

# NUORTEN TOIMINTAKESKUS

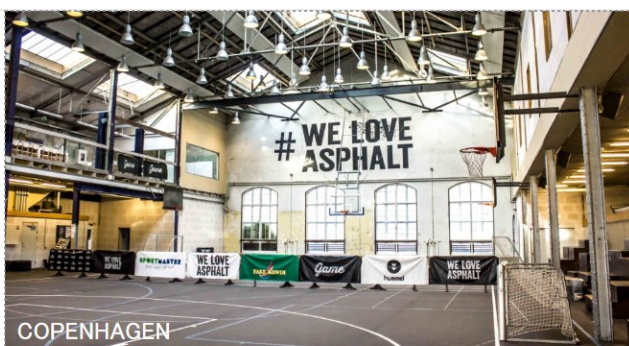
HOSANTIE 2



© Vantaan kaupunki, karttapalvelu 2025



VIBORG



COPENHAGEN



ESBJERG

WE LOVE ASPHALT



AALBORG

© Game NGO, 2024



# SISÄLLYSLUETTELO

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

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

## Liitteet

Liite 1: sijaintikartta

Liite 2: asemakaavaote ja määräykset

Liite 3: alustava tilaohjelma

Liite 4: kustannusennuste

# 1. TARVETIETOKORTTI

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                      |                                                                            |                  |                                                                                         |                      |                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Kohteen nimi:</b><br><b>Nuorten toimintakeskus</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                      |                                                                            |                  |                                                                                         |                      |                      |
| <b>Tarpeen kuvaus:</b><br>Nuorten toimintakeskuksen koko on n. 3500 brm <sup>2</sup> (sis. puku- ja peseytymistilat yms.). Tilat palvelevat nuorten vapaa-ajan käyttöä. Hanke on kaupungin ja Me-säätiön yhteishanke. VTK on maanomistaja ja kiinteistönomistaja.                                                                                                                                                                                      |                                      |                                                                            |                  |                                                                                         |                      |                      |
| <b>Liittyminen muihin hankkeisiin ja selvityksiin:</b><br>Kirjastojen, asukastilojen ja nuorisotilojen toimitilaverkkoselvitys on laadittu vuonna 2023. Uusi nuorten toimintakeskus ei ole osa selvitystä, mutta linkittyy Korso-Koivukylän kouluverkkoselvityksen segregaatiotarkasteluun, Koivukylän kaavarunkoon sekä KATO:n Eriytymisen ehkäisyn tiekarttatyöhön.                                                                                  |                                      |                                                                            |                  |                                                                                         |                      |                      |
| <b>Tarpeen perustelut:</b><br>Toimintakeskus mahdollistaa lasten ja nuorten harrastamisen itsenäisesti sekä ohjatusti matalan kynnyksen periaatteella. Tällä hetkellä Suomessa ei ole olemassa vastaavaa konseptia nuorten vapaa-ajan toiminnasta, joka ei ole sidottuna aikaan tai ennakkoilmoittautumiseen. Toimintakeskus sijoitetaan Havukoskelle segregaatioratkaisuun, Koivukylän kaavarunkoon sekä KATO:n Eriytymisen ehkäisyn tiekarttatyöhön. |                                      |                                                                            |                  |                                                                                         |                      |                      |
| <b>Käyttäjätöimiala:</b><br>Kaupunkikulttuurin toimiala (KAKU)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                      |                                                                            |                  |                                                                                         |                      |                      |
| <b>Kaupunginosa:</b><br>74 Havukoski                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                      | <b>Kiinteistötunnus:</b><br>92-74-502-1                                    |                  | <b>Tontin pinta-ala:</b><br>n. 9,7 ha                                                   |                      |                      |
| <b>Osoite ja tontti:</b><br>Hosantie 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                      | <b>Kaavatiedot:</b><br>Teollisuus- ja varistorakennusten korttelialue (T). |                  | <b>Rakennusoikeus:</b><br>60 200 k-m <sup>2</sup> , jäljellä n. 48 000 k-m <sup>2</sup> |                      |                      |
| <b>Tilatarve, suuruus ja kustannukset (ALV 0%)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                      |                                                                            |                  | <b>Investointikustannus</b>                                                             |                      |                      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                      |                                                                            |                  | €                                                                                       | € / brm <sup>2</sup> | € / htm <sup>2</sup> |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | brm <sup>2</sup>                     | ht m <sup>2</sup>                                                          | hym <sup>2</sup> |                                                                                         |                      |                      |
| Uudisrakennus                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                      |                                                                            |                  |                                                                                         |                      |                      |
| Laajennus / lisärakennus                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                      |                                                                            |                  |                                                                                         |                      |                      |
| Muutos / peruskorjaus                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 3500                                 | 3395                                                                       | 3405             | 1930000                                                                                 |                      | 12 + investointi     |
| Hankkeen tilapaikkamäärä                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                      |                                                                            |                  | -                                                                                       |                      |                      |
| Investointikustannus tilapaikkaa kohden                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                      |                                                                            |                  | € / tilapaikka                                                                          |                      |                      |
| <b>Väistötöimialan tarve:</b><br>Ei ole                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                      |                                                                            |                  |                                                                                         |                      |                      |
| <b>Määrärahavaraus investointiohjelmassa:</b><br>Ei ole.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                      |                                                                            |                  |                                                                                         |                      |                      |
| <b>Hankkeen toteutusaikataulu:</b><br>TS 3/25, HS 5/25–8/25, VTK: suunnittelu 8/25–3/26 rakentaminen 3/26–7/26, valmis 8/26                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                      |                                                                            |                  |                                                                                         |                      |                      |
| <b>Ylläpitokustannukset:</b><br>VTK vastaa; sisältyy vuokraan lukuun ottamatta käyttösähkö                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                      |                                                                            |                  |                                                                                         |                      |                      |
| <b>Toimintakustannukset käyttäjätöimialalle:</b><br>Me-säätiö on sitoutunut tuottamaan toimintaa omalla rahoituksellaan kolmen vuoden ajan. Sopimus sisältää option rahoituksen jatkumisesta. Me-säätiön hallitus arvioi toiminnan budjetin erikseen vuosittain, toiminnan käynnistyessä arvio budjetista on 300 000 €/vuosi. Sopimusajalta ei toimintakustannuksia käyttäjätöimialalle sähköä lukuun ottamatta.                                       |                                      |                                                                            |                  |                                                                                         |                      |                      |
| <b>Ensikertainen kalustaminen ja varustaminen:</b><br>Me-säätiö vastaa tilan kalustamisesta ja varustamisesta.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                      |                                                                            |                  |                                                                                         |                      |                      |
| <b>Vuokra-arvio käyttäjätöimialalle:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                      |                                                                            |                  |                                                                                         |                      |                      |
| Tuleva vuokra + pääomavastike (5v. takaisinmaksuaika)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                      |                                                                            |                  | 12,00 € / m <sup>2</sup> / kk + 10€/m2/kk                                               |                      |                      |
| Vuokravaikutus                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 42 000 € / kk + 37 312 €/kk rahoitus |                                                                            |                  | 504 000 € / v + 447 747 €/v rahoitus                                                    |                      |                      |

