SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkitilalautakunta esityslista 19.11.2025

Esityslistan kansilehti 1

1 Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / TeA 2

2 Pöytäkirjan tarkastajien valinta / TeA 3

3 Selostukset, apulaiskaupunginjohtajan tiedotusasiat / TeA 4

4 Kuntalain 92 §:n ottomenettelyä varten saapuneet päätökset / TeA 5

5 Vuoden 2025 toinen määrärahamuutosesitys koskien kaupunkitilalautakunnan alaista käyttötalouden toimintaa / TeA 8

6 Muuran yhtenäiskoulu, liikuntahalli ja päiväkoti, hankesuunnitelman hyväksyminen / AK 10

- Muuran yhtenäiskoulu, liikuntahalli ja päiväkoti, hankesuunnitelman hyväksyminen liite (III) 13

7 Kimaran päiväkodin palo- ja peruskorjaus sekä laajennuksen hankinta / AK 132

8 Hankintaoikaisuvaatimus Sammakkolammen päiväkodin KVR-urakoitsijan valinnasta / AK 134

- Hankintaoikaisuvaatimus, Rakennusliike Evälahti Uusimaa Oy (henkilötiedot peitetty) 136

- Hoivarakentajat Oy:n antama vastine oikaisuvaatimukseen (henkilötiedot peitetty) 249

- Tarjouslomake, Hoivarakentajat Oy (henkilötiedot peitetty) 250

9 Tarjouskilpailun järjestäminen asuntotonteista 92-70-110-1, 92-70-110-2 ja 92-70-110-3 vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon Leinelästä / AK 261

- Kartta tonteista 92-70-110-1, 92-70-110-2 ja 92-70-110-3 268

10 Tarjouskilpailun järjestäminen asuinkerrostalokorttelista 52329 vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon ja vapaavalintaiseen hallinta- ja rahoitusmuotoon Veromiehestä / AK 269

- Kartta korttelista 52329 274

11 Veromiehestä kerrostalotonttien 92-52-307-6 ja 92-52-307-7 varausajan jatkaminen valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon ja vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon sekä paikoitustontin 92-52-307-4 varausajan jatkaminen pysäköinnin järjestämiseen / VAV Asunnot Oy ja VAV Yhtymä Oy / AK 275

- Kartta tonteista 92-52-307-6, 92-52-307-7 ja 92-52-307-4 279

12 Myyrmäestä korttelin 15641 varausajan jatkaminen valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon ja vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon / VAV Asunnot Oy ja VAV Yhtymä Oy / AK 280

- Kartta tonteista 15641/1, 15641/2 ja 15641/3 284

13 VTK Kiinteistöt Oy:n pääomavuokrasopimusten laskentaperiaatteiden muutos 1.1.2026 alkaen / VTK Kiinteistöt Oy / AK 285

14 Rakennuksen osuuden myyminen Hiekkaharjun kaupunginosassa sekä vuokraoikeuden siirto / VTK Kiinteistöt Oy / AK 288

- Kauppakirja rakennuskokonaisuuden osuuden myynnistä 291

- Sopimus vuokraoikeuden siirrosta 294

15 Maanvaihto Senaatti-kiinteistöjen (Suomen valtion) kanssa Maahanmuuttovirasto Migrin säilöönottoyksikön toteuttamiseksi Itä-Hakkilaan / AK 296

- karttaliite kaupungille ostettavista tonteista 299

- karttaliite Senaatille myytävästä tontista 300

- kauppakirjaluonnos: kaupunki myy Senaatille 301

- kauppakirjaluonnos: Senaatti myy kaupungille 310

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkitilalautakunta esityslista 19.11.2025

16 Rakennusvalvontamittaustaksan muuttaminen / AK 317
- Liite 1: Rakennusvalvontamittaustaksa 2026 319
- Liite 2: Rakennusvalvontamittaustaksa 2021 320
17 Johtotietopalvelun veloitushinnaston muuttaminen / AK 321
- Liite 1. Johtotietopalvelun veloitushinnasto 1.1.2026 323
- Liite 2. Johtotietopalvelun veloitushinnasto 1.1.2021 325
18 Ajoneuvojen siirroista perittävien taksojen tarkistaminen / HW 327
- Liite. Esitys kaupunkitilalautakunnalle ajoneuvojen siirroista perittävien taksojen tarkistamiseksi 329
19 Vantaan ratikan allianssin osatilausmalli / HW 330
20 Puhtaiden ylijäämämaiden vastaanottomaksun perimättä jättäminen Vantaan ratikka-allianssеilta / HW 334
21 Kajavanpuiston, 52 Veromies, puistosuunnitelman hyväksyminen / HW 336
- 59890-1 Kajavanpuisto asemapiirustus 339
- 59890 Kajavanpuisto suunnitelmaselostus 340
- 59890-1 Kajavanpuisto asemapiirustus (elokuussa nähtävillä ollut versio) 347
- 59890 Kajavanpuisto suunnitelmaselostus (elokuussa nähtävillä ollut versio) 348
- Muistutus Kajavanpuiston puistosuunnitelmasta / henkilötiedot poistettu 355
22 Oikaisuvaatimus lupien ja valvonnan palveluyksikön päällikön päätökseen § 36/2025 / HW 361
- Luvat ja valvonta -yksikön päällikön päätös § 36/2025 (henkilötiedot peitetty) 363
- Oikaisuvaatimus (henkilötiedot peitetty) 366
23 Oikaisuvaatimus lupien ja valvonnan palveluyksikön päällikön päätökseen § 40/2025 / HW 372
- Luvat ja valvonta -yksikön päällikön päätös § 40/2025 (henkilötiedot peitetty) 374
- Oikaisuvaatimus (henkilötiedot peitetty) 377
24 Oikaisuvaatimus lupien ja valvonnan palveluyksikön päällikön päätökseen § 51/2025 / HW 378
- Korvauspäätös, autovahinko, XXXXXXXXXXXX 381
- Oikaisuvaatimus (henkilötiedot peitetty) 384

Kaupunkitilalautakunnan kokous

Aika 19.11.2025 klo 17.00
Paikka Lauri Korpisen katu 9 C, kokoushuone Joki, Tikkurila

Osallistujat

Jäsenet	**paikalla**	**Varajäsenet**	
Hynninen Mari, puheenjohtaja		Oja Mika	
Liutu Topi, varapuheenjohtaja		Hämäläinen Laura	
Haapalainen Roosa		Mantere Tuomas	
Haapalainen Tuija		Helvola Simo	
Hakala Pasi		Vasarainen Merja-Liisa	
Ingervo Sirkku		Hirvonen Mineka	
Karhu Suvi		Virkamäki Pekka	
Luukkanen Jouni		Saariniemi Inka	
Pajunen Emmi		Lätti Johanna	
Piitulainen Mika		Heikkonen Raija	
Puikkonen Tomi		Nordman Sina	
Toivonen Teija		Kokkonen Teemu	
Uistola Marja		Vierimaa Eemeli	
Viilo Mikko		Nieminen Sami	
Vähäkangas Jussi		Lehto Anne	
Kaupunginhallituksen edustaja		**Kaupunginhallituksen varaedustaja**	
Hakala Heli		Lahti Timo	
Nuorisovaltuuston edustaja		**Nuorisovaltuuston varaedustaja**	
Pannu Pravjot		Rasku Joel	

Muut osallistujat	
Anttila Tero, apulaiskaupunginjohtaja	
Kari Antti, kiinteistöjohtaja	
Westlin Henry, kaupungininsinööri	
Hohti Jonna, talous- ja hallintojohtaja	
Wallenius Tuuli, viestintäpäällikkö	
Ranto Jaakko, hallintoasiantuntija	
Pasanen Eija, lautakunnan sihteeri, pöytäkirjanpitäjä	

1 **Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / TeA**

Kaupunkitilalautakunta 19.11.2025

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Todetaan kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

2 **Pöytäkirjan tarkastajien valinta / TeA**

Kaupunkitilalautakunta 19.11.2025

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) valita pöytäkirjan tarkastajiksi Vähäkangas Jussi ja Liutu Topi (varalla Haapalainen Roosa ja Haapalainen Tuija), ja
b) tarkastaa pöytäkirja viimeistään perjantaihin 21.11.2025 klo 12.00 mennessä.

3 **Selostukset, apulaiskaupunginjohtajan tiedotusasiat / TeA**

Kokouksessa kuullaan selostus seuraavista asioista:

Asia 6 / Muuran yhtenäiskoulu, liikuntahalli ja päiväkoti, hankesuunnitelman hyväksyminen / rakennuttaja-arkkitehti Ann-Mari Ståhlberg

Pientalotonttien luovutusehdot ja pientalorakentamisen sääntely Vantaalla / maankäyttöinsinööri Lauri Tölli ja asumisasioiden päällikkö Elisa Ranta

Asia 19 / Vantaan ratikan allianssin osatilausmalli / kaupungininsinööri Henry Westlin

Kaupunkitilalautakunta 19.11.2025

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

4 Kuntalain 92 §:n ottomenettelyä varten saapuneet päätökset / TeA

Kaupunkitilalautakunnalle 28.10.2025 jälkeen julkaistut ottomenettelyä varten saapuneet päätökset.

Apulaiskaupunginjohtaja Tero Anttila

§ 77/2025 Hankintaoikaisupäätös koskien Muuran yhtenäiskoulun, liikuntahallin ja päiväkodin uudisrakennuksen rakenne- ja pohjarakennesuunnittelua
§ 78/2025 Lausunnon antaminen Ratatekniset ohjeet (RATO) 16 Laiturit ja kulkuväylät ohjepäivityksestä
§ 80/2025 Sähköliittymän myynti VTK Kiinteistöt Oy:lle/ Vallinojantie 4

Kiinteistöjohtaja Antti Kari

§ 36/2025 Optiokauden 2026-2027 ja 2027-2028 käyttöönotto / suunnittelupalveluiden hankinta, osa-alueet 13-24 , osa-alue 26 ja osa-alueet 28-31

Talous- ja hallintojohtaja Jonna Hohti

§ 24/2025 Vuokranhyvityshakemus / 12727

Kaupungininsinööri Henry Westlin

§ 78/2025 Lausuntojen pyytäminen Vantaan vesihuollon kehittämissuunnitelmasta 2025-2034
§ 81/2025 Kuusikon melunsuojarakenne, 64 Kuninkaala, puistosuunnitelman hyväksyminen

Tilakeskusjohtaja Pekka Wallenius

§ 119/2025 Hankinnan keskeyttäminen ja uudelleen kilpailutus koskien Tikkurilan kulttuuri- ja kirjastotalon tilamuutos- ja perusparannushankkeen LVIA-suunnittelun hankintaa
§ 125/2025 Kotiseututalo Påkas kattokorjaukset 2025, suunnitelmien hyväksyminen ja urakoitsijan valinta

Tilakeskusjohtaja vs. Juha Vuorenmaa

§ 118/2025 Bulders kesähuvilan peruskorjaus 2025

Kiinteistökehityspäällikkö Tomi Henriksson

§ 19/2025 HSL:n käytössä olevien bajamajojen puhtaus- ja huoltopalveluiden hankinta

Asumisasioiden päällikkö Elisa Ranta

§ 6/2025 Leppäkorven päiväkodin tontin 92-83-312-2 alueelle sijoittuvan maanvuokrasopimuksen päättäminen
§ 7/2025 Tontin 92-13-41-10 rakentamisvelvoitteen määräajan jatkaminen

Tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö

§ 10/2025 Osittainen maanvuokrasopimuksen irtisanomisen hyväksyminen
§ 11/2025 ET-tontin (määräalojen) myynti sähköasemaa varten Viinikkalassa / Vantaan Energia Sähköverkot Oy
§ 12/2025 Kiinteistön 92-415-1-275 Margareteberg ostaminen Havukoskella

Toimitilapäällikkö vs. Sari Lindqvist

§ 78/2025 Leppäkorven päiväkotirakennusta ja päiväkodin pihapiiriä koskevan pääomavuokrasopimuksen päättäminen ennenaikaisesti / VTK Kiinteistöt Oy
§ 79/2025 Sanomalan koulun muutostöiden määräaikainen lisävuokra / Sanomala Oy
§ 80/2025 Asunto Oy Kiulukuja 4 asuinhuoneiston B 26 myyminen
§ 82/2025 Toimitilapäällikön päätöksen 79/2025 27.10.2025 kumoaminen ja uusi päätös / Sanomalan koulun muutostöiden määräaikainen lisävuokra / Sanomala Oy
§ 83/2025 Maankäyttöluvan myöntäminen / Rekolan seurakunnan joululaulutapahtuma Vantaan Kuusijärvellä 18.12.2025
§ 84/2025 Maankäyttölupa Tikkurilan Areenan tuntumaan/Tikkurilan Taitoluisteluklubi ry
§ 85/2025 Koy Vantaan Maakotkantie osakesarjan 379-434 osto

Rakennuttajapäällikkö Juha Vuorenmaa

§ 38/2025 Satulakujan päiväkodin hankinta; muutostarjousten 1–4, 7, 11 ja 13 hyväksyminen

Hankepäällikkö Eija Kivineva

§ 51/2025 LT1 Päiväkoti Silva, pää- ja arkkitehtisuunnittelun hankinta, lisätyö

Maankäyttöinsinööri Jouni Kahila

§ 27/2025 Maankäyttölupa Vantaan ratikan rakentamista palvelevien toimintojen sijoittamiseen Länsimäessä kiinteistöllä 92-91-206-1 / GRK Suomi Oy
§ 28/2025 Maankäyttölupa Vantaan ratikan rakentamista palvelevien toimintojen sijoittamiseen Vaaralassa kiinteistöllä 92-93-34-7 / GRK Suomi Oy
§ 29/2025 Maankäyttölupa Vantaan ratikan rakentamista palvelevien toimintojen sijoittamiseen Vaaralassa kiinteistöillä 92-93-137-5, 92-93-137-6 ja 92-403-5-39 / GRK Suomi Oy
§ 30/2025 Maankäyttölupa Vantaan ratikan rakentamista palvelevien toimintojen sijoittamiseen Hakunilassa kiinteistöllä 92-420-22-0 / GRK Suomi Oy
§ 31/2025 Maankäyttölupa Vantaan ratikan rakentamista palvelevien toimintojen sijoittamiseen Länsimäessä kiinteistöllä 92-410-12-5 / GRK Suomi Oy
§ 32/2025 Maankäyttölupa Vantaan ratikan rakentamista palvelevien toimintojen sijoittamiseen Hakkilassa kiinteistöllä 92-408-1-281 / GRK Suomi Oy
§ 33/2025 Erillispientalojen korttelialueeksi (AO) osoitetun määräalan myyminen kiinteistöstä 92-401-6-353 Nikinmäessä

Maankäyttöinsinööri Taina Andersson

§ 23/2025 Maankäyttölupa risujen tilapäiseen varastointiin Ruskeasannassa / Puunkaatajat Suomi Oy

Maankäyttöteknikko Jorma Hopponen

§ 41/2025 Toistaiseksi voimassa oleva maanomistajan lupa jakokaapin ja maakaapeleiden sijoittamiseen Hakunilan kaupunginosassa / Vantaan Energia Sähköverkot Oy
§ 42/2025 Rasitesopimukset tonttien 92-12-58-30, 92-12-58-31 ja 92-12-58-32 alueilla Hämeenkylässä
§ 43/2025 Maanomistajan lupa maakaapelille ja suojaputkituksille Linnaisten kaupunginosassa / DNA Oy
§ 44/2025 Maankäyttölupa väliaikaista työpaikkapysäköintiä varten Kaivokselassa / Are Oy
§ 45/2025 Maanomistajan lupa maakaapelille ja suojaputkituksille Piispankylän kaupunginosassa / Vantaan Energia Sähköverkot Oy

Puuttuvat pykälät ovat päätöksiä, joita ei tarvitse ilmoittaa ottomenettelyyn.

Kaupunkitilalautakunta 19.11.2025

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään olla ottamatta käsittelyyn kaupunkitilalautakunnalle toimitettuja ottamiskelpoisia päätöksiä.

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus ja valituskielto

5 Vuoden 2025 toinen määrärahamuutosesitys koskien kaupunkitilalautakunnan alaista käyttötalouden toimintaa / TeA

VD/7328/02.01.00.04/2025

TeA/AK/HW/PW/JH/KN/MK

Esitetään kadut ja puistot palvelualueen varsinaisen toiminnan bruttoyksiköiden käyttötalouden talousarvioon 0,3 milj. euron ylitystä toimintakuluihin.

Esitetään kiinteistöt ja tilat palvelualueen bruttoyksiköiden käyttötalouden talousarvioon 1,0 milj. euron ylitystä toimintakuluihin.

Kadut ja puistot, bruttobudjetoidut yksiköt
Rakentamisen maanläjityksen täyttömäkien viimeistelyn ja maisemoinnin kulujen siirtoa taseesta ympäristövastuisiin ei ole huomioitu budjetissa. Tästä aiheutuva lisämäärärahan tarve on noin 0,3 miljoonaa euroa.

Kiinteistöt ja tilat bruttobudjetoidut yksiköt
Toimitilajohtamisen käyttötalouden palveluhankintoihin sisältyvät kiinteistöjen hoidon ja ylläpidon kustannukset, joihin on budjetoitu yhteensä noin 11,6 miljoonaa euroa. Menojen toteuma oli marraskuun alussa noin 10 miljoonaa euroa. Kiinteistöhoidon sopimuksen mukaisesti kiinteistöhuolto sisältää teknisten järjestelmien ylläpidon, jonka kustannusten ennustetaan ylittyvän 500 000 eurolla sekä erillisveloitettavia töitä, joiden kustannukset ennustetaan ylittyvän noin 300 000 eurolla. Huolto- ja korjaustoimenpiteet ovat olleet välttämättömiä kiinteistöjen toimintakunnon ylläpitämiseksi.

Kaupungin sisäisten kulujen kirjaaminen investointeihin on lopetettu vuoden 2025 alusta ja sisäiset kulut kirjataan jatkossa käyttötalouteen. Toimitilajohtamisen menot ovat lisääntyneet investoinneista käyttötalouteen siirrettyjen sisäisten palveluostojen, kuten rakennuslupamaksujen vuoksi, noin 200 000 eurolla.

Edellä mainitut tekijät aiheuttavat kiinteistöt ja tilat bruttoyksiköiden käyttötalouteen yhteensä 1 miljoonan euron lisämäärärahatarpeen.

	EUR	TA 2025	KV:n muutos 20.10.2025	Muutos, Tila 19.11.2025	Uusi TA 2025
Kaupunkitilalautakunta	TOIMINTAKULUT	-88 000	0	0	-88 000
	TOIMINTAKATE	-88 000	0	0	-88 000
Kadut ja puistot	TOIMINTATUOTOT	27 434 000	0	0	27 434 000
	TOIMINTAKULUT	-45 197 600	-490 000	-300 000	-45 987 600
	TOIMINTAKATE	-17 763 600	-490 000	-300 000	-18 853 600
Kiinteistöt ja tilat	TOIMINTATUOTOT	34 296 000	-21 820 000	0	12 476 000
bruttoyksiköt	TOIMINTAKULUT	-31 483 000	60 000	-1 000 000	-32 423 000
	TOIMINTAKATE	2 813 000	-21 760 000	-1 000 000	-19 947 000
Kaupunkitilalautakunta	TOIMINTATUOTOT	61 730 000	-21 820 000	0	39 910 000
bruttoyksiköt ilman	TOIMINTAKULUT	-76 768 600	-430 000	-1 300 000	-78 498 600
joukkoliikennettä yht.	TOIMINTAKATE	-15 038 600	-22 250 000	-1 300 000	-38 588 600

Kaupunkitilalautakunta 19.11.2025

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että

a) kaupunkiympäristön toimialan kaupunkitilalautakunnan alaisten katujen ja puistojen bruttoyksiköiden (ml. HSY) toimintakuluja korotetaan 0,3 miljoonaa euroa,
b) kaupunkiympäristön toimialan kaupunkitilalautakunnan alaisten kiinteistöjen ja tilojen bruttoyksiköiden toimintakuluja korotetaan 1,0 miljoonaa euroa.

Täytäntöönpano: Talousohjaus

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

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

6 Muuran yhtenäiskoulu, liikuntahalli ja päiväkoti, hankesuunnitelman hyväksyminen / AK

VD/2202/10.03.02.01/2025

AK/PW/EK/AS

Muuran yhtenäiskoulu, yhtenäiskoulun liikuntahalli ja päiväkoti tarvitaan vastaamaan alueen väestönkasvusta, englanninkielisen opetuksen ja varhaiskasvatuksen kasvusta sekä oppilaiden vaativan erityisen tuen tarpeesta johtuvaan palvelutarpeeseen. Hankkeelle laskettu tavoitehinta on yhteensä 62,47 milj. euroa. Rakentaminen ajoittuu vuosille 2027–2028 ja kohde otetaan käyttöön tammikuussa 2029.

Muuran yhtenäiskoulun, liikuntahallin ja päiväkodin 20.11.2023 päivätty tarveselvitys ja hankkeelle laskettu kustannusennuste 55 610 000 euroa (alv. 0 %, KL122,7) sekä 300 000 euron määrärahavaraus julkiselle taiteelle on hyväksytty seuraavasti:

- Kasvatuksen ja oppimisen lautakunta 4.12.2023 § 8
- Kaupunkikulttuurin ja hyvinvoinnin lautakunta 4.12.2023 § 15
- Kaupunkitilalautakunta 13.12.2023 § 10
- Kaupunginhallitus 29.01.2024 § 14

Hankesuunnitelma on laadittu yhteistyössä Kasvatuksen ja oppimisen toimialan, Kaupunkikulttuurin ja hyvinvoinnin toimialan, Kaupunkisuunnittelun ja Toimitilajohtamisen asiantuntijoiden sekä suunnittelijakonsulttien kanssa. Kohteen suunnittelussa noudatetaan Toimitilajohtamisen yhdessä perusopetuksen kanssa kehittämää perusopetuksen suunnitteluohjetta sekä yhdessä varhaiskasvatuksen kanssa kehittämää Vantaan kaupungin päiväkotisuunnitteluohjetta.

Muuran yhtenäiskoulu, liikuntahalli ja päiväkoti sijoittuu Aviapoliksen suuralueelle Veromiehen kaupunginosan Y-tontille osoitteessa Toinensavu 6b. Määräalojen 52-101-10 ja 52-101-16 hallinta siirtyy Vantaan kaupungille elokuuhun 2026 mennessä, jolloin koko hankkeen laajuinen tontti on Vantaan kaupungin omistuksessa. Rakennusoikeus tontilla on 15 900 kem².

Aurtuanpuistossa VU-tontilla sijaitsevan ison liikuntakentän suunnittelu on lisätty hankkeelle hankesuunnitteluvaiheessa ja sille on laskettu erillishinta. Tavoitteena on, että iso liikuntakenttä valmistuu koulun käyttöönottoon mennessä.

Yhtenäiskoulu toteutetaan 920-tilapaikkaisena ja päiväkoti 168-tilapaikkaisena eli 8- ryhmäisenä. Yhtenäiskoulussa työntekijöitä on noin 135 ja päiväkodissa 32. Osana yhtenäiskoulua tulee toimimaan tarveselvityksestä poiketen IB-päiväkoti ja -koulu, ei Vantaan kansainvälinen päiväkoti ja koulu II.

Yhtenäiskoulu ja päiväkoti toteutetaan puurakenteisina ja liikuntahalli betonirakenteisena laaditun tilaohjelman mukaisesti. Hankesuunnitelman mukainen kokonaislaajuus on 14 156 brm², josta yhtenäiskoulun osuus on 9 818 brm², päiväkodin osuus 2 087 brm² ja liikuntahallin osuus 2 251 brm². Väestönsuojien pinta-alat on jyvitetty bruttoalan mukaan kaikille kolmelle osalle; keittiön pinta-ala on jyvitetty bruttoalan mukaan yhtenäiskoululle ja päiväkodille.

Rakentaminen ajoittuu vuosille 2027–2028 ja kohde otetaan käyttöön tammikuussa 2029.

Hankkeessa noudatetaan EU-rahoitteisen Neutralpath-hankkeen puitteissa kehitettäviä ratkaisuja energiamurroksen vauhdittamiseksi ja hiilineutraaliuden edistämiseksi. Hankkeelle on tehty ilmastoselvitys ja alustavan hiilijalanjälkilaskennan tulos alittaa merkittävästi vuonna 2026 voimaan tulevan raja-arvon.

Kaupunginvaltuuston hyväksymässä vuosien 2025–2034 investointiohjelmassa hankkeelle on varattu yhteensä 57 400 000 euroa (alv 0 %, KL116), josta yhtenäiskoululle 37 750 000 euroa, liikuntahallille 9 850 000 euroa ja päiväkodille 9 800 000 euroa.

Hankesuunnitelman mukainen tavoitehinta on yhteensä 62 470 000 euroa (alv 0 %, KL103,9), josta yhtenäiskoulun osuus on 43 780 000 000 euroa, päiväkodin osuus 9 430 000 ja liikuntahallin osuus 9 260 000 euroa. VU-tontilla sijaitsevan ison liikuntakentän erillishinnaksi on arvioitu 1 940 000 euroa. Hankesuunnitteluvaiheen tavoitehintaa ovat nostaneet mm. pihan ja väestönsuojatilojen laajuuden arviointi tarveselvitysvaiheen kustannuslaskennassa merkittävästi pienemmiksi sekä tarjottimien käyttöönotto ja siitä johtuva keittiötilojen ja palautuslinjaston laajuuksien kasvu.

