatalo Oy**

Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)

**Tontti 92-23-153-1
Pinta-ala 2253 m²
Rakennusoikeus 4820 k-m²**

**Määräosan 4820/45515 myynti
tontista 92-23-152-2 (LPA)**





18 § **Korttelin 25098 tontin 4 myynti Vehkalan yritysalueelta / Lasessor Oy ja Kiinteistö Oy Härkähaankuja / AK**

VD/3162/10.00.02.00/2025

AK/TH/AVP

Esitetään myytäväksi Vantaan kaupungin Myllymäen kaupunginosassa sijaitseva toimitilarakennusten korttelin 25098 tontti 4 Lasessor Oy:lle ja Kiinteistö Oy Härkähaankujalle Fashion Center – nimisen muotitukkukaupan keskuksen toista jatkovaihetta (A-taloa) varten. Korttelin 25098 tontin 4 pinta-ala on 3 737 m², rakennusoikeus 1 869 k-m² ja kauppahinta 542 010 euroa.

Vantaan kaupunki omistaa Vantaan kaupungin Myllymäen kaupunginosassa toimitilarakennusten (KTY) korttelin 25098 tontin 4, jonka pinta-ala on 3 737 m² ja rakennusoikeus on 1 869 k-m². Korttelin tehokkuusluku on 0,5 ja se rajautuu etelässä Härkähaantiehen ja muilta osin sitä kiertää Härkähaankuja.

Vantaan kaupunki on myynyt 25.5.2016 Kiinteistö Oy Härkähaantielle em. korttelista 25098 noin 10 606 m²:n suuruisen tontin 25098/2 muotialan tukkukaupan myyntitoimistorakennushankkeen ensimmäistä vaihetta varten. Fashion Centerin ensimmäinen rakennusvaihe on valmistunut kesällä 2017.

Kaupunkitilalautakunta on 22.11.2023 § 11 päättänyt myydä Lasessor Oy:lle ja Kiinteistö Oy Härkähaankujalle tai näiden perustamalle erilliselle kiinteistöyhtiölle Myllymäen kaupunginosassa toimitilarakennusten korttelin 25098 tontin 5 muotitukkukaupan keskuksen suunnittelua ja rakentamista varten ja varata yhtiöille korttelin 25098 tontit 4 ja 6. Korttelin 25098 tontin 5 kauppa on tehty 21.5.2024 ja tontille on marraskuussa 2024 valmistunut Promo Center. Korttelin 25098 tontin 4 tonttivaraus oli voimassa 30.4.2025 saakka ja tontin 6 tonttivaraus on voimassa 30.4.2026 saakka.

Fashion Center 1 yhdessä vuonna 2024 valmistuneen laajennuksen Promo Centerin kanssa tarjoaa toimintakeskuksen reilulle 80 yritykselle ja yli 250 kansainväliselle muotibrändille. Fashion Center on johtava muodin, pukeutumisen ja liikelahjamyynnin tukkukeskus Suomessa.

Kiinteistö Oy Härkähaankuja / Lasessor Oy yhtiön hallituksen puheenjohtaja on toimittanut 6.4.2025 hakemuksen Vantaan kaupungin kaupunkiympäristön toimialalle. Lasessor Oy / Kiinteistö Oy Härkähaankuja pyytää, että Vantaan kaupunki tekisi myyntipäätöksen korttelin 25098 tontista 4 Fashion Center-nimisen muotitukkukaupan keskuksen toista jatkovaihetta (A-talo) varten. Yrityksen tavoitteena on aloittaa rakentaminen kesän 2025 aikana. Uusi Fashion Centerin II- vaihe (A-talo) on tuomassa yli 20 uutta yritystä keskukseen ja se laajentaa ja täydentää nykyistä toimintaa tuomalla mukaan vapaa-ajan, kodin sisustamisen, työpukeutumisen ja liikelahja-alan kotimaisen ja kansainvälisen tarjonnan.

Kiinteistöjohtaja esittää myytäväksi Lasessor Oy:lle ja KOy Härkähaankujalle tai näiden omistajien perustamille erillisille kiinteistöyhtiöille Myllymäen kaupunginosassa korttelin 25098 tontin 4 muotitukkukaupan keskuksen toista jatkovaihetta (A-taloa) varten. Rakennettavien toimitilojen tulee täyttää asemakaavan ja laadukkaan kaupunkikuvan vaatimukset ja kaupungin tulee hyväksyä tonttien toteuttamissuunnitelmat ennen tonttien myyntiä.

Kauppahinta on rakennusoikeuden osalta 290 €/k-m². 290 €/k-m² on kohteen käypä hinta, joka perustuu Vantaalla viime vuosina toteutuneisiin toimitilarakennusten tonttien kauppoihin, sekä Newsec Valuation Oy:n laatimaan selvitykseen pääkaupunkiseudun yritystonttien rakennusoikeuksien yksikköhinnoista.



Korttelin 25098 tontin 4 (n. 1 869 k-m²) kauppahinta on siis alustavien suunnitelmien pohjalta 542 010 euroa. Kauppakirja laaditaan kaupungissa yleisesti käytössä olevien luovutusehtojen mukaisena.

Korttelin 25098 tontin 4 kiinteistökauppa tulee tehdä 31.10.2025 mennessä.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n 23 kohdan mukaan kaupunkitilalautakunta päättää asemakaava-alueella työpaikkatonttien myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun yksittäisen tontin kauppahinta, käypä markkina-arvo tai tarjouskilpailulla luovutettaessa alin hyväksyttävä luovutushinta on yli 400 000 ja enintään 2 000 000 euroa.

Kaupunkitilalautakunta 14.5.2025 § 18

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- myydä Lasessor Oy:lle ja Kiinteistö Oy Härkähaankujalle tai näiden omistajien perustamille erillisille kiinteistöyhtiöille Myllymäen kaupunginosassa toimitilarakennusten korttelin 25098 tontin 4 muotitukkukaupan keskuksen toisen jatkovaiheen (A-talo) suunnittelua ja rakentamista varten. Tontin 92-25-98-4 rakennusoikeus on noin 1 869 k-m² ja kauppahinta on 542 010 euroa.
- että kauppakirja laaditaan esittelyosassa esitetyin ehdoin ja pienteollisuustonttien luovutusperiaatteiden mukaisesti, ja
- todeta, että mikäli tämän päätöksen perusteella solmittavaa kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 31.10.2025 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kartta myytävästä tontista 92-25-98-4

Täytäntöönpano: Laki- ja valmistelupalvelut

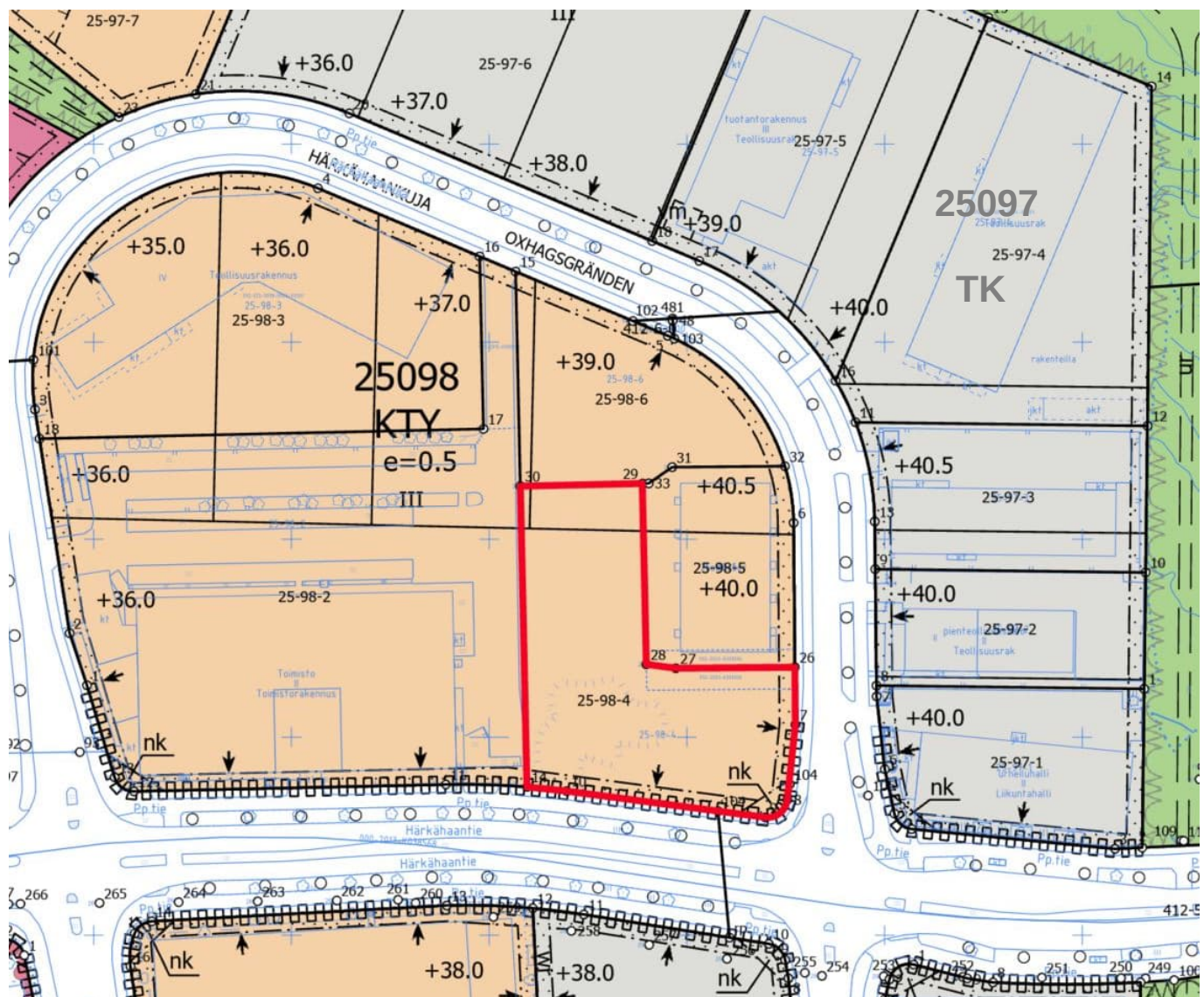
Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle

Lisätiedot:

tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh. 040 7337447
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

The map shows the Tavastehusleden river flowing through the Vantaa area. Key locations marked include Petas, Korpi, Vantaanrinne, Vantaanranta, and Vantaanranta. A red circle highlights a specific location near the intersection of Ring III and the Tavastehusleden river. A scale bar at the bottom indicates distances from 0 to 1 km.

Kiinteistö: 92-25-98-4 (n. 3737 m²)





19 § **Tontin 92-81-210-3 vuokraaminen paloasemaa varten Korsossa / Vantaan ja Keravan hyvinvointialue / AK**

VD/2982/10.00.02.02/2025

AK/TH/AV-P/JK

Esitetään vuokrattavaksi Vantaan ja Keravan hyvinvointialueelle noin 5 000 m² suuruinen tontti 92-81-210-3 paloasemaa varten 1.6.2025 alkaen. Vuokra-aika on 50 vuotta ja indeksiin sidottu vuosivuokra on 25 000 euroa.

Vantaan ja Keravan hyvinvointialue rakentaa paloaseman Korsoon Vantaan kaupungin omistamalle tontille 92-81-210-3 osoitteeseen Urpiaisentie 36. Vuokrattava tontti 92-81-210-3 on osoitettu asemakaavassa liike- ja toimistorakennusten sekä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (KT-1). Tontin pinta-ala on 5 000 m² ja rakennusoikeus 2 500 k-m² (e=0.5).

Hankkeelle on myönnetty rakennuslupa 17.12.2024 § 1219.

Vuokra on vuokrasuhteen alkaessa 25 000 euroa vuodessa. Vuokran määrä perustuu kohteen asemakaavan osoittamaan rakennusoikeuden määrään 2 500 k-m² ja sen yksikköhintaan 200 € / k-m². Yksikköhinta perustuu ulkopuolisen arvioitsijan yritys- ja erityistonttien hinnoitteluraporttiin. Vuokran määrä on 5 % edellä määritellystä kohteen pääoma-arvosta.