|                                                                              |                                 |
|------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| Vuokravaikutus / tilapaikka                                                  | € / kk                          |
| <b>Laatija(t):</b><br>Emma Savela, Hannu Rusama, Jukka Puolakka, Emmi Tanner | <b>Päivämäärä:</b><br>26.5.2025 |

## 2. YHTEENVETO

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

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

Nuorten toimintakeskus sijoittuu olemassa olevaan kiinteistöön ja edellyttää tilojen muutostöitä, poikkeamispäätöksen kaavasta ja rakentamisluvan.

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

## 3. PERUSTELUT TARPEELLE

### 3.1 Palvelustrategiset linjaukset / liittyminen palveluverkkosuunnitelmaan

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

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

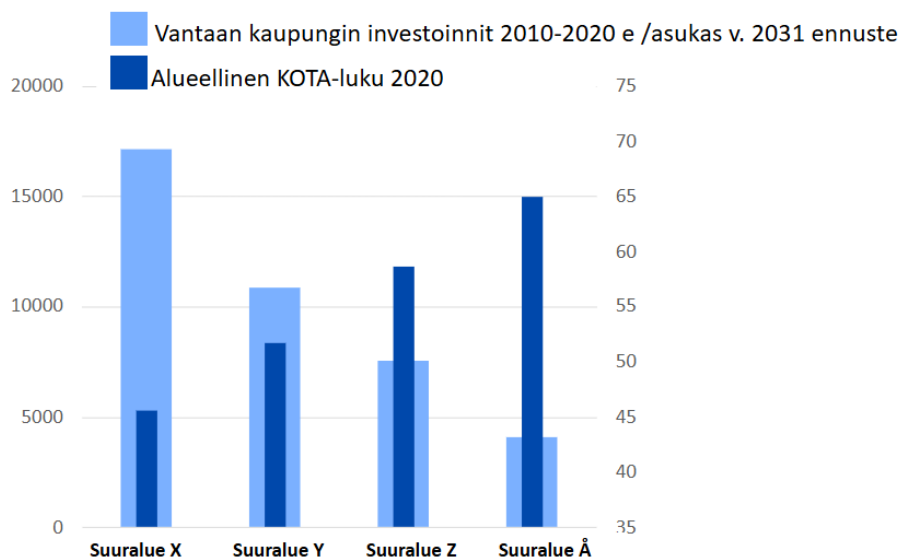
Nuorten toimintakeskus on saanut inspiraationsa kansainvälisestä [Game-konseptista](#), johon Vantaan kaupungin delegaatio kävi tutustumassa Kööpenhaminassa tammikuussa 2024 ja Kaupunkikulttuurin ja hyvinvoinnin