Muuran asemakaavan mukaan kortteleihin tulee sijoittaa taidetta. Julkiselle taiteelle on jo tarveselvitysvaiheessa hyväksytty erillinen 300 000 euron määrärahavaraus, jonka käytöstä ja taiteen koordinoinnista vastaa Vantaan taidemuseo Artsi. Koska investointiohjelmassa ei ole erillisiä määrärahavarauksia taidehankintoihin, määrärahavaraus tulee sisällyttää hankkeen tavoitehintaan.

Iso liikuntakenttä suunnitellaan ja rakennetaan tämän toimitilahankkeen yhteydessä. VU-alueelle sijoittuvan kentän kustannukset kuuluvat kunnallistekniikan investointeihin. Tähän hankkeeseen on kuitenkin budjetoitu ainoastaan 1,0 milj. euroa vuodelle 2028.

Muuran yhtenäiskoulun, liikuntahallin ja päiväkodin hankesuunnitelma on hyväksytty Kasvatuksen ja oppimisen lautakunnassa 7.10.2025 ja se on käsiteltävänä Kaupunkikulttuurin ja hyvinvoinnin lautakunnassa 21.10.2025.

Hallintosäännön 8 luvun 1 §:n 22 kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää useampaa kuin yhtä toimialaa koskevien ja kaupunkitasoista linjausta vaativien investointihankkeiden hankesuunnitelmien (tavoitehintoineen) ja kustannusarvioiden hyväksymisestä.

Kaupunkitilalautakunta 22.10.2025 § 6

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään

a) esittää kaupunginhallitukselle hyväksyttäväksi Muuran yhtenäiskoulun, liikuntahallin ja päiväkodin 19.9.2025 päivätty hankesuunnitelma sekä tavoitehinta 62,50 milj. euroa (alv 0 %) sisältäen 300 000 euron määrärahan julkiselle taiteelle edellyttäen, että Kaupunkikulttuurin ja hyvinvoinnin lautakunta on hyväksynyt ne osaltaan, ja
b) todeta, että hankkeen toteuttaminen edellyttää lisärahoitusta uudisrakentamisen investointiohjelmaan ja urheilualueiden investointimäärärahoihin, mikä otetaan huomioon vuoden 2027 talousarvion valmistelussa.

Käsittely:

Asian käsittelyn aikana kiinteistöjohtaja muutti esitystään siten, että hankesuunnitelman sivun kahdeksan viimeisen kappaleen ensimmäinen lause muutetaan kuulumaan seuraavasti (muutokset *kursiivilla)*:
”Monitoimitiloja *(n. 100 oppilaan ja 4–5 opettajan käyttöön)* rajaavat kiinteät seinät, mutta varsinainen tila on jaettavissa esim. pyörällisillä kalusteilla erilaisiin toimintaympäristöihin.”

Asian käsittelyn aikana kaupunkitilalautakunnan jäsen Emmi Pajunen esitti asian jättämistä pöydälle. Esitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös:
Päätettiin jättää asia pöydälle kaupunkitilalautakunnan seuraavaan kokoukseen.

_____

Kaupunkitilalautakunta 19.11.2025

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään

a) esittää kaupunginhallitukselle hyväksyttäväksi Muuran yhtenäiskoulun, liikuntahallin ja päiväkodin 19.9.2025 päivätty hankesuunnitelma sekä tavoitehinta 62,50 milj. euroa (alv 0 %) sisältäen 300 000 euron määrärahan julkiselle taiteelle edellyttäen, että Kaupunkikulttuurin ja hyvinvoinnin lautakunta on hyväksynyt ne osaltaan, ja
b) todeta, että hankkeen toteuttaminen edellyttää lisärahoitusta uudisrakentamisen investointiohjelmaan ja urheilualueiden investointimäärärahoihin, mikä otetaan huomioon vuoden 2027 talousarvion valmistelussa.

Liitteet:
- Muuran yhtenäiskoulu, liikuntahalli ja päiväkoti, hankesuunnitelma 19.9.2025 liitteineen (III)

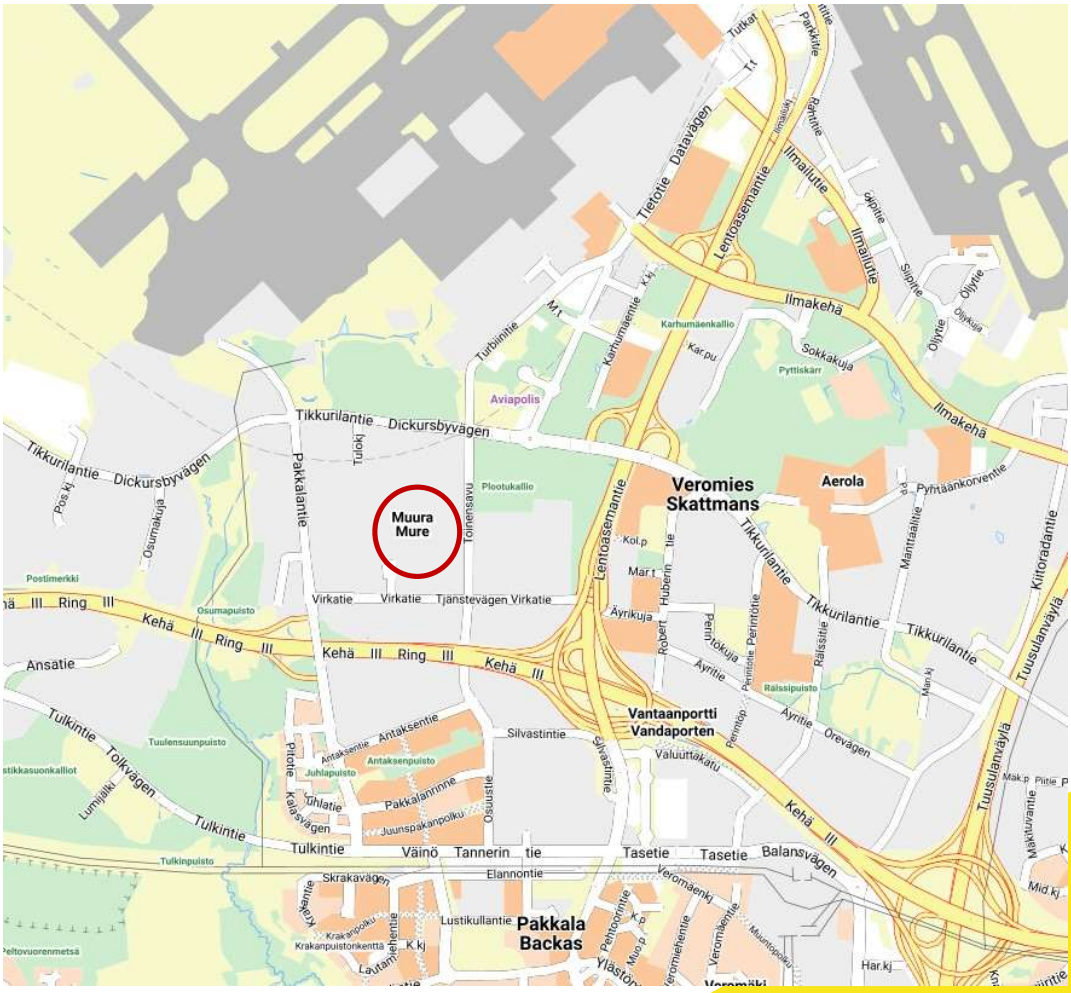
Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
rakennuttaja-arkkitehti Ann-Mari Ståhlberg, puh. 040 070 2483,
palveluverkkoasiantuntija Hannu Haarala, puh. 050 302 9750,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

MUURAN YHTENÄISKOULU, LIIKUNTAHALLI JA PÄIVÄKOTI

HANKESUUNNITELMA UUDISRAKENNUS



Vantaan kaupunki
Kaupunkiympäristö / Kiinteistöt ja tilat /
Toimitilajohtaminen / Hankevalmistelu
09/2025 / AStå

Vantaa
Vanda

1. HANKETIETOKORTTI 4

2. HANKKEEN PERUSTEET 6
2.1. Hankkeesta aiemmin tehdyt päätökset 6
2.2. Yhteenveto hankkeesta 6

3. TILOJEN TOIMINNAN KUVAUS, TILAOHJELMA JA TILOJEN VAATIMUKSET 7
3.1 Tilojen toiminnan kuvaus 7
3.2 Tilaohjelma 29
3.3 Tilojen vaatimukset 30

4. RAKENNUS 30
4.0 Yleiset tavoitteet ja vaatimukset 30
4.1 Arkkitehtoniset tavoitteet 36
4.2 Esteettömyystavoitteet 38
4.3 Rakennetekniset tavoitteet 38
4.4 LVIA-tekniset tavoitteet 43
4.5 Sähkötekniset tavoitteet 60
4.6 Toteutukseen liittyvät tavoitteet 71

5. RAKENNUSPAIKKA 71
5.1 Rakennuspaikan sijainti ja hallinta 71
5.2 Rakennuspaikan ominaisuudet 71
5.3 Rakennuspaikan toiminnalliset tavoitteet 75

6. HANKKEEN LAAJUUSTAVOITE 76

7. KUSTANNUKSET 77
7.1 Rakennuskustannukset 77
7.2 Käyttökustannusennuste 77
7.3 Ensikertaisen kalustamisen ja varustamisen kustannusennuste 78

8. RAHOITUS, TOTEUTUS JA AIKATAULU 78

9. TYÖTURVALLISUUSASIAT 79

10. RISKIT 80

11. HANKESUUNNITTELUTYÖRYHMÄ 81

Vantaan kaupunki
Kaupunkiympäristön toimiala / Kiinteistöt ja tilat palvelualue / Toimitilajohtamisen palveluyksikkö / Hankevalmistelu
Rakennuttaja-arkkitehti / Ann-Mari Ståhlberg

Liitteet:

- Liite 1: Sijaintikartta
- Liite 2: Ilmakuva
- Liite 3: Asemakaavaote ja määräykset
- Liite 4: Tonttikartta
- Liite 5: Tilaohjelma
- Liite 6: Tavoitehintalaskelma
- Liite 7: Alustava perustamistapalausunto / pohjatutkimus

Oheismateriaali:

- Vantaan kaupunki, Toimitilajohtaminen, suunnitteluohje 10.10.2024
- Vantaan kaupunki, Perusopetuksen suunnitteluohje 2019
- Vantaan kaupunki, Toimitilajohtaminen, päiväkotisuunnitteluohje 15.2.2023
- Vantaan kaupunki, Toimitilajohtaminen, pk-tilakortit 15.2.2023
- Varhaiskasvatuksen pihasuunnittelun tavoitteet 2023
- Vantaan kaupunki, Pelastustoimen määräystarkennukset 2023
- Perusopetuksen käsityön kovien materiaalien tilat ja laitteet
- Osallisuussuunnitelma, KASO
- Pedagoginen suunnitelma, KASO
- Esitys- ja musiikkitilat kouluissa 2025, KASO
- Havat-riskikartta
- Ympäristötekninen tutkimusraportti, Plootukallio, yhtenäiskoulu ja päiväkoti 2024
- Asemapiirros, pohjapiirustukset, julkisivut ja leikkaukset 15.08.2025
- Pihasuunnitelma 15.08.2025
- Rakennustapaselostus 15.08.2025
- Ilmastoselvitys Muuran yhtenäiskoulu, liikuntahalli ja päiväkoti hankesuunnittelu, 16.9.2025

1. HANKETIETOKORTTI

VD/2202/10.03.02.01/2025

Kohteen nimi:
Muuran yhtenäiskoulu, liikuntahalli ja päiväkoti

Tarpeen kuvaus:
Muuran yhtenäiskoulu ja päiväkoti vastaavat alueen väestönkasvun sekä oppilaiden vaativan erityisen tuen palvelutarpeeseen. Osana Muuran yhtenäiskoulua tulee toimimaan tarveselvityksestä poiketen IB-päiväkoti ja -koulu, eikä Vantaan kansainvälinen päiväkoti ja koulu II. Muuran päiväkoti tarjoaa neljässä ryhmässä englanninkielistä varhaiskasvatusta.

Liittyminen muihin hankkeisiin ja selvityksiin:
Englanninkieliset koulutuspalvelut Vantaalla 2023.
Aviapoliksen osittainen kouluverkkoselvitys 2023.

Tarpeen perustelut:
Väestön määrän kasvu Veromiehen kaupunginosassa, sekä englanninkielisen opetuksen tarpeen kasvu Vantaalla.

Käyttäjätoimiala(t):
KASO (Kasvatuksen ja opetuksen toimiala) ja KAKU (Kaupunkikulttuuri ja hyvinvoinnin toimiala)

Kaupunginosa:	**Kiinteistötunnus:**	**Tontin pinta-ala:**
52 Veromies / Aviapolis	092-052-0101-0024 92-52-101-16-M501	25 498 m^2
Osoite ja tontti:	**Kaavatiedot:**	**Rakennusoikeus:**
Toinen savu 6b 01510 Vantaa	Kaava-alueen nro 002533	15 900 m^2

Tilatarve, suuruus ja kustannukset (ALV 0 %)	**brm^2**	**htm^2**	**hym^2**	**Investointikustannus**		
				€	**€ / brm^2**	**€ / htm^2**
Yhtenäiskoulu	9 818	8 407	7 279	43 780 000	4 459	5 208
Päiväkoti	2 087	1 752	1 353	9 430 000	4 518	5 382
Liikuntahalli	2 251	1 900	1 719	9 260 000	4 112	4 874
Yht.	14 156	12 059	10 351	62 470 0000		

Hankkeen tilapaikkamäärä	koulu **910** opp. päiväkoti **168** tp
Investointikustannus tilapaikkaa kohden	48 110 € / koulun tp 56 131 € / päiväkodin tp

Väistötilan tarve:
Ei väistötilatarvetta.

Määrärahavaraus investointiohjelmassa (2025-2034):
Koulu 37,75 milj. €, liikuntahalli 9,85 milj. € ja päiväkoti 9,8 milj. €, yht. 57,40 milj. € (KL116).

Hankkeen toteutusaikataulu:
Suunnittelu 09/2025 - 09/2026, rakentaminen 03/2027 - 11/2028.

Ylläpitokustannukset / vuosi (alv. 0 %):
Yhtenäiskoulu 3 425 017 €, päiväkoti 729 153 €, liikuntahalli 686 221 €.

Toimintakustannukset käyttäjätoimialalle:
Yhtenäiskoulu ja liikuntahalli 4 393 670 €/vuosi, päiväkoti 1 700 000 €/vuosi.

Ensikertainen kalustaminen ja varustaminen:
Yhtenäiskoulu 1 800 000 €, päiväkoti 136 000 €, liikuntahalli (vapaa-ajan käyttö) 100 000 €.

Vuokra-arvio käyttäjätoimialalle:		
Tuleva vuokra		Yhtenäiskoulu 32,50 € / htm^2 / kk Päiväkoti 33,45 € / htm^2 / kk Liikuntahalli 30,91 € / htm^2 / kk
Vuokravaikutus	Yhtenäiskoulu 273 882 € / kk Päiväkoti 58 608 € / kk Liikuntahalli 58 726 € / kk	3 286 581 € / vuosi 703 297 € / vuosi 704 712 € / vuosi
Vuokravaikutus / tilapaikka		Yhtenäiskoulu 301 € / kk Päiväkoti 340 € / kk
Laatija(t): Hannu Haarala, Satu Turunen, Anu Jokela, Anne Papunen, Ann-Mari Ståhlberg		**Pvm.:** 19.09.2025

2. HANKKEEN PERUSTEET

2.1. Hankkeesta aiemmin tehdyt päätökset

Englanninkieliset koulutuspalvelut Vantaalla 2023.
Aviapoliksen osittainen kouluverkkoselvitys 2023.
Hankkeiden priorisointitarkastelu ja sovittaminen investointimäärärahojen rajoituksiin 2025.

Muuran yhtenäiskoulun, liikuntahallin ja päiväkodin 20.11.2023 päivätty tarveselvitys ja hankkeelle laskettu kustannusennuste 55 610 000 euroa (alv. 0 %, KL122,7 (11/23)) sekä 300 000 €:n määrärahavaraus taiteelle on hyväksytty:

- Kasvatuksen ja oppimisen lautakunta 4.12.2023 § 8
- Kaupunkikulttuurin ja hyvinvoinnin lautakunta 4.12.2023 § 15
- Kaupunkitilalautakunta 13.12.2023 § 10
- Kaupunginhallitus 29.01.2024 § 14

2.2. Yhteenveto hankkeesta

Muuran yhtenäiskoulun, liikuntahallin ja päiväkodin uudisrakennuksen hankesuunnitelma on laadittu Toimitilajohtamisessa yhteistyössä Kasvatuksen ja oppimisen toimialan asiantuntijoiden, Kaupunkikulttuurin ja hyvinvoinnin toimialan asiantuntijoiden sekä suunnittelijakonsulttien kanssa.

Muuran yhtenäiskoulu ja päiväkoti tulevat vastaamaan peruspalvelutarpeen lisäksi Vantaan lisääntyneeseen englanninkielisen opetuksen sekä oppilaiden vaativan erityisen tuen tarpeeseen. Kohteessa tulee toimimaan IB-päiväkoti ja –koulu.

Tontti sijaitsee Veromiehen suuralueella Aviapoliksen kaupunginosassa, osoitteessa Toinen savu 6b, 01510 Vantaa. Voimassa oleva asemakaava sallii hankkeen mukaisen yhtenäiskoulun, päiväkodin ja liikuntahallin rakentamisen tontille. Hankkeen tontti on kokonaisuudessaan Vantaan kaupungin omistuksessa 08/2026 mennessä.

Yhtenäiskoulu ja päiväkoti toteutetaan puurakenteisina, liikuntahalli betonirakenteisena. Hankesuunnitelman tilaohjelman mukainen tavoitelaajuus on 14 156 brm², josta yhtenäiskoulun osuus on 9 657 brm², päiväkodin osuus 1 943 brm² ja liikuntahallin osuus 2 556 brm². Rakennusoikeus tontilla on 15 900 kem².

Yhtenäiskouluun tulee yhteensä 910 tilapaikkaa ja noin 135 työntekijää. Päiväkotiin tulee kahdeksan ryhmää; yhteensä 168 tilapaikkaa ja 32 työntekijää. Kohteen suunnittelussa noudatetaan Toimitilajohtamisen yhdessä perusopetuksen kanssa kehittämää Vantaan kaupungin perusopetuksen suunnitteluohjetta (2019) sekä varhaiskasvatuksen kanssa kehittämää päiväkotisuunnitteluohjetta (2023).

Aurtuanpuistossa sijaitsevan ison liikuntakentän suunnittelu on lisätty hankkeelle hankesuunnitteluvaiheessa ja sille on laskettu erillishinta. Tavoitteena on, että iso liikuntakenttä valmistuu koulun käyttöönottoon mennessä.

Hankkeessa noudatetaan EU-rahoitteisen Neutralpath-hankkeen puitteissa kehitettäviä ratkaisuja energiamurroksen vauhdittamiseksi ja hiilineutraaliuden edistämiseksi. Hankkeelle on tehty ilmastoselvitys ja alustavan hiilijalanjälkilaskennan tulos alittaa merkittävästi vuonna 2026 voimaan tulevan raja-arvon.

Kaupunginvaltuuston hyväksymässä investointiohjelmassa 2025-2034 on Muuran yhtenäiskoulun, liikuntahallin ja päiväkodin uudisrakennukselle varattu yht. 57,40 milj. € (KL116, alv. 0 %). Hankesuunnitelmassa asetettu tavoitehinta hankkeelle on 62,47 milj. € (KL103,9, alv. 0 %). Erillishinta tontin ulkopuolella sijaitsevalle isolle liikuntakentälle on 1,94 milj. € (KL103,9, alv. 0 %).

Tarveselvitysvaiheessa hankkeen julkiselle taiteelle on hyväksytty erillinen 300 000 €:n määrärahavaraus, jonka käytöstä ja taiteen koordinoinnista vastaa Vantaan taidemuseo Artsi.

Hankkeen hankesuunnitelman mukainen valmistumisajankohta on joulukuu 2028.

3. TILOJEN TOIMINNAN KUVAUS, TILAOHJELMA JA TILOJEN VAATIMUKSET

3.1 Tilojen toiminnan kuvaus

Yhtenäiskoulu

Muuran koulun vuosiluokkien 1-9 opetus toteutetaan sekä suomeksi että englanniksi. Kansainvälisen International Baccalaureate-viitekehyksen mukaista Primary Years

Programme (PYP) ja Middle Years Programme (MYP) toteutetaan sekä suomenkielisessä että englanninkielisessä opetuksessa.

IB-pedagogian mukainen opetus korostaa oppimisen tutkivaa otetta, oppijan itseohjautuvuuden ja luovuuden kehittämistä, yhteisöllisyyttä ja osallisuutta. PYP/MYP-viitekehyksen noudattaminen edellyttää resurssointia koulun omaan kirjasto/mediateekkitilaan, monipuolisiin aineopetustiloihin ja mahdollisuutta käyttää tiloja joustavasti erikokoisten ryhmien kanssa. Oppiminen tapahtuu paljon projektiluontoisesti ja ilmiöpohjaisesti. Oppilastöiden ja projektien esittely yhteisissä tiloissa tulee olla mahdollista. Yhteiset opetushenkilökunnan tilat, yhteisöllisyys ja

yhteisöllinen oppiminen ovat tärkeitä teemoja monikielisessä koulussa. Tämän lisäksi PYP/MYP ohjelmissa toimii kolme ohjelmakoordinaattoria, jotka tarvitsevat työhuoneet hallinnon tiloihin.

Autopaikkojen riittävä määrä on tärkeä huomioida, koska oppilaat ja opettajat saapuvat koululle tavallista laajemmalta alueelta.

Uuden oppimisympäristön vaatimukset ja tavoitteet asettavat uudenlaisia tavoitteita tilojen jäsentymiselle ja toimintojen järjestämiselle. Koulurakennus on monitoimitila. Tilat jaotellaan toiminnoiltaan julkisiin, puolijulkisiin ja yksityisiin tiloihin siten, että tilojen käyttö on joustavaa eri tilanteissa ja tarpeissa. Monitoimitilan käyttäjiä ovat myös organisaation ulkopuoliset käyttäjät varsinaisen koulutyöskentelyaikojen ulkopuolella.

Monitoimitiloja (n. 100 oppilaan ja 4–5 opettajan käyttöön) rajaavat kiinteät seinät, mutta varsinainen tila on jaettavissa esim. pyörällisillä kalusteilla erilaisiin toimintaympäristöihin.

Avoimessa tilassa voi olla seinillä erotettuja tiloja rauhallisempaa työskentelyä tai opettajatiimin työskentelyä varten. Opiskelu- ja opetustilat muodostuvat noin 100 oppilaan käyttöön tarkoitetuista oppimisalueista. Oppimisalueita ovat yleisopetuksen tilat ja erikoisvarusteiset työskentelyalueet, joita ovat mm. käsityö ja kuvataide sekä fysiikan, kemian ja kotitalouden tilat (liikuntatilat muodostavat yhden oppimisalueen yhdessä musiikin ja esitystilojen kanssa). Lisäksi oppimisalueilla on eritavoin joustavasti muokattavia yleistiloja ja yhteisvarastoja.

Oppimisalueiden tiloja voidaan jakaa erikokoisiin oppimisen tiloihin (opetus- ja oppimistuokiot) kouluaikana ja opetuksen järjestämisessä hyödynnetään rakennuksen muita yhteistiloja tarvittaessa (esim. ruokala, yleisopetuksen tilat). Oppimisalueilla voi työskennellä ryhmätila- ajattelun mukaisesti eri ikäryhmiä. Oppimisalueiden tiloja jaetaan myös elämän- tai päivänkaariajatuksella: tila voi toimia eri aikoina neuvottelutilana, henkilökunnan työtilana tai asukasyhdistyksen kokoustilana. Teknologian tuoma liikkuvuus ja erilaiset oppimisen tilat avaavat lukujärjestystekniikkaan uusia mahdollisuuksia, kun koulun kaikkia tiloja voidaan käyttää oppimisen tiloina.

Nykyajan oppiminen ja opetus on monimuotoista. Oppimistilojen on oltava helposti mukautettavissa, tehokkaasti hyödynnettävissä ja muutettavissa eri tilanteiden oppimis- ja opetusvaatimusten mukaan. Tilojen tulee tukea myös aktiivista istumisen tauottamista tarjoten luonnollisia fyysisen aktiivisuuden tarjoumia kuten puolapuita, kiipeilyotteita, leuanvetotankoja, roikkuvia nyrkkeilysäkkejä tai muuta, joka tukee istumisjaksojen aktiivista katkaisua sekä mahdollistavat oppilaiden ja opettajien taukoliikkumisen.

Oppimistilojen tulisi tukea aktiivista istumisen tauottamista ja mahdollistaa oppilaiden ja opettajien taukoliikkumista. Monikäyttöiset ja joustavat tilat luovat mahdollisuuksia monipuolisten pedagogisten menetelmien käyttöön ja oppilaille virikkeellisen oppimisympäristön. Tiloissa tulisi olla aktiivisuutta lisääviä kalusteita, joita on mainittu perusopetuksen tilakortissa. Lisäksi opetustiloissa tulisi pystyä käyttämään toiminnallisia opetusmenetelmiä.