Vuokra-aika on 50 vuotta alkaen 1.6.2025.

Muut maanvuokrasopimuksen ehdot noudattavat työpaikkatonttien vuokrausperiaatteita. Maanvuokrasopimusluonnos ja kartta vuokrauksen kohteesta ovat tämän päätöksen liitteenä.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n kohdan 25 mukaan kaupunkitilalautakunta päättää muun Vantaan kaupungissa asemakaavoitetulla alueella sijaitsevan kiinteän omaisuuden ja rakennusten myymisestä sekä vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta, kun kauppahinta tai käypä markkina-arvo on yli 400 000 euroa.

Kaupunkitilalautakunta 14.5.2025 § 19

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) Vantaan kaupunki vuokraa maanvuokralain (258/1966) 5. luvun mukaisena muuna maanvuokrana noin 5 000 m² suuruisen tontin 92-81-210-3 paloasemaa varten 1.6.2025 alkaen 50 vuodeksi. Vuosivuokra on 25 000 euroa ja se sidotaan elinkustannusindeksiin.
- b) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan em. sopimus ja tekemään siihen teknisluonteisia tarkennuksia ja vähäisiä muutoksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- maanvuokrasopimusluonnos



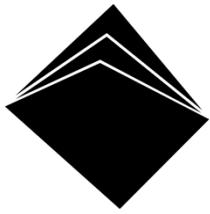
- liitekartta vuokrattavasta alueesta

Täytäntöönpano: Laki- ja valmistelupalvelut

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Jouni Kahila, puh. 043 826 6116
([etunimi.sukunimi\[at\]vantaa.fi](mailto:etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi))



MAANVUOKRASOPIMUS

Sopimus perustuu Vantaan kaupunkitilalautakunnan lainvoimaiseen päätökseen 14.5.2025 § **xx**.

- Vuokranantaja** **Vantaan kaupunki** (Y-tunnus: 0124610-9)
Asematie 7
01300 Vantaa
(jäljempänä "**Kaupunki**")
- Vuokralainen** **Vantaan ja Keravan hyvinvointialue** (Y-tunnus: 3221356-1)
Kirjaamo, PL 1000
01301 Vantaa
(jäljempänä "**Vuokralainen**")
- Vuokrauksen kohde** Vantaan kaupungin Korson kaupunginosassa sijaitseva kiinteistö, kiinteistötunnus 92-81-210-3 (jäljempänä "**Vuokra-alue**"). Vuokra-alueen pinta-ala on 5 000 m².
- Vuokra-alueen asemakaavamerkintä on liike- ja toimistorakennusten sekä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (KT-1). Vuokra-alueeseen kohdistuva rakennusoikeus on 2500 k-m².
- Vuokra-alue on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite 1).

Vuokra-alueen käyttötarkoitus

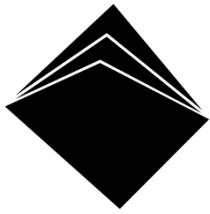
Alue vuokrataan valmiusasemaa varten.

1. Vuokra-aika

- 1.1 Vuokra-aika on 1.6.2025-31.5.2075 (50 vuotta).

2. Vuokra

- 2.1 Vuokra on **25 000 euroa** vuodessa.
- 2.2 Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951/10=100) siten, että perusindeksinä on sopimuksen alkamiskuukauden indeksin pisteluku ja tarkistusindeksinä kunkin kalenterivuoden joulukuun pisteluku. Tarkistettua vuokraa maksetaan seuraavan kalenterivuoden alusta lukien. Jos jonkin vuoden joulukuun indeksiluku on suurempi kuin perusindeksi, korotetaan perusvuokramaksua vastaavasti. Mikäli indeksiluku on pienempi, vuokraa ei alenneta.
- 2.3 Kaupungilla on oikeus tarkistaa alueen vuokraa, mikäli alueen arvossa alueen käyttötarkoituksen, rakennusoikeuden, lisärakentamisen tai muun vastaavan seikan johdosta tapahtuu muutoksia.



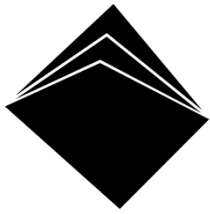
- 2.4 Edellä mainitun lisäksi vuosivuokraa tarkistetaan sopimuskauden puolella välissä ja vuosivuokra korotetaan käyvän vuokran suuruiseksi, mikäli vuokrataso on jäänyt jälkeen käyvästä vuokrasta. Kaupunki tai Kaupungin määräämä ulkopuolinen asiantuntija arvioi Vuokra-alueen käyvän vuokran.
- 2.5 Kaupungilla on oikeus periä Vuokra-alueesta lisävuokraa, joka on sidottu vuokran perusteena käytettyyn yksikköhintaan (200 €/k-m²), mikäli pääkäyttötarkoituksen mukainen käytetty rakennusoikeus (rakennusoikeuteen laskettava ala) ylittää vuokran perusteena käytetyn rakennusoikeuden määrän (2500 k-m²). Vuokra on 5 % yksikkö hinnasta kerrottuna käytetyn rakennusoikeuden määrällä. Vuokralainen on mahdollisen lisävuokran määrittämistä varten velvollinen viipymättä rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään Kaupungille selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevistä käytetyistä rakennusoikeuden kerrosneliömetrimääristä ja mahdollisesti määräytyvästä Vuokra-alueen lisävuokrasta. Vuokrantarkistukset koskevat myös tässä mainittua rakennusoikeuden ylittämistä, ja yksikköhintaa korjataan vuokrantarkistuksien mukaisesti. Tässä kohdassa mainittu vuokrantarkistusoikeus on voimassa viisi vuotta tämän maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

3. Vuokran maksu

- 3.1 Vuokra maksetaan vuosittain kahdessa erässä Kaupungin erikseen lähettämiä laskuja vastaan. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan kaupungille välittömästi, mikäli sen osoite- tai laskutustiedot muuttuvat.
- 3.2 Jollei vuotuista vuokraa ja Kaupungille suoritettavia jäljempänä mainittuja korvauksia, maksuja ja kustannuksia suoriteta määräaikana, Vuokralainen on velvollinen maksamaan niille erääntymispäivästä maksupäivään asti korkolain (633/1982) mukaisen viivästyskoron. Lisäksi peritään kaupunginhallituksen mahdollisesti kulloinkin yleiseen käyttöön vahvistama huomautusmaksu.

4. Rakentamisvelvoite

- 4.1 Vuokralainen sitoutuu aloittamaan rakennusluvan mukaisen rakentamisen Vuokra-alueella yhden vuoden kuluessa tämän vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta ja toteuttamaan Vuokra-alueelle rakennukset, joiden kerrosala on vähintään 2/3 rakennusoikeudesta kahden vuoden kuluessa tämän vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.
- 4.2 Vuokralainen hankkii itse kaikki Vuokra-alueen rakentamiseen ja Vuokra-alueella tapahtuvassa toiminnassa tarvittavat luvat ja kustantaa lupien edellyttämät toimenpiteet.
- 4.3 Kaupunki voi hakemuksesta ja erityisen painavista syistä pidentää sanottua määräaika. Jos Vuokralainen laiminlyö rakentamisvelvoitteen pidennetyn määräajan kuluessa, on Vuokralainen velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa kohdan 9 mukaan.
- 4.4 Rakentamisessa tulee noudattaa asemakaavan, Vantaan kaupungin rakennusjärjestyksen ja rakennusluvan lisäksi alueelle mahdollisesti laadittua rakentamistapaohjetta,



lähiympäristösuunnitelmaa ja korttelisuunnitelmaa.

- 4.5 Rakentamisvelvoite katsotaan täytetyksi ja Vuokra-alue rakennetuksi, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt rakennuksen käyttöönotettavaksi (käyttöönottotarkastus).

5. Vuokraoikeuden siirtäminen

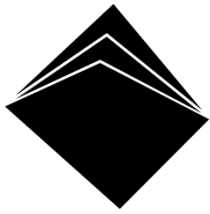
- 5.1 Vuokra-alueen tai sen osan luovuttaminen toisen hallintaan on kielletty.
- 5.2 Vuokra-alueelle rakennettavien rakennusten, rakennelmien ja laitteiden omistusoikeuden luovuttaminen toiselle on niin ikään kielletty.
- 5.3 Vuokraoikeuden siirtäminen on kielletty.

6. Vakuus

- 6.1 Vuokralainen luovuttaa yleispanntausehdoin **25 000 euron** suuruisen omavelkaisen pankkitakauksen/panntaussitoumuksen pankin kuittaamattomuustodistuksella vuokranmaksun, Vuokra-alueen siistimisen, kuntoonpanon, puhdistamisen ja kohdassa 7.3 tarkoitetun korvauksen ja muiden mahdollisten tästä sopimuksesta aiheutuvien velvoitteidensa vakuudeksi. Vakuuden tulee olla voimassa vähintään kuusi kuukautta vuokra-ajan päättymisen jälkeen.
- 6.2 Kaupunki vapauttaa vakuuden, kun Vuokra-alue on jätetty Kaupungin vapaaseen hallintaan sellaisena kuin kohdassa 7.1 on edellytetty ja mahdollinen vuokra-ajan jälkeiseltä ajalta edellytetty korvaus on suoritettu.

7. Vuokrasuhteen päättyminen

- 7.1 Vuokralainen on, ellei sopijapuolten välillä muuta sovita, velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään kustannuksellaan pois omistamansa sekä kolmannen tahon omistamat rakennelmat, laitteet ja laitokset perustuksineen ja muun Vuokra-alueella olevan irtaimiston sekä luovuttamaan Kaupungille Vuokra-alueen siistinä ja puhdistettuna rakenteista vapaana, vähintään vuokrasuhteen alkamista vastaavassa kunnossa.
- 7.2 Jollei rakennuksia, rakennelmia, laitteita ja laitoksia perustuksineen poisteta yhden vuoden ajassa vuokrasuhteen päättymisestä lukien, on Kaupungilla oikeus Vuokralaisen lukuun viedä pois, myydä tai hävittää Vuokra-alueella olevat rakennukset ja irtaimisto, ja halutessaan saattaa Vuokra-alue vuokrasuhteen alkamisajankohtaa vastaavaan kuntoon. Kaupungilla on tällöin oikeus myydä omaisuus julkisella huutokaupalla tai muulla omaisuuden laatu ja arvo huomioon ottaen tarkoituksenmukaisella tavalla.
- 7.3 Vuokralainen on velvollinen suorittamaan viisinkertaista vuokraa vastaavaa korvausta Vuokra-alueen käytöstä myös vuokra-ajan päättymisen jälkeiseltä ajalta siihen saakka, kunnes Vuokra-alue on puhdistettu ja siivottu siihen kuntoon, kuin kohdassa 7.1 on



edellytetty ja Vuokra-alue jätetty Kaupungin vapaaseen hallintaan.

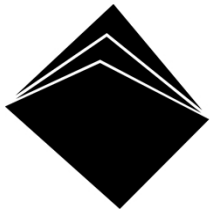
- 7.4 Vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta Vuokra-alueelle tekemistään parannuksista.

8. Sopimussakko

- 8.1 Mikäli Vuokralainen rikkoo tämän sopimuksen ehtoja 4 tai 5 tai niiden nojalla annettuja määräyksiä, on hän velvollinen maksamaan Kaupungille, paitsi vahingonkorvausta, myös sopimussakkoa kunkin rikkeen osalta vuokrasuhteen alkaessa perittävän suuruisen vuotuisen vuokran määrän kuusikymmenkertaisena.
- 8.2 Mikäli Vuokralainen rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä muilta osin kuin kohdissa 4 tai 5 on sovittu, on hän velvollinen maksamaan Kaupungille, paitsi vahingonkorvausta, myös sopimussakkoa kunkin rikkeen osalta vuokrasuhteen alkaessa perittävän suuruisen vuotuisen vuokran määrän kaksikymmenkertaisena.
- 8.3 Sopimussakkojen määriin sovelletaan kohdassa 2.2 määriteltyä indeksiehtoa, kohdissa 2.3 ja 2.4 määriteltyjä vuosivuokran tarkistusta koskevia ehtoja ja kohdassa 2.5 määriteltyä lisävuokraa.
- 8.4 Kaupunki voi alentaa sopimussakkoa tai luopua kokonaan sen perimisestä, mikäli Vuokralainen luovuttaa Vuokra-alueen takaisin Kaupungille tai Kaupungin hyväksymälle vuokralaiselle. Kaupunki voi muustakin syystä alentaa sopimussakkoa tai luopua kokonaan sen perimisestä.