lautakunta maaliskuussa 2024. Gamen toiminta perustuu erilaisten, nuorten kanssa yhdessä suunniteltujen, kiinnostavien liikunnan ja kulttuurin harrastustilojen tarjoamiseen ilman aikasidonnaisuutta tai sitoutumista. Paikalle voi saapua walk-in -periaatteella, kun se nuorelle itselleen sopii.

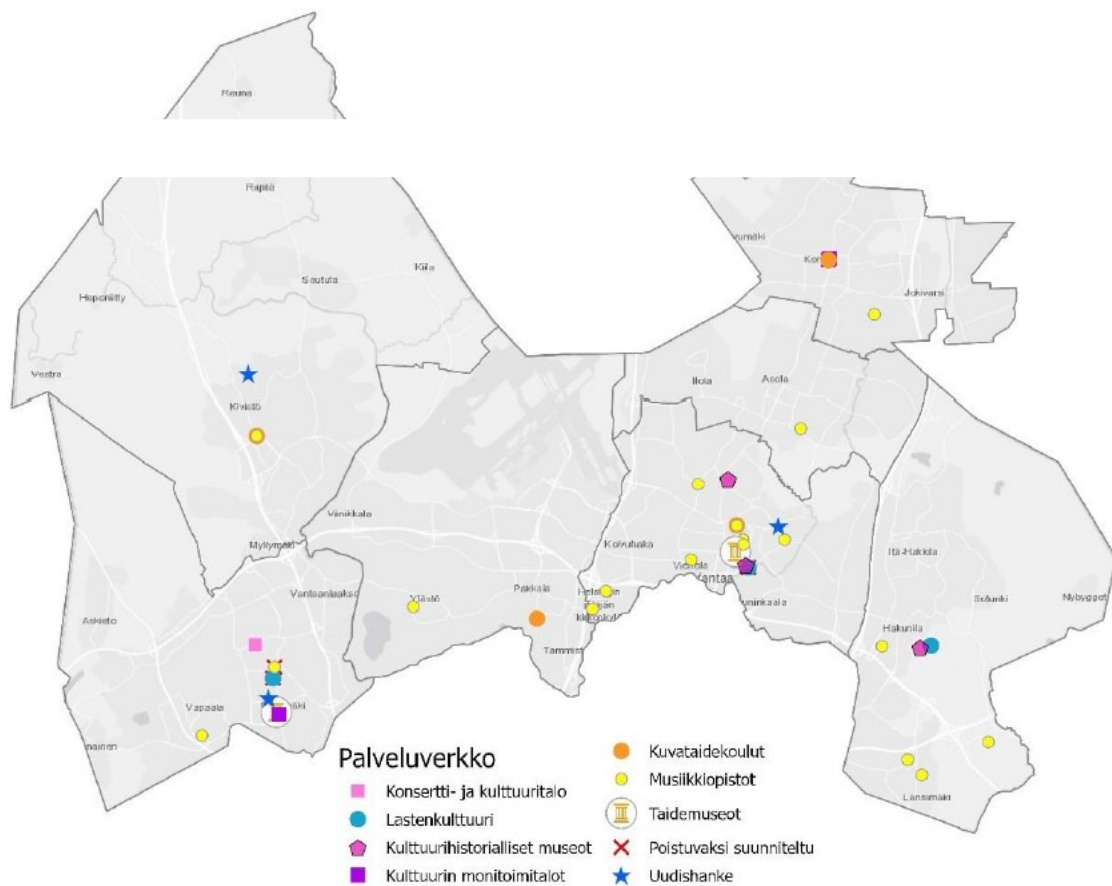
Toimintakeskuksen käyttäjäksi rekisteröidytään, mutta rekisteröimättömyys ei ole este tilojen käyttämiselle. Konseptiin kuuluu itsenäisen ja ohjatun tekemisen lisäksi myös mentorointi, minkä tarkoituksena on vahvistaa nuorten osallisuutta ja tarjota heille myös työmahdollisuuksia. Tilassa on aina tarvittava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