Koulun yhteisten tilojen tulisi olla viihtyisiä, fyysiseen aktiivisuuteen kannustavia sekä tarjota erilaisia välituntiaktiviteetteja. Oppilailla tulisi olla mahdollisuus liikkua koulurakennuksessa sijaitseviin saavutettaviin fyysisen aktiivisuuden mahdollistaviin toiminnallisiin pisteisiin. Yhteisistä käytävä- ja aulatiloista tulisi löytyä erilaisia pelillisiä toimintoja ja kiintovälineitä, jotka on mainittu perusopetuksen tilakortissa.

Koulutilojen on tarjottava mahdollisuudet sosiaaliseen kanssakäymiseen ja sosiaalisten ihmissuhdetaitojen harjoitteluun. Modernit oppimisympäristöt ja koulutilat luovat edellytykset kouluviihtyvyyden ja motivaation kasvulle ja sitä kautta oppimisen monipuolistumiselle. Opetussuunnitelman muuttuminen liittyy työskentelytapojen muuttumiseen. Oppilaasta on tullut oppija, joka on aktiivinen toimija, oman oppimisensa subjekti. Opettajan rooli muuttuu oppimisen ohjaajaksi ja valmentajaksi. Oppimiseen hyödynnetään erilaisia oppimisen tilamalleja.

Ilmiöpohjainen oppiminen tai pari- ja tiimiopettajuus vaativat koulutiloilta joustavuutta. Tällaisissa oppimisympäristöissä kalusteet ovat helposti järjestettävissä uudelleen ryhmän ja tehtävän vaatimusten mukaan. Tilat voidaan jakaa kognitiivisen oppimisen, sosiaalisen oppimisen, tekemällä oppimisen ja vetäytymisen tiloiksi. Teema-aluejako tukee osaltaan myös luottamuksen kehä -ajattelua. Vantaan kouluhankkeissa sovellettavan tilatavoitteen mukaiset tilat vahvistavat oppilaiden turvallisuudentunnetta (kotialue), ja pedagogiset ratkaisut mahdollistavat oppilaille virikkeellisen ympäristön, jonka tilojen monikäyttöisyys ja joustavuus mahdollistavat.

Päiväkoti

Muuran päiväkodissa on 168 tilapaikkaa ja yhtensä 32 työntekijää. IB ohjelman mukaista englanninkielistä varhaiskasvatusta sekä -esiopetusta toteutetaan yhteensä neljässä ryhmässä, rinnakkain suomenkielisten ryhmien kanssa. Englanninkielinen varhaiskasvatus ja -esiopetus perustuu suomalaiseen varhaiskasvatus- ja esiopetussuunnitelmaan.

Henkilöstötarve laajamittaisen englanninkielisen varhaiskasvatuksen ja esiopetuksen osalta: neljä varhaiskasvatuksen opettajaa, neljä varhaiskasvatuksen sosionomia sekä neljä lastenhoitajaa.

Kieli ei aseta varhaiskasvatuksen tiloille normaalista tilasuunnittelusta poikkeavia vaatimuksia. Esiopetustilojen suunnittelussa olisi kuitenkin hyvä muistaa niiden sijoittelu lähelle alkuopetuksen tiloja, jotta nivelvaiheen yhteistyö toteutuu luonnollisesti ja helposti.

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. Esteettinen ja viihtyisä oppimisympäristö vaikuttaa myönteisesti oppimiseen ja henkiseen hyvinvointiin.

Päiväkodin ryhmätilojen suunnittelussa tulee huomioida lasten riittävät mahdollisuudet päivittäiseen omaehtoiseen liikkumiseen. Liikuntasalin lisäksi ryhmä- ja käytävätilat sekä päiväkodin yhteiset tilat tarjoavat mahdollisuuksia monipuoliselle liikunnalliselle toiminnalle. Ryhmätiloja suunnitellessa on tärkeä huomioida tilojen muokattavuus ja mahdollisuudet mm. kattokiinnitysten asentamiselle, joihin on mahdollista asentaa

roikkumiseen ja kiipeilyyn suunniteltuja välineitä. Käytävätiloihin on tärkeää luoda mahdollisuus seinäkiinnitysten asentamiselle kiipeilyyn suunniteltujen välineiden asentamiseksi.

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.

Päiväkodin sydämen muodostavat ruokailutila, kotikeittiö ja sali. Tavoitteena on, että ne ovat yhdistettävissä. Päiväkodissa järjestetään myös koko päiväkodin yhteisiä tapahtumia lapsille ja perheille. Päiväkodissa on rauhallisia tiloja keskusteluihin perheiden ja yhteiskumppaneiden kanssa sekä henkilökunnan kirjalliseen työskentelyyn.

Päiväkodin liikuntasalin tulee olla tavallista huonekorkeutta korkeampi. Hankesuunnitteluvaiheessa liikuntasali on suunniteltu tavanomaiseen huonekorkeuteen, mutta huonekorkeuden korottamista tutkitaan jatkosuunnitteluvaiheessa. Korkeampi tila mahdollistaa kattoon kiinnitettävien köysien ja renkaiden käyttämisen sekä täyttää eri pallopelien vaatimukset. Liikuntasalin ikkunoiden tulisi olla sijoitettuna korkeammalle, jotta salissa on myös ikkunatonta seinätilaa vauhdikkaan liikkumisen mahdollistamiseksi ja mm. pallopelien pelaamiseksi. Liikuntasalin lattiamerkinnät, kuten salia halkovat viivat ja suuri keskiympyrä (halkaisija 3 m) tukevat liikuntakasvatuksessa ja auttavat mm. lapsia hahmottamaan tilaa ja pelialueita.

Iltakäyttöalueet voivat olla asukkaiden monipuolisessa käytössä päiväkodin käyttöajan ulkopuolella. Tilat tulee rajata päiväkodin muista tiloista ja iltakäytölle toteutetaan erillinen sisäänkäynti.

Vararuokavarasto on kasvatuksen ja oppimisen toimialan omistama ja palveluntuottajan ylläpitämä varasto, jota käytetään tarvittaessa erilaisissa kriisitilanteissa tai häiriöissä korvaamaan normaali päivän ateria.

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

Segregaatio

Alueellinen sosioekonominen ja etninen segregaatio on tunnistettu Vantaalla haasteeksi. Segregaation vaikutukset varhaiskasvatusyksiköille ja kouluille ovat merkittäviä, sillä alueellinen eriytyminen heijastuu suoraan päiväkotien ja koulujen lapsipohjaan. Toisin sanoen, jos hyvä- ja huono-osaisuus kasautuvat alueellisesti, sama tapahtuu myös päiväkotien ja koulujen tasolla. Varhaiskasvatuksen ja opetuksen yksiköissä, jotka sijaitsevat alueilla, joilla esiintyy merkittävässä määrin sosioekonomisia haasteita – kuten pienituloisuutta, työttömyyttä sekä kieli- ja kulttuuritaustojen moninaisuutta – lasten ja perheiden tuen tarve on keskimääräistä suurempi. Tämä korostaa tarvetta kohdennetuille resursseille ja tukitoimille näillä alueilla.

Päiväkoti- ja koulusuunnittelun näkökulmasta alueelliset erityispiirteet tulisi huomioida niin, että erityisesti vahvasti segregoituneilla alueilla kiinnitetään huomiota tilojen muunneltavuuteen ja taataan rauhallisia tiloja pienryhmätoimintaan, perheiden tapaamiseen sekä moniammatilliseen työskentelyyn. Lisäksi erityisesti kyseisillä alueilla tulee kiinnittää huomiota siihen, että päiväkodin ja koulun sisä- ja ulkotilat ovat alueen asukkaiden käytössä päiväkodin ollessa suljettuna, jotta voidaan lisätä mahdollisuuksia vapaamuotoisille yhteisöllisyyttä lisääville kohtaamisille ja ohjatulle harrastustoiminnalle alueella.

Koulun, päiväkodin ja liikuntahallin toiminta on turvallista ja ilmanlaadultaan terveellistä.

3.1.1 Ryhmäalueet / eri toimintojen tilat

Päiväkoti

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 pieni ikkunallinen jakotila rauhallisille leikeille. Rauhallinen tila mahdollistaa lepäämisen ja rauhoittumisen. Kahden ryhmän lepotilat voidaan yhdistää yhdeksi suuremmaksi tilaksi. Levolle varatut tilat varustetaan kaappisängyillä. 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 (tvt) ovat osa lapsiryhmän oppimisympäristöä. Laitteiden käyttöä tukevat toimivat tietotekniikkayhteydet, järkevästi ja ergonomisesti sijoitetut sähköpistorasiat.

Märkäeteistilat voivat olla kahden ryhmän yhteiset. Eteistilat suunnitellaan yhdelle ryhmälle, mutta ovat osa isompaa kokonaisuutta. Eteistilat ovat osa toiminnallisia tiloja. Wc-pesutilat tukevat toiminnan sujuvuutta ja ne toteutetaan tilakortin mukaan. Wc-tilojen tulee olla ryhmätiloista helposti saavutettavissa. Kummassakin kerroksessa tulee olla LE-wc.

Uuden päiväkodin hallinnolliset tilat tulee rakentaa niin, että päiväkodin puolelle rakennetaan tila, jossa työskentely mahdollistetaan kahdelle henkilölle ja että tilassa voi kokoustaa pienen 2-4 henkilön ryhmän kanssa. Tilassa tulee olla riittävä äänieristys, jotta arkaluonteisia asioista voidaan käsitellä. Päiväkodin puolella huonetta käyttää sekä päiväkodin johtaja että PYP-koordinaattori. Koulun puolelle tehdään lisäksi päiväkodin johtajan huone, joka vahvistaa yhteistyötä koulun ja päiväkodin välillä.

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. Esi- ja alkuopetuksen tilojen läheisyys vahvistaa yhteistoimintaa.

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 ateria. Varasto koostuu hyvin säilyvistä retkievästyyppisistä 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.

Vararuokavaraston sijoitetaan lähelle ruokailutiloja, joko lukolliset kalustekaapit tai varastokomero. Sijoitus mietittävä kuitenkin niin, ettei haittaa päivittäistä toimintaa (esim. portaidenalustila tai väestösuoja).

Sisäänkäynnit järjestetään aidatun pihan kautta. Päiväkodissa ei ole erillistä pääsisäänkäyntiä. Erillinen vapaa-ajan käytön sisäänkäynti nimetään suunnitteluvaiheessa. Sisäänkäynnin yhteyteen tulee kenkä- ja vaatesäilytys.

Rakennukseen tehdään hissi, joka on mitoitettu pyörätuolia käyttäville.

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.

Liikuntahalli

Liikuntahalliin toteutetaan 1 400 m2:n liikuntatila sekä liikuntatilan edellyttämät riittävät puku- / peseytymistilat, varasto- ja muut tukitilat. Liikuntahalli on jaettavissa useampaan osaan väliverhoin, joista ainakin osa on myös ääntä eristäviä. Liikuntatilan vapaa huonekorkeus on vähintään 9 metriä. Lattiamateriaalina on massalattia.

Tavoitteena on toteuttaa monipuoliseen eri liikuntalajien harjoitteluun soveltuva liikuntahalli, joka on päivisin opetuskäytössä ja muussa tarvittavassa kaupungin toiminnassa ja iltaisin, viikonloppuisin ja loma-aikoina vapaa-ajan käytössä. Liikuntahalli soveltuu mm. salibandyn, futsalin, koripallon, lentopallon, voimistelun ja tanssin harjoitteluun. Pukuhuone-, wc-, aula- ja varastotilat mitoitetaan huomioiden useampi samanaikainen käyttäjäryhmä.

Liikuntahallin suunnittelussa huomioidaan alueen vapaa-ajan käytön tarpeet sekä koulun ja varhaiskasvatuksen opetustarpeet. Liikuntahallin seinillä tulee olla Move!-neliömaalaukset vuosittaisia 4.- ja 8.-luokkalaisten Move!-mittauksia varten.

Liikuntahallin ohjauskeskukset asennetaan alueittain siten, että väliverhoilla rajatuilla alueilla on omat ohjauskeskukset. Lisäksi keskuksista tulee voida ohjata väliverhoja, koripallotelineitä, yms. sekä myös salin kokonaisuutta.

Liikuntahallin valaistuksissa ja valaistusohjaukissa tulee huomioida salin eri käyttötilanteet (kuten pelikäyttö, opetuskäyttö, juhlasalikäyttö, yms.).

Liikuntahalli varustetaan monilajiottelukellolla, joka sisältää erillisen ohjausyksikön sekä esim. rangaistusaikanäytöt ja hyökkäysaikakellon/-näytön. Selvitetään toisen kellon tarve tarkemman asteisessa suunnittelussa.

Liikuntavälinevarasto (yht. 120 m²)

Liikuntavälinevarastoa käytetään koulun, seurojen ja muiden liikuntahallin käyttäjien eri liikuntavälineiden varastointiin. Käynti liikuntavälinevarastoon on hyvä olla liikuntatilan kautta ja jokaisesta liikuntatilan osasta tulee olla suora ja helppo yhteys varastoon. Liikuntavälinevarasto voi olla yksi yhtenäinen tila jaettuna useampaan pienempään eri lohkoja palvelevaan varastoon. Käyttöaukon leveys- ja korkeusmitta on vähintään 2000 mm. Liikuntavälinevaraston ja liikuntatilan lattian välillä ei saa olla tasoeroa eikä kynnystä. Varastoon varataan lukittavaa säilytystilaa koulujen, seurojen ja muiden liikuntatilan käyttäjien omia välineitä varten.

Yhteiset tilat

Päiväkoti

Iltakäytön tilat tulee rajata päiväkodin muista tiloista ja iltakäytön sisäänkäynti nimetään suunnitteluvaiheessa. Ruokailutilassa oleva aterialinjasto tulee voida jättää iltakäytön ulkopuolelle.

Päiväkodin piha-alue on muiden käyttäjien käytettävissä päiväkotitoiminnan ulkopuolisina aikoina.

Koulu

Iltakäyttöalue tulee rajata lukituksin niin, että vapaa-ajan käyttäjillä on pääsy vain rajatulle iltakäytön alueelle. Vapaa-ajan käytölle selkeä nimetty sisäänkäynti, jossa koodikulku. Iltakäytön alueen sisäoviin joko koodikulku tai esimerkiksi sisäoviin sopiville avaimille koodilla avautuva avainkaappi sisäänkäynnin yhteyteen.

Varaudutaan yökoulu-tapahtumiin. Kouluun toteutetaan iltakäytön vyöhykkeet.

3.1.2 Henkilökunnan tilat

Henkilökunnalle toteutetaan tilaohjelman mukaiset työskentely- sekä sosiaalitilat.

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.

Sosiaalitilat voivat olla unisex-tiloja, wc-tiloilla ja suihkulla, jossa suihkussa suihkuseinällä erotettuna pukeutumispenkki ja naulakko pyyhkeille. Päiväkodin henkilökunnalle varataan sosiaalitilat 32 henkilölle päiväkodin puolelta. Keittiö henkilökunnalle varataan koulun sosiaalitiloihin 4 kpl kaksiosaista pukukaappia ja oma lukittava wc.

Laitoshuollon henkilöstölle varataan koulun puolelta sosiaalitila, 1krs. läheltä siivouskeskusta. Tilasta tulee olla kulku sisäkautta, päiväkodin puolelle. Tila varustetaan puku, - pesu ja wc-tilalla. Tila kalustetaan minikeittiöllä, vesipisteellä, ylä- ja alakaapeilla ja jääkaapilla. Kalusteen yläkaappiin hyllykaappi ja kuivauskaappi valutuskaukalolla. Alakaappiin vetolaatikosto ja ulosvedettävä jätekaappi, jäteastioita varataan neljälle eri jätejakeelle. Tilaan varataan paikka jääkaapille. Seinälle kiinnityspinta ja naulakko. Tila lukitus laitoshuollon sarjaan.

Pesu ja pukutiloihin varataan laitoshuollolle viis kapeaa ja lukittavaa pukukaappia, joista yksi pukukaappi varataan sijaiselle.

Tilat varustetaan tilakorteissa mainituilla kalusteilla ja varusteilla.

3.1.3 Ateriapalvelun tilat

Keittiö on 1230 aterian valmistuskeittiö, jossa valmistetaan koulun ateriat, päiväkodin aamupalat, lounaat, välipalat, mukaan lukien henkilökunnan ateriat.

Ruokailutilat ovat yhteistiloissa tarvittaessa jaettavissa sekä päiväkoti, ala-aste ja yläaste sekä erityisoppilaat.

Yhtenäiskoulu päiväkotihanke ruokailutiloissa on huomioitava ruokasalin aterialinjastojen ja astianpalautuksen koroissa sekä ala- että yläasteen oppilaat.

Päiväkodin aterialinjastot ja astianpalautus (vaunupalautus) tulee suuressa ruokasalissa eriyttää muista linjastoista. Ateria ja astianpalautuslinjastot tulee olla suljettavissa iltakäytön aikana.

Koulun keittiö valmistaa ateriat omille ruokailijoilleen päiväkoti 168+(henkilökunta) koulu 910+ (henkilökunta).

Keittiön tilat n. 280 m2, pois lukien ulkovarastot.

Keittiölle tulee olla oma lastausalue ja oma sisäänkäynti sekä tuulikaappi. Keittiön lastausalueella tai sen välittömässä läheisyydessä on sijaittava rullakko ja laatikkovarasto vain keittiön käyttöön.

Keittiöllä tulee olla omat sosiaalitilat

Keittiö on vastattava ammattikeittiön vaatimuksia hygienian ja turvallisuuden suhteen. Tilat on suunniteltava niin ettei puhdas ja likainen puoli risteä keskenään.

Keittiöön on saatava luonnon valota tuotantotiloista suositus lähes 10 % (pois lukien varastotilat sosiaalitilat ja tuulikaappi, pesutilat). Myös epäsuoravalo hyväksytään (tuulikaapin ja ruokasalin ovien ikkunat)

Astian pesu ja palautus on sijoitettava (keittiön ulommaiseen reunaan oikealla) keskeisesti huomioiden suora yhteys ruokasaliin kuitenkin niin että astianpalautus ei sisälly keittiön neliöihin. Astianpesun neliöt kasvavat tarjottimienkäyttöönoton myötä tilaan tarvitaan tarjotinpesukone ja tarjottimille säilytystilat. Astianpalautus oltava suljettavissa (sähkörulo).

Keittiötilojen lukitus on oltava vain keittiöhenkilökunnalle ja vartijan avaimeen.

Ruokasalin toiminnan vaatimukset

Koulupuolen ruokailu salissa pyritään toteuttamaan 3 vuorossa.

Ruokasalin kokonais- neliöt määräytyvät istumapaikkojen määrän ja tilan mallin mukaan. Lisäksi tulevat aterialinjastot ja astianpalautus yhteensä n 117+ 15m2.

Astianpalautus vaimennetaan ruokailusta kevyellä akustiikkaseinämällä, materiaalin oltava helposti puhdistettavissa.

Päiväkodin ruokailu tapahtuu päiväkotiohjeen mukaisesti, myös päiväkodin tilaohjelmaa noudattaen. ateriointi ruokasalissa n. 2 vuorossa. Päiväkodin aterialinjasto on yksipuoleinen ja se on oltava suljettavissa iltakäytön aikana. Pienten päiväkotivaunuja, tarvitaan n. 3–4.

Huomioitava iltapäiväkerholle erillistilat (kotikeittiövarustus)

- Aterialinjastot oltava suljettavissa iltatoiminnan aikana.
- Astianpalautus ja ruokailu eivät saa ristetä keskenään.
- Keittiöhenkilökunnalla ei ole omia taukotiloja, joten heidän ruokailunsa ja kahvitauot ovat ruokasalissa ennen ja jälkeen lasten ruokailujen. (taukotilat ovat jokaiselle pakolliset ja ne on myös nimettävä)
- Iltapäivätoiminta voi alkaa ruokasalin siistimisen ja keittiö iltapäivätauon jälkeen n. klo 13.30, tarkistettava toimijalta.
- Käsipesupisteet ruokasalilla katsottava sekä päiväkodin että koulun puolelle, asennus lasten ruokailuun tuloon kohdille.

3.1.4 Puhtaus / pesu- ja wc-tilat

WC- ja pesutilojen seinä- ja lattiapinnat laatoitetaan puhtaanapidon helpottamiseksi.

Lattialatta ei saa olla märkänä liukas, mutta ei myöskään liian karkea, jolloin puhtaanapito vaikeutuu. Tiloissa tulee olla lattiakaivot puhtaanapidon helpottamiseksi.

WC- tilat varustetaan päiväkodin puolen tilakorttien mukaisilla varusteilla, sekä koulun – ja liikuntatilojen tilat varustetaan koulun tilakorttien mukaisilla kalusteilla ja varusteilla ja liikuntatilan pesu- ja puhtaustilojen mukaisilla kalusteilla ja varusteilla.

3.1.5 Siivous- ja vaatehuoltotilat

Päiväkodin Siivous- ja vaatehuoltotila toteutetaan yhtenä tilana. Tila tulee sijoittaa rakennuksen 1.krs lähelle hissiä, tavarantoimitusten ja jätehuollon joustavuuden takaamiseksi. Tilan malliksi ei suositella kapeaa, eikä kulmikasta, johtuen tilan kalustamisen haasteellisuudesta. Tila tulee jakaa puhtaaseen ja likaiseen puoleen. Tilassa pestään päivittäin päiväkodin liinavaatteita ja siivouksen pyykkiä, joten tilan ilmanvaihdon tulee olla hyvä.

Likaiselle puolelle sijoitetaan likapyykin esikäsittely- ja likapyykkikaapit, sekä teollisuuspyykinkäsittely-koneet. Teollisuuspyykinkäsittelykoneet 8 kg koneina. Koneille

valetaan betonista 10 cm koroke, johon koneiden jalustat pultataan kiinni. Pesukoneen jalusta integroitu nukka-altaallinen ja kuivausrummulle avojalusta. Poistovedet ohjataan RST-altaan eteen sijoitettavaan hiekanerottelukaivoon. Hiekanerottelukaivon kanteen tulee tehdä reikä poistoputkelle. Putkea ei saa asentaa niin, että siihen voi kompastua. Pesukone vaatii kylmän- ja kuumanveden liitännät. Pyykinkäsittelykoneille asennetaan kombi-sähkörasiat. Koneiden latauksia varten tilaan asennetaan neljä pistorasiaa. LVI- ja sähkö asennukset tulee käydä suunnitteluvaiheessa läpi yhteensovituspalaverissa, jolloin varmistetaan, että kaikki tarvittavat asennukset tulee urakkaan kuuluviksi lisättyä.

Likaiselle puolelle sijoitetaan kaksi korkeaa likapyykkikaappia, varustettuna kolmella korkealla ulosvedettävällä korilla, per kaappi.

Puhtaalle puolelle sijoitetaan laskutasoa pyykin viikkaamiseen ja ulosvedettävä silityslauta. Kalusteet varustetaan yläkaapeilla ja alakaapeilla. Korkeat hyllykaapit puhtaille liinavaatteille.

Kostean puolen seinäpinnat tulee laatoittaa ja lattiamateriaalivalinnaksi edotetaan sileä massalattiaa, joka on helposti puhtaana pidettävä.

Tilan Oven leveys 1000 mm, oven tulee avautua käytävään. Tilaan kulku tulee olla esteetön, ei kynnyksiä. Hissin tulee sijaita tilan läheisyydessä, koneiden siirtojen ja tukkutavaroiden kuljettamisen turvallisuuden takaamiseksi.

Tavarantoimitukset ja jätehuolto huoltopihan kautta. Tilan muu varustus tilakorteissa mainituilla varusteilla.

Siivouskeskus

Koulun puolen siivouskeskus tulee sijoittaa 1krs lähelle hissiä, tukkutavaroiden ja jätehuollon joustavuuden ja työturvallisuuden takaamiseksi. Siivouskeskus on puhtauspalvelujen tärkein toiminnallinen tila. Tilan malli ei saa olla kulmikas eikä kapea, vaikeuttaa tilan kalustamista ja varustamista. Tilassa säilytetään puhtauspalvelun siivousvälineitä, koneita ja laitteita. Tilassa tehdään koneiden huoltoon ja puhdistukseen liittyviä toimenpiteitä.

Tilassa pestään päivittäin paljon puhtauspalvelun siivousliinoja, moppeja ja muita puhtaanapidossa tarvittavia välineitä, joten tilan ilmanvaihdon tulee olla hyvä. Tila varustetaan 8 kg teollisuuspyykinpesukoneella ja integroidulla nukka-altaallisella jalustalla Siivouskeskus toimii myös varastotilanan; papereille, jätesäkeille,

puhdistusaineille ja puhtaanpidon siivouksessa tarvittavien käsityövälineiden- ja koneiden varastointitilana. Tila tulee jakaa suunnitteluvaiheessa jo puhtaaseen ja likaiseen puoleen. Likaiselle puolelle sijoitetaan laskutasollinen RST-allas pitkällä juoksuputkella ja käsisuihkulla varustettuna. RST-altaan eteen sijoitetaan hiekanerottelukaivo. Likapyykkikaappi kolmella ulosvedettävällä korkealla korilla. Pyykinkäsittelykone Miele Mop Star 80 – integroidulla nukka-altaallisella ja jalustalla koneen etuosasta ulosvedettävä. Pyykinpesukone vaatii kylmän ja kuumanveden liitännät. 7 kg Kuivausrumpu Miele Kondensoiva- avojalustalla varustettuna. Pyykinkäsittelykoneille kombi-sähkörasiat. Pyykinkäsittelykoneiden jalustat tulee pultata lattiaan, joten koneiden asennuspaikan lattiaan ei sille alueelle laiteta vedeneristystä.