9. Oikeus johtojen ja yhdyskuntateknisten laitteiden ym. sijoittamiseen

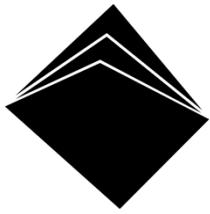
- 9.1 Vuokralainen sallii Kaupungin osoittamien yhdyskuntaa tai Vuokra-aluetta palvelevien tarpeellisten maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 161 §:ssä tarkoitettujen johtojen ja niihin liittyvien laitteiden rakennelmien ja laitosten sijoittamisen Vuokra-alueelle sekä maankäyttö- ja rakennuslain 163 §:ssä tarkoitettujen johtojen kiinnikkeiden, opasteiden, merkkien ja muiden laitteiden sijoittamisen tai kiinnittämisen rakennuksiin tai Vuokra-alueelle sekä vähäisten katurakenteiden osien sijoittamisen Vuokra-alueelle.
- 9.2 Vuokralainen sallii jalankulkutasojen ja -ulokkeiden sekä niiden katosten kannattimien sijoittamisen Vuokra-alueelle sekä vähäisten katurakenteiden osien sijoittamisen Vuokra-alueelle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin.
- 9.3 Asennus- ja rakentamistöiden jälkeen Kaupunki on velvollinen saattamaan Vuokra-alueen sellaiseen kuntoon, jossa se oli ennen edellä mainittuihin toimenpiteisiin ryhtymistä ja joka ei ole välttämätöntä seurausta edellä mainittujen johtojen ja yhdyskuntateknisten laitteiden ym. pysyvästä käytämisestä.
- 9.4 Vuokralaiselle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva välitön vahinko.
- 9.5 Kaupungilla on oikeus Vuokralaista enempää kuulematta siirtää edellä mainitut oikeutensa



ja velvollisuutensa vesihuoltolaissa tarkoitetulle vesihuoltolaitokselle.

10. Vuokrasopimuksen muut ehdot

- 10.1 Tähän maanvuokrasopimukseen sovelletaan maanvuokralain (258/1966) 5 luvun säännöksiä.
- 10.2 Vuokralainen sitoutuu liittämään Vuokra-alueen sähkö-, vesi- ja viemäriliittymiin sekä mahdollisiin hulevesi- ja muihin liittymiin, tekemään tarvittavat liittymäsopimukset, vastaamaan liittymis- ja käyttömaksuista sekä noudattamaan liittymisessä ja käytössä voimassa olevia yleisiä liittymisehtoja ja määräyksiä.
- 10.3 Vuokra-alueella oleva puusto ja maa-ainekset ovat Kaupungin omaisuutta ja niiden poistamisesta on sovittava Kaupungin viranomaisten kanssa. Vuokra-alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa. Rakennustyön ajaksi on puusto tarpeellisin osin suojattava. Puista ja niiden hoidosta sekä mahdollisesti aiheuttamista vahingoista vastaa vuokra-aikana Vuokralainen. Mikäli puita joudutaan lahoamisen vuoksi tai muusta syystä kaatamaan, voi Vuokralainen korvausta vastaan saada apua kaupungin asianomaiselta viranomaiselta.
- 10.4 Vuokralainen on velvollinen pitämään Vuokra-alueelle rakennettavat rakennukset, rakennelmat, laitteet ja laitokset sekä Vuokra-alueen muun osan hyvässä kunnossa ja noudattamaan siinä kohden annettuja määräyksiä.
- 10.5 Vuokra-aluetta, sen osaa sekä sille rakennettavia rakennuksia, laitteita ja laitoksia ei saa Kaupungin suostumuksetta käyttää muuhun kuin asemakaavan ja tämän vuokrasopimuksen mukaiseen tarkoitukseen, eikä sillä saa harjoittaa sellaista toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavoin teollisen toiminnan laatuun nähden kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä. Vuokralainen vastaa Vuokra-alueella tapahtuvan toiminnan ulkopuolisille tai ympäristölle mahdollisesti aiheuttamista vahingoista ja haitoista.
- 10.6 Vuokra-alueella ei sallita maa-ainesten vastaanotto- tai läjitystoimintaa.
- 10.7 Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana Vuokra-alueeseen rajoittuva katu- ja yleinen alue määräytyvät sen mukaan, kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta säädetään sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.
- 10.8 Kaupungilla tai sen määräämällä henkilöllä on oikeus toimittaa Vuokra-alueella katselmuksia, joista kuitenkin, mikäli se hankaluudetta voi tapahtua, on Vuokralaiselle hyvissä ajoin ilmoitettava ja joissa Vuokralaisen tai hänen edustajansa, mikäli mahdollista, on oltava läsnä. Katselmuksessa tarkastetaan, ovatko Vuokra-alue ja sillä olevat rakennukset hyvässä kunnossa ja, onko vuokrasopimuksen määräyksiä muutoin noudatettu. Jos tarkastus on aiheuttanut muistutuksia, on puutteellisuudet korjattava kaupungin määräämässä ajassa.



- 10.9 Vuokralainen vastaa vuokrakauden aikana tapahtuneesta maaperän tai pohjaveden pilaantumisesta sekä muusta ympäristövahingosta. Mikäli Vuokra-alueella on harjoitettu sellaista toimintaa tai säilytetty jätteitä tai aineita, jotka ovat voineet aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista, on Kaupungille esitettävä riittävä selvitys siitä, ettei näin ole tapahtunut. Vuokralaisen on tarvittaessa tutkittava alueen maaperä. Mikäli pilaantumista tällöin todetaan, on Vuokralainen velvollinen puhdistamaan alueen viranomaisten edellyttämään kuntoon ja esittämään Kaupungille puhdistuksen loppuraportti.

11. Purkava ehto

- 11.1 Kaupungilla on oikeus purkaa maanvuokrasopimus päättymään välittömästi, jos Vuokralainen ei täytä kappaleen 4 mukaista rakentamisvelvollisuutta, luovuttaa kohdan 5.1 vastaisesti Vuokra-alueen tai sen osan kolmannelle, kohdan 5.3 vastaisesti siirtää vuokraoikeuden kolmannelle tai läjittää tai vastaanottaa maa-aineksia Vuokra-alueella kohdan 10.6 vastaisesti. Nämä laiminlyönnit eivät korjaannu ja Kaupungilla ei ole velvollisuutta antaa Vuokralaiselle kohtuullista aikaa näiden laiminlyöntien korjaamiseen

12. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

Tätä maanvuokrasopimusta on laadittu kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi molemmille osapuolille.

Vantaalla, [päivämäärä]

Vantaan kaupunki

Vantaan ja Keravan hyvinvointialue

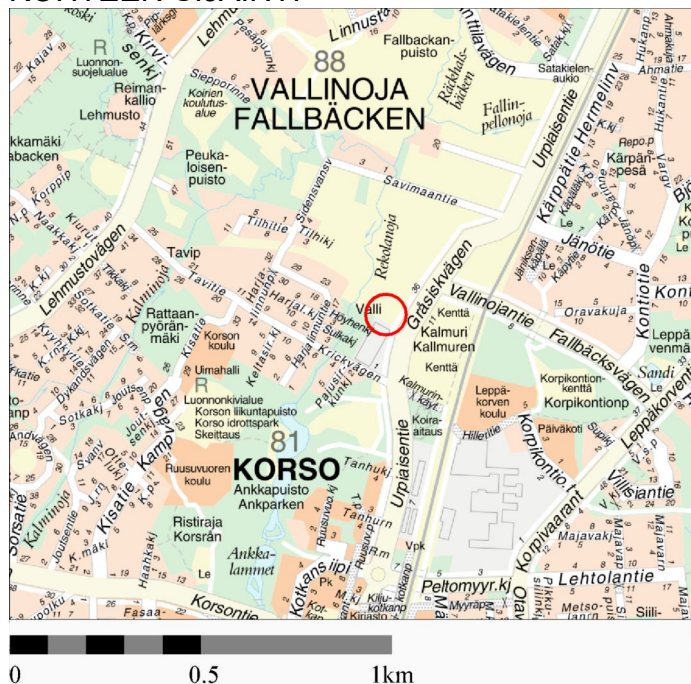
[kaupungin allekirjoittajan nimi]
lakimies

[vuokralaisen allekirjoittajan nimi]

Liitteet

Liite 1 Vuokra-alue

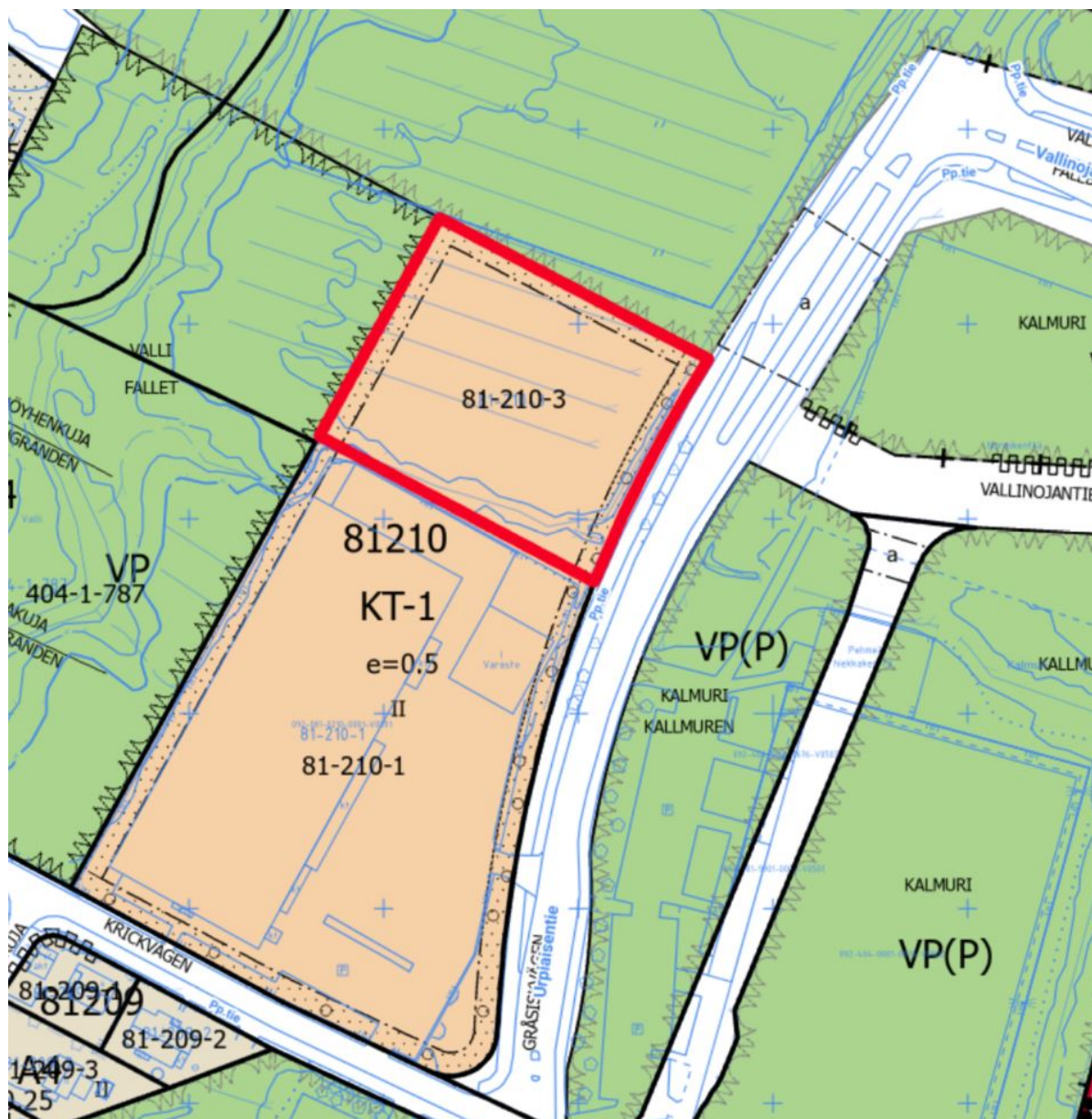
KOHTEEN SIJAINTI



Maa-alueen vuokraaminen /
Vantaan ja Keravan hyvinvointialue

Kaupunginosa: KORSO (81)

Kiinteistö: 92-81-210-3





20 § **Tontin 92-52-415-1 vuokraaminen Aviapoliksen lukiota varten / VTK Kiinteistöt Oy /AK**

VD/3048/10.00.02.02/2025

AK/TH/AVP/TJ

Esitetään vuokrattavaksi VTK Kiinteistöt Oy:lle tontti 92-52-415-1 Aviapoliksen lukion toteuttamiseksi. Vuokra-aika on 1.6.2025- 31.1.2057 ja vuosivuokra 138 000 euroa.