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

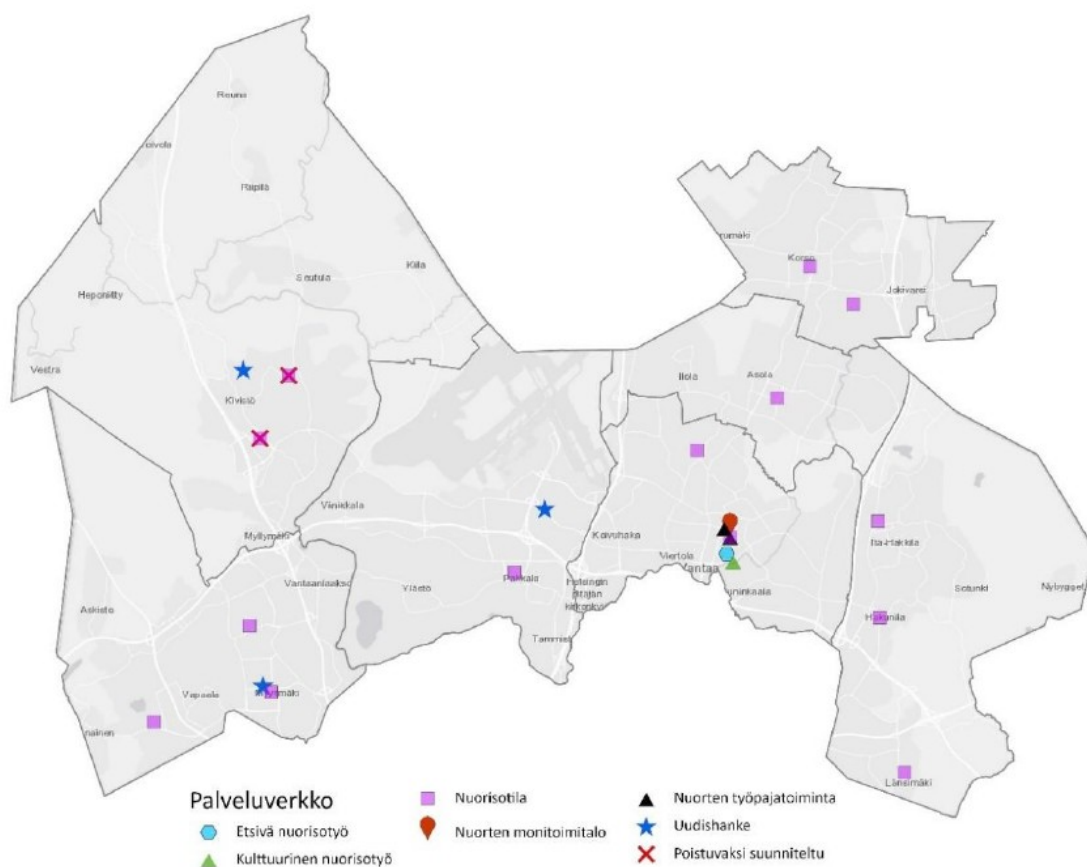
## Vantaan kaupungin investoinnit/asukas vs. alueellinen eriytyminen



Lähteet:  
[https://www.avoindata.fi/data/fi/dataset/vantaan-kaupungin-investoinnit\\_suuralueetietotäydennys](https://www.avoindata.fi/data/fi/dataset/vantaan-kaupungin-investoinnit_suuralueetietotäydennys)  
M.Jaakonaho ja väestöennuste 2031



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



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

### **3.2 Väestöennuste / suhde kokonaistarpeeseen**

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

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

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

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

### **3.4 Aiemmat päätökset ja selvitykset**

Ei muita aiempia päätöksiä tai selvityksiä.

## **4. TOIMINNALLISET, TILALLISET JA TEKNISET TAVOITTEET SEKÄ MITOITUSPERUSTEET**

### **4.1 Toiminnalliset tavoitteet, käyttäjien osallistaminen**

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

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

Osallistumisen tavat on moninaiset: nuorilla voi olla erilaisia rooleja projekteissa, harrastuksissa tai vaikkapa turnausvideoiden editoijana. Toiminta tähtää siihen, että nuori löytää oman juttunsa ja löytää mieluisan sekä

merkityksellisen tavan viettää vapaa-aikaa. Nuori voi kokeilla erilaisia polkuja, ottaa harha-askeleita ja koota itselleen eri elementeistä sopivan kokonaisuuden merkityksellisen vapaa-ajan viettoon. Yhteenkuuluvuuden tunteen ja hyvinvoinnin vahvistuminen vapaa-ajalla tukevat nuorta koulutus- ja työpolun etsimisessä.