Kuivalle puolelle siivouskoneille neljä erillistä pistorasiaa koneiden latauksia varten. Pistorasioiden asennuskorkeus 1700 mm

Hyllytilaa tulle suunnitella koko seinän pituudelta, niin että sovellan, reunallisia lankahyllyjä on kaksi alinta riviä ja muut hyllyt polttomaalattuja teräshyllyjä alhaalta ylös. Ylin hylly asennetaan, niin että hyllylle ylettää ilman tikkaita laittamaan tavaraa.

Kostean tilan seinäpinnat tulee laatoitta ja lattiamateriaaliksi suositellaan sileäpintaista massalattiaa, joka on helpompi puhtaana pidettävä.

Siivoustilan oven leveys 1000 mm ja oven tulee avautua käytävään, ja kulku tilaan tullee olla esteetön ja kynnyksetön. Muut tilan varusteet tilakortin mukaisilla varusteilla.

Siivoustilat

Päiväkodin puolelle jokaiseen kerrokseen erilliset siivoustilat. Siivoustilat sijoitetaan lähelle hissiä ja tilan oven tulee avautua esteettömästi ja kulu tilaan tulee olla kynnyksetön. Laskutasolliset RST-altaat varustetaan pitkillä juoksuputkilla ja käsisuihkuilla. RST-altaan eteen sijoitetaan hiekanerottelukaivot 300 x 300 cm

Tilojen kostean osan seinäpinnat laatoitetaan ja lattiamateriaalin tulee olla sileäpintainen siivouksen helpottamiseksi. Siivoustilat varustetaan pistorasioilla, koneiden latauksia varten.

Muutoin siivoustilat varustetaan siivoustilan tilakorttien mukaisilla varusteilla ja kalusteilla.

Koulun puolen siivoustilat sijoitetaan jokaiseen erilliseen kerrokseen. Tilat sijoitetaan keskeisesti siivottaville alueille, lähelle hissiä. Tilan oven tulee avautua käytävään ja tilaan kulku esteetön ja kynnyksetön.

Laskutasolliset RST-altaat varustetaan pitkillä juoksuputkilla ja käsisuihkuilla. RST-altaan eteen sijoitetaan hiekanerottelukaivot 300 x 300 cm

Tilojen kostean osan seinäpinnat laatoitetaan ja lattiamateriaalin tulee olla sileäpintainen siivouksen helpottamiseksi. Siivoustilat varustetaan pistorasioilla, koneiden latauksia varten.

Muutoin siivoustilat varustetaan siivoustilan tilakorttien mukaisilla varusteilla ja kalusteilla.

Liikuntahallin yhteyteen sijoitetaan oma siivoustila palvelemaan liikuntahallin puhtaanapitoa. Siivoustila varustetaan laskutasollisella RST-altaalla, pitkällä juoksuputkella ja käsisuihkulla. RST-altaan eteen hiekanerottelukaivo 300 x 300 cm, koneiden puhdistusta varten.

Tilojen kostean osan seinäpinnat laatoitetaan ja lattiamateriaalin tulee olla sileäpintainen siivouksen helpottamiseksi. Siivoustilat varustetaan pistorasioilla, koneiden latauksia varten.

Muutoin siivoustilat varustetaan siivoustilan tilakorttien mukaisilla varusteilla ja kalusteilla.

Tilan oven tulee avautua käytävään ja tilaan kulku esteetön ja kynnyksetön. Siivoustilat varustetaan siivoustilan tilakorttien mukaisilla varusteilla ja kalusteilla.

Tilojen kostean osan seinäpinnat laatoitetaan ja lattiamateriaalin tulee olla sileäpintainen siivouksen helpottamiseksi. Siivoustilat varustetaan pistorasioilla, koneiden latauksia varten. Siivoustilan neliöissä tulee ottaa huomioon, että yhdistelmäkone on siivoustilassa pysyvästi, koneella puhdistetaan vain voimistelusalin lattiapintoja ja puku; pesutiloja.

Jätehuollon tilat

Jätepisteen sijoittelun suunnittelussa tulee ottaa huomioon jo suunnitteluvaiheessa, miten estetään pieneläinten ja jyrsijöiden pääsy syväkeräyssäiliöihin. Tuleeko maa-aines olla sellainen, jotta jyrsijät eivät pysty pesiä rakentamaan? Tai verkotetaanko

säiliön pohjat ja sivut, paksulla teräsverkolla, jotta säiliöihin pääsy estetään. Asia tulee selvittää säiliöntoimittajan ja tilaajan kanssa yhteistyössä, jotta jatkossa ei tarvitsisi nostosäkkejä uusia ja säiliöitä korjata. Samalla tulisi säiliöiden pintarakenne olla sellainen, ettei jyrsijät pääsisi säiliöihin kiipeämään. Tukimuureja ei syväkeräyssäiliöiden läheisyyteen saa rakentaa. Jos säiliöiden paikka tulee suojata, niin käytetään teräsaitaa.

Jätepiste sijoitetaan huoltopihan yhteyteen niin, että keittiön ja siivouksen jätteiden kuljetusmatka on lyhyt ja kulku esteetön, sekä talvella lumen poisto toimii. Risteävää liikennettä ei huoltoalueella saa olla (turvallisuus). Säiliöiden asennuspaikan suunnittelussa tulee ottaa huomioon, että säiliöt voidaan huoltaa- ja korjata esteettömästi myös takaa. Suunnittelussa tulee huomioida jäteauton vaatima kääntösäde.

Jätepalvelu toteutetaan syväkeräyssäiliöillä, seuraaville jätejakeille:

- Sekajäte 5 m3 ja 3 m3
- Kartonkijäte 5 m3
- Biojäte 800 l
- Muovijäte 2 m3
- Pienmetalli 1,5 m3
- Lasi 600 l

Seka-, kartonki- ja biojäte toteutetaan omina säiliöinään. Muovi-, pienmetalli- ja lasijäte voidaan sijoittaa jaettuun säiliöön, kuitenkin niin, että jokaisella jätejakeella on omat kansiosat. Kasiosat tulee olla riittävän suuret, jolloin jätteitä ei tarvitse painaa suuaukosta sisään käsin (työturvallisuus). Säiliöiden kasiosissa tulee olla aukipitolaitteet. Säiliöihin kyltit eri jätejakeille.

Syväkeräyssäiliöiden lukkopohjat tulee urakoitsijan tilata samalta toimittajalta, mistä tilaa säiliötkin. Lukkopohjat ovat toimittajakohtaiset. Säiliöiden lukituksessa lukkoja ei saa asentaa säiliöiden kasiosien päälle, vaan alas sivulle. Lukitus kiinteistön sarjaan- ja lukkojen päälle kumiläpät, jäätymisen estämiseksi.

3.1.6 Väestönsuojatilat

Vantaan viranomaislinjauksen mukaisesti väestönsuoja mitoitetaan kaupungin koulu- ja päiväkotihankkeissa hankkeen laajuuden ja keskimääräisen henkilömäärän mukaan

seuraavasti: Rakennuksen / rakennusryhmän koon ollessa suurempi kuin n. 3400 k-m2, tulee väestönsuojan alaa kasvattaa 135m2 kutakin täyttä 3400k-m2 kohden (lisää suojatilaa 180 henkilölle) sekä jakojäännöksen ollessa enintään 0,3 tulee kaikki suojat toteuttaa enimmäiskokoisina eli 155m2 suuruisina (135m2+20m2).

Mikäli rakennukseen tulee sijoittumaan suojelulohkon johtokeskus, tulee pelastusviranomainen lausumaan väestönsuojan rakentamisvelvollisuudesta tapauskohtaisen harkinnan perusteella.

3.1.7 Pihan toiminnalliset vaatimukset

Koulun piha

Koulun piha-alueen tavoitemitoitus on noin 20 m2. Tämän kohteen tavoitteellinen piha-alueen koko on siten 18 200 m2.

Koulun piha on osa oppimisympäristöä, arjen liikkumisympäristö sekä lähiliikuntapaikka, joka innostaa liikkumaan myös vapaa-ajalla. Koulun piha mahdollistaa eri-ikäisille turvallisia ja monipuolisia leikki- ja liikkumismahdollisuuksia, jotka tukevat tervettä kasvua, kehitystä ja hyvinvointia. Se suunnitellaan virikkeiseksi oppimisympäristöksi, joka tukee pedagogisten tavoitteiden toteutumista ja kannustaa liikkumaan. Pihassa korostuvat suojaisuus, turvallisuus ja toiminnallisuus. Liikkumisen ohjaukseen sekä valvottavuuteen ja ilkivaltaan ehkäiseviin tekijöihin kiinnitetään erityistä huomiota.

Oppilaiden kulun koulun piha-alueelle ja -alueella tulee olla vaivatonta. Piha-alueelle osoitetaan riittävästi myös hiljaisia ja rauhallisia tiloja rauhoittumista varten. Erityisoppilaiden piha-alue suunnitellaan omaksi pihaksi ja tarvittaessa aidataan. Erityistä tukea tarvitsevien lasten (aistivammaiset, liikkumis- ja toimintaesteiset lapset) tarpeet otetaan huomioon. Pihan tulisi tarjota välitunneilla aktiviteetteja, joihin vammaisopetuksen oppilaat voivat osallistua.

Pihan tulisi olla viihtyisä ulkoilualue, joka sijaitsee koulutaksien saattopaikan läheisyydessä. Pihalla tulisi olla ainakin keinuja ja kiipeilyteline sekä mahdollisuus luontokosketukseen. Esteettömyyttä voidaan edistää materiaali- ja värivalinnoilla. Lisäksi pihassa tulee olla sadekatos/aurinkosuoja. Kaikkiin kylmiin katoksiin tulee kasvikatto.

Koulun pihan on oltava virikkeellinen, fyysiseen aktiivisuuteen kannustava sekä monipuolinen ja viihtyisä alue, jossa on huomioitu luonto osana kokonaisuutta. Pihalle tulee luoda eri ikätasoille sopivia haasteita, jotka kannustavat liikkumiseen ja tarjoavat monipuolisia liikkumismahdollisuuksia sekä mahdollisuuksia kehittää motorisia taitoja. Pihan tulee myös tarjota lapsille mahdollisuus kohdata hyväksyttäviä ja hallittavia riskejä innostavassa, haastavassa ja valvotussa oppimisympäristössä sekä kannustaa luovaan leikkiin. Hyvä piha tarjoaa sekä rauhallisia paikkoja että tilaa seurustelulle.

Koulua ympäröivällä pihalla voi olla esimerkiksi erilaisia leikki- ja liikuntakenttiä, tasapainoilualue, kuntoilualue, liikuntaleikkimaalauksia, keinuja, kiipeilytelineitä ja koripallokoreja sekä amfiteatteri tai istuskeluportaat isommalle ryhmälle. Kentän tulee olla riittävän suuri, jotta siinä voidaan järjestää tilaa vaativia lajeja ja sitä voivat käyttää useammat ryhmät samanaikaisesti. Pihalla tulisi olla viihtyisiä oleskelualueita välituntien ja vapaa-ajan viettoon. Pihalla voi olla esimerkiksi kovaa kulutusta kestäviä kiinteitä pöytiä ja penkkejä varjossa puiden tai katoksen alla. Osa pihasta tulisi olla suojattu tarpeeksi isolla sadekatoksella.

Koulun pihaan sijoitetaan Vantaan kaupungin toimitilajohtamisen ”piha”-tilakortin mukaiset lasten leikkivälineet. Leikkivälineet, kalusteet ja varusteet suunnitellaan huomioiden niiden käytön mahdollisuudet eri vuodenaikoina. Leikkivälineiden on täytettävä standardoidut turvanormit. Leikki- ja liikuntavälineet sijoitetaan erikseen. Leikkivälineiden turva-alustojen materiaalina käytetään pääosin turvahaketta ja turvahiekkaa/soraa.

Kouluajan ulkopuolella piha-alue on lähiympäristön asukkaiden sekä iltapäivä- ja liikuntakerhojen käytettävissä, jolloin piha-alueella on suuri merkitys myös kuntalaisten vapaa-ajan käytölle. Positiivisella iltakäytöllä luodaan alueelle yhteisöllinen paikka, johon kokoontua ja liikkua yhdessä monipuolisesti.

Koulun pihalle sijoittuu pelikenttä 40x60m + turva-alue.

Pihalle suunnitellaan yhtenäisiä kasvillisuusalueita ja istutettaviksi kasveiksi valitaan monipuolisesti eri lajikkeita, jotka viihtyvät tontin olosuhteissa ja ovat elinkaareltaan pitkäikäisiä. Piha toteutetaan Vantaan kaupungin pihakortin mukaisesti sekä otetaan ohjeellisena huomioon pihaan kohdistuvat kaavamääräykset. Pihan suunnittelun yhteydessä tulee erityisesti huolehtia riittävästä melun- ja pölynsuojauksesta sekä olemassa olevan kasvillisuuden ja puuston säilymisestä pihalla. Rakentamisen aikana pihalta tulee aidata alueet, joissa myös aluskasvillisuuden halutaan säilyvän.

Kohteessa käytetään hyväksi maaston tasoeroja, luonnonmuotoja ja kasvillisuutta tontin elävöittämiseksi ja lasten motoriikan harjoittamiseksi. Tasoerojen puuttuessa hyödynnetään keinotekoisessa maaston muotoilussa tontin kaivuumassoja. Tavoitteena on vähentää kaivuumassojen poisvientiä

Lähtökohtana on olemassa olevan kasvillisuuden, puiden ja pensaiden säilyttäminen. Puut mitataan paikalleen ja maisemallisesti arvokkaat, harvinaiset ja hyväkuntoiset yksilöt pyritään säilyttämään. Säilytettävät puut ja pensasalueet sekä luonnonmetsiköt tulee suojata rakennustöiden ajaksi ja suojaukset tulee määritellä pihasuunnittelun yhteydessä. Kasvillisuudella on tärkeä rooli oppimisympäristöissä ja mikrobialtistuksessa.

Pihan tulee mahdollistaa oppilaiden koulupäivän aikainen luontokosketus, jolla on paljon positiivisia vaikutuksia terveyteen ja hyvinvointiin. Luonnonmukainen pihasuunnittelu voi edistää lasten ja nuorten fyysistä aktiivisuutta haastaen motorisia taitoja ja kannustaen luovaan leikkiin. Luonnonmukaisella pihalla voi olla erilaisia pinnanmuotoja, kivi- tai puurakennelmia, puunrunkoja ja kantoja. Luonto voi kannustaa lapsia tutkimaan ympäristöään ja edistää luontosuhteen kehittymistä ja ekologista ajattelua Erityisesti luonnonmukaiset elementit ja vehreys voivat luoda ympäristöön rauhoittavia alueita, jotka auttavat tauottamaan koulupäivää. Pihan olemassa olevaa kasvillisuus ja puusto luo luonnollisia varjopaikkoja.

Päiväkodin piha

Päiväkodin pihan tulee tarjota monipuolisia toimintamahdollisuuksia kaikille lapsille. Päiväkodissa toimitaan läpi vuoden. Tästä syystä pihan tulee tarjota varjopaikkoja riittävästi kuumuudelta suojautumiseen.

Päiväkodin piha-alueen tavoitemitoitus on noin 20 m2 / tilapaikka. Tämän kohteen tavoitteellinen piha-alueen koko on siten 3 360 m2. Päiväkodin piha on osa oppimisympäristöä. Se suunnitellaan virikkeiseksi oppimisympäristöksi, joka tukee pedagogisten tavoitteiden toteutumista ja kannustaa liikkumaan. Pihan on oltava yhtenäinen, virikkeellinen, turvallinen, tasa-arvoinen, oppimista, fyysistä aktiivisuutta 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, kiinni ottaminen,

potkaiseminen jne.). Lapset viettävät paljon aikaa pihalla ja sen oltava paikka, jossa lapsi tuntee olonsa turvalliseksi. Pihassa korostuvat suojaisuus, turvallisuus ja toiminnallisuus. Turvallisen pihaympäristön tulee tukea myös lasten riskinottokyvyn kehittymistä niin, että pihalla on mahdollisuus kohdata hyväksyttäviä ja hallittavia riskejä (risky play). Liikkumisen ohjaukseen sekä valvottavuuteen ja ilkivaltaan ehkäiseviin tekijöihin kiinnitetään erityistä huomiota. Piha-alueelle osoitetaan riittävästi myös hiljaisia ja rauhallisia tiloja rauhoittumista varten.

Leikkipiha suunnitellaan siten, että se jakautuu kahteen osaan: vauhdikkaaseen ja rauhalliseen pihaan. Piha aidataan.

Päiväkodin pihaan sijoitetaan Vantaan kaupungin toimitilajohtamisen ”piha”-tilakortin mukaiset lasten leikkivälineet. Leikkivälineet, kalusteet ja varusteet suunnitellaan huomioiden niiden käytön mahdollisuudet eri vuodenaikoina. Leikkivälineiden on täytettävä standardoidut turvanormit. Leikki- ja liikuntavälineet sijoitetaan erikseen. Leikkivälineiden turva-alustojen materiaalina käytetään pääosin turvahaketta ja turvahiekkaa/soraa. Pihan suunnittelussa tulee huomioida esteettömyys niin, että kaikilla on mahdollisuus toimia pihalla ja käyttää siellä olevia välineitä.

Tontilla tulee sijaita myös leikkiväline- ja vaunuvarasto, jotka voivat sijaita myös osana päiväkotirakennusta. Lisäksi pihassa tulee olla sadekatos/aurinkosuoja. Kaikkiin kylmiin katoksiin tulee kasvikatto. Piha vaatii myös selkeästi merkityt ja turvalliset tilat pyörien ja pyörien lastenkuljetusperäkärryjen säilytykseen.

Pihalle suunnitellaan yhtenäisiä kasvillisuusalueita ja istutettaviksi kasveiksi valitaan lajikkeita, jotka viihtyvät tontin olosuhteissa ja ovat elinkaareltaan pitkäikäisiä. Päiväkodin pihan tulee lisätä lasten luontokosketusta, jolla on paljon positiivisia vaikutuksia terveyteen ja hyvinvointiin. Luontorikas piha edistää lasten motoristen taitojen sekä luontosuhteen kehittymistä, kannustaa luovaan leikkiin ja tukee myös ympäristökasvatusta. Erityisesti luonnonmukaiset elementit ja vehreys voivat luoda ympäristöön rauhoittavia alueita, jotka luovat pihalle vetäytymisen ja rauhoittumisen paikkoja. Pihalla voi olla päiväkodin omia istutuksia, esimerkiksi aidattuja kukkapenkkejä tai aidattu hyötypuutarha. Pihan olemassa olevaa kasvillisuus ja puusto luo luonnollisia varjopaikkoja. Vihertavoitteiden lisäksi pihalla olisi hyvä olla myös vesielementtejä (siniviherpiha), joiden toteuttamista tutkitaan jatkosuunnittelussa. Vesiaiheet, kuten sadevesien hyötykäyttäminen leikeissä ja toiminnassa, purot, lätäköt ja vesileikkialueet luovat pihalle mm. aistikokemuksia sekä tutkimisen paikkoja. Piha

toteutetaan Vantaan kaupungin pihakortin mukaisesti sekä otetaan ohjeellisena huomioon pihaan kohdistuvat kaavamääräykset.

Pihan suunnittelussa hyödynnetään Vantaan Liikkuvan päiväkodin pihaosallisuusmallia, joka on tuottanut tietoa suunnittelijoille tulevilta käyttäjiltä. Muuran päiväkotia koskevan osallisuuskyselyn mukaan lapset ja varhaiskasvatuksen henkilökunta toivoivat pihalle erityisesti korkoeroja, paikkoja kaivamiselle, kiipeilemiselle ja pelailulle, sekä kiipeilytelineitä, keinuja, majaa, hiekkalaatikkoa ja paikkoja seikkailulle sekä tutkimiselle.

Päiväkodin pihan suunnittelun yhteydessä tulee erityisesti huolehtia riittävästä melun- ja pölynsuojauksesta sekä olemassa olevan kasvillisuuden ja puuston säilymisestä pihalla. Rakentamisen aikana pihalta tulee aidata alueet, joissa myös aluskasvillisuuden halutaan säilyvän. Kohteessa käytetään hyväksi maaston tasoeroja, luonnonmuotoja ja kasvillisuutta tontin elävöittämiseksi ja lasten motoriikan harjoittamiseksi. Tasoerojen puuttuessa hyödynnetään keinotekoisessa maaston muotoilussa tontin kaivuumassoja. Tavoitteena on vähentää kaivuumassojen poisvientiä. Lähtökohtana on olemassa olevan kasvillisuuden, puiden ja pensaiden säilyttäminen. Puut mitataan paikalleen ja maisemallisesti arvokkaat, harvinaiset ja hyväkuntoiset yksilöt pyritään säilyttämään. Säilytettävät puut ja pensasalueet sekä luonnonmetsiköt tulee suojata rakennustöiden ajaksi ja suojaukset tulee määritellä pihasuunnittelun yhteydessä. Kasvillisuudella on tärkeä rooli oppimisympäristöissä ja mikrobialtistuksessa.

Päiväkodin piha on varhaiskasvatusajan ulkopuolella alueen ihmisten arjen liikkumisympäristö sekä lähiliikuntapaikka, joka innostaa liikkumaan myös vapaa-ajalla. Piha-alueella on suuri merkitys kuntalaisten vapaa-ajan käytölle. Vantaan Liikkumisohjelman (2024) alle kouluikäisiin liittyvät toimenpiteet kohdistuvat mm. ulkoilun mahdollisuuksien lisäämiseen ja ulkoiluun kannustamiseen. Toimenpiteet parantavat perheiden yhteisen liikkumisen sekä varhaiskasvatuspäivän aikaisen ulkoilun ja liikkumisen edellytyksiä. Perheiden yhteisen liikkumisen tukeminen ja sen mahdollisuuksien luominen mm. päiväkotien pihojen osalta ovat liikkumisohjelmassa olennaisina tavoitteina.

Liikuntahallin piha

Liikuntahallille ei ole osoitettu oma piha-aluetta, mutta suunnitelmissa huomioitu sisäänkäynti ml. liikuntaesteiset sekä pysäköinti (autot, pyörät).

Iso liikuntakenttä (VU-tontilla)

Iso liikuntakenttä (pelikentän koko 86 x 60 metriä) toteutetaan koulun, päiväkodin ja liikuntahallin välittömään läheisyyteen VU-alueelle. Kenttä palvelee koulua ja päiväkotia opetuskäytössä päivisin ja toimii alueen asukkaiden ja liikuntaseurojen käytössä iltaisin, viikonloppuisin ja loma-aikoina. Kenttä toteutetaan tekonurmipintaisena, valaistuna ja aidattuna. Kenttää ei jäädytetä talvisin.

3.1.8 Osallisuus

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 on tehty erillinen osallisuussuunnitelma. Suunnitelman mukaan alueen lapsia ja nuoria, lähialueen koulujen ja päiväkotien henkilökuntaa, huoltajia ja asukkaita osallistetaan pihasuunnittelussa. Pihasuunnitteluun osallistaminen tehdään yhteistyössä Liikkuvan koulun ja päiväkodin kanssa.

Tämän lisäksi lähialueen lapset ja nuoret osallistuvat mahdollisuuksien mukaan kohteen sisätilojen suunnitteluun. Hankkeessa tulee varata rahaa erillisen taideohjaajan palvelun hankintaan. Taideohjaaja vetää lähialueen lapsille ja nuorille työpajoja, joiden tuotoksia käytetään inspiraationa sisustussuunnittelun toteutuksessa. Työpajat suunnitellaan ja järjestetään yhteistyössä kason osallisuussuunnittelijan, sisustussuunnittelijoiden ja lähialueen koulujen ja päiväkotien kanssa.

Kohteeseen sijoitettavan julkisen taiteen tarkasteluun ja pedagogiseen käyttöön osallistamisesta tehdään erillinen ohjeistus koulun ja päiväkodin käyttöön. Tämän lisäksi kannustetaan kohteen käyttäjiä tutustumaan kohteessa toteutettavan Neutralpath-hankkeen puitteissa toteutettujen energiaratkaisujen tutkimiseen ja tiedon pedagogiseen käyttöön. Nämä toimenpiteet vahvistavat lasten ja nuorten käytönaikaista osallisuutta ja sitoutumista kohteen ylläpitoon ja huolehtimiseen. Taideohjeistus tehdään yhteistyössä museopalveluiden kanssa ja energiasta oppimisen oheistus yhteistyössä Neutralpath-hankkeen hanketyöntekijän kanssa.

3.2 Tilaohjelma

Huoneisto- ja bruttoalatavoitteet:

Yhtenäiskoulun tilaohjelman mukainen bruttoalatavoite on 9 657 brm2.
Yhtenäiskoulun jyvitetty huoneistoalatavoite on 9,24 htm2 / tilapaikka = 8 407 htm2.

Päiväkoi tilaohjelman mukainen bruttoalatavoite 1 943 brm2.
Päiväkodin jyvitetty huoneistoalatavoite on 10,43 htm2 / tilapaikka = 1 752 htm2 ja

Liikuntahallin tilaohjelman mukainen bruttoalatavoite 2 556 brm2.
Liikuntahallin jyvitetty huoneistoalatavoite on 1 900 htm2.

Bruttoalatavoite huonetilaohjelman mukaisesti on yht. 14 156 brm2.

Ks. Liite 5_Tilaohjelma.