Taustaa ja perusteluja

Aviapoliksen lukion uudisrakennus sijoittuu Veromiehen kaupunginosaan Aviapoliksen keskustan alueelle lähelle Aviapoliksen rautatieasemaa osoitteeseen Karhumäenportti 3. Lukion rakentamisen mahdollistava asemakaavan muutos hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 17.6.2024 (§ 16) ja se on tullut voimaan 25.9.2024.

Vuokra-alueen (kiinteistötunnus 92-52-415-1) pinta-ala on 5193 m². Sen asemakaavassa osoitettu käyttötarkoitus on yleisten rakennusten korttelialue (Y) ja rakennusoikeus 9 200 k-m².

Vuokra-alueelle rakennettavan lukiorakennuksen bruttopinta-ala on suunnitelmissa yhteensä 9 078 brm² ja tilavuus / rakennus 48 900 m³. Rakennukseen tulee opiskelijapaikat yhteensä 700 yleislukio-opiskelijalle. Aviapoliksen lukion hankesuunnitelma ja hankkeen tavoitehinta 36,5 milj. euroa (alv 0 %, KL 119) on hyväksytty kaupunkitilalautakunnassa 16.11.2022 (§ 5).

Kaupunkitilalautakunta hyväksyi 19.4.2023 (§ 11) VTK Kiinteistöt Oy:n kanssa solmittavan Aviapoliksen lukion rakentamista ja tilojen vuokraamista koskevan esisopimuksen. Esisopimuksessa osapuolet sitoutuivat allekirjoittamaan rakennuspaikkaa koskevan, ehdoiltaan tavanomaisen maanvuokrasopimuksen ja lukiorakennusta piha-alueineen koskevan vuokrasopimuksen.

Rakennushankkeen toteutussuunnittelu- ja rakennusvaihe alkaa suunnitelmien mukaan toukokuussa 2025 ja rakennus valmistuu tavoitteen mukaan tammikuussa 2027. Kohteen valmistumisen jälkeen VTK Kiinteistöt Oy vuokraa kokonaisuuden pääomavuokrasopimuksen ehdoilla kaupungille.

Solmittava maanvuokrasopimus

Maanvuokrasopimuksen pääehdot ovat:

- Vuokrauksen kohteena on tontti 92-52-415-1
- Indeksiin sidottu vuosivuokra vuokrasuhteen alkaessa on 138 000 euroa. Vuokraa peritään 50 % alennettuna 31.12.2026 saakka. Vuokran määrä perustuu kohteen pääoma-arvoon 300 euroa / k-m².
- Vuokra-aika on 1.6.2025- 31.1.2057
- Muilta osin neuvoteltu sopimus noudattaa soveltuvien osin yritystonttien vuokrasopimus pohjaa

Toimivalta

Vantaan hallintosäännön 9 luvun 4 §:n 24 kohdan nojalla kaupunkitilalautakunta päättää asemakaava-alueella asunto- ja erityispalvelutonttien myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun kauppahinta, käypä markkina-arvo tai tarjouskilpailulla luovutettaessa alin hyväksyttävä luovutushinta on yli 400 000 euroa.



Kaupunkitilalautakunta 14.5.2025 § 20

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) Vantaan kaupunki solmii VTK Kiinteistöt Oy:n kanssa edellä esitetysti ja liitteenä olevan sopimusluonnoksen mukaisin ehdoin maanvuokrasopimuksen tontista 92-52-415-1 ajalle 1.6.2025-31.1.2057,
- b) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan sopimus ja tekemään siihen teknisluoteisia muutoksia ja tarkistuksia, ja
- c) mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää sopimusta ei ole allekirjoitettu 31.7.2025 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

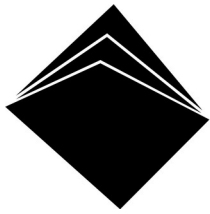
-kohdekartta vuokra-alueesta
-maanvuokrasopimusluonnos

Täytäntöönpano: Laki- ja valmistelupalvelut

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Teemu Jääskeläinen, puh. 040 7055 145,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)



MAANVUOKRASOPIMUS

Sopimus perustuu Vantaan kaupunkilautakunnan 14.5.2025 § x tekemään lainvoimaiseen päätökseen.

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

Vuokralainen VTK Kiinteistöt Oy (Y-tunnus: 0517745-4)
Kielotie 14 A,
01300 Vantaa
(jäljempänä ”**Vuokralainen**”)

Vuokrauksen kohde Vantaan kaupungin 52 kaupunginosan korttelin 52415 tontti nro 1, kiinteistötunnus 92-52-415-1 (jäljempänä ”**Vuokra-alue**”). Vuokra-alueen pinta-ala on 5193 m².

Kiinteistö on asemakaavassa yleisten rakennusten korttelialuetta (Y). Kiinteistön rakennusoikeus on 9200 k-m².

Vuokra-alue on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite 1).

Vuokra-alueen käyttötarkoitus

Vuokralainen toteuttaa Vuokra-alueelle lukiorakennuksen piha-alueineen.

1. Vuokra-aika

1.1 00000000Vuokra-aika on 1.6.2025–31.1.2057.

2. Vuokra

2.1 Vuokra on **138 000 euroa** vuodessa.

2.2 Edellisestä poiketen, vuokraa peritään 50 % alennettuna vuoden 2026 loppuun asti.

2.3 Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951/10=100) siten, että perusindeksinä on sopimuksen alkamiskuukauden (6/2025) indeksin pisteluku ja tarkistusindeksinä kunkin kalenterivuoden joulukuun pisteluku. Jos jonkin vuoden joulukuun indeksiluku on suurempi kuin perusindeksi, korotetaan perusvuokramaksua vastaavasti. Mikäli indeksiluku on pienempi, vuokraa ei alenneta.

2.4 Kaupungilla on oikeus tarkistaa alueen vuokraa, mikäli alueen arvossa alueen käyttötarkoituksen, rakennusoikeuden, lisärakentamisen tai muun vastaavan seikan johdosta tapahtuu olennaisia muutoksia, joiden seurauksena vuokrasopimuksen mukainen vuokrataso ei ole kohtuullisella tasolla.



- 2.5 Edellä mainitun lisäksi vuosivuokraa tarkistetaan sopimuskauden puolella välissä ja vuosivuokra korotetaan käyvän vuokran suuruiseksi, mikäli vuokrataso on jäänyt jälkeen käyvästä vuokrasta. Kaupungin määräämä ulkopuolinen asiantuntija arvioi Vuokra-alueen käyvän vuokran.

3. Vuokran maksu

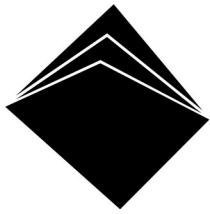
- 3.1 Vuokra maksetaan vuosittain kahdessa erässä Kaupungin erikseen lähettämiä laskuja vastaan. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan Kaupungille välittömästi, mikäli sen osoite tai laskutustiedot muuttuvat.
- 3.2 Jollei vuotuista vuokraa ja Kaupungille suoritettavia jäljempänä mainittuja korvauksia, maksuja ja kustannuksia suoriteta määräaikana, Vuokralainen on velvollinen maksamaan niille erääntymispäivästä maksupäivään asti korkolain (633/1982) mukaisen viivästyskoron.

4. Rakentamisvelvollisuus

- 4.1 Vuokralaisen tulee rakentaa Vuokra-alueelle kahden ja puolen vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta Vuokra-alueelle myönnetyn rakentamisluvan sekä muiden maankäyttöä sekä rakentamista koskevien säännösten mukaisesti lukiorakennuksen, jonka tulee olla kooltaan hankkeelle myönnetyn rakentamisluvan mukainen. Vuokralainen hankkii itse kaikki Vuokra-alueen rakentamiseen ja Vuokra-alueella tapahtuvassa toiminnassa tarvittavat luvat ja vastaa lupien edellyttämistä toimenpiteistä.
- 4.2 Rakentamisvelvollisuus katsotaan täytetyksi, kun rakennus on hyväksytty käyttöön otettavaksi.
- 4.3 Kaupunki voi hakemuksesta ja erityisen painavista syistä pidentää sanottua määräaikaa. Jos Vuokralainen laiminlyö rakentamisvelvoitteen pidennetyn määräajan kuluessa, on Vuokralainen velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa kohdan 9 mukaan.

5. Kunnallistekniikka

- 5.1 Vuokralainen sitoutuu liittämään Vuokra-alueen ja sille rakennettavat rakennukset yleiseen vesijohtoon ja jätevesiviemäriin sekä sadevesiviemäriin, mikäli se alueella on mahdollista.
- 5.2 Vuokralainen sitoutuu suorittamaan Vuokra-alueen osalta liittymismaksut viemäriverkostoon liittymisestä vesihuoltolain (119/2001) ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten mukaisesti.
- 5.3 Vuokralainen sitoutuu suorittamaan liittymisestä vesijohtoon liittymisajankohtana kaupungissa voimassa olevien liittymisehtojen mukaisen liittymismaksun.
- 5.4 Yleiseen vesi- ja viemärilaitokseen liittymisessä ja käytössä noudatetaan muutoin kaupungissa voimassa olevia yleisiä liittymisehtoja ja -määräyksiä.



- 5.5 Kaupungilla on oikeus sijoittaa Vuokra-alueelle ja Vuokra-alueelle rakennettaviin rakennuksiin tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet sekä ulottaa Vuokra-alueelle kadun katuluiskat. Vuokralaiselle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä mahdollisesti aiheutuva suoranainen vahinko. Johtojen, laitteiden, kiinnikkeiden ja katuluiskien sijoittamisesta ja pitämisestä Vuokra-alueella ja Vuokra-alueelle rakennettavissa rakennuksissa suoritetaan korvaus vain siinä tapauksessa, että ne olennaisesti haittaavat Vuokra-alueen käyttöä.