Nuorten toimintakeskuksen keskeisin ajatus on osallistavuus sekä nuorilta nuorille -lähestymistapa. Siksi Havukosken ja Koivukylän alueen nuoret ovat mukana suunnittelussa, päätöksenteossa, toiminnassa ja kehittämisessä alusta alkaen. Nuorten osallistamisprosessin keskeinen periaate on avoimuus. Projektista viestitään (viestintäsuunnitelman aikataulun mukaisesti) mahdollisimman laajalti alueen kouluissa, jotta kaikki halukkaat pääsevät suunnittelutyöhön mukaan. Aktiivisimpien nuorten lisäksi mukaan osallistetaan nuoria monenlaisista taustoista. Siksi hyödynnetään vastavuoroisia ja luovia osallistumismenetelmiä. Kevään 2025 aikana tämä tarkoittaa Me-säätiön liikuntapedagogin ohjaamaa muutamaa nuorten ryhmää lähikouluilla, joissa nuorten valitseman liikuntasäällön ja esimerkiksi eri lajivierailujen avulla perehdytään siihen, minkälaista tekemistä nuoret alueelle kaipaavat. Suunnitteluun osallistuvien määrää lisätään keväällä 2026, jolloin järjestetään koko yhteisölle avoimia suunnittelupäiviä.

## **4.2 Puhtauspalvelutavoitteet**

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

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

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

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

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

### **4.2.1 Jätehuolto**

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

## **4.3 Väestönsuoja**

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

*Pelastuslaki;*

*Pelastuslain 71 ja 72 §:ssä tarkoitetun väestönsuojan varsinaisen suojatilan pinta-alan tulee olla vähintään kaksi prosenttia asianomaisen rakennuksen yhteenlasketusta kerrosalasta. Myymälä-, teollisuus-, tuotanto- ja kokoontumisrakennusten sekä varastotilojen osalta varsinaisen suojatilan pinta-alan tulee olla vähintään yksi prosentti kerrosalasta. Väestönsuojan varsinaisen suojatilan tulee olla kuitenkin vähintään 20 neliömetriä.*

#### **4.4 Tilaan ja käyttöön liittyvät muunneltavuus-, monikäyttöisyys- ja laatu- ja tavoitteet, piha**

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

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

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

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

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

#### **4.5 Arkkitehtoniset ja kaupunkikuvalliset tavoitteet**

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

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

#### **4.6 Elinkaaritavoite (käyttäjän aikatavoite)**

##### Kiinteistön elinkaaritavoite

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

##### Käyttäjän aikatavoite

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

#### **4.7 Tilamitoitustavoitteet**

Tilamitoitustavoitteet tilaohjelman (Liite 3) mukaisesti.

#### **4.8 Tavoitetunnusluvut**

Nuorten toimintakeskukselle mahdollisesti sopivia tilojen laajuus on noin 3500m<sup>2</sup>.

Laajuustiedot:

Bruttoala 3 500 brm<sup>2</sup>  
Hyötyala 3 045 hym<sup>2</sup>  
Huoneistoala 3 395 htm<sup>2</sup>  
Tilavuus 30 038 rm<sup>3</sup>  
Tehokkuusluku 1,15

#### **4.9 Tekniset tavoitteet (Rak, LVIS, Sähkö)**

##### **Rakennetekniset tavoitteet**

Kantaviin rakenteisiin ei lähtökohtaisesti tehdä muutoksia. Muutokset koskevat kevyitä seinärakenteita. LVIA- ja sähkötekniikan järjestelmien toiminnallisuus

varmistetaan. LVIA- ja sähkötekniisiin järjestelmiin tehdään tarvittavat muutokset tilojen käyttötarkoituksen muuttuessa.

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

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

#### **4.11 Sisäilmatavoitteet**

Vaatimustasona tilamuutoksissa on terveellinen ja puhdas sisäilma.

## **5. TONTTI JA RAKENNUSPAIKKA**

### **5.1 Sijainti ja hallinta**

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

### **5.2 Kaava- ja kiinteistötiedot, rasitteet**

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

Ei rasitteita.

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

### **5.3 Tontin rakennettavuus, alustava rakennettavuusselvitys**

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

## **5.4 Liikenne, pysäköinti, kadut ja kunnallistekniikka, meluselvitys**

### Liikenne

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

### Pysäköinti

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

### Melu

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

### Kunnallistekniikka

Kiinteistö on liittynyt kunnallistekniikkaan. Muutoksella ei vaikutuksia kunnallistekniikkaan.

## **5.5 Tontin kuivatus ja hulevesien käsittely**

Muutoksella ei vaikutuksia tontin kuivatukseen eikä hulevesien käsittelyyn.

## **6. VÄISTÖTILATARVE**

Ei ole tarvetta väistötilalle.