3.3 Tilojen vaatimukset

Rakennuksen tulee olla tilaratkaisultaan toiminnallinen, tehokas ja tarkoituksenmukainen. Tilojen vaatimukset ja laatutavoitteet sekä kalustus- ja varustusvaatimukset on esitetty Vantaan kaupungin päiväkoti- ja perusopetuksen suunnitteluohjeissa sekä näiden tilakorteissa.

4. RAKENNUS

4.0 Yleiset tavoitteet ja vaatimukset

Tavoitteena on toiminnallisesti ja liikenteellisesti toimiva tilaratkaisu. Toiminnot sijoitetaan ja niille varataan tilat oikeissa keskinäisissä suhteissa. Liikenteellisesti tilajako toteutetaan siten, että vältetään umpiperiä ja etteivät toisiinsa liittyvien toimintojen väliset etäisyydet muodostu liian pitkiksi.

Koulun, päiväkodin ja liikuntahallin toiminta on turvallista ja ilmanlaadultaan terveellistä.

4.0.1 Elinkaari- ja energiatehokkuustavoitteet

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

Muuran yhtenäiskoulun, liikuntahallin ja päiväkodin tavoitteellinen, laskennallinen energiatehokkuuden vertailuluku (E-luku) on alle 70 kWhE/m2, a. Tavoite tarkentuu suunnittelun edetessä.

Rakennus varustetaan rakennukseen integroitavalla tai vesikatolle asennettavalla aurinkosähkövoimalalla, jonka suunnittelun lähtökohtana on rakennuksen arvioitu kesäaikainen sähkötehon tunneittainen peruskulutus.

Aurinkosähköjärjestelmän koko huomioiden rakennuksen sähkönkulutus on alustavasti luokkaa 150…250 kWp. Koulurakennuksen sijoittelussa alueelle huomioidaan ilmansuuntien vaikutukset siten, että katto-osuudet suunnataan etelä- ja länsisuuntaan, eivätkä itse kattorakenteet aiheuta varjostumia aurinkosähkövoimalalle. Lisäksi tulee huomioida mahdollinen viherkatto-osuus sekä sen sijoittelu voimalan suunnittelussa.

Varustetaan rakennus maalämpöjärjestelmällä. Maalämpöjärjestelmän kokoon vaikuttaa vahvasti se, kuinka suurta osaa tontin maa-alasta voidaan hyödyntää järjestelmän käyttöön. Järjestelmän alustavaksi kooksi on arvioitu 37 kpl 350...400 m syviä maalämpökaivoja, jotka on sijoitettu vähintään 15-20 m etäisyydelle toisistaan. Syyskuussa 2025 valmistuneen lämmitysvaihtoehtojen elinkaarivertailun mukaisesti maalämmön energiapeitto kattaisi 90 % rakennuksen energiatarpeesta. Maalämpöjärjestelmän lopullinen koko tarkentuu vielä toteutussuunnittelun aikana.

Maalämpöjärjestelmän varajärjestelmänä huippupakkasilla voi toimia sähkökattila. Sähkökattilan käyttäminen on tyypillisesti mahdollista, mikäli riittävän suuri osuus lämmöntuotannosta pystytään kattamaan maalämpöjärjestelmällä. Erilaisia maalämmön varajärjestelmävaihtoehtoja on olemassa ja markkinoilla demonstroidaan uusia. Hankkeen aikataulu- ja kustannuspaineet asettavat kuitenkin omat rajoituksensa kaikkein epätyypillisimpien varajärjestelmäratkaisujen hyödyntämiselle.

Pyritään mitoittamaan maalämmön järjestelmäkoko mahdollisimman suureksi huomioiden rakennuksen merkittävä lämmönkulutus sekä viilennystoiminto myöhemmin määriteltävissä tiloissa. Tarjolla olevan ostoenergian hinnoittelu voi kuitenkin vaikuttaa järjestelmämitoitukseen. Ennen lopullisten valintojensa tekemistä tilaaja tarkastelee eri skenaarioita mahdollisimman monipuolisesti.

Mikäli rakennukseen asennetaan varavoimalaitteisto, sillä voidaan osallistua myös säätösähkömarkkinoille ja tällä tavoin edistää valtakunnallisen tason sähkön kysyntäjoustotavoitteita. Varavoimakoneen tahdistukselle kantaverkon taajuuteen

nähden on asetettu tarkat vaatimukset, jotta säätösähkömarkkinoille osallistuminen on mahdollista. Osallistumista varten tulee tehdä sopimus kantaverkkoyhtiön kanssa.

Rakennuksen sähköpääkeskukseen asennetaan älykäs tehokertoimen korjausyksikkö. Laiteasennus mitoitetaan vähintään 4 % vuosittaisen sähköenergiansäästötavoitteen mukaisesti. Energiansäästön lisäksi laiteasennuksella parannetaan sähkön laatua loistehon ja vinokuormituksen sekä särön vähentyessä 3-vaihejärjestelmästä.

Lisäksi rakennuksiin asennetaan LED-valaisimet ja sähköautojen latauspisteet lain 733/2020 mukaisesti.

Talotekniikan hallintaa sekä myös energiankäytön tehostamista varten asennetaan rakennuksiin puitesopimustoimittajan etävalvonnalla varustettu rakennusautomaatio-järjestelmä. Hyödynnetään etenkin IV-koneiden tarkoituksenmukaista käyttöä sekä valaistuksen ohjausta rakennusautomaatiojärjestelmän aikaohjelmien avulla. Rakennusautomaatio mahdollistaa myös maalämpöjärjestelmän reaaliaikaisen etäkäytön sekä aurinkosähkövoimalan sähköntuotannon seurannan.

Tutkitaan sähkön- ja lämmön kysyntäjoustomahdollisuudet sekä energian varastointimahdollisuudet rakennuksissa (esim. keittiön lauhdelämmön hyödyntäminen kustannustehokkaasti).

Rakennuksen energiatehokkuustavoitteiden toteutumisen seurantaa 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.

Rakennukselle on laadittu alustava ympäristöministeriön laskentaohjeisiin perustuva ilmastoselvitys. Arviointiin sisältyivät alustavat rakennuksen hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki:

Hiilijalanjälki: 12,99 kgCO2e / m2 / a
Hiilikädenjälki: -0,84 kgCO2e / m2 / a

Hiilijalanjälki kuvaa rakennuksen elinkaaren aikana syntyvien kasvihuonekaasujen summaa. Hiilikädenjäljellä tarkoitetaan ilmastohyötyjä, joita ei syntyisi ilman rakennushanketta.

- Neutralpath-tavoitteet: korkea energiatehokkuus, uusiutuvan energian tuotanto ja järjestelmän joustavuus ovat lähtökohtia suunnittelulle
- Suunnittelussa ja rakentamisessa pyritään energiaa säästäviin ja ekologisesti kestäviin ratkaisuihin sekä huomioidaan rakennuksen koko käyttöajan elinkaarikustannukset.
- Suunnitteluratkaisun valinnassa hyödynnetään energiasimuloinnin tuloksia.
- Energiaselvitys laaditaan energiamääräykset 1.1.2018 mukaisesti.
- Tavoite kaikki rakennukset E-luku ≤ 70 kWh/m² ja energialuokka A
- Ilmanvuotoluku q50 ≤ 1,0 m³/h, m²
- Hyödynnetään maalämpöä rakennusten lämmityksessä ja viilennyksessä.
- Rakennukseen asennetaan aurinkosähkövoimala omaa sähkön tuotantoa varten. Alustava voimalateho on 150 ... 250 kWp.
- Hyödynnetään ikkunoiden aurinkosuojakalvoja ja -säleiköitä tilojen ylilämmön estämiseksi

4.0.2 Tilatehokkuustavoite

Päiväkodin tilatehokkuustavoitteet perustuvat Vantaan kaupungin päiväkotisuunnitteluohjeen mukaiseen 210-paikkaisen päiväkodin tilamitoitukseen.

Yhtenäiskoulun tilatehokkuustavoitteet perustuvat Vantaan kaupungin perusopetuksen suunnitteluohjeen mukaiseen ohjeisukseen.

Liikuntahallin tilatehokkuustavoitteet perustuvat Liikuntapalveluiden laatimaan tilaohjelmaan.

Ks. Liite 5_Tilaohjelma.

4.0.3 Muuntojoustovaatimus

Tilat suunnitellaan Vantaan kaupungin toimitilajohtamisen suunnitteluohjeen, kaupungin ohjeistuksen sekä koulujen ja päiväkodin RT-korttien mukaisesti.

Tilojen tulee olla huollettavia ja helposti ylläpidettäviä ja niiden tulee olla monikäyttöisiä, muuntojoustavia, käytettäviä ja viihtyisiä sekä terveelliset että turvalliset. Materiaalivalinnat tehdään tilojen käytön vaatimusten mukaisesti.

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 ’Suunnitteluohje’– dokumentin tavoitteita rakenteiden, tilojen ja talotekniikan muuntojoustosta.

Koulun ja päiväkodin ryhmätiloja tulee voida yhdistää siirtoseinin. Lisäksi edellä mainittuja tiloja jaetaan esim. akustisilla kevyillä jakoseinillä tai kalusteilla pienimmiksi ja/tai rauhallisemmiksi työskentelytiloiksi. Muuntojoustavuus tulee huomioida LVI ja sähkötekniikassa niin, että tilojen seinien siirtäminen suunnitelman mukaan on mahdollista. Rakennuksen ikkunoiden sijainti ja koko tulee suunnitella mahdollisia tilajakoja huomioiden.

4.0.4 Ääniolosuhteet

Koulun, päiväkodin ja liikuntahallin arkipäiväinen toiminta aiheuttaa paljon melua, jonka leviämistä ja äänitasoa on rajoitettava varsinkin huoneakustisin ratkaisuin.

Suunnittelussa noudatetaan ääniolosuhteiden hallinnan suhteen Vantaan kaupungin suunnitteluohjeita sekä Ympäristöministeriön asetusta 796/2017 rakennuksen ääniympäristöstä perusteluineen ja ohjeineen.

4.0.5 Palotekniset vaatimukset

Rakennus on pääosin puurunkoinen ja puujulkisivuinen. Rakennuksen paloluokka on P0.

Koko rakennuksessa on paloilmoitinjärjestelmä. Palo-osastointi tehdään paloteknisen suunnitelman mukaan ja palo-osastojen läpivienneistä laaditaan toteutuskelpoinen palokatkosuunnitelma.

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

4.0.6 Sisäilmatavoitteet

Rakennus suunnitellaan lähtökohtaisesti S2-sisäilmastoluokkaan Vantaan kaupungin ohjeiden mukaisesti. Lämmityskauden ulkopuolella sisälämpötila voi liukua yli S2 vaateen vain rajatuissa tiloissa.

Rakennus suunnitellaan niin, että erillinen viilennystarve minimoidaan. Viilennys hoidetaan ensisijaisesti mekaanisin keinoin (pimentävät verhot tai sälekaihtimet, auringonsuojakalvot ikkunoihin, ulkopuoliset varjostavat säleiköt.)

IV-tuotteiden puhtausluokka ja rakennusmateriaalien päästöluokka M1.

Ilmanvaihtojärjestelmän asennustyössä noudatetaan P1 puhtausluokan vaatimuksia.

Sisäilman tavoitearvot dokumentoidaan huone-/tilakohtaisesti.

Kosteudenhallinnan tavoitteet
Tilat toteutetaan julkaisun RIL 250 - 2011 kosteudenhallinta- ja homevaurioiden estäminen, kosteusriskiluokan R2 mukaisesti sääsuojan alla. Noudatetaan Kuivaketju10- toimintatapaa tai vastaavaa toimintatapaa.

Sisätilojen rakennusmateriaalien päästöluokkavaatimus
Rakennusmateriaalien tulee täyttää Sisäilmastoluokituksen 2018 päästöluokan M1 vaatimukset.

Tiiveysvaatimus
Noudatetaan ympäristöministeriön asetusta uuden rakennuksen energiatehokkuudesta (1010/2017). Ilmanpitävyys varmistetaan tiiveysmittauksilla.

Äänitekniset tavoitteet
Noudatetaan Ympäristöministeriön asetusta 796/2017 rakennuksen ääniympäristöstä perusteluineen ja ohjeineen.

4.0.7 Neutralpath-tavoitteet

Hanke on nimetty EU-rahoitteisen Neutralpath-hankkeen pilottialueeksi tarveselvityksen hyväksymispäätöksessä (Kaupunginhallitus 29.1.2024 § 14). Päätöksen mukaisesti rakennushankkeen tavoitteena on noudattaa Neutralpath-hankkeen puitteissa kehitettäviä ratkaisuja energiamurroksen vauhdittamiseksi ja hiilineutraaliuden edistämiseksi siten, että sitoumukset otetaan työn alle hankesuunnitteluvaiheessa ja niistä aiheutuvat lisäkustannukset otetaan huomioon hankesuunnitteluvaiheen kustannuslaskennassa.

Hankesuunnittelussa Neutralpath-hankkeen toteutuksen lähtökohdiksi asetettiin korkea energiatehokkuus, uusiutuvan energian tuotanto ja järjestelmän joustavuus. Laajemmin tavoitteina on energiajärjestelmän hiilineutraalisuus, ilmastonmuutokseen

sopeutuminen, kestävä liikkuminen, vähähiilinen rakentaminen, kiertotalous ja muuntojoustavuus sekä loppukäyttäjän kestäviä valintoja tukevat ratkaisut.

Kaikessa suunnittelussa ja rakentamisessa otetaan huomioon rakennushankkeen elinkaaren hiilijalanjälki ja etsitään keinoja pienentää hiilijalanjälkeä kustannustehokkaasti.

Lämmityksen ja jäähdytyksen osalta kartoitetaan parasta ratkaisua energiatehokkaan ja uusiutuvaa energiaa hyödyntävän ja joustavan ratkaisun toteuttamiseksi kustannustehokkaasti. Elinkaari- ja energiatehokkuustavoitteet kuvataan tarkemmin kappaleessa 4.0.1 ja energiaratkaisu kappaleessa 4.4.

Ilmastonmuutokseen sopeutumista edistetään pihasuunnittelussa toteuttamalla riittävä määrä varjon paikkoja ja kasvillisuutta, hulevesijärjestelmien mitoituksessa ja toteuttamalla tarvittava sisätilojen viilennys ja aurinkosuojauksen ratkaisut.

Loppukäyttäjät pyritään osallistamaan energiatehokkuuteen toteuttamalla energian kulutuksen ja tuotannon ja veden kulutuksen seurannan mahdollistavat näytöt soveltuville keskeisille sijainneille rakennuksessa. Kulutustiedon näytöillä jakamisen mahdollisuudet selvitetään jatkosuunnittelussa.

Kohteen käyttäjien arvioidaan tulevan tavallista laajemmalta alueelta IB-linjan takia. Tämä korostaa tarvetta panostaa kohteen kestävän liikkumisen ratkaisuihin. Näitä ovat sujuvien ja turvallisten jalankulun ja pyöräilyn yhteyksien varmistaminen kadulta ja joukkoliikenteen pysäkeiltä sisäänkäynneille, laadukas ja riittävä pyörien ja muiden omatoimisen liikkumisen välineiden kuten potkulautojen pysäköinti sekä sosiaalitilat.

4.1 Arkkitehtoniset tavoitteet

Uudisrakennushanke toteutetaan kaupunkirakenteeseen arkkitehtoniseltaan ilmeeltään sopivaksi ja asemakaavamääräysten mukaisesti. Uudisrakennuksen tulee olla ilmeeltään selkeästi julkinen rakennus.

Uudisrakennuksen tulee noudattaa Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 Apolin strategisia linjauksia ja sen tavoitetta laadukkaasta ja ilmaisuvoimaisesta arkkitehtuurista: ”Luomme ilmaisuvoimaisella ja kekseliäällä arkkitehtuurilla vantaalaista identiteettiä. Anonyymin modernismin sijaan tavoittelemme erilaisuutta ja elämyksiä sekä luomme paikkoja ja tiloja, joissa viihdytään ja jotka palvelevat sosiaalista integroitumista. Luomme arkkitehtuuria teknisesti koetelluin ratkaisuin.”

Rakennuksen arkkitehtuurin tulee olla korkeatasoista ja selkeää, sekä ilmentää kohteen käyttötarkoitusta. Rakennuksen sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin. Julkisivusommittelun tulee olla pienimittakaavaista ja kävelymiljöötä korostavaa. Rakennusten tulee olla julkisivuiltaan ja kantavilta rakenteiltaan pääosin puuta. Erillisten varastojen tulee olla materiaaliltaan ja arkkitehtuuriltaan luonteva osa rakennuksen arkkitehtuuria ja ne tulee tehdä kasvikattoisina.

Piha-alueiden tulee muodostaa yhtenäinen, sisältä helposti saavutettava ja tarkoitukseen sopiva maantasainen alue. Päiväkodissa ulkotilat ovat tärkeä osa pienten käyttäjien arkea ja pihalle suuntautuvat julkisivut ja lapsiryhmien sisäänkäynnit muodostavat talon varsinaiset kasvot. Lasten sisäänkäyntien tulee olla helposti tunnistettavia ja myös valvonnan kannalta selkeästi sijoitettuja.

Useampikerroksisessa rakennuksessa niihin liittyy ulko- tai sisäportaat, joiden turvallisuuden suunnittelu on tehtävä huolellisesti.

Päiväkodin sisällä tavoitteina ovat monikäyttöiset, muuntuvat tilat, jotka tarjoavat mahdollisuuksia ja houkuttelevat leikkiin ja liikkumiseen; oppimiseen, rauhoittumiseen ja lepoon. Suunnitteluohjeessa on esitetty ryhmien tilojen ratkaisujen vakioidut pääperiaatteet, avoimemman tilasuunnittelun akustiset ja toiminnalliset perusratkaisut eri ikäryhmille ja samoin mallit eri-ikäisten lasten ryhmien wc-tiloille. Ryhmän tiloja voi yhdistää eri tavoilla päiväkodin sydänalueen ympärille yhteisessä suunnitteluprosessissa käyttäjän ja tilaajan kanssa. Liikennealueiden tulee liittyä yhteisalueisiin ja muodostaa toimintaan ja leikkiin hyödynnettävää tilaa. Tilakokonaisuuksien yhdistäminen tuottaa erilaisia rakennusmassoja ja julkisivuratkaisuja.

Hankkeen tavoitteena on 2-kerroksinen päiväkoti.

Huomioitava suunnitteluun liittyvien RT-korttein ohjeistus.

4.1.1. Julkisen taiteen tavoitteet

Muuran koulun, päiväkodin ja liikuntahallin taiteelle kohdistettava 300 000 €: budjetti on hyväksytty kaupunginhallituksen kokouksessa 29.1.2024. Lisäksi budjetti on vahvistettu Vantaan julkisen taiteen prosessien mukaisesti julkisen taiteen ohjausryhmässä 11.11.2024.

Muuran koulun taide toteutetaan osana alueen taidekonseptia "Mitä sitten tehtäis?". Konsepti määrittelee taiteen tavoitteet, mahdolliset sijoituspaikat sekä alueen yleisen taiteellisen teeman. Sen mukaan alueen taide kytkeytyy merkityksellisiin kävelyreitteihin ja on luonteeltaan leikkimielistä ja tutkivaa. Konsepti kokoaa Muuran alueen julkiset taideteokset yhtenäiseksi kokonaisuudeksi, jonka kautta alueelle rakentuu omaleimainen identiteetti.

Koulun taiteen ensisijaisena sijaintipaikkana toimii rakennuksen julkisivu / pääsisäänkäynti. Julkisivuun integroituna taide vahvistaa Muuran identiteettiä, koulurakennuksen merkitystä ja taide liittyy osaksi alueen kävelyreittejä. Mahdollisuuksien mukaan taide voi myös ulottua rakennuksen sisätiloihin ja koulun piha-alueelle.

Taiteilijavalinta ja toteutuksen suunnittelu toteutetaan suunnitteluvaiheessa Vantaan taidemuseo Artsin toimesta yhteistyössä muun suunnittelun kanssa. Muuran koulun taide ei ole vain esteettinen lisä, vaan se on olennainen osa rakennetun ympäristön ilmettä ja kokemuksellisuutta. Taide liittyy osaksi hankkeen arkkitehtuurikonseptia.

4.2 Esteettömyystavoitteet

Maankäyttö- ja rakennuslaissa (MRL 117 § Esteettömyys) on määritelty rakentamiselle asetettavat vaatimukset. MRL:n mukaan rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että 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. Valtioneuvoston asetus 241/2017 esteettömästä rakennuksesta ja asetus 1007/2017 rakennuksen käyttöturvallisuudesta tulivat voimaan tammikuussa 2018.

Kaikkien sisäänkäyntien tulee olla katettuja ja esteettömiä. Ovien avausmekanismit tehtävä helpoiksi pyörätuolin, rollaattorin tai lastenvaunujen kanssa liikuttaessa. Esteettömästi käytettävä wc-tila sijoitetaan myös yleisön käytettäviin.

Liikuntahallin esteettömyys ja saavutettavuus huomioidaan, niin itse liikuntatoiminta kuin huoltajana tai katsojana toimiminen, ml. pyörätuolin käyttö.

4.3 Rakennetekniset tavoitteet

Rakennettavuus maaperän suhteen

Rakennuksen perustamistavan tarkempaa määritystä varten tulee tehdä lisäpohjatutkimuksia. Vanhat täytöt tulee poistaa perustusten alta, jos on mahdollista lisätutkimusten perusteella joku rakennuksen osa perustaa maanvaraisesti. Todennäköisesti osa rakennuksista joudutaan paaluttamaan. Myös louhintaan on syytä varautua, mikäli kallionpinta vaihtelee alueella.

Kunnallistekniset rakenteet ja liikennöitävät alueet voidaan alustavan arvion mukaan joutua pohjanvahvistamaan tai keventämään.

Rakennuspaikan alueellinen stabiliteetti tulee selvittää. Maapohjaa voidaan tarvittaessa vahvistaa tai louhetäyttö/täytöt voidaan purkaa alueelta.

Pohjavedenpinnan taso ja sen vaihteluvälit tulee selvittää luotettavasti pitkäaikaisilla havainnoilla, Alueella ei voi alentaa pohjavettä eikä heikentää sen muodostumista.

Ympäristön ääni- ja tärinälähteinä toimivat liikennevälineet vaikuttavat rakennuksen suunnitteluun ja toteutukseen seuraavasti:

- Lentomelu
    - Vaikutus huomioidaan ulkovaipan ääneneristävyyksissä akustiikkasuunnittelijan ohjeiden mukaisesti.
- Liikennemelu
    - Vaikutus huomioidaan ulkovaipan ääneneristävyyksissä akustiikkasuunnittelijan ohjeiden mukaisesti.
- Kehärata
    - Akustiikkasuunnittelijalta on saatu varmistus, että Kehäradan sijainti on niin kaukana (150 m tontin lähimmästä nurkasta), että Kehärata ei aseta akustisia vaatimuksia rakennuksen rungon suunnitteluun. Kehäradan sijainti ei vaikuta myöskään perustusten suunnitteluun.
- Vantaan Ratikka
    - Akustiikkasuunnittelijalta on saatu varmistus, että Vantaan Ratikan sijainti on riittävän kaukana (75 m tontin lähimmästä nurkasta) ja lisäksi Ratikkahankkeelta on saatu tieto, että ratikan kiskot vaimennetaan Muuran alueella. Näitten syitten takia Vantaan Ratikka ei aseta akustisia

vaatimuksia rakennuksen rungon suunnitteluun. Ratikan sijainti ei vaikuta myöskään perustusten suunnitteluun.

- Lentorata
    - Akustiikkasuunnittelijalta on saatu varmistus, että Lentorataan on suunniteltu runkomelueristys Muuran alueella. Tämän takia Lentorata ei aseta akustisia vaatimuksia rakennuksen rungon suunnitteluun. Lentoradan varoalue tulee varmistaa ennen toteutussuunnittelun aloitusta.

Rakennuksen perustusrakenteet salaojitetaan ja routasuojataan.

Rakennuspaikalla tulee tehdä täydentävä rakennuspaikkakohtainen pohjatutkimus. Rakentamisratkaisut tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin, stabiliteettiselvityksiin ja suunnitelmiin.

Päiväkoti

Päiväkodin suunnittelussa noudatetaan Vantaan kaupungin tilakeskuksen Ohjetta suunnittelijoille sekä Päiväkotisuunnitteluohjetta.

Uudisrakennuksen suunniteltu käyttöikä on perustusten ja rungon osalta 100 sekä täydentävien osien osilta 50 vuotta.

Rakennus on 2/3 –kerroksinen ja rakennukseen tulee hissi ja väestönsuoja.

Maanpäälliset kantavat rakenteet toteutetaan ensisijaisesti massiivipuurakenteisina pois lukien väestönsuoja, joka on teräsbetonirakenteinen. Kantavana rakenteena on pilari-palkki –rakenneratkaisu ei-kantavilla ulkoseinillä. Kantava alapohja toteutetaan teräsbetonirakenteisena.

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 tiiveyteen kiinnitetään erityistä huomiota ja tiiveyden varmistamiseksi laaditaan detaljit kaikista erilaisesta 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 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.

Koulu

Koulurakennuksen suunnittelussa noudatetaan Vantaan kaupungin tilakeskuksen Ohjetta suunnittelijoille.

Uudisrakennuksen suunniteltu käyttöikä on perustusten ja rungon osalta 100 vuotta sekä täydentävien osien osilta 50 vuotta.