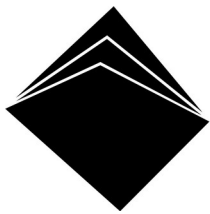
6. Vuokraoikeuden siirtäminen

- 6.1 Vuokralaisella on oikeus Kaupunkia kuulematta vuokrata Vuokra-alue tai sen osa edelleen tai siirtää vuokraoikeus toiselle. Vuokra-alueella olevien rakennusten, rakennelmien tai laitteiden omistusoikeutta ei saa kuitenkaan luovuttaa vuokraoikeudesta erillään. Uuden vuokralaisen on vuokraoikeuden siirtotilanteessa haettava vuokraoikeutensa kirjaamista Maanmittauslaitokselta maakaaren mukaisesti.
- 6.2 Vuokralainen voi kohdan 6.1 mukaisesti siirtää vuokraoikeuden toiselle Kaupunkia kuulematta ennen kuin kappaleen 4 mukainen rakentamisvelvoite on täytetty, mutta on tällöin velvollinen maksamaan Kaupungille vastiketta siirrosta vuotuisen vuokran määrän kaksikymmenkertaisena.
- 6.3 Uuden vuokralaisen tulee viipymättä siirron tapahduttua toimittaa Kaupungille jäljennös luovutuskirjasta tai muusta saannon perusteena olevasta asiakirjasta sekä ilmoittaa samalla kirjallisesti maanvuokran uusi laskutusosoite. Alkuperäinen Vuokralainen vastaa vuokraehtojen täyttymisestä omalta hallinta-ajaltaan ja sen jälkeiseltä ajalta, kunnes Maanmittauslaitos on kirjannut vuokraoikeuden siirron uuden vuokralaisen nimiin.

7. Vuokraoikeuden kirjaaminen, kiinnitykset ja panttaussitoumus

- 7.1 Vuokralainen valtuuttaa tällä sopimuksella Kaupungin hakemaan puolestaan vuokraoikeuden kirjaamista Vuokralaisen lukuun ja kustannuksella.
- 7.2 Vuokralainen valtuuttaa Kaupungin hakemaan Vuokralaisen lukuun ja kustannuksella parhaalle etusijalle vahvistettavan kiinnityksen vuokra-alueen vuokraoikeuteen ja Vuokralaiselle kuuluviin Vuokra-alueella oleviin rakennuksiin, rakennelmiin ja laitteisiin suuruudeltaan 414 000 euroa.
- 7.3 Samalla Vuokralainen määrää, että kirjaamisviranomaisen on luovutettava todistuksena edellä mainitun kiinnityksen vahvistamisesta annettava sähköinen panttikirja Kaupungille.
- 7.4 Vuokralainen luovuttaa ja panttaa edellä mainitun panttikirjan Kaupungille yleispanttausehdoin vuokranmaksun, Vuokra-alueen siistimisen, kuntoonpanon, puhdistamisen ja kohdassa 8.3 tarkoitetun korvauksen ja muiden mahdollisten tästä sopimuksesta aiheutuvien velvoitteidensa vakuudeksi.

8. Vuokrasuhteen päätyminen



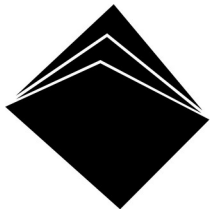
- 8.1 Vuokralainen on, ellei sopijapuolten välillä muuta sovita, velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään kustannuksellaan pois omistamansa sekä kolmannen tahon omistamat rakennelmat, laitteet ja laitokset perustuksineen ja muun Vuokra-alueella olevan irtaimiston sekä luovuttamaan Kaupungille Vuokra-alueen siistinä ja puhdistettuna rakenteista vapaana, vähintään vuokrasuhteen alkamista vastaavassa kunnossa.
- 8.2 Jollei rakennuksia, rakennelmia, laitteita ja laitoksia perustuksineen poisteta yhden vuoden kuluessa vuokrasuhteen päättymisestä lukien, on Kaupungilla oikeus Vuokralaisen lukuun viedä pois, myydä tai hävittää Vuokra-alueella olevat rakennukset ja irtaimisto, ja halutessaan saattaa Vuokra-alue vuokrasuhteen alkamisajankohtaa vastaavaan kuntoon. Kaupungilla on tällöin oikeus myydä omaisuus julkisella huutokaupalla tai muulla omaisuuden laatu ja arvo huomioon ottaen tarkoituksenmukaisella tavalla.
- 8.3 Vuokralainen on velvollinen suorittamaan viisinkertaista vuokraa vastaavaa korvausta Vuokra-alueen käytöstä myös vuokra-ajan päättymisen jälkeiseltä ajalta siihen saakka, kunnes Vuokra-alue on puhdistettu ja siivottu siihen kuntoon, kuin kohdassa 8.1 on edellytetty ja Vuokra-alue jätetty Kaupungin vapaaseen hallintaan.
- 8.4 Vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta Vuokra-alueelle tekemistään parannuksista.

9. Sopimussakko

- 9.1 Mikäli Vuokralainen rikkoo tämän sopimuksen ehtoja olennaisella tavalla, eikä ole kohtuullisessa ajassa Kaupungin kirjallisen ilmoituksen saatuaan korjannut menettelyään, on hän velvollinen maksamaan Kaupungille sopimussakkona vuokrasuhteen alkaessa perittävän suuruisen vuotuisen vuokran määrän kaksinkertaisena. Sopimusrikkomuksesta aiheutuneen välittömän vahingon määrän ollessa suurempi kuin edellä sanotuvin tavoin määräytyvä sopimussakko, on Vuokralaisen sopimussakon sijaan korvattava kuitenkin tällainen vahinko kokonaisuudessaan.
- 9.2 Kaupunki voi alentaa sopimussakkoa tai luopua kokonaan sen perimisestä, mikäli Vuokralainen luovuttaa Vuokra-alueen takaisin Kaupungille tai Kaupungin hyväksymälle vuokralaiselle. Kaupunki voi muustakin syystä alentaa sopimussakkoa tai luopua kokonaan sen perimisestä.

10. Vuokrasopimuksen muut ehdot

- 10.1 Tähän maanvuokrasopimukseen sovelletaan maanvuokralain (258/1966) 5 luvun säännöksiä.
- 10.2 Vuokra-alueella oleva puusto ja maa-ainekset ovat Kaupungin omaisuutta ja niiden poistamisesta on sovittava Kaupungin viranomaisten kanssa. Vuokra-alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa. Rakennustyön ajaksi on puusto tarpeellisin osin suojattava. Puista ja niiden hoidosta sekä mahdollisesti aiheuttamista vahingoista vastaa vuokra-aikana Vuokralainen. Mikäli puita joudutaan lahoamisen vuoksi tai muusta syystä kaatamaan, voi Vuokralainen korvausta vastaan saada apua kaupungin asianomaiselta viranomaiselta.



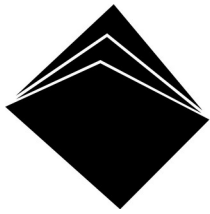
- 10.3 Vuokralainen on velvollinen pitämään Vuokra-alueelle rakennettavat rakennukset, rakennelmat, laitteet ja laitokset sekä Vuokra-alueen muun osan hyvässä kunnossa ja noudattamaan siinä kohden annettuja määräyksiä.
- 10.4 Vuokra-aluetta, sen osaa sekä sille rakennettavia rakennuksia, laitteita ja laitoksia ei saa Kaupungin suostumuksetta käyttää muuhun kuin asemakaavan ja tämän vuokrasopimuksen mukaiseen tarkoitukseen, eikä sillä saa harjoittaa sellaista toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavoin teollisen toiminnan laatuun nähden kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä. Vuokralainen vastaa Vuokra-alueella tapahtuvan toiminnan ulkopuolisille tai ympäristölle mahdollisesti aiheuttamista vahingoista ja haitoista.
- 10.5 Vuokra-alueella ei sallita maa-ainesten vastaanotto- tai läjitystoimintaa.
- 10.6 Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana Vuokra-alueeseen rajoittuva katu- ja yleinen alue määräytyvät sen mukaan, kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta säädetään sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.
- 10.7 Kaupungilla tai sen määräämällä henkilöllä on oikeus toimittaa Vuokra-alueella katselmuksia, joista kuitenkin, mikäli se hankaluudetta voi tapahtua, on Vuokralaiselle hyvissä ajoin ilmoitettava ja joissa Vuokralaisen tai hänen edustajansa, mikäli mahdollista, on oltava läsnä. Katselmuksessa tarkastetaan, ovatko Vuokra-alue ja sillä olevat rakennukset hyvässä kunnossa ja, onko vuokrasopimuksen määräyksiä muutoin noudatettu. Jos tarkastus on aiheuttanut muistutuksia, on puutteellisuudet korjattava kaupungin määräämässä ajassa.
- 10.8 Vuokralainen vastaa vuokrakauden aikana tapahtuneesta maaperän tai pohjaveden pilaantumisesta sekä muusta ympäristövahingosta. Mikäli Vuokra-alueella on harjoitettu sellaista toimintaa tai säilytetty jätteitä tai aineita, jotka ovat voineet aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista, on Kaupungille esitettävä riittävä selvitys siitä, ettei näin ole tapahtunut. Vuokralaisen on tarvittaessa tutkittava alueen maaperä. Mikäli pilaantumista tällöin todetaan, on Vuokralainen velvollinen puhdistamaan alueen viranomaisen edellyttämään kuntoon ja esittämään Kaupungille puhdistuksen loppuraportti.

11. Purku

- 11.1 Kaupungilla on oikeus purkaa maanvuokrasopimus päättymään välittömästi, jos Vuokralainen luovuttaa kohdan 6.1 vastaisesti Vuokra-alueella olevien rakennusten, rakennelmien tai laitteiden omistusoikeuden vuokraoikeudesta erillään tai läjittää tai vastaanottaa maa-aineksia Vuokra-alueella kohdan 10.5 vastaisesti. Nämä laiminlyönnit eivät korjaannu ja Kaupungilla ei ole velvollisuutta antaa Vuokralaiselle kohtuullista aikaa näiden laiminlyöntien korjaamiseen.

12. Erimielisyyksien ratkaiseminen

- 12.1 Tästä sopimuksesta mahdollisesti syntyvät riitaisuudet, joita ei voida osapuolten välisin



neuvotteluin ratkaista, annetaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

Tätä maanvuokrasopimusta on laadittu kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi molemmille osapuolille.

Vantaalla, [x]. päivänä [x]kuuta 202[x]