## **7. KUSTANNUKSET**

### **7.1 Investointikustannusennuste**

Kiinteistön muutostöihin laskettu tavoitehinta on arvioitu jäävän alle 2M€. Arvio perustuu siihen, että kiinteistöön ei jouduta tekemään rakenteellisia muutoksia. Muutostöiden tarpeet selvitetään hankesuunnittelu ja toteutussuunnitteluvaiheessa.

### **7.2 Tontista aiheutuvat kustannukset**

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

### **7.3 Väistötilakustannukset**

Ei väistötilakustannuksia.

#### **7.4 Purkukustannukset**

Tarkentuu hankesuunnitteluvaiheessa tilamuutoksiin liittyvien purkukustannusten osalta. Ei muita purkukustannuksia.

### **8. RAHOITUS JA AIKATAULU**

#### **8.1 Rahoitus investointiohjelmassa**

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

#### **8.2 Aikataulu**

- Tarveselvitys 03-05/25, lautakuntakäsittely 06/25
- Hankesuunnittelu 06/25–08/25
- Hankesuunnitteluvaiheen ja esivuokraussopimuksen jälkeen nuorten toimintakeskus siirtyy VTK-Konserniin kuuluvalla Vivamus Kiinteistöt Oy:lle suunnitteluun ja toteutukseen.
- Poikkeamispäätöksen ja rakentamisluvan hakeminen.
- Muutostöiden aloitusajankohtaa määrittää olennaisesti olevien vuokrasopimusten irtisanomisaikataulu (6 kk).
- Tavoite toiminnan käynnistymiselle on 08/26

### **9. HANKKEEN KÄYTTÖTALOUSVAIKUTUKSET JA TOIMINTAKUSTANNUKSET**

#### **9.1 Ylläpitokustannukset (sis. vuokra, siivous, huolto)**

Kustannusarvioin mukainen vuokratilakustannus on 504 720 € / vuosi + pääomavastike 447 747 € / vuosi. Muista kiinteistön ylläpitokustannuksista vastaa VTK-Konserniin kuuluva Vivamus Kiinteistöt Oy.

#### **9.2 Toimintakustannukset**

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

### **10. TYÖTURVALLISUUSASIAT**

Tarve- ja hankesuunnitteluvaiheessa turvallisuuskoordinaattorina toimii Jukka

Puolakka.

Rakentamisvaiheessa toteuttaja ja rakennuttaja huolehtivat kohteen työturvallisuustehtävistä.