Rakennus on 3/4-kerroksinen ja rakennukseen tulee hissi ja väestönsuoja.

Maanpäälliset kantavat rakenteet toteutetaan ensisijaisesti massiivipuurakenteisina pois lukien väestönsuoja, joka on teräsbetonirakenteinen. Kantavana rakenteena on pilari-palkki –rakenneratkaisu ei-kantavilla ulkoseinillä. Kantava alapohja toteutetaan teräsbetonirakenteisena.

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).

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

Liikuntahalli

Liikuntahallin suunnittelussa noudatetaan Vantaan kaupungin tilakeskuksen Ohjetta suunnittelijoille.

Uudisrakennuksen suunniteltu käyttöikä on perustusten ja rungon osalta 100 vuotta sekä täydentävien osien osilta 50 vuotta.

Rakennus on salin osalta yksikerroksinen ja muilta osin 3-kerroksinen.

Runkojärjestelmä valitaan niin, että se sallii joustavan käytön ja myöhempiä tilamuutoksia. Rakennusrungon syvyys valitaan siten, että kantavat ja jäykistävät seinälinjat sijoittuvat ulkoseinille.

Liikuntahallin ja sen kyljessä sijaitsevien väestönsuojien kantavana rakenteena on teräsbetoni. Teräsbetonirakenne on valittu maanpaineen takia.

Hanke on kantavien rakenteiden, rakennusfysikaalisen ja pohjarakennesuunnittelun osalta vaativa suunnittelutehtävä. Liikuntahallin ja pääsisäänkäynnin katoksen (jännevälit 15-25 m) osalta suunnittelutehtävä on erittäin vaativa (EV).

Vesikatto on rakennustapaselostuksen mukaan konesaumattu peltikatto ja katolle tulevat aurinkosähköjärjestelmän kuormat on huomioitava kantavia rakenteita mitoitettaessa.

Rakennuksen paloluokka on P0. Paloturvallisuuteen liittyvät toimenpiteet on selvitettävä ja tarvittaessa neuvoteltava viranomaisten kanssa suunnittelun alkuvaiheessa.

Selvitettäviä asioita ovat mm. rakenteiden palonkesto, osastointi, poistumistiet sekä hälytys- ja sammutusjärjestelmät.

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

Kustannusohjaus

Hankkeessa on tunnistettu seuraavia rakenne- ja pohjatekniikkaan liittyviä aiheita, joilla on hankehintaa korottava vaikutus:

- Huonekorkeus (=ullakon korkeus)
  - Ullakon korkeus paikoitellen suuri, kustannusta korottavan vaikutuksen arvio n. 5 %
- Suunnitteluratkaisu
  - Rakennus on monimuotoinen, kustannusta korottavan vaikutuksen arvio n. 20 %
- Rakennuksen vaippa
  - Osassa rakennusta esitetään luonnonkiviverhousta sokkeliin / ulkoseinään, kustannusta korottavan vaikutuksen arvio luonnonkivellä verhoiltavalla laajuudella n. 15 %.
- Pohjaolosuhteet
  - Pohjaolosuhteet ovat vaikeat, kustannusta korottavan vaikutuksen arvio n. 15 %

4.4 LVIA-tekniset tavoitteet

Yleistä

Ilmavirrat mitoitetaan Vantaan kaupungin ohjeiden, YM:n asetuksen uuden rakennuksen sisäilmastosta ja ilmanvaihdosta sekä siihen liittyvän Sisäilmasto- ja ilmanvaihto-oppaan (Talotekniikkainfo) mukaisesti. Mitoitusulkoilmavirta on opetus-,

leikki-, lepo-, ryhmätiloissa vähintään 8 dm³/s, hlö (päiväkodin ryhmätilat kuitenkin aina vähintään 3 dm³/s, m² ja opetustilat vähintään 4 dm³/s, m².

Päiväkotitilat varustetaan viilennystoiminnolla. Jäähdytysenergiana hyödynnetään energiakaivoista saatavaa maaviileää. Päiväkodin viilennyksen jako tiloihin toteutetaan lattialämmitysjärjestelmällä.

Lämmityskauden mitoittava ulkolämpötila -26 °C. Kesäajan mitoittava ulkolämpötila +25 °C, RH 58 % ylilämmönpoistojärjestelmissä.

4.4.1 Lämmitys ja jäähdytys

Ulkopuoliset liittymät

Rakennuksen ja käyttöveden lämmityksessä hyödynnetään maalämpöä. Lisäenergia tuotetaan sähkökattilalla. Uudisrakennus liitetään paikalliseen sähkönjakeluverkkoon (Vantaan Energia Sähköverkot Oy) ja HSY:n vedenjakeluverkostoon vesi- ja viemäriliittymin.

Päiväkotitiloihin tulee viilennys lattialämmitysjärjestelmällä, joka on kytketty lämmönsiirtimen kautta maapiiriin. Rakennukseen ei tule erillistä tilajäähdytystä. Tiloille tehdään olosuhdesimulointi.

LVI-tekniset ratkaisut

Rakennukseen tulee maalämpöjärjestelmä. Maalämpöpumput, arviolta 4 kpl ja energiavaraajat sijoitetaan teknisiin tiloihin. Maalämpöpumput on varustettu vuodonilmaisulla ja hätätuuletuslaitteistolla kylmäaineen ulospuhaltamiseksi mahdollisessa vuototilanteessa.

Maalämpökaivot sijoitetaan tontille tarvittaessa osin viistoporauksena rakennuksen ja pelikentän alle. Lisäenergia tuotetaan sähkökattilalla.

Rakennukseen tulevat seuraavat erilliset lämmityspiirit:

- lämmin käyttövesi (toisio mitoituslämpötilat +10/58 °C)
- patteriverkosto (toisio mitoituslämpötilat +45/30 °C)
- päiväkotitilat ja märkätilat; lattialämmitys (toisio mitoituslämpötilat +35/30 °C)
- ilmanvaihdon lämmitysverkosto (toisio mitoituslämpötilat +50/30 °C).

Lämpötilojen säätö toteutetaan 2-tiemoottoriventtiileillä. Verkostot varustetaan taajuusmuuttajin varustetuin pumpuin. Paisunta-astiat ovat kalvopaisunta-astioita (2 varoventtiiliä / verkosto).

Suljetut lämmityspiirit varustetaan lian- ja ilmanerottimilla sekä aktiivisella alipaineilmanpoistimella. Ilmanpoistimia hankitaan 1 kpl ja kaikkiin lämmityspiireihin asennetaan yhteet ja liittimet ilmanpoistimen kytkentää varten.

Kiinteistön energianmittaukset, kylmän ja lämpimän veden mittaukset sekä alamittaukset liitetään RAU-järjestelmään.

Koulurakennus ja liikuntahalli lämmitetään vesikiertoisella patterilämmityksellä. Patterit sijoitetaan pääosin ikkunoiden alle. Liikuntahallissa radiaattorit sijoitetaan ylemmäs seinälle ja lämmitystä ohjaavat lämpötila-anturit suojataan.

toteutus liikuntahallissa? tekninen ratkaisu, huom. myös ikkunoiden vähäisyys + sijainti, turvallisuus, suojaus

Päiväkoti- ja märkätilat varustetaan vesikiertoisella lattialämmityksellä. Lattialämmitysjärjestelmää käytetään myös kesäaikaiseen viilennykseen. Kiertopiirien tulee olla säädettävissä ja piirikohtaisten virtaamien mitattavissa. Lattialämmityspiirit varustetaan kertasäätöventtiileillä.

Pattereina käytetään valmiiksi pintakäsiteltyjä pattereita. Patterit varustetaan termostaattisin patteriventtiilein.

IV-konehuoneet lämmitetään vesikiertoisilla seinille asennettavilla pattereilla. Patterit liitetään ilmanvaihdon lämmitysverkostoon.

Tiloihin sijoitetaan kiinteistöautomaatioon liitettävät lämpötilan mittauspisteet.

Kaikki lämmitysverkostojen runkoputkistot tehdään teräsputkista. Putkistot, paisunnat, kannakoinnit jne. tehdään putkivalmistajan ohjeiden mukaisesti.

Ilmanvaihdon lämmitysverkosto tehdään teräsputkista kierre- ja hitsausliitoksin. Putkistot, paisunnat, kannakoinnit jne. tehdään putkivalmistajan ohjeiden ja LVI-RYL:n mukaan.

Lämpöjohdot eristetään mineraalivillakouruin ja muovipinnoittein (ei-näkyvässä asennuksessa kourut alumiinipaperipinnoitteella). Mineraalivillakourujen paksuudet LVI-RYL:n mukaisesti.

Lämmitysverkostoon lähtevän menoveden käyrän asetusarvon korjausta varten tiloista mitataan sisälämpötila VAK:n kautta.

Pääsisäänkäyntien edustoille asennetaan vesikiertoinen sulanapitolämmitys.

Päiväkotitiloihin tulee viilennys lattialämmitysjärjestelmällä, joka on kytketty lämmönsiirtimen kautta maapiiriin. Maapiiriä hyödynnetään myös ilmanvaihdon viilennyksessä. Rakennukseen ei tule erillistä tilajäähdytystä. Tilojen olosuhteet simuloidaan.

4.4.2 Ilmanvaihto

Tilakohtaiset ilmamäärät seuraavasti: Ilmamäärät sisäilmaluokka S2 mukaisesti.

- opetus- ja päiväkotitilat ±4 l/s-m2. (8 l/s, hlö) 32 hlöä
- käytävät, joissa oleskellaan ± 4 l/s-m2, muut käytävät 1 l/s-m2 (ilmanvaihto osin WC- tilojen ilmanvaihtojärjestelmän kautta)
- ruokailu-/aulatilat ±5 l/s-m2. (8 l/s, hlö)
- sali (päiväkoti) yleisötilaisuudet ± 6 l/s, hlö
- liikuntahalli salit ± 26 l/s-m2, yleisötilaisuudet ± 6 l/s, hlö
- toimistot ± 2 l/s-m2. (13 l/s, hlö)
- taukotila ± 5 l/s-m2 (8 l/s/hlö)
- neuvottelutila ± 4 l/s-m2 (9 l/s/hlö)
- valmistuskeittiö laitekuorman mukaan
- sosiaalitilat ± 5 l/s-m2 (-4 l/s/pukukaappi)
- pesuhuone- ja WC-tilat, -16 l/s, suihku, -20 l/s, wc-istuin
- varastot -0,5 l/s-m2
- siivoustilat -4 l/s-m2

Rakennus varustetaan keskitetyllä koneellisella tulo- /poistoilmanvaihtojärjestelmällä seuraavasti:

Yhtenäiskoulu

TK01 (yläkoulu / solut 5-7):

- tulo- ja poistoilmakone, ilmamäärät n. ± 4,5 m³/s
- lämmöntalteenottona pyörivä kiekko (kosteutta siirtävä, pyörimisnopeudensäädin + puhtaaksipuhallussektori)
- tulo- ja poistoilmapuhaltimet EC-moottori
- lämmitys vesipatterilla
- suodattimet (tulo ISO ePM1 55 % /F7, poisto ISO ePM10 60 %/M5)
- ulko- ja jäteilmapellit lämpöeristetyin moottorisulkupellein
- tuloilmahyötysuhde n. 75 %
- sijoituspaikka iv-konehuone

TK02 (FYKE+BIMA):

- tulo- ja poistoilmakone, ilmamäärät n. ± 2,8 m³/s
- lämmöntalteenottona vastavirtalevy-LTO
- tulo- ja poistoilmapuhaltimet EC-moottori
- lämmitys vesipatterilla
- suodattimet (tulo ISO ePM1 55 % /F7, poisto ISO ePM10 60 %/M5)
- ulko- ja jäteilmapellit lämpöeristetyin moottorisulkupellein
- tuloilmahyötysuhde n. 75 %
- sijoituspaikka iv-konehuone

TK03 (alakoulu / solut 1-2):

- tulo- ja poistoilmakone, ilmamäärät n. ± 2,8 m³/s
- lämmöntalteenottona pyörivä kiekko (kosteutta siirtävä, pyörimisnopeudensäädin + puhtaaksipuhallussektori)
- tulo- ja poistoilmapuhaltimet EC-moottori
- lämmitys vesipatterilla
- suodattimet (tulo ISO ePM1 55 % /F7, poisto ISO ePM10 60 %/M5)
- ulko- ja jäteilmapellit lämpöeristetyin moottorisulkupellein
- tuloilmahyötysuhde n. 75 %
- sijoituspaikka iv-konehuone

TK04 (alakoulu / solut 3-4):

- tulo- ja poistoilmakone, ilmamäärät n. ± 2,8 m³/s

- lämmöntalteenottona pyörivä kiekko (kosteutta siirtävä, pyörimisnopeudensäädin + puhtaaksipuhallussektori)
- tulo- ja poistoilmapuhaltimet EC-moottori
- lämmitys vesipatterilla
- suodattimet (tulo ISO ePM1 55 % /F7, poisto ISO ePM10 60 %/M5)
- ulko- ja jäteilmapellit lämpöeristetyin moottorisulkupellein
- tuloilmahyötysuhde n. 75 %

TK05 (hallinto):

- tulo- ja poistoilmakone, ilmamäärät n. ± 1,5 m³/s
- lämmöntalteenottona pyörivä kiekko (kosteutta siirtävä, pyörimisnopeudensäädin + puhtaaksipuhallussektori)
- tulo- ja poistoilmapuhaltimet EC-moottori
- lämmitys vesipatterilla
- suodattimet (tulo ISO ePM1 55 % /F7, poisto ISO ePM10 60 %/M5)
- ulko- ja jäteilmapellit lämpöeristetyin moottorisulkupellein
- tuloilmahyötysuhde n. 75 %
- sijoituspaikka iv-konehuone

TK06 (valmistuskeittiö):

- tulo- ja poistoilmakone, ilmamäärät n. ± 3,0 m³/s
- lämmöntalteenottona vesi-/glykoli
- tulo- ja poistoilmapuhaltimet EC-moottori
- poistokone sijoitetaan omaan EI120-tilaansa
- lämmitys vesipatterilla
- suodattimet (tulo ISO ePM1 55 % /F7, poisto ISO ePM10 60 %/M5)
- ulko- ja jäteilmapellit lämpöeristetyin moottorisulkupellein
- tuloilmahyötysuhde n. 75 %
- sijoituspaikka iv-konehuone

TK07 (ruokailu-/aula):

- tulo- ja poistoilmakone, ilmamäärät n. ± 3,2 m³/s
- lämmöntalteenottona vastavirtalevy-LTO
- tulo- ja poistoilmapuhaltimet EC-moottori

- lämmitys vesipatterilla
- suodattimet (tulo ISO ePM1 55 % /F7, poisto ISO ePM10 60 %/M5)
- ulko- ja jäteilmapellit lämpöeristetyin moottorisulkupellein
- tuloilmahyötysuhde n. 75 %
- sijoituspaikka iv-konehuone

TK08 (monitoimitilat: kirjasto, makerspace)

- tulo- ja poistoilmakone, ilmamäärät n. ± 1,5 m³/s
- lämmöntalteenottona vastavirtalevy-LTO
- tulo- ja poistoilmapuhaltimet EC-moottori
- lämmitys vesipatterilla
- suodattimet (tulo ISO ePM1 55 % /F7, poisto ISO ePM10 60 %/M5)
- ulko- ja jäteilmapellit lämpöeristetyin moottorisulkupellein
- tuloilmahyötysuhde n. 75 %
- sijoituspaikka iv-konehuone

TK09 (tekn.työtilat ja taito- ja taideaineopetus):

- tulo- ja poistoilmakone, ilmamäärät n. ± 4,0 m³/s
- lämmöntalteenottona vastavirtalevy-LTO
- tulo- ja poistoilmapuhaltimet EC-moottori
- lämmitys vesipatterilla
- suodattimet (tulo ISO ePM1 55 % /F7, poisto ISO ePM10 60 %/M5)
- ulko- ja jäteilmapellit lämpöeristetyin moottorisulkupellein
- tuloilmahyötysuhde n. 75 %
- sijoituspaikka iv-konehuone

TK10 (WC-/sosiaalitilat ja käytävät):

- tulo- ja poistoilmakone, ilmamäärät n. ± 4,0 m³/s
- lämmöntalteenottona vastavirtalevy-LTO
- tulo- ja poistoilmapuhaltimet EC-moottori
- lämmitys vesipatterilla
- sähköinen esilämmityspatteri
- suodattimet (tulo ISO ePM1 55 % /F7, poisto ISO ePM10 60 %/M5)
- ulko- ja jäteilmapellit lämpöeristetyin moottorisulkupellein

- tuloilmahyötysuhde n. 75 %
- sijoituspaikka iv-konehuone

Liikuntahalli

TK11 (liikuntatilat osa 1):

- tulo- ja poistoilmakone, ilmamäärät n. ± 4,2 m³/s
- lämmöntalteenottona pyörivä kiekko (kosteutta siirtävä, pyörimisnopeudensäädin + puhtaaksipuhallussektori), ilmamäärät n. +3,0/-3,0 m³/s
- sekoitusosa
- tulo- ja poistoilmapuhaltimet EC-moottori
- lämmitys vesipatterilla
- suodattimet (tulo ISO ePM1 55 % /F7, poisto ISO ePM10 60 %/M5)
- ulko- ja jäteilmapellit lämpöeristetyin moottorisulkupellein
- tuloilmahyötysuhde n. 75 %
- sijoituspaikka iv-konehuone

TK12 (liikuntatilat osa 2):

- tulo- ja poistoilmakone, ilmamäärät n. ± 4,2 m³/s
- lämmöntalteenottona pyörivä kiekko (kosteutta siirtävä, pyörimisnopeudensäädin + puhtaaksipuhallussektori), ilmamäärät n. +3,0/-3,0 m³/s sekoitusosa
- tulo- ja poistoilmapuhaltimet EC-moottori
- lämmitys vesipatterilla
- suodattimet (tulo ISO ePM1 55 % /F7, poisto ISO ePM10 60 %/M5)
- ulko- ja jäteilmapellit lämpöeristetyin moottorisulkupellein
- tuloilmahyötysuhde n. 75 %
- sijoituspaikka iv-konehuone

TK13 – Liikuntahallin puku-, pesu- ja muut tilat

- tulo- ja poistoilmakone, ilmamäärät n. +1,5/-1,5 m³/s,
- lämmöntalteenottona vastavirtalevy-LTO
- tulo- ja poistoilmapuhaltimet EC-moottori
- lämmitys vesipatterilla
- sähköinen esilämmityspatteri

- suodattimet (tulo ISO ePM1 55 % /F7, poisto ISO ePM10 60 %/M5)
- raitis- ja jäteilmapellit moottorisulkupellein
- tuloilmahyötysuhde n. 75 %.
- sijoituspaikka iv-konehuone

Päiväkoti

TK14 – Ryhmätilat 1. krs:

- tulo- ja poistoilmakone, ilmamäärät n. +2,7 / -2,7 m³/s,
- lämmöntalteenottona vastavirtalevy-LTO, lohkosulatuspellein
- tulo- ja poistoilmapuhaltimet EC-moottori
- lämmitys vesipatterilla
- kanavaan asennettava vesikiertoinen jälkilämmityspatteri
- suodattimet (tulo ISO ePM1 55 % /F7, poisto ISO ePM10 60 %/M5)
- raitis- ja jäteilmapellit moottorisulkupellein
- tuloilmahyötysuhde n. 75 %.
- sijoituspaikka iv-konehuone

TK15 – Ryhmätilat 2. krs:

- tulo- ja poistoilmakone, ilmamäärät n. +2,7 / -2,7 m³/s,
- lämmöntalteenottona vastavirtalevy-LTO, lohkosulatuspellein
- tulo- ja poistoilmapuhaltimet EC-moottori
- lämmitys vesipatterilla
- kanavaan asennettava vesikiertoinen jälkilämmityspatteri
- suodattimet (tulo ISO ePM1 55 % /F7, poisto ISO ePM10 60 %/M5)
- raitis- ja jäteilmapellit moottorisulkupellein
- tuloilmahyötysuhde n. 75 %.
- sijoituspaikka iv-konehuone

TK16 – Päiväkodin sali ja varastot

- tulo- ja poistoilmakone, ilmamäärät n. +0,6/-0,6 m³/s,
- lämmöntalteenottona vastavirtalevy-LTO
- tulo- ja poistoilmapuhaltimet EC-moottori
- lämmitys vesipatterilla

- suodattimet (tulo ISO ePM1 55 % /F7, poisto ISO ePM10 60 %/M5)
- raitis- ja jäteilmapellit moottorisulkupellein
- tuloilmahyötysuhde n. 75 %.
- sijoituspaikka iv-konehuone

TK17 – Alapohjan ryömintätila (Yhteinen koulu ja päiväkoti)

- tulo- ja poistoilmakone, ilmamäärät n. +0,25/-0,25 m³/s
- lämmöntalteenottona vastavirtalevy-LTO
- lämmitys sähköpatterilla
- tuloilmahyötysuhde n. 80 %.
- sijoituspaikka iv-konehuone

TK18 – Alapohjan ryömintätila (Liikuntahalli)

- tulo- ja poistoilmakone, ilmamäärät n. +0,15/-0,15 m³/s
- lämmöntalteenottona vastavirtalevy-LTO
- lämmitys sähköpatterilla
- tuloilmahyötysuhde n. 80 %.
- sijoituspaikka iv-konehuone

Ilmanvaihtojärjestelmän ominaissähköteho SFPV-luku max. 1,7 kW/(m3/s).

IV-koneet varustetaan konetoimittajan omilla äänenvaimentimilla. Lisäksi tulo- ja poistoilmakammioissa on pinnoitettu M1-luokan äänenvaimennusmateriaali.

Ilmanvaihtokoneiden ulkoilma otetaan ulkoseinään asennettavan lumisuojan (esim. ETS Nord RVLU) kautta, mitoitusnopeus max. 0,7 m/s. Ulkoilmanotto varustetaan huolto-ovellisella kammiotilalla. Ulkoilmakammion ulkoseinään tulee lumenpoistoluukku. Jäteilma puhalletaan vesikatolle asennettavien konekohtaisten ulospuhallushajottajien (esim. Fläkt Group EYMA-2) kautta.

Ilmanvaihdon tehostus

Tarpeenmukaisen ilmanvaihdon ohjaus toteutetaan ilmamääräsäätimillä ja tilaa palvelevan iv-koneen ohjauksella.

Suuret tilat, joiden käyttökuormitus on vaihteleva, varustetaan aluekohtaisilla ilmamääräsäätimillä ja tarvittavilla mittausantureilla, jotka määritellään kohdekohtaisesti

tarpeen mukaan. Ilmamääräsäätimien lisäksi tulo- ja poistorunkokanavat varustetaan kerroskohtaisilla painesäätimillä. Seuraavien tilojen ilmanvaihtoa ohjataan tarpeenmukaisesti ilmamääräsäätimillä.

- Päiväkodin ryhmätilat
- FYKE/BIMA-tilat
- Ruokailutilat
- Taideaineiden tilat
- Monitoimitilat

Erillispuhaltimet

Seuraavat tilat ja kalusteet varustetaan erillisillä tulo- ja poistoilmakoneilla (varustetaan pyörimisnopeussäädöllä):

- Ilmanvaihtokonehuone/-et (korvausilma ulkoa ulkosäleiköllä, moottoroidulla lämpöeristetyllä ulkoilmapellillä, tulo- ja poistopuhaltimella ja ulkoilmasuodattimella luokkaa ISO ePM10 60 %/M5, ilmamäärä n. -100 l/s.
- Lämmönjakohuone ja tekninen tila (korvausilma ulkoa ulkosäleiköllä, moottoroidulla lämpöeristetyllä ulkoilmapellillä, tulo- ja poistopuhaltimella ja ulkoilmasuodattimella luokkaa ISO ePM10 60 %/M5), ilmamäärä n. -100 l/s.
- Purunpoiston laitetila (raitisilma ulkoa, suodatin + sulkupelti)
- Sähköpääkeskus (raitisilma ulkoa, suodatin + sulkupelti)
- Hissikuilu
- Vetokaapit valmistajan ohjeiden mukaisesti (min. -100 l/s) ja kemikaalien säilytyskaapit
- Kuumakäsittely- ja hitsauspisteet
- Maalauskaappi ja kemikaalien säilytyskaappi
- 3D-tulostin (yläpuolinen huuva)
- keramiikkauuni (yläpuolinen huuva)

4.4.3 Vesi ja viemäri

Ulkopuoliset liittymät

Uudisrakennus liitetään HSY:n vesijohtoverkostoon yhdellä yhteisellä tonttivesijohdolla. Päävesimittari asennetaan tekniseen tilaan. Automaattiselle sammutusjärjestelmälle

toteutetaan oma syöttöjohto HSY:n vesijohtoverkosta sprinklerikeskukseen. Käyttövedelle ja SPR-järjestelmälle tehdään ulkopuolinen syöttömahdollisuus.

Uudisrakennus liitetään HSY:n jätevesiviemäriverkostoon yhteisellä jätevesiliittymällä. Jätevesiviemärit viemäröidään painovoimaisesti. Liitospaikka asemapiirustuksen mukaisesti.

Valmistuskeittiön viemäri toteutetaan rasvaviemärinä, joka varustetaan rakennuksen ulkopuolella rasvanerottimella.

Uudisrakennus liitetään HSY:n hulevesiviemäriverkostoon yhteisellä hulevesiliittymällä. Hulevesiviemäröinti (piha-alueet, vesikatto, pysäköintipaikat sekä perusvedet). Osa tontin pohjoisosan yläpihan sadevedestä liitetään sadevesipumppaamon kautta HSY:n hulevesiviemäriverkostoon.