VANTAA KAUPUNKI

VTK KIINTEISTÖT OY

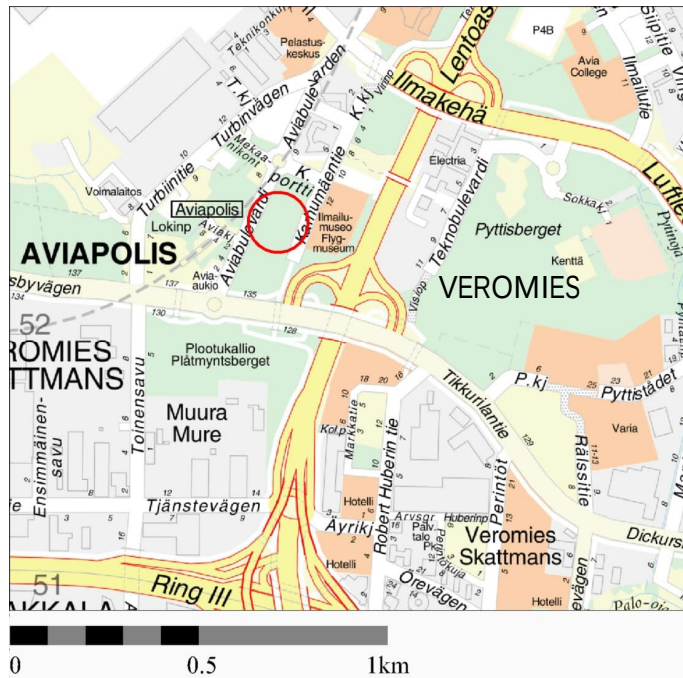
[allekirjoittajan nimi]
lakimies

Juha Jaakola
toimitusjohtaja

Liitteet

Liite 1 Vuokra-alue

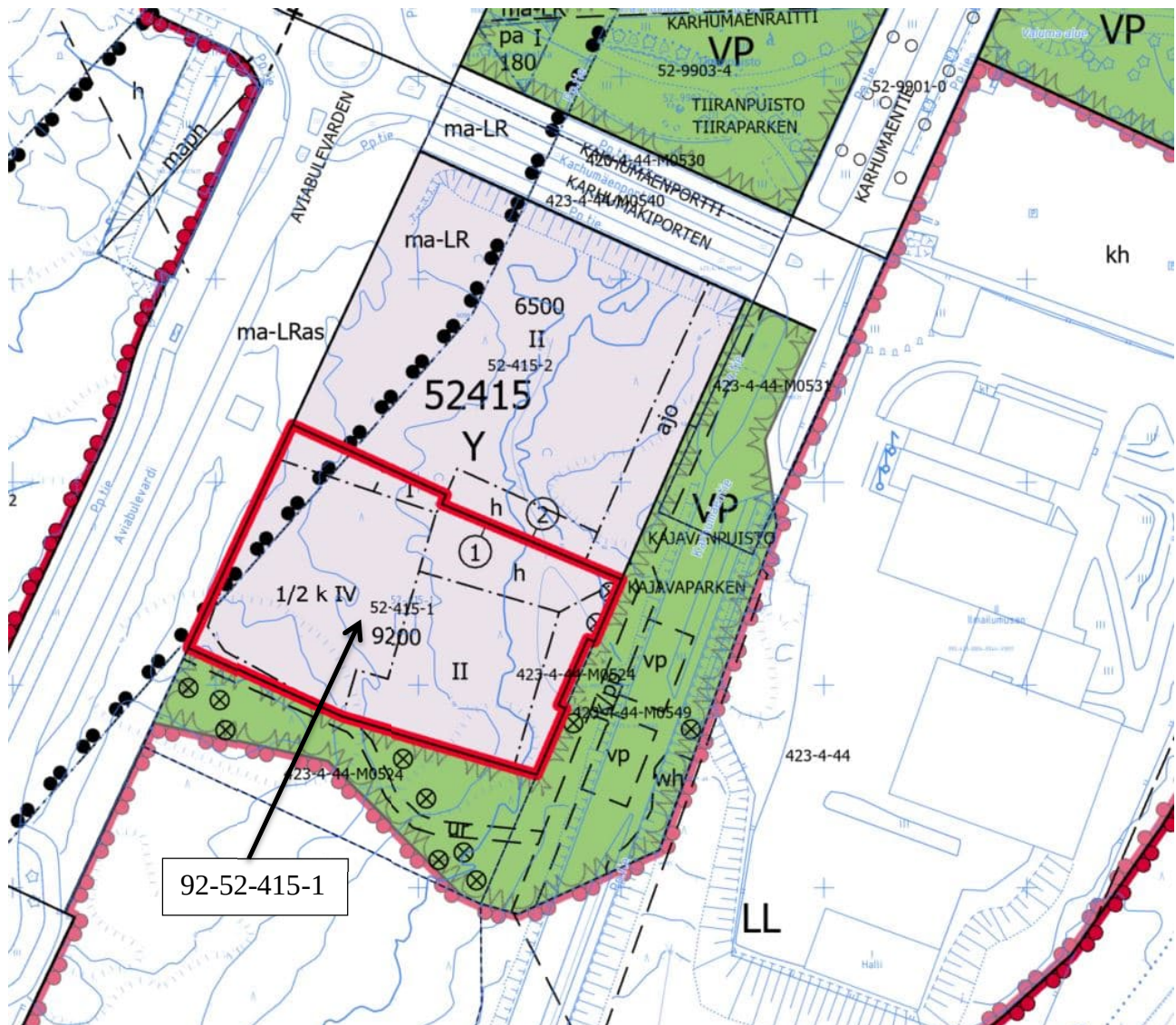
KOHTEEN SIJAINTI



Kiinteistön vuokraaminen /
VTK Kiinteistöt Oy

Kaupunginosa: VEROMIES (52)

Kiinteistö: 92-52-415-1
(n. 5193 m²)





21 § **Tonttien 92-52-131-4, -5- ja -6 ostaminen Veromiehen kaupunginosassa / Kiinteistö Oy:t Avia Centre 1, Avia Centre 2A ja Avia Centre 2B / c/o YIT Rakennus Oy / AK**

VD/3410/10.00.01.00/2025

AK/TH/AVP/TJ

Esitetään tehtäväksi kiinteistöjen kauppa, jolla Vantaan kaupunki ostaa kolme rakentamatonta tonttia Veromiehessä YIT Rakennus Oy:n (jäljempänä YIT) omistamilta kiinteistöosakeyhtiöiltä. Kaupan kohteella on voimassa toimitilarakennusten (KTY) korttelialueen asemakaava, ja sen kokonaisrakennusoikeus on 13 600 k-m². Kauppahinta on 2 500 000 euroa.

Perusteluja ja taustaa

YIT:n omistamalla kolmella kiinteistöosakeyhtiöllä on ollut vuosia myytävänä kolme toimitilarakennusten tonttia Veromiehessä Markkatiellä. Tontit ovat rakentamattomia ja niiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on 13 600 k-m². Tonttien haasteina ovat mm. toimitilarakentamisen tulevaisuuden suuri epävarmuus sekä huomattavan kallis kaksikerroksinen maanalainen pysäköintiratkaisu.

Kaupungin haasteena puolestaan alueella muun ohella on ollut saada osoitettua tilavaraus Lentoasemantien ylittävälle Muuran puistosillalle, jota on kaavailtu nyt ostettavaksi esitettävän tonttikokonaisuuden eteläosalle mm. Aviapolis-kaavarungossa (tunnusnumero 052200) sekä Muuran kaupunkikylät 1 asemakaavassa (002356).

Lisäksi tonttien ostamisella lisättäisiin merkittävästi kaupungin maavarantoa keskeiseltä tulevaisuudessa kehitettävältä alueelta. Tontit rajautuvat Lentoasemantien lisäksi kolmelta sivultaan kaupungin ennestään omistamiin alueisiin.

Kaupunki on myynyt kaupan kohteen (silloinen määräala tontista 92-52-102-2) YIT:lle perustettavien yhtiöiden lukuun vuonna 2000, jolloin sen toimistorakennusoikeus (KT) oli 10 600 k-m² ja kauppahinta oli noin 2 228 490 euroa (13 250 000 markkaa).

Vuonna 2013 osana laajempaa kaavamuutosta (001835) kaupan kohteen rakennusoikeus nousi nykyiseen 13 600 k-m²:iin ja käyttötarkoitus muutettiin toimitilarakennusten (KTY) korttelialueeksi. Kaavamuutoksesta YIT maksoi kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä 527 000 euroa.

Kaupan kohteesta

Kaupan kohteena on kolme tonttia. Tontti 92-52-131-4 (om. Kiinteistö Oy Avia Centre 1), tontti 92-52-131-5 (om. Kiinteistö Oy Avia Centre 2B) ja tontti 92-52-131-6 (om. Kiinteistö Oy Avia Centre 2A). Tonttien pinta-alat ja rakennusoikeudet em. järjestyksessä ovat 3 547 m² ja 6 800 k-m², 2 052 m² ja 3 400 k-m² sekä 2 025 m² ja 3 400 k-m². Kauppa toteutetaan vain yhtenä kokonaisuutena.

YIT:n omistusaikana kaupan kohteelle ei ole tehty käytännössä mitään. Alue on luonnontilaista metsää.

Hinnoittelu ja kaupan erityisehdot



Neuvotteluissa päädyttiin 2 500 000 euron kauppahintaan. Tämä vastaa rakennusoikeuden yksikköhintaa noin 183 euroa/k-m². Kauppahinta vastaa kohteen markkina-arvoa, ja siinä on huomioitu edellä esitetyt haasteet tonttien toteuttamisessa sekä markkinatilanteen epävarmuus. Kauppahinta jakautuu tonteittain/myyjien välillä niiden rakennusoikeuksien suhteissa.

Yhteenveto

Kiinteistöjen hankkiminen Vantaan kaupungille on merkittävä lisäys kaupungin maanomistukseen tulevaisuudessa kehitettävällä alueella. Neuvoteltu kauppahinta vastaa kiinteistöjen markkina-arvoa.

Toimivalta

Vantaan hallintosäännön 8 luvun 1 §:n 23 kohdan nojalla kaupunginhallitus päättää kiinteän omaisuuden ostamisesta, kun kauppahinta on yli 2 000 000 euroa ja enintään 3 000 000 euroa.

Kaupunkitilalautakunta 14.5.2025 § 21

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää edelleen kaupunginhallitukselle, että

- a) Vantaan kaupunki ostaa edellä esitetyn mukaisesti ja ehdoin 2 500 000 euron kauppahinnalla tontin 92-52-131-4 Kiinteistö Oy Avia Centre 1:ltä, tontin 92-52-131-5 Kiinteistö Oy Avia Centre 2B:lta ja tontin 92-52-131-6 Kiinteistö Oy Avia Centre 2A:lta, ja
- b) mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 15.11.2025 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

-kohdekartta ostettavista tonteista (kaupan kohde)

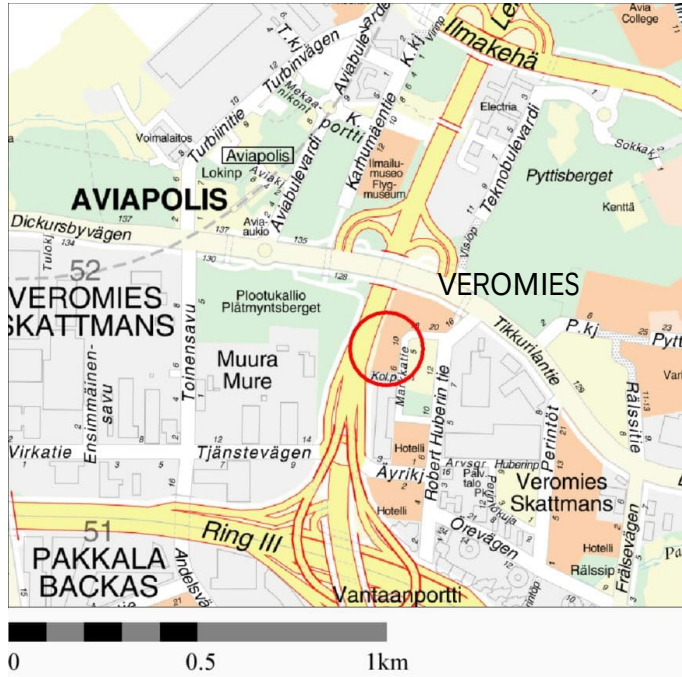
Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Teemu Jääskeläinen, puh. 040 705 5145,
tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh. 040 733 7447,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