## 11. RISKIT

### 11.1 Aikataulu, kustannukset

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

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

## 12. TYÖRYHMÄN JÄSENET

Konsernijohtoon ja elinvoiman toimiala

Segregaation ehkäisyn toimintaohjelma

**Hannu Rusama**, ohjelmajohtaja

**Niina Korko**, kehityspäällikkö

**Mari Jaakonaho**, kehityspäällikkö

**Pia Aaltonen**, projektipäällikkö

**Emma Savela**, projektiasiantuntija

Kaupunkikulttuurin toimiala

Liikunnan palvelualue

**Anton Ahonen**, Liikuntapäällikkö

Nuorisopalvelut

**Pekka Mäkelä**, Nuorisotyön päällikkö

**Kati Kallisahti**, Nuorisotyön esimies

VTK

**Jukka Puolakka**, Rakennuttajapäällikkö

Me-säätiö

**Tiina-Maija Toivola**, Toimitusjohtaja

**Emmi Tanner**, Yhteisötoiminnan johtaja

**Mostafa Asadi**, Liikuntapedagogi

28.2.2025 13.54.49

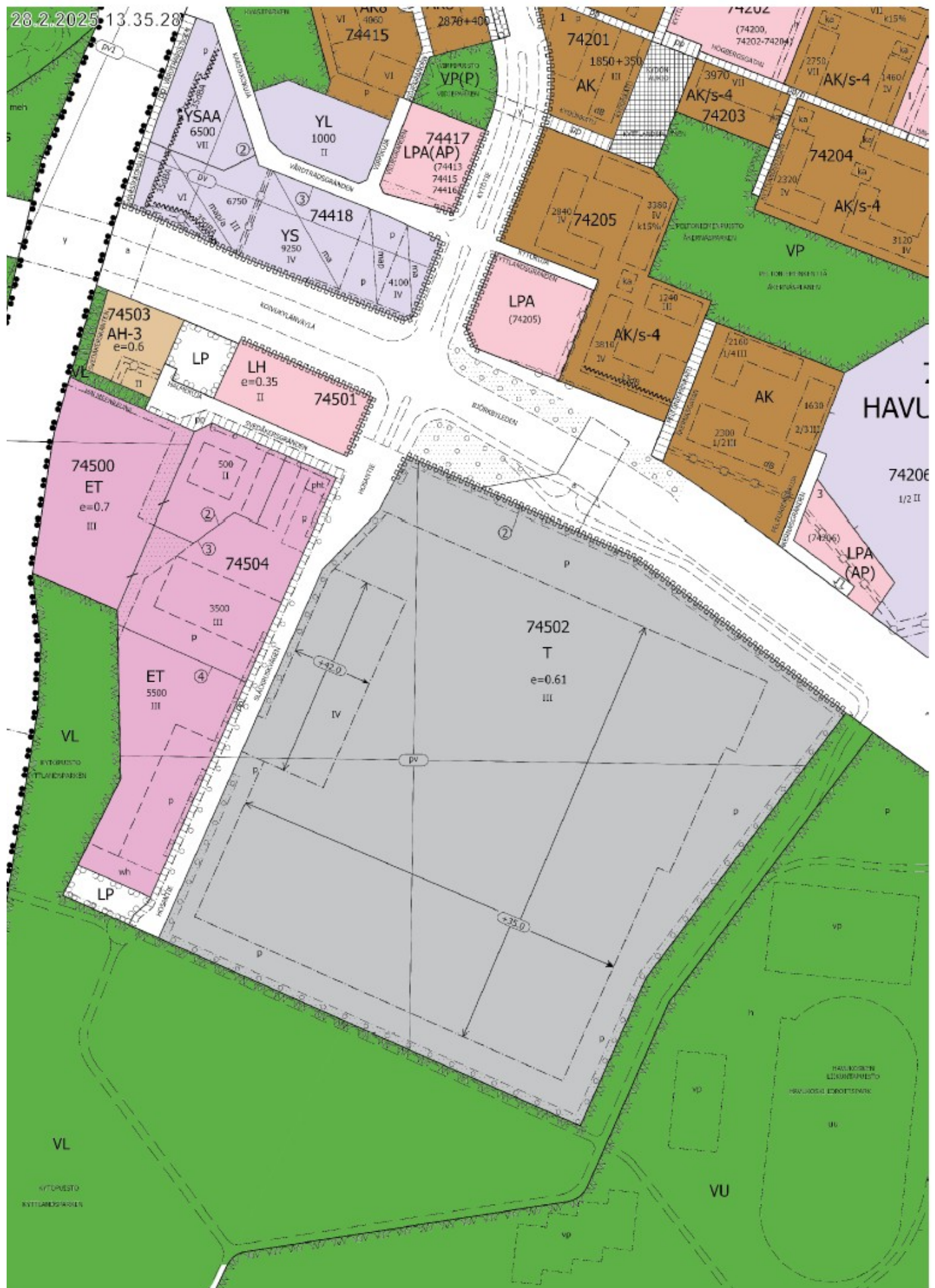


100 m

1:3 000

Ortokuva 2023 ©Vantaan kaupunki

28.2.2025 13.35.28



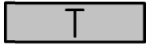
100 m

1:3 000

Ajantasa-asemakaava, Ajantasa-asemakaavan väripinnat ©Vantaan kaupunki

## ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.

T-korttelia 74502 koskevia määräyksiä:

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

Alueen rakennusoikeudesta saa käyttää enintään 500 k-m<sup>2</sup> teollisuus- ja varastotoimintaan liittyvinä myymälä- ja näyttelytiloina.

IV-kerroksiselle rakennusalueelle saa rakentaa erillisiä toimistorakennuksia, enintään 2800 k-m<sup>2</sup>.

Tontteja ei saa käyttää avovarastointiin.

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

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

Rakennusten julkisivut tulee jäsentää pienempiin osiin.

Katoksia saa rakentaa myös rakennusalan ulkopuolelle.

Alueella ei saa käsitellä tai varastoida räjähteitä tai vaarallisia kemikaaleja.

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

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

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

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

Rakentaminen on hoidettava siten ettei, Frasanon vesitasapaino muutu.

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

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

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

Korttelialue tulee tarvittaessa rajata tummanharmaalla kolmilankaverkkoaidalla.

Autopaikat voivat sijaita tontin rajoista riippumatta.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

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

## DETALJPLANEKETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvarteretsområde för industri- och lagerbyggnader.

Bestämmelser som gäller T-kvarteret 74502:

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

Av områdets byggrätt får högst 500 m<sup>2</sup>-vy användas till affärs- och utställningslokaler som står i samband med industri- och lagerverksamheten.

På byggnadsytan med IV våningar får byggas fristående kontorsbyggnader, högst 2800 m<sup>2</sup>-vy.

Tomterna får inte användas för öppen lagring.

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

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

Byggnadens fasader skall delas in i mindre partier.

Skärmtakskonstruktioner får också byggas utanför byggnadsytan.