Lähelle maanpintaa (alle 1 metrin syvyyteen) asennettavat hulevesiviemärit varustetaan saattolämmityksellä.

Rakennuksen salaojavedet ohjataan perusvesien liitoskaivon kautta hulevesiviemäriin. Liitospaikat asemapiirustuksen mukaisesti.

Piha-alueelle asennetaan suunnitelmiin merkitty määrä hiekkapesällisiä sadevesikaivoja sekä näiden viemäröintiin tarvittavat tarkastuskaivot. Myös jätevesiviemäri varustetaan tarvittavin tarkastuskaivoin.

Hulevesiä viivytetään tontilla hulevesisuunnitelman mukaisesti ennen johtamista HSY:n hulevesiviemäriin.

Rakennuksen kattovedet viemäröidään rakennuksen ulkopuolisilla sadevesisyöksyillä. ARK:n suunnitelman mukaisesti.

Automaattisen sammutuslaitteiston koestus- ja huuhteluvedet ohjataan HSY:n hulevesiviemäriin.

LVI-tekniset ratkaisut

Rakennuksen runkovesijohdot tehdään komposiittiputkista. Putkistot, paisunnat, kannakoinnit jne. tehdään putkivalmistajan ohjeiden mukaisesti.

Kalusteiden kytkentäjohdot asennetaan levyrakenteisiin seiniin upotettuna PEX-johdolla suojaputkella ja hanakulmarasioin varustettuna. CLT-seinien pintaan näkyviin jäävät kalusteiden kytkentäjohdot tehdään kromatuista kupariputkista kromatuin puristusliitoksin.

Kosketusvapaiden sekoittajien tarvitsema virta tuotetaan verkkovirtaan kytketyllä muuntajalla (paristolla toimivaa mallia ei saa käyttää).

Vuodonilmaisut tehdään pystynousuille kerroskohtaisesti. Vesijohtonousut ovat erillisessä kuilussa.

Vesijohdot eristetään mineraalivillakouruin ja muovipinnoittein (ei-näkyvässä asennuksessa kourut alumiinipaperipinnoitteella ja kylmä vesi kondenssiteippauksin). Mineraalivillakourujen paksuudet Talotekniikka LVI-RYL mukaisesti.

Rakennuksen ulkopuolella jäte- ja sadevesiviemärit tehdään poimullisesta maanrakennus- tai muoviviemäriputkesta muhviliitoksin.

Rakennuksen sisäpuolella viemärit ovat muovia. Sisäpuoliset viemärit ovat ääntä vaimentavia desibeliviemäreitä. Viemärin pohjakulmat sijoitetaan alapohjan ryömintätilaan.

FYKE+BIMA sekä kuvataideopetustilojen altaisiin kipsinerottimet ARK:n suunnitelmien mukaisesti.

Rasvaviemäröinti tehdään kokonaisuudessaan muhvillisista haponkestävistä teräsputkista ja –osista aina rasvanerottimelle saakka. Järjestelmä viemäröidään piha-alueelle asennettavan rasvanerotinkaivon kautta. Rasvanerotin varustetaan huoltokaivolla ja täyttymishälyttimellä sekä erillisellä näytteenottokaivolla. Rasvaviemärin ja rasvanerottimen yhteinen tuuletusjohto johdetaan vesikatolle.

Kantavan alapohjan alla alustatilassa viemärit kannakoidaan haponkestävin kannakkein.

Tuuletusviemärit varustetaan vesikatolle asennettavin jäätymissuojin.

Rakennuksessa on ulkopuolinen sadeveden poisto. Sadevesiviemäröinti tehdään muovisista sadevesiputkista. Rakennuksen sisäpuolella sadevesiviemärit tehdään tarvittaessa muoviviemäreistä hitsausliitoksin. Sadevesiviemäröintiin liitetään myös

ulkopuolisten sadevesisyöksyjen rännikaivot. Rännikaivoihin, kattokouruihin ja pystysyöksyihin saattolämmitys (SAH).

4.4.4 Rakennusautomaatio

Rakennusautomaatiojärjestelmä hankitaan tilaajan erillishankintana sopimustoimittajalta.

Kiinteistön säätö-, ohjaus- ja valvontatoimintoja ohjataan keskitetyllä rakennusautomaatiojärjestelmällä. Kohde liitetään alueelliseen valvomoon internetin yli. Alakeskukset liitetään internetiin kiinteän laajakaistaverkon (TCP/IP) välityksellä. Etäkäyttö tehdään suoraan selaimella.

Rakennusautomaatiojärjestelmä toteutetaan DDC-teknologiaan (Direct Digital Control) perustuvalla, vapaasti ohjelmoitavalla säätö- ja valvontajärjestelmällä. Järjestelmän muodostavat valvomolaitteet, alakeskukset, tiedonsiirron liitäntälaitteet, tiedonsiirtoverkko sekä suoraan tiedonsiirtoverkkoon tai alakeskuksiin liitettävät kenttälaitteet kaapelointeineen.

Kohteeseen tulee yksi kumpaankin IV-konehuoneeseen sijoitettava alakeskus ja yksi lämmönjakohuoneeseen sijoitettava alakeskus. Alakeskusten tulee sisältää käyttöpaneeli.

Keskitettyyn järjestelmään liitetään:

- lämmönjakokeskuksen laitteet
- ilmanvaihtokoneet
- erillispuhaltimet
- sulatukset
- valaistukset
- sähkölukitukset
- autolämmityspistorasiat
- huonelämpötilamittaukset (pisteiden määrä sovitaan tilaajan kanssa)
- käyttövesiverkoston vaikeimman kohdan painemittaus
- käyttöveden kulutusmittaukset (KV ja LV)
- ilmanvaihtojärjestelmän sähkönkulutuksen mittaus
- autolämmityspistorasioiden sähkönkulutuksen mittaus
- yleisten tilojen ja ulkovalaistuksen sähkönkulutuksen mittaus

- yleisten tilojen palovaroitinhälytykset
- hälytykset savunpoiston laukaisukeskuksilta ja savunpoistoluukkujen valvonta
- hälytykset palopelleiltä
- hälytykset iv-hätä-seis-kytkimiltä
- poistumistievalaistuksen hälytykset
- hälytykset automaattiselta vesisammutusjärjestelmältä
- hälytykset kaasujen vuotohälyttimiltä

Tarvittavien valvomolisenssien hankinta sisältyy urakkaan.

Alakeskuksen liityntäpisteet jaetaan niin, että yhteen CPU-yksikköön liitettävien fyysisten pisteiden enimmäismäärä on 100 liityntäpistettä +25 %.

Rakennusautomaatiojärjestelmän toteutuksessa tulee noudattaa Vantaan kaupungin rakennusautomaatiojärjestelmän suunnitteluohjetta.

Kenttälaitteina käytetään yleisesti tunnettuja ja hyväksyttyjä laitteita, jotka ovat varmatoimisia ja asennuspaikkaansa soveltuvia. Kenttälaitteita ovat mm. rakennusautomaatiojärjestelmään liitettävät, erilaisia suureita mittaavat anturit ja lähettimet, ilmastointikanavistoon asennettavien moottoroitujen peltien toimilaitteet, putkistoon asenneltavat toimilaitteella varustetut säätöventtiilit ja iv-kanaviin asennettavat kanavalämpömittarit. Rakennusautomaatiourakoitsija toimittaa IV-koneisiin ja lämmönjakokeskuksiin kuuluvat komponentit valmistajan tehtaalle asennusta varten.

Aikaohjelmiin (kalenteri) liittyvät vapaapäivät, lomat, juhlapyhät ovat muutettavissa keskitetysti. Kiinteistöön sijoitetaan olosuhdemittauspisteitä, joista kerätään historiatietoa, jonka avulla voidaan kontrolloidusti valvoa kiinteistön toimintaa.

4.4.5 Muut LVI-tekniset järjestelmät

Alapohjan ryömintätilat varustetaan lämpötila/kosteusohjatulla ilmanvaihtokoneella. Maanvaraiset alapohjat varustetaan radonpoistoputkistolla ja vesikatolle sijoitettavilla radonpoistopuhaltimilla.

Kylmälaitteet:
Keittiön kylmälaitteet varustetaan puhallinhöyrystimillä sekä keskuskoneliitännöillä (pakastehuoneet ja pakastekaapit, kylmähuoneet ja kylmäkaapit. Kylmäkompressorit

sijoitetaan iv-konehuoneeseen. Kaasujäähdytin sijoitetaan vesikatolle. Kylmälaitteiden kylmäaineen suurin sallittu GWP-arvo on alle 1 480.

Radon-tuuletus:
Rakennuksen maanvaraiset alapohjat varustetaan radonpoistoputkistolla. Vesikatolla putken päähän asennetaan imuri. Putki eristetään hormissa 13 mm solukumilla, ullakolla palo-osastoinnin mukaan + lämpöeristys).

Purun- ja pölynpoistojärjestelmät:
Teknisen ja tekstiilityön luokkiin asennetaan erilliset purun- ja pölynpoistojärjestelmät palvelemaan työstökoneita, muita laitteita ja tilojen kattavaa siivousta (ei hyväksytä tilan ilmaan poistoilmaa palauttavaa järjestelmää (esimerkki hyväksyttävästä purunpoistojärjestelmästä Ourex ÅSS2800 EXVX- BZ13S, varustettu poistoilman lämmön talteenottojärjestelmällä ja 600 l purusäiliöllä).

Tekstiilikäsityöluokan pölynpoistojärjestelmän hyväksyttävä esimerkkityyppi on ÅSS TEX300.

Purun- ja pölynpoistojärjestelmien imukanavoinnit ja varusteet hankitaan samalta laitetoimittajalta keskusyksiköiden kanssa. Poistokanavointi varustetaan mittalaipalla ja tuloilmaa säädetään ilmamääräsäätimellä.

Järjestelmän pääkomponentit (imu- ja erotinyksiköt ym.) sijoitetaan erilliseen puolilämpimään tai lämpimään laitetilaan. Teknisen ja tekstiilityön luokkatilat varustetaan aktiivihiilisuodattimella varustetuilla kiertoilmakoneella (esim. ÅSS 2200 Maxivent, 1 kpl per tila).

Hiontapölynpoistojärjestelmä (metallityö):
Ilman palautus suodatettuna työskentelytilaan. Suodattimet varustetaan ravistelulaittein.

Kaasujärjestelmät:
Metallityötilojen hitsauspisteet varustetaan tarvittavin kaasuverkostoin (happi, asetyleeni ja suojakaasu). Ahjo varustetaan nestekaasuputkistolla. Kaasukeskus sijoitetaan rakennuksen ulkopuolelle ja huomioidaan huoltoreitti kaasupullojen vaihtoa varten.

Paineilmajärjestelmät:
Teknisen työn opetustilat varustetaan paineilmakompressorilla ja –putkistolla. Paineilmaputkisto tehdään ruostumattomasta teräsputkesta. Paineilman

ulosottopisteisiin tulee kaksoisliittimet. Paineilmakompressori sijoitetaan lämmönjakohuoneeseen.

Väestönsuojan järjestelmät:
Väestönsuojat varustetaan määräysten mukaisin laittein ja varustein (RU).

4.4.6 Sprinkleri- ja savunpoistojärjestelmä

Kaikki tilat varustetaan sprinklerijärjestelmällä. Sprinklerjärjestelmän tulee täyttää vähintään suojausluokan OH1 (koulutusrakennukset) vaatimukset. Sprinklerijärjestelmän vesilähteenä toimii kahdelta suunnalta syötetty HSY:n vesijohto. Sprinklerikeskus sijoitetaan ulkoseinälle ja käynti keskukseen tulee olla ulkokautta. Keskuksen kohdalle ulkoseinälle varustetaan palokunnan syöttöliittimet. Sprinklerijärjestelmä tulee olla yhdistetty hätäkeskukseen. Liikuntahallin sprinklerisuuttimet varustetaan suojahäkein vahinkolaukaisujen ja mekaanisten vaurioiden ehkäisemiseksi. Piilotilat suojataan SFS 12845 standardin osoittamassa laajuudessa.

Kohteeseen tulee osittain koneellinen savunpoistojärjestelmä paloteknisen suunnitelman mukaisesti. Painovoimainen järjestelmä toteutetaan arkkitehdin suunnitelmien mukaan.

4.4.7 Huoltokirja

Rakennuskohteesta laaditaan määräysten mukainen huoltokirja suunnittelijoiden ja urakoitsijoiden yhteistyönä. Huoltokirjaan tuleva aineisto, paikantamispiirustukset, vaikutusaluekaaviot, kojeluettelot, konekortit jne., toimitetaan digitaalimuodossa.

Urakoitsijat toimittavat asentamiensa laitteiden käyttö- ja huolto-ohjeet huoltokirjaan suomenkielisinä. Käyttö- ja huolto-ohjeet toimitetaan myös digitaalisessa muodossa huoltokirjan koordinoijalle.

4.4.8 Hankehintaa korottavat tekijät

Tässä hankkeessa eniten rakennuskustannuksia korottavat tekijät LVI-hankinnoissa ja osuusarvio LVIA-hankintakustannuksista (%).

Maalämpö	14 %
Tilojen viilennys	2 %

4.5 Sähkötekniset tavoitteet

Yleistä

Sähköteknisten laitteiden valinta- ja hankintaperusteissa tulee tavoitella energiatehokkuutta, kestävyyttä, helppokäyttöisyyttä ja laadukkuutta.

Laitevalinnoissa tulee pyrkiä valitsemaan yleisesti saatavilla olevia laitteita ja käyttämään tunnettuja laitetoimittajia.

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

Sähköjärjestelmät suunnitellaan ja toteutetaan muuntojoustavuus huomioiden.

4.5.1 Aluesähköistys ja liittymät

Rakennukset liitetään sähkölaitoksen pienjännitejakeluverkkoon ja teleoperaattorin tietoliikenneverkkoon valokuidulla. Kiinteistöautomaatio liitetään Vantaan kaupungin (kaukovalvontajärjestelmään) pilvivalvomopalveluun.

Videovalvonta liitetään Vantaan kaupungin videovalvontaverkkoon ja murtoilmoitinjärjestelmä murtoilmoitinverkkoon.

Piha-alueiden valaistus toteutetaan valaisinpylväillä sekä rakennukseen asennettavilla seinä- ja katosvalaisimilla. Valaisimien tulee olla rakenteeltaan ilkivaltaa kestäviä (IK10). Pylväsvalaisinten sijoittelu toteutetaan pihasuunnitelman mukaisesti. Pelikentille asennetaan käyttötarkoitusta palveleva valaistus. Kaapeloinnissa tulee huomioida pylväsvalaisimien ja autolämmityspistorasioiden lisäysmahdollisuus tulevaisuudessa.

Kaikki maahan tuleva kaapeloinnit putkitetaan ja varataan riittävä määrä varaputkia (a/b-luokka + vetonarut). Liikennöidyillä alueilla tulee käyttää A/SN16 lujuusluokan suojaputkia ja kantavuudeltaan 40tn kannella varustettuja kaapelikaivoja.

4.5.2 Sähköautojen latausasemat

Autopaikoitusalueelle asennetaan autolämmityspistorasioita sekä sähköautojen latausasemia (22 kW) sekä niiden varaukset. Latausasemien määrä sekä varaustarpeet määräytyy autopaikkojen lukumäärän mukaisesti noudattaen lakia “733/2020 rakennusten varustamisesta sähköautojen latauspisteillä ja lataus-pistevalmiuksilla”.

Sähköauton latauspisteille asennetaan oma Vantaan Energian mittari keskuksen mittaamattomasta osasta. Latausasemia ja varauksia varten asennetaan oma sähkökeskus (voi olla myös pääkeskuksen tai nousukeskuksen osa).

4.5.3 Sähkönjakelu, keskukset ja mittaukset

Sähköjärjestelmät rakennetaan voimassa olevien standardien mukaisesti.

Rakennukset varustetaan sähkökeskuksilla, jotka palvelevat valaistusta, pistorasioita, LVIA- laitteita, kiinteistön laitteita sekä tele- ja turvajärjestelmiä.

Sähköpääkeskukseen asennetaan älykäs tehokertoimen korjausyksikkö. Laiteasennus mitoitetaan vähintään 4 % vuosittaisen sähköenergiansäästötavoitteen mukaisesti. Energiansäästön lisäksi laiteasennuksella parannetaan sähkön laatua loistehon ja vinokuormituksen sekä särön vähentyessä 3-vaihejärjestelmästä.

Rakennukset varustetaan sähköntoimittajan kaksisuuntaisenpäämittauksen lisäksi kiinteistöautomaatioon liitettävillä energiankulutuksen seurantamittareilla. Noudatetaan Vantaan Kaupungin mittarointiohjetta. Sähköautojen latausasemille varataan sähkölaitoksen mittarialusta, joka liitetään pääkeskuksen mittaamattomaan kenttään.

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

Rakennuksiin asennetaan ohjauskeskuksia, joilla ohjataan mm. yleis-/ulkovalaistuksia, liikuntahallin laitteita ja sekä valaistuksia.

Liikuntahallin ohjauskeskukset asennetaan alueittain siten, että väliverhoilla rajatuilla alueilla on omat ohjauskeskukset. Lisäksi keskuksista tulee voida ohjata väliverhoja, koripallotelineitä, yms. sekä myös salin kokonaisuutta.

4.5.4 Maadoitukset ja potentiaalin tasaukset

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

Maadoitukset ja potentiaalintasaukset toteutetaan standardin SFS-6000 mukaisesti ja Viestintäviraston määräyksen M65 mukaisesti.

4.5.5 Johtotiet

Johtoteiden suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota ääni- ja paloteknisiin eristyksiin sekä modulaarisuuteen.

Rakennuksiin asennetaan tehdasvalmisteisia metallirakenteisia kaapelihyllyjä, johtokanavia, valaisinripustuskiskoja ja valaisinansaita. Näkyvillä osuuksilla johtotiet ovat valkoiseksi maalattua mallia.

4.5.6 Johdot ja niiden varusteet

Rakennuksiin 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 remontin 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.

Asennuksissa käytetään halogeenittomia kupari- ja alumiinikaapeleita.

Liikuntasalissa kaikki sähkö- ja telejärjestelmien kojeet varustetaan pallosuojin.

4.5.7 Valaistusjärjestelmät

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

Valaisinvalinnoissa ja sijoituksissa tulee huomioida uuden oppimisympäristön edellyttämät seikat. Valaistusohjausautomatiikka toteutetaan energiansäästötavoitteet huomioiden.

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

Valaisimien energiatehokkuus vaatimukset (yleisvalaistus):

- Käyttöikä 70 000–100 000 tuntia (LED-moduulit ja -liitäntälaitteet)
- Värilämpötila 4000K
- Valaisimen värintoistoindeksi Ra 80
- 5 vuoden takuu vähintään
- Dali ohjaus (himmennys, valaistustilanteet)
- 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. Liikuntasaliin asennetaan urheilutilan valaisimet IK10. Liikuntahallin valaistuksissa ja valaistusohjaukissa tulee huomioida salin eri käyttötilanteet (kuten pelikäyttö, opetuskäyttö, juhlasalikäyttö, yms.).

Päiväkodin sisävalaistusohjaukset toteutetaan seuraavasti:

- Lepo- ja leikkihuoneiden sekä henkilökunnan taukotilan valaistusta ohjataan tilakohtaisilla himmentimillä ja läsnäolo/liiketunnistimilla (valojen sammutus). Lisäksi lepohuoneiden 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 pienien 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. ilkivaltariskin sekä kameravalvonnan takia. Vähintään 1/3 valaistuksesta tulee olla päällä pimeällä virka-ajan ulkopuolella. Ulkovalaistusohjaukset toteutetaan soveltaen kiinteistöautomaation aikaohjauksia ja valoisuusantureita.

Pelikentille asennetaan käyttötarkoitusta palveleva valaistus käyttäen valoheitinmastoja / pylväitä. Toteutuksessa noudatetaan URHEILUALUEIDEN VALAISTUSSTANDARDI SFS-EN 12193:2018 vaatimuksia.

4.5.8 Yleiskaapelointijärjestelmä (atk, puhelin, videovalvonta)

Rakennukset varustetaan Cat 6a mukaisella U/FTP yleiskaapelointijärjestelmällä. Järjestelmä palvelee mm. tietoliikennettä, info-tv-järjestelmää (aikatauluneuvonta), salin AV-järjestelmää ja videovalvontaa sekä aurinkopaneelijärjestelmän seurantanäyttöjä.

Yleiskaapelointitelineet asennetaan omiin erillisiin lukittaviin teletiloihin.

Erityistä huomiota kiinnitetään lasten käyttöön tarkoitettuihin tieto- ja viestintätekniikkalaitteisiin, varmistetaan tietotekniikkayhteyksien ja sähköpistorasioiden käytettävyys ja riittävyys.

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

Rakennukset varustetaan info-tv-järjestelmällä osana yleiskaapelointijärjestelmää. Näytöt asennetaan aulaan ja liikuntasaliin (tarkistettava paikat suunnitteluvaiheessa). Laitteet ja ohjelmistot käyttäjien erillishankinnassa.

4.5.9 Yhteisantennijärjestelmä

Rakennukseen ei rakenneta erillistä yhteisantenniverkkoa, vaan tarvittaessa tv-lähetyksiä voidaan seurata tietoliikenneverkon kautta.

4.5.10 VIRVE 2 viranomaisverkko ja mobiiliverkot

Rakennukset varustetaan viranomaisverkkoa (Virve 2.0) palvelevalla laitteistolla ja kaapeloinnilla.

Rakennuksiin varataan johtoreitit teleoperaattoreiden matkapuhelinverkon sisäkuuluvuutta parantaville kaapeleille sekä lukittava laitetila teleoperaattoreiden ulkoisten tukiasemien laitteille.

Ennen lopullista asennusta, tulee rakentamisen loppuvaiheessa suorittaa kuuluvuusmittaukset, johon sisältyy yleisimpien puhelinoperaattoreiden kuuluvuuden mittaukset.

Rakennukset varustetaan monioperaattoriverkolla, joka liitetään osaksi VIRVE-verkkoa.

4.5.11 Gsm-passiiviantennijärjestelmä

Väestönsuoja varustetaan ns. GSM-passiiviantennijärjestelmällä. Vaatimus perustuu sisäministeriön asetukseen (506/2011) 19 § matkaviestimien kuulumisesta väestönsuojissa.

6.8.12 Info-Tv-järjestelmä

Rakennus varustetaan info-tv-järjestelmällä osana yleiskaapelointijärjestelmää. Näyttöjä asennetaan mm. käytäville, auloihin, opettajien huoneeseen sekä ruokalaan. Laitteet ja ohjelmistot käyttäjien erillishankinnassa.

4.5.13 Äänentoisto- ja AV-järjestelmät sekä kuulorajoitteisten induktiosilmukat

Järjestelmien suunnittelussa noudatetaan:

Ohje_Esitys- ja musiikkitilat Vantaan kouluissa_2025.pdf
Induktiosilmukkaopas_Vantaan_kaupunki.pdf

Rakennukset varustetaan kuulutus- ja äänentoistojärjestelmällä. Vahvistinkeskus varustetaan varavirtalähteellä. Kaiuttimia asennetaan mm. käytäville, auloihin, liikuntahalliin ja henkilökunnan tiloihin. Kuulutusjärjestelmää käytetään paikallisesti opettajan huoneesta sekä keskusradiojärjestelmästä.

Järjestelmä toteutetaan paloilmoitinjärjestelmää täydentävänä poistumishälytys- ja turvakuulutus järjestelmänä (käyttöluokka 3).

Rakennuksiin asennetaan liityntäpisteet videoprojektorille/projektoreille ja/ tai siirrettävillä älytauluille ja/tai siirrettävälle AV-vaunulle (Artome M10 / M20). Sijoituspaikat ja laitteet tarkistetaan suunnitteluvaiheessa. Järjestelmän laitteet ja laitekaapelointi käyttäjien erillishankinnassa.

Laajemmat oppimisympäristöt varustetaan ääniopetusjärjestelmän (kuten Front Row) kaapeloinnilla ja rasioinnilla. Laitteet käyttäjien erillishankinnassa.

Opetus- ja neuvottelutilat varustetaan ns. älytaulujärjestelmällä. Järjestelmän laitteet ja laitekaapelointi käyttäjien erillishankinnassa.

Erityisäänentoistojärjestelmät (näyttämö, opinportaat, liikuntahalli, musiikin opetustilat, neuvotteluhuoneet, kahvila, ruokala, yms.)

Liikuntasalin AV- järjestelmästä tulee voida siirtää ääntä kuulutus- ja äänentoistojärjestelmään.

Rakennukset varustetaan kuulorajoitteisia palvelevalla induktiosilmukkajohdotuksella ja vahvistimella. Induktiosilmukka asennetaan lattiaan. Vaikutusalue merkitään opastekartalla. Sijoituspaikat ja laitteet tarkistetaan suunnitteluvaiheessa.

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

4.5.14 Keskuskellojärjestelmä

Rakennukset varustetaan väyläpohjaisella keskuskellojärjestelmällä. Kelloja asennetaan mm. sisääntuloauloihin opetustiloihin, auloihin, käytäville ja neuvottelutiloihin, henkilökunnan taukotilaan, keittiöön ja pihan puolelle ulkoseinään. Ulkokello on valaistua mallia.

Keskuskelloa varten asennetaan erillinen GPS-ulkoantenni. Kellot tulee kiinnittää tukevasti esim. L-kiinnikkeillä.