KOHTEEN SIJAINTI



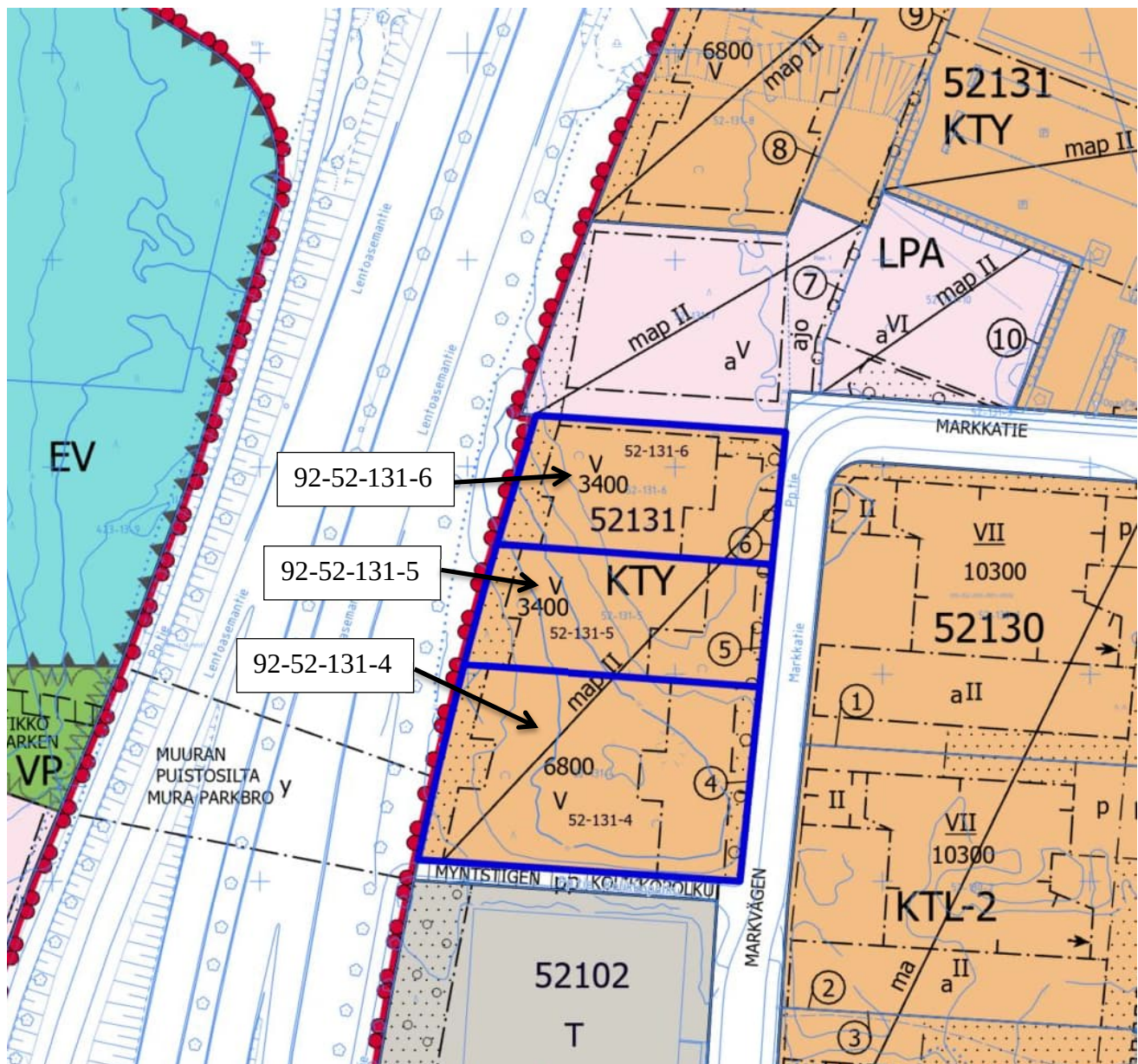
Kiinteistöjen ostaminen /
YIT Rakennus Oy

Kaupunginosa: VEROMIES (52)

Kiinteistö: 92-52-131-6
(n. 2025 m²), Kiinteistö Oy Avia Centre 2A

Kiinteistö: 92-52-131-5
(n. 2051 m²), Kiinteistö Oy Avia Centre 2B

Kiinteistö: 92-52-131-4
(n. 3547 m²), Kiinteistö Oy Avia Centre 1
(yhteensä n. 7623 m²)





22 § **Tonttivaraus Koivuhaan kaupunginosan teollisuusrakennusten kortteliin 68176 / Telika Oy / AK**

VD 3359/10.00.02.00/2025
AK/AV-P/JSa

Esitetään annettavaksi tonttivaraus Telika Oy:lle Vantaan kaupungin Koivuhaan kaupunginosaan teollisuusrakennusten (TY-3) korttelialueelle 68176 tontille numero 5, jonka pinta-ala on 5189 m². Alueen rakennusoikeus on 2 595 k-m² ja kauppahinta on 570 900 euroa.

Vantaan kaupunki omistaa Vantaan kaupungin Koivuhaan kaupunginosassa ympäristöä häiritsemättömien teollisuusrakennusten (TY-3) korttelialueen 68176 tontin numero 5. Telika Oy konserniin kuuluvat Peltec Oulussa ja Peltineloset Vantaalla keskittyvät metallituotteiden valmistukseen teollisuuteen ja rakennusallalle. Peltineloset työllisti vuona 2024 23 henkilöä.

Telika Oy on toimittanut 12.2.2024 tonttivarauhakemuksen Vantaan kaupungin kiinteistöt ja tilat palvelualueelle. Kiinteistöön on tarkoitus toteuttaa Telika Oy:n tuotanto ja tuotekehitystilat. Telika Oy hakee kaupungilta tonttivarauksista kiinteistöön 92-68-176-5. Yritys toivoo varausta jatkosuunnitteluun ja tarkempien kustannussuunnitelmien tekemiseksi 30.9.2025 saakka.

Kiinteistöjohtaja esittää tonttivarauksen antamista Telika Oy:lle toimitilojen jatkosuunnittelun ja tarkempien kustannussuunnitelmien tekemiseksi Koivuhaan kaupunginosassa teollisuusrakennusten (TY-3) korttelialueelle 68176/5.

Tontin kauppahinta on rakennusoikeuden osalta 220 €/k-m², joka perustuu Vantaalla viime vuosina toteutuneisiin vastaaviin teollisuus-, liike- ja toimistorakennusten tonttien kauppoihin, sekä Newsec Valuation Oy:n laatimaan selvitykseen pääkaupunkiseudun yritystonttien rakennusoikeuksien yksikköhinnoista. Tulevan tontin kauppahinta on asemakaavan mukaan 570 900 euroa. Kauppakirja tai vuokrasopimus laaditaan kaupungissa yleisesti käytössä olevien luovutusehtojen mukaisena. Rakentamisvelvoite tulee täyttää kolmen (3) vuoden kuluessa sopimuksen allekirjoittamisesta. Rakennettavien toimitilojen tulee täyttää asemakaavan vaatimukset ja kaupungilla tulee hyväksyttää tontin toteuttamissuunnitelmat ennen tontin myyntiä tai vuokrausta.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n kohdan 23 mukaan kaupunkitilalautakunta päättää asemakaava-alueella työpaikkatonttien myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun yksittäisen tontin kauppahinta, käypä markkina-arvo tai tarjouskilpailulla luovutettaessa alin luovutushinta on yli 400 000 euroa ja enintään 2 000 000 euroa. Edelleen hallintosäännön 9 luvun 4 §:n kohdan 33 mukaan kaupunkitilalautakunta päättää kilpailutuksista, julkisista hauista ja tonttivarauksista silloin, kun kaupunkitilalautakunnalla on toimivalta päättää alueen luovutuksesta tai vuokrauksesta.

Kaupunkitilalautakunta 14.5.2025 § 22

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) antaa tonttivaraus Telika Oy:lle toimitilojen jatkosuunnittelun ja tarkempien kustannussuunnitelmien tekemiseksi Koivuhaan kaupunginosassa teollisuusrakennusten (TY-3) korttelialueelle 68176 oheisen karttaliitteen mukaisesti. Tontin pinta-ala on noin 5189 m² ja rakennusoikeus 2595 k-m².



b) että tonttivaraus on voimassa 30.9.2025 asti.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kartta varattavasta alueesta

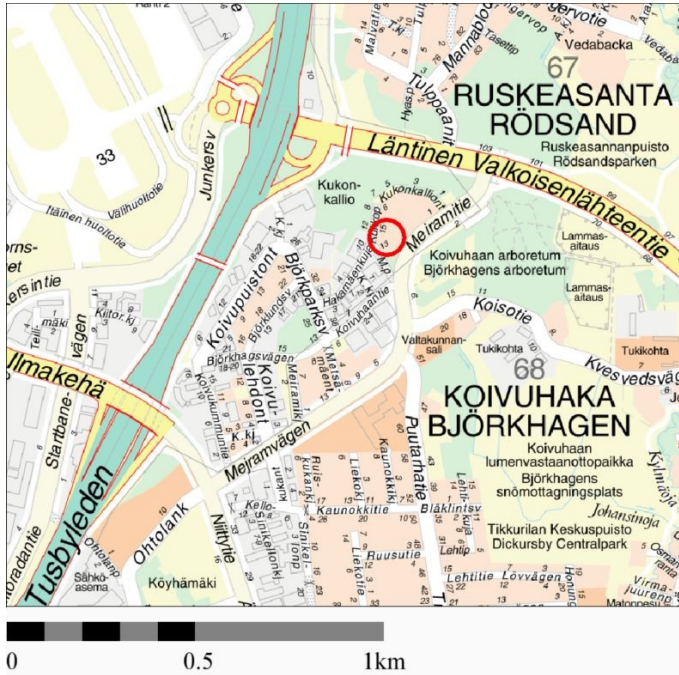
Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhaku: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle

Lisätiedot:

tonttiasiamies Jari Sainio, puh 0400 419 676,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

KOHTEEN SIJAINTI



Tonttivaraus /
Telika Oy

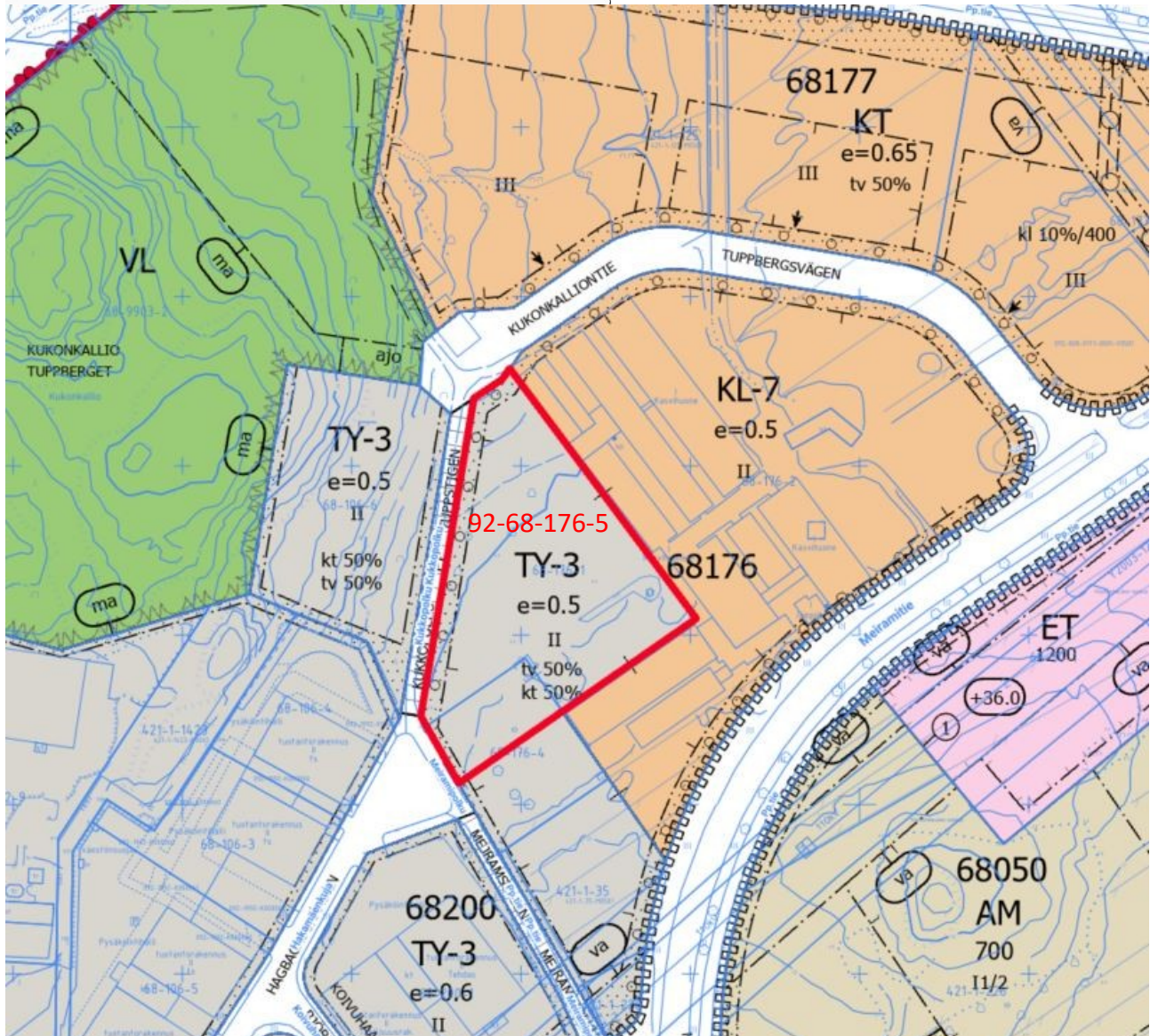
Kaupunginosa: KOIVUHAKA (68)

Kortteli: 68176

Tonttijaon mukainen tontti 5

Pinta-ala 5189 m²

Rakennusoikeus 2595 k-m²





23 § Yleisille alueille sijoitettavien ulkotarjoilualueiden maksuhuojennukset toimintakaudella 2025 / HW

VD/3637/02.03.00.00/2025

HW/MJ/JA/JT

Kaduille ja muille kaupungin hallinnoimille yleisille sijoitettavista ulkotarjoilualueista eli terasseista peritään kaupunkitalautakunnassa 20.11.2024 § 23 hyväksytyn taksan mukainen alueenkäyttömaksu. Esitetään, että ulkotarjoilualueiden maksujen huojennuksia jatkettaisiin myös vuoden 2025 toimintakaudelle.