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

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

En plan för trafiken i kvarteret skall utarbetas och i planen skall anvisas trygga fotgångarförbindelser på kvarteretsområdet.

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

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

Byggandet skall utföras så att vattenbalansen i Frasabäcken inte ändras.

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

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

Fotgångarområdena skall stensläggas och med infällda kantstenar avgränsas från parkerings- och planteringsområdena.

Kvarteretsområdet skall vid behov avgränsas med ett mörkgrått tretrådig nätstängsel.

Bilplatserna kan placeras oberoende av tomtgränserna.

Minimiantalet bilplatser:

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

Yhdyskuntatekniistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitojen korttelialue.

ET-korttelia 74504 koskevia määräyksiä:

Korttelialueelle saa sijoittaa paloaseman.

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

Rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa katos- ja kylmävarastotilaa.

Alueella ei saa käsitellä eikä varastoida räjähteitä tai vaarallisia kemikaaleja.

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

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

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

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

Rakennuksissa ja katoksissa tulee julkisivumateriaalina käyttää pääasiassa punatiiltä.

Julkisivut tulee tehdä yhtenäistä rakentamistapaa noudattaen.

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

Tontin rakentamatta jäävät tontinosat tulee istuttaa.

Junaliikenteestä aiheutuva tärinä on otettava huomioon rakennusten suunnittelussa.

Korttelialue tulee rajata joko rakennuksella tai tummanharmaalla kolmilankaverkkoaidalla.

Autopaikkojen vähimmäismäärä määritellään rakennusluvan yhteydessä.



Lähivirkistysalue.



Yleinen pysäköintialue.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Kortteleiden välinen raja.



Osa - alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

74  
HAVU  
74502

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

HOSANTIE

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

5500

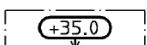
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

III

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

e=0.61

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.



Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.



Rakennusala.



Ohjeellinen rakennusala.

Kvartersområde för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning.

Bestämmelser som gäller ET-kvarteret 74504:

På kvartersområdet får en brandstation placeras.

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

Utom byggrätten tillåts byggandet av skjul och kalla lager.

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

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

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

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

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

Rödtegel skall användas som huvudsakligt fasadmateriäl i byggnaderna och skärmtakskonstruktionerna.

Fasaderna skall byggas så att man följer ett enhetligt byggnadssätt.

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

De delar av tomten som inte bebyggs skall planteras.

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

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

Minimiantalet bilplatser avgörs i samband med bygglovet.

Område för närrekreation.

Område för allmän parkering.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns mellan kvarter.

Gräns för delområde.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

Kvartersnummer.

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

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

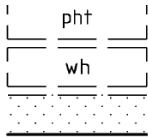
Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.

Exploateringstal dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.

Högsta höjd för skärningspunkt mellan fasad och vattentak.

Byggnadsyta.

Riktgivande byggnadsyta.



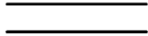
Ohjeellinen palokunnan harjoittelutornin rakennusala.

Ohjeellinen hulevesiaihe.

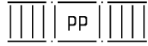
Istutettava alueen osa.



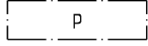
Säilytettävä / istutettava puurivi.



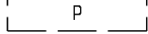
Katu.



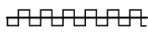
Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.



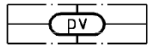
Pysäköimispaikka.



Ohjeellinen pysäköimispaikka.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



**Tärkeä pohjavesialue.**

Alueella harjoitettava toiminta ei saa vaarantaa pohjaveden laatua tai määrää.

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

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

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

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

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

#### TONTTIJAKO

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

Riittävä byggnadsyta för brandkårens övningstorn.

Riittävä dagvattenmotiv

Del av område som bör planteras.

Trädrad som skall bevaras / planteras.

Gata.

För allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område.

Parkeringsplats.

Riittävä parkeringsplats.

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

**Viktigt grundvattensområde.**

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

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

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

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

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

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

#### TOMTINDELNING

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

## Hosantie 2 Nuorten toimintakeskus - Alustava tilaohjelma

24.4.2025

Tilaohjelma tarkentuu hankesuunnitteluvaiheessa

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

### **Tekniset tilat**

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

## Kustannusennuste: laatija VTK Oy

### Nuorten toimintakeskus

Hosantie 2, Vantaa

Laajuustiedot :

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

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

Haahtela ind. 102 (9/24)

24.4.2025

**Nuorten Toimintakeskus, Hosantie 2**

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

ALUSTAVA VUOKRAKUSTANNUSLASKELMA ALV 0%

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

Alustavaksi vuokratasoksi on sovittu 12 € / m2 / kk      504 000 € / vuosi

Pääomavastike (takaisinmaksuaika 5v.) 10 € / m2 / kk      447 747 € / vuosi