Vantaan kaupunki perii yleisille alueille sijoitettavista ulkotarjoilualueista alueenkäyttömaksun kaupunkitalautakunnan 20.11.2024 § 23 hyväksymän taksan mukaisesti. Pandemian aikana vuosina 2020–2023 kaupunki pyrki helpottamaan ravintola-alan yrittäjien toimintaa huojentamalla näitä maksuja.

Vuonna 2024 Katujen ja puistojen palvelualue myönsi yhteensä 24 ulkotarjoilualueiden lupaa, joista perittyjä maksuja huojennettiin kaupunkitalautakunnan 10.4.2024 § 12 tekemän päätöksen mukaisesti noin 30 000 eurolla. Suurin osa luvista koski pieniä 10–50 neliömetrin tarjoilualueita.

Vantaan keskustojen elinvoimaisuutta on kehitettävä. Kukoistavat kaupunkikeskukset ovat yksi Vantaan kaupunkistrategian painopisteistä. Keskustojen elinvoimaisuuden ja houkuttelevuuden parantamiseksi on tärkeää monipuolistaa palveluita.

Vantaa haluaa mahdollistaa elävät ja vetovoimaiset keskusta-alueet sekä tarjota ihmisille täyden hyödyn keskustojen palveluista. Samalla lisäämme yhteisöllisyyttä tarjoamalla kohtaamispaikkoja, tapahtumia ja kulttuurielämyksiä. Houkuttelemme myös uusia kävijöitä ja luomme vilkkaita kauppapaikkoja yhteistyössä yritysten kanssa, parantaen Vantaan imagoa ja vetovoimaa.

Taloudellisesti tiukat ajat aiheuttavat haasteita sekä kaupungille että ulkotarjoilua ja -myyntiä harjoittaville toimijoille. Omista tulotavoitteista huolimatta kaupungilla ilmenee myös halua edistää kahviloiden ja ravintoloiden toimintaa keskusta-alueilla ja parantaa niiden kannattavuutta. Aikaisempina vuosina toteutetut taksahuojennukset ovat edesauttaneet pienimuotoisten ulkotarjoilualueiden syntymistä keskusta-alueille. Erityisesti Tikkuraitin yritykset ovat esittäneet kaupungille toiveen maksujen alentamisesta vedoten mm. kävelykadun huonoon laatutason. Tikkuraitin syksyllä 2025 alkava saneeraus tulee myös vaikeuttamaan merkittävästi kävelykadun varrella sijaitsevien ravintoloiden toimintaa ja kesäkauden 2025 maksuhuojennuksilla kaupungin olisi mahdollista hieman etukäteen lieventää yritysten kokemia todellisia taloudellisia menetyksiä.

Edellä mainituilla perusteilla Vantaan kaupungin elinvoimapaalvelut, kaupunkikulttuurin ja hyvinvoinnin toimiala sekä katujen ja puistojen palvelualue ovat yhdessä päätyneet esittämään, että ulkotarjoilualueiden maksujen huojennuksia jatkettaisiin myös vuoden 2025 toimintakaudelle. Alueenkäyttömaksuja esitetään puolitettavaksi vuoden 2025 toimintakauden ajaksi, jolloin maksu olisi 15 euroa neliömetriltä. Huojennuksen n. 30 000 euroa vaikutuksien katujen ja puistojen palvelualueen kokonaistulokertymään arvioidaan olevan kohtuullisen vähäiset.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n 8 kohdan mukaan kaupunkitalautakunta päättää kaupungin ulkopuolelle tarjottavien palveluiden ja tuotteiden periaatteista ja hinnoitteluperusteista.



Kaupunkitilalautakunta 14.5.2025 § 23

Kaupungininsinöörin esitys:

Päätetään

- a) periä toimintakaudelle 15.4.–30.9.2025 yleisille alueille sijoitettavien ulkotarjoilualueiden lupamaksuina hakemuksen käsittelymaksu 70 euroa (alv 0 %) sekä alueenkäyttömaksu 15 euroa per tarjoilualueelle varattava neliömetri + arvonlisävero, ja
- b) että a-kohdan mukaiset maksut koskevat kaikkia ulkotarjoilualueita näiden koosta riippumatta.

Käsittely:

Asian käsittelyn aikana kaupungininsinööri muutti esitystään siten, että esittelytekstin ensimmäinen lause muutetaan kuulumaan seuraavasti (muutos *kursiivilla*, poistettava kohta hakasulkeissa): ”Vantaan kaupunki perii yleisille alueille sijoitettavista ulkotarjoilualueista alueenkäyttömaksun kaupunkitilalautakunnan [20.9.2023 § 13] 20.11.2024 § 23 hyväksymän taksan mukaisesti”.

Päätös:

Hyväksyttiin muutettu esitys.

Täytäntöönpano: Kadut ja puistot

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle

Lisätiedot:

kaupungininsinööri Henry Westlin, puhelin 0400 417 436,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)



24 § Oikaisuvaatimus lupien ja valvonnan yksikön päällikön päätökseen § 2/2025 / HW

VD/356/03.01.02.00/2025

JI/TR/JT

Korvauksenhakija on toimittanut Vantaan kaupungille oikaisuvaatimuksen koskien Luvat ja valvonta - yksikön päällikön tekemää viranhaltijapäätöstä § 2/2025. Esitetään, että oikaisuvaatimus jätettäisiin tutkimatta.

Hakija on toistanut oikaisuvaatimuksessaan 557,09 euron vahingonkorvausvaatimuksensa koskien 23.9.2024 Lammaslammentiellä tapahtunutta kaatumisesta johtunutta henkilövahinkoa. Lisäksi muutoksenhakija hakee uutena vaatimuksena 1 000 euroa kivusta ja säystä.

Kuntalain 138 §:n mukaan oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Vahinkorahaston asiamiehen päätös on lähetetty korvauksenhakijalle tiedoksi sähköisesti 17.3.2025.

Muutoksenhakijalle on tiedoksi antamisen yhteydessä ilmoitettu, että päätöksen muutoksenhakuajan umpeuduttua 9.4.2025, minkä vuoksi se on kuntalain nojalla jätettävä tutkimatta.

Kaupunkitilalautakunta 14.5.2025 § 24

Kaupungininsinöörin esitys:

Päätetään edellä mainituin perustein jättää hakijan oikaisuvaatimus tutkimatta.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Kaupunkiympäristö

Muutoksenhakuohje: 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen

Lisätiedot:

suunnitteluassistentti Joonas Tahko, +358 40 642 9304
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)



Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus Kaupunkilautakunnalle

Jos olet tyytymätön tähän päätöksen, voit vaatia siihen oikaisua **Vantaan kaupunkilautakunnalta** 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, velvollisuuksiisi 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 kaupungin yhteystiedot:

Postiosoite: Vantaan kaupungin kirjaamo, PL 1100, 01030 Vantaan kaupunki

Käyntiosoite: Kirjaamon asiakaspalvelu/Tikkurilan Vantaa-Info, Dixi (2. krs.), Ratatie 11, 01300 Vantaa
(Tarkista aukiolo soittamalla tai osoitteesta <https://www.vantaa.fi/vantaa-info>)

Puhelin: (09) 83911 (vaihde)

Sähköpostiosoite: kirjaamo@vantaa.fi

Asiointipalvelun osoite: [Kirjaudu sisään](https://asiointi-vantaa.digiloikka.fi/prod/eservices/available/start/) (<https://asiointi-vantaa.digiloikka.fi/prod/eservices/available/start/>)
Oikaisuvaatimus-paatoxelle)



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 valitusajaksi. 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) sekä todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisesta. Ilmoita valituksessa kotikuntasi ja yhteystietosi ja allekirjoita se. Jos sinulla on laillinen edustaja, valituksessa tulee olla sinun nimen ja kotikunnan lisäksi myös tämän nimi, kotikunta, 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 oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin [tuomioistuinmaksulaissa \(1455/2015\)](#) säädetään. Ajantasainen tieto maksuista löytyy [tuomioistuinlaitoksen sivustolta](#).

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: [Aloita asiointi](https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet/#/) (<https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet/#/>)

Virka-aika: klo 8.00–16.15



Muutoksenhakuohje 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

3.1. Tähän päätökseen, 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, joului- 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
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 suoramääräyksessä

Mikäli hankintayksikkö on toimittanut julkaistavaksi hankintalain 131 §:ssä tarkoitetun suoramääräystä koskevan ilmoituksen Euroopan unionin virallisessa lehdessä, valitus on tehtävä 14 päivän kuluessa ilmoituksen julkaisemisesta.

Mikäli hankintayksikkö on julkaissut suoramääräyksestä jälki-ilmoituksen, mutta ei suoramääräystä koskevaa ilmoitusta, suoramääräystä koskeva valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa siitä, kun suoramääräyksestä on julkaistu jälki-ilmoitus Euroopan unionin virallisessa lehdessä.

Mikäli hankintayksikkö ei ole julkaissut suoramääräyksestä ilmoitusta tai jälki-ilmoitusta, suoramääräystä 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, joului- tai juhannusaatto tai arklauantai, 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 oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin [tuomioistuinemaksulaissa \(1455/2015\)](#) säädetään. Ajantasainen tieto maksuista löytyy [markkinaoikeuden sivustolta](#).

Markkinaoikeuden yhteystiedot

Käynti- ja postiosoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki

Puhelin: 029 56 43300, faksi: 029 56 43314

Sähköpostiosoite: [markkinaoikeus\(at\)oikeus.fi](mailto:markkinaoikeus(at)oikeus.fi)

Asiointipalvelun osoite: [Aloita asiointi](https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet/#/) (<https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet/#/>)

Virka-aika: klo 8.00–16.15



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 viikonlopuille 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 sekä todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisesta. Ilmoita valituksessa kotikuntasi ja yhteystietosi ja allekirjoita se. Jos sinulla on laillinen edustaja, valituksessa tulee olla sinun nimen ja kotikunnan lisäksi myös tämän nimi, kotikunta, yhteystiedot ja allekirjoitus. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse allekirjoittaa, mutta siitä on käytävä ilmi lähettäjän tiedot.

Valitus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin [tuomioistuinmaksulaissa \(1455/2015\)](#) säädetään. Ajantasainen tieto maksuista löytyy [tuomioistuinlaitoksen sivustolta](#).

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: [Aloita asiointi](https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet/#/) (<https://asiointi.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, 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 sekä todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisesta. Ilmoita valituksessa kotikuntasi ja yhteystietosi ja allekirjoita se. Jos sinulla on laillinen edustaja, valituksessa tulee olla sinun nimen ja kotikunnan lisäksi myös tämän nimi, kotikunta, yhteystiedot ja allekirjoitus. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse allekirjoittaa, mutta siitä on käytävä ilmi lähettäjän tiedot.

Valitus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin [tuomioistuinmaksulaissa \(1455/2015\)](#) säädetään. Ajantasainen tieto maksuista löytyy [tuomioistuinlaitoksen sivustolta](#).

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: [Aloita asiointi](https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet/#/) (<https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet/#/>)

Virka-aika: klo 8.00–16.15