Liikuntahalli varustetaan monilajiottelukellolla, joka sisältää erillisen ohjausyksikön sekä esim. Rangaistusaikanäytöt ja hyökkäysaikakellon/-näytön. Selvitetään toisen kellon tarve tarkemman asteisessa suunnittelussa.

4.5.15 LE-WC-hälytysjärjestelmä

LE-WC-tilat varustetaan tilakohtaisella hälytysjärjestelmällä, joiden rinnakkaishälytysmerkkilamput sijoitetaan vahtimestarin tilaan ja opettajien huoneeseen.

4.5.16 Soittokellot, ovipuhelimet ja sisäänpyyntölaitteet

Päiväkodin lapsiryhmien sisäänkäynnit varustetaan kuvallisella ovipuhelinjärjestelmällä.

Sisäkoje asennetaan ryhmähuoneeseen ja siinä on avauspainike ulko-oven avausta varten.

Suunnitteluaikana sovittavat sisäänkäynnit varustaan soittokello ja/tai kuvapuhelinjärjestelmällä.

Neuvottelutilat ja auditorio varustetaan tilanvarausjärjestelmällä. Laitteisto käyttäjien erillishankinnassa.

Toimistohuoneet varustetaan sisäänpyyntölaitteilla.

Oppilashuollon tilat varustetaan kuvallisella ovipuhelinjärjestelmällä, josta on yhteys oppilashuollon sisäänkäynnin ulko-ovelle sekä sähkölukon etäavaus.

Liikuntahallin pääsisäänkäynnille asennetaan mekaanisesti kestävä soittokellopainike (IK10) ja liikuntasaliin /liikuntatilaan kumistin, joka liitetään rakennuksen sähköverkkoon.

Koulun, päiväkodin ja liikuntahallin lukitusratkaisuissa huomioidaan tilojen vapaa-ajan käytön tarpeet ja ratkaisun soveltuminen käytössä olevaan tilavarausjärjestelmään.

4.5.17 Kiinteistöautomaatiojärjestelmä

Rakennukset varustetaan kiinteistöautomaatiojärjestelmällä. Järjestelmällä ohjataan taloteknisiä laitteita, kerätään mittauksia ja välitetään hälytystietoja.

Yhteishälytys johdetaan vartiointiliikkeelle murtohälyttimen välitinlaitteen kautta. Tällä hetkellä Vantaan Kaupungin puitesopimustoimittaja on Fidelix. Rakennuksien kiinteistöautomaatiojärjestelmään liitetään mm. IV-koneiden sekä valaistuksen

ohjaukset ja aurinkosähkövoimalan tuotannon seuranta. Toteutus Vantaan Kaupungin RAU-suunnitteluohjeen mukaan.

4.5.18 Murtosuojausjärjestelmä

Rakennukset varustetaan murtosuojausjärjestelmällä. Järjestelmä toteutetaan kuorisuojauksena pääsääntöisesti liikeilmaisimilla. Kulunvalvottavat ulko-ovet kytketään murtosuojausjärjestelmään.

Kiinteistöautomaatiojärjestelmän A-luokan hälytykset sekä paloilmoittimen palo/palovika hälytykset välitetään rinnakkain murtohälytysten kanssa murtohälyttimen akkuvarmennetun välitinlaitteen kautta. Hälytystoiminto liitetään vartiointiliikkeeseen langattomasti. Laitteet (Hedegren HHL) ja niiden asennus tilaajan erillishankinta.

6.8.19 Henkilöturvajärjestelmä

Oppilashuollon tilat varustetaan päällekarkaushälytysjärjestelmällä.

4.5.20 Videovalvontajärjestelmä

Rakennukset varustetaan IP-pohjaisella videovalvontajärjestelmällä. Kameroita asennetaan valvomaan rakennuksen ulkoseinustoja sekä osin piha-aluetta ja katoksia. Käytäville ja aulaan asennetaan dome-tyyppisiä kameroita. Kaapelointi toteutetaan osana yleiskaapelointiverkkoa. Laitteet ja niiden asennus ovat tilaajan erillishankinnassa.

4.5.21 Sähköiset ovilukitukset ja kulunvalvontajärjestelmä

Rakennuksien sähkölukittavat ovet varustetaan ns. hätälukitusjärjestelmällä. Ovien lukitsemista ja avausta ohjataan opettajan huoneesta sekä kouluisännän huoneesta sekä kiinteistöautomaatiojärjestelmästä. Hätälukitus ohjaa myös keskusradiojärjestelmän automaattikuulutusta.

Rakennusten pääkulkureittien ulko-ovet ja jotkin osastoivat ovet varustetaan sähkölukoilla ja liitetään koulun lukitusjärjestelmään. Suunnitteluvaiheessa selvitetään ohjattavat ovet ja hätälukitusjärjestelmä.

Kaupunki käyttää tällä hetkellä uudisrakennushankkeissa iLoq S5- lukitusjärjestelmää.

Kulunvalvontajärjestelmän tarkoitus on parantaa rakennusta käyttävien turvallisuutta sekä palvella iltakäyttöä. Iltakäytön varaukset tehdään tällä hetkellä sähköisesti ns. timmi- tilavarausjärjestelmän kautta. Tilavarusjärjestelmä kilpailutetaan lähiaikoina.

4.5.22 Merkki- ja turvavalaistusjärjestelmä

Rakennuksiin asennetaan valaisinkohtaisilla kondensaattoriakuilla varustetut merkki- ja turvavalaisimet. Valaisimista tulee saada hälytystieto lampun hajoamisesta ja valaisimen rikkoontumisesta kiinteistöautomaatiojärjestelmään.

4.5.23 Palohälytysjärjestelmä

Rakennukset varustetaan automaattisella osoitteellisella analogisella paloilmoitin-järjestelmällä. Järjestelmä liitetään hätäkeskukseen. Kts. Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta 848/2017 luku 7.

4.5.24 Sprinkleri- ja savunpoistojärjestelmä

Rakennukset varustetaan sprinkleri- ja / tai savunpoistojärjestelmällä, jos rakennusluvan ehdot sitä edellyttävät.

4.5.25 Aurinkosähköjärjestelmä

Rakennukset varustetaan rakennukseen integroitavilla tai vesikatolle asennettavilla aurinkosähkövoimaloilla. Aurinkosähköjärjestelmän koko noin 150…250 kWp. Aurinkosähköjärjestelmä varustetaan inverttereillä ja paneeleilla, jotka mahdollistavat virran optimoinnin.

Rakennuksien sijoittelussa alueelle huomioidaan ilmansuuntien vaikutukset siten, että katto-osuudet suunnataan etelä- ja länsisuuntaan, eivätkä itse kattorakenteet aiheuta varjostumia aurinkosähkövoimalalle. Lisäksi tulee huomioida mahdolliset viherkatto-osuudet voimalan suunnittelussa.

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 hyväksyttää pelastuslaitoksella.

Huomioitava myös mm. seuraavat ohjeet: Vantaan energia on laatinut erillisohjeen “Pientuotannon liittäminen jakeluverkkoon” sekä Vantaan Kaupungin ohjeistus “Aurinkosähkön suunnittelu_Vantaa_Ohje 2.3”.

4.5.26 Koneet, laitteet ja erityisjärjestelmät

Vesi- ja viemäröintiliittymät varustetaan sähkölämmityksellä vain, jos rakennuspaikka / routarajan läheisyys sitä edellyttää.

Kattokaivojen, räystäiden, syöksytorvien ja raitisilmakammioiden sähkölämmityksiä tulee välttää. Toteutetaan varauksena ja otetaan käyttöön, jos henkilöturvallisuus ja/tai sadevesien johtaminen sitä ehdottomasti edellyttää.

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

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

Keittiölaitteille ja ruoan kuljetus- ja säilytys- vaunuille asennetaan sähköliitännät. Lvi-laitteille asennetaan sähköliitännät.

Näyttämö varustetaan näyttämötekniselläääni- ja valojärjestelmällä. Järjestelmä yhdistetään keskusradioon, liikuntahalliin ja musiikin opetustiloihin.

Siivouskoneille, salin jakoverhoille ja DB-laskosseinille, maalihissille, patjahissille, koripallotelineille, mahdollisille maalämpölaitteille, yms. asennetaan sähköliitännät.

Teknisen työn luokkaan asennetaan käynnistyslupajärjestelmä (kuten Emex / Lupax).

Vammaisopetustilojen sisäänkäyntiin tulee oven automaattinen avauslaitteisto, sisäovien avauslaitteisto tarpeet selvitetään suunnitteluvaiheessa.

4.6 Toteutukseen liittyvät tavoitteet

Suunnittelussa ja rakennustöissä on noudatettava valtioneuvoston asetusta rakennustyön turvallisuudesta Vna 205/2009.

Rakennustyön puhtausluokka on P2 (Sisäilmaluokitus 2018), valmiin rakennuksen ilmanvaihtokanaviston puhtausluokka on P1.

Rakennustöissä noudatetaan kuivaketju10 tai vastaavaa kosteudenhallintamenettelyä. Rakennusosien ja -tarvikkeiden kuivaketjun on oltava aukoton. Rakennusosat ja -tarvikkeet eivät saa kostua tai kastua missään varastoinnin tai rakentamisen vaiheessa.

Rakennus toteutetaan sääsuojan alla. Rakennustyönaikaisesta sääsuojauksesta tulee laatia suunnitelma rakennesuunnittelun yhteydessä.

Rakennusosien pinnoitusvaiheessa kyseisen rakenteen suhteellisen kosteuden tulee alittaa pintamateriaalien valmistajien asettamat vaatimukset suhteelliselle kosteudelle.

Rakenteisiin asennetaan kostetta mittaavia antureita kuivumisen varmistamiseksi. Ennen pinnoitustöitä alustan suhteellinen kosteus varmistetaan porareikämittauksin RIL ohjeistuksen mukaan.

5. RAKENNUSPAIKKA

5.1 Rakennuspaikan sijainti ja hallinta

Tontti sijaitsee Aviapoliksen suuralueella, Veromiehen kaupunginosassa (52), osoitteessa Toinensavu 6b.

Hankkeelle osoitettu tontti on pääosin Vantaan kaupungin omistama. Tonttiin liitettävistä määräaloista 52-101-10 ja 52-101-16 on tehty kaupat 9.4.2025. Määräalojen hallinta siirtyy Vantaan kaupungille viimeistään 1.8.2026, jolloin koko hankkeen laajuinen maa-alue on Vantaan kaupungin omistuksessa.

5.2 Rakennuspaikan ominaisuudet

Asemakaavamääräykset, rasitteet

Asemakaavamääräykset: yhtenäiskoulu, liikuntahalli ja päiväkoti

Asemakaavassa nro 002533, Muuran kaupunkikylät 2, Muuran yhtenäiskoululle, liikuntahallille ja päiväkodille osoitettu Y-tontti (nro. 52149) mahdollistaa hankesuunnitelman mukaisen rakennuksen ja pihojen rakentamisen tontille.

Asemakaavan mukaan alueen arkkitehtuurin ja ympäristörakentamisen tulee olla laadukasta ja toteutuksen korkeatasoista. Kortteliin tulee sijoittaa taidetta. Rakennuksia, pihoja, hiilineutraalisuutta sekä pysäköintiä koskevat em. lisäksi erikseen kirjatut määräykset.

Hankkeelle osoitetulla tontilla on kaksi purettavaa rakennusta; yksikerroksinen teräsrakenteinen tukku- ja vähittäiskaupan myymälähalli, jonka kokonaisala on n. 1 500 m2 ja tilavuus n. 11 400 m3 sekä 15 m2 kokoinen luokittelematon rakennus. Rakennusten purku on sälytetty tontin omistajalle/myyjälle, jonka tehtävä on purkaa rakennukset ennen määräalojen siirtymistä Vantaan kaupungin omistukseen 01.08.2025.

Asemakaavamääräykset: iso liikuntakenttä

Iso liikuntakenttä on asemakaavassa merkityllä VU-tontilla, Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.

Rasitteet

<u>Kehärata</u>
Rasite ”Ratalain mukainen rautatieoikeus” (kehärata) kulkee lähimmillään n. 150 m:n etäisyydellä hankkeen tontista (VTT:n mukainen turvaetäisyys 100 m kovalla maaperällä) eikä näin ollen aiheuta tärinän tai runkomelun kannalta vaikutuksia hankkeelle.

<u>Lentorata</u>
Uudesta maanalaisesta ratayhteydestä on käynnissä asemakaavatyö ”002641ma Lentorata maanalainen asemakaava” (002641, 002641ma, 403700ma OAS 6.6.2025). Rata kulkee tunnelissa Pasilasta Helsinki-Vantaan lentoaseman kautta Keravalle ja sivuaa hankkeen tontin kaakkoiskulmaa. Tunnelin korkeusasema ja syvyys vaihtelee

noin 30–60 metrin välillä. Tehtyjen alustavien selvitysten mukaan ei aiheuta toimenpiteitä hankkeelle.

Tontin rakennettavuus, maaperätiedot, kunnallistekniikka

Vesihuolto

Koulutonttia ympäröivistä katualueista on tehty hyväksytyt katusuunnitelmat ja tekeillä on katujen ja infran rakennussuunnitelmat. Näiden yhteydessä on myös laadittu ja laaditaan vesihuoltosuunnitelmat, joiden ratkaisut tulee yhteensovittaa koulun suunnitelmien kanssa.

Vedenjakelu
Tontti liitetään suunnitteilla olevaan vesijohtoverkkoon. Alue kuuluu Tikkurilan painepiiriin, jonka verkostopainetta ylläpidetään Hiekkaharjun vesitornilla. Vesitornin varastotilavuus on 8000 m³. Tikkurilan painepiiri saa vetensä Helsingin Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta, josta vesi pumpataan Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta Tikkurilaan.

Alueen painetasot vaihtelevat välillä +66 m… +83 m. Tarkat painetasot annetaan HSY:n liitoskohtalausunnossa.

Jätevesiviemäröinti
Tontin jätevedet johdetaan suunnitteilla olevaan jätevesiviemäriverkostoon. Jätevedet johtuvat Aviapoliksen halki Lentoasemantien alitse Kehä III varren runkoviemäriin ja edelleen Tuusulanväylän alitse Köyhämäen mittausasemalle. Mittausasemalta vedet johdetaan Keski-Uudenmaan vesiensuojelun kuntayhtymän viemäritunneliin ja lopulta Viikinmäen keskuspuhdistamolle.

Hulevesiviemäröinti
Tontin hulevedet johdetaan tontin hulevesien hallintajärjestelmien kautta suunnitteilla oleviin yleisiin hulevesiviemäreihin. Hulevedet johtuvat Toisensavun ja Virkatien hulevesiviemärien kautta Lentoasematien alitse ja päätyvät Rälssipuistossa Palo-ojaan, josta vedet laskevat lopulta Keravanjokeen.

Liikenne ja pysäköinti

Aurtuakadusta (59667-1), Toisestasavusta (59521-1) ja Aurtuaraitista (59669-1) on tehty hyväksytyt katusuunnitelmat, joiden ratkaisut tulee huomioida koulun

suunnitelmissa. Koulun suunnitelmat ja nyt syksyllä aloitettavat rakennussuunnitelmat tulee yhteensovittaa molemminpuolin.

Toisensavun eteläinen osa ja Muuranraitio ovat joukkoliikennekatuja, joita pitkin Vantaan ratikan linjaus tulee kulkemaan. Koulua lähin raitiotiepysäkki tulee olemaan noin 150 metrin päässä Toisensavun eteläosassa. Toistasavua pitkin kulkee myös bussiliikennettä ja lähimmät bussipysäkit tulevat Toisellesavulle Muuranaukion pohjoispuolelle alle 50 metrin päähän koulun pääovesta.

Toisensavun länsireunalla ja Tikkurilantien eteläreunalla tulevat kulkemaan pyöräilyn tavoiteverkon mukaiset baanayhteydet, jotka palvelevat laadukkaina yhteyksinä pitkänmatkaista pyöräilyä. Koulun tontin Toisensavun puoleisisa ratkaisuissa tulee huomioida tulevan baanan turvallisuus ja sille sijoittuvissa tonttiliittymissä tulee olla riittävän hyvät näkemät.

Asemakaavan määräysten mukaisesti tontille tulee sijoittaa vähintään 46 pysäköintipaikkaa autoille ja 450 pysäköintipaikkaa pyörille. Tontin autopaikat tulee osoittaa vuorottaispysäköintiin niin että niitä voidaan käyttää yleiseen pysäköintiin koulun/päiväkodin toiminta-aikojen ulkopuolella. Toisensavun ja Aurtuakadun varrelle tulee varsin vähän yleisiä kadunvarsipaikkoja. Kaupunki tulee asettamaan kadunvarsipaikoille pysäköinnin aikarajoituksia niin että osa paikoista palvelee alueen asiointia sekä vierailua ja osa paikoista koulun saattoa.

Vantaan kaupungin tavoitteet kestävien liikkumismuotojen edistämisestä tulee ottaa huomioon suunnittelussa. Laadukkaaseen eli runkolukittavaan pyöräpysäköintiin tulee osoittaa riittävästi paikkoja. Turvallinen kulku pyöräpaikoilta sisäänkäynneille huomioitava paikkojen sijoittelussa.

Parkkialueen, muun piha-alueen ja kenttien suunnittelussa otettava huomioon lumitilat ja talvikunnossapidon vaatimukset. Lumen väliaikainen kasauspaikka osoitettava, jotta lunta ei kasata parkkipaikoille ja siten heikennetä pysäköintitilannetta lumiseen aikaan

Meluselvitys

Hankkeen tontti sijaitsee lentomeluvyöhykkeellä 3 (LDEN 50-55 dB): Asumiseen ja muihin melulle herkkiin toimintoihin käytettävien rakennusten ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan tulee olla vähintään 32 dB. Tontin tiemelualue päivällä (7-22) on 55-60 dB.

Konsultin laatiman meluselvityksen perusteella rakennusmassa sekä suunniteltu piharakennus/pyöräkatos on toimiva pihan meluntorjuntaratkaisuna.

Radonselvitystä

Ryömintätilallinen tuulettuva alapohja suunnitellaan radontiiviiksi ja mahdollisen maanvaraisen alapohjan radonputkisto suunnitellaan suunnitteluohjeiden mukaan.

5.3 Rakennuspaikan toiminnalliset tavoitteet

Piha-alueet ovat kouluajan ulkopuolella alueen asukkaiden sekä iltapäivä- ja liikuntakerhojen käytettävissä.

Kulkuyhteyksien on oltava turvalliset ja niiden suunnittelussa huomioidaan päivä- ja iltakäyttö. Huoltopiha ja muu henkilöliikenne suunnitellaan niin, ettei saatto- ja huoltoliikenteen reitit risteä.

Suunnittelussa tulee esittää ratkaisumalleja, joissa huomioidaan talvi- ja kesäajan kiinteistön kunnossapidon edellytykset. Lumen läjityspaikat, sulamis- ja pintavesien poisjohtaminen on huomioitava tontin suunnittelussa. Suunnittelijan tulee tarkistaa tontin mahdolliset tulvaolosuhteet valtakunnallisista SYKE-tulvakartoista.

Autopaikat

Koulun, liikuntahallin ja päiväkodin käyttöön toteutetaan vähintään kaavan vaatimat 46 autopaikkaa. Hankesuunnitelmassa tontille on esitetty 46 autopaikan lisäksi 3 taksisaattopaikkaa vammaisopetukselle ja 4 saattopaikkaa päiväkodille. Osa autopaikoista on liikuntaesteisten autopaikkoja. Pysäköintialueelle asennetaan autolämmityspistorasioita sekä sähköautojen latausasemia ks. 4.5.2.

Päiväkodin käyttöön on tavoitteena toteuttaa saatto- ja henkilökunnan pysäköintiä varten vähintään 28 autopaikkaa. Pysäköintipaikoista yksi on liikuntaesteisten autopaikka, 2 kpl lämmityspistorasiallisia ja yksi sähköautonlatausasema.

Koululle on tavoitteena toteuttaa henkilökunnan pysäköintiä varten vähintään 20 autopaikkaa, 4 saattopaikkaa ja 2 liikuntaesteisten autopaikkaa. Saattopaikkoja lukuun ottamatta kaikki pysäköintipaikat varustetaan lämmityspistorasioilla. Lisäksi vähintään yhdellä autopaikoista on sähköautonlatausasema.

Lopullinen autopaikkamäärä tarkennetaan toteutussuunnitteluvaiheessa. Tontille sijoitettavaan autopaikkamäärään vaikuttaa lisäksi lähialueen lopulliset pysäköintiratkaisut.

Polkupyöräpaikat

Polkupyöräpaikkoja toteutetaan kaavan vaatimat 450 pyöräpaikkaa, joista noin 30 % on katettuja. Polkupyöräpaikat ovat runkolukittavia. Lisäksi päiväkodin pihaportin viereen tulee katos, jonne varataan tilaa viidelle pyörän lastenkuljetuskärrylle ja lasten rattaiden säilytykseen. Lisäksi tontille varataan tilaa potkulautojen säilytystä varten.

Liikuntahalli

Liikuntahallille toteutetaan riittävät sekä turvalliset pysäköintialueet eri kulkuneuvoille. Nämä voivat toimia ainakin osittain yhteiskäytössä koulun ja päiväkodin päiväkäytön kanssa. Pysäköintialueet ja muu ympäristö valaistaan hyvin ja tarpeen mukaan maisemoidaan istutuksin.

6. HANKKEEN LAAJUUSTAVOITE

Hankkeen laajuustavoite tilaohjelman mukaisesti:

Yhtenäiskoulu	9 657 brm2
Päiväkoti	1 943 brm2
Liikuntahalli	2 556 brm2
Yht.	14 156 brm2

Jyvitetty kustannuslaskennan mukainen hankkeen laajuustavoite:

Yhtenäiskoulu	9 818 brm2,	8 407 htm2,	7 279 hym2
Päiväkoti	2 087 brm2,	1 752 htm2,	1 353 hym2
Liikuntahalli	2 251 brm2,	1 900 htm2,	1 719 hym2
Yht.	14 156 brm2,	12 059 htm2,	10 351 hym2

Väestönsuojat jyvitetty yhtenäiskoululle, päiväkodille ja liikuntahallille. Keittiö jyvitetty yhtenäiskoululle ja päiväkodille Jyvitykset laskettu bruttoalan mukaan.

Ks. Liite 5_Tilaohjelma.

7. KUSTANNUKSET

7.1 Rakennuskustannukset

Investointikustannukset

Muuran yhtenäiskoulun, liikuntahallin ja päiväkodin uudisrakennukselle laskettu tavoitehinta on 62 470 000 € (alv 0 %, KL 103,9 (9/25)).

48 110 € / yhtenäiskoulun tilapaikka.
56 131 € / päiväkodin tilapaikka.

Elinkaarikustannukset

Lämmitysvaihtoehtojen elinkaarivertailun 8.9.2025 mukaan maalämmöllä ja sähkökattilalla toteutettuna rakennuksen lämmityksestä aiheutuvat elinkaarikustannukset 25 vuoden aikana ovat 3 485 454 €, alv 0 %.

Vuotuiset kustannukset sähkön käytön osalta ovat 795 MWh x 100 €/MWh = 79 500 €/a, alv 0 %.
Vuotuiset kustannukset käyttövesi- ja jätevesimaksujen osalta ovat 3 000 m³/a x 3,54 €/m³ = 10 620 €/a, alv 0 %.

Väistötilakustannukset

Ei väistötilatarvetta.

Neutralpath-hankkeen aiheuttamat lisäkustannukset

Ei lisäkustannuksia.

Purkukustannukset

Hankkeelle ei kohdistu purkukustannuksia. Määräaloilla olevat rakennukset puretaan tontin myyjän toimesta ennen hallintaoikeuden siirtymistä Vantaan kaupungille.

7.2 Käyttökustannusennuste

Ylläpitokustannukset (sis. vuokra, siivous, huolto)

Kustannusarvion mukainen arvio vuotuisista ylläpitokustannuksista:

Yhtenäiskoulu	3 286 581 €
Päiväkoti	703 297 €
Liikuntahalli	704 712 €

Toimintakustannukset

Käyttäjätoimialan arvio vuotuisista toimintakustannuksista:

Yhtenäiskoulu ja liikuntahalli	4 393 670 €
Päiväkoti	1 700 000 €

7.3 Ensikertaisen kalustamisen ja varustamisen kustannusennuste

Perustamisvuodelle kohdentuvat irtaimiston hankintakulut

Yhtenäiskoulu	180 000 €
Päiväkoti	136 000 €
Liikuntahallin vapaa-ajan käytön irtaimisto	100 000 €

8. RAHOITUS, TOTEUTUS JA AIKATAULU

Rahoitus investointiohjelmassa

Kaupunginvaltuuston hyväksymässä investointisuunnitelmassa 2025-2034 on Muuran yhtenäiskoulu, liikuntahalli ja päiväkoti- hankkeelle varattu yhteensä 57,40 milj. € (KL116 alv 0 %), yhtenäiskoulun osuus 37,75 milj. €, liikuntahallin osuus 9,85 milj. € ja päiväkodin osuus 9,8 milj. €.

Tarveselvitysvaiheessa hankkeen julkiselle taiteelle on hyväksytty erillinen 300 000 €:n määrärahavaraus.

Määrärahavaraukset toteutusvuosille

Yhtenäiskoulu (Aviapoliksen yhtenäiskoulu)

2024:	500 000 €
2025:	1 950 000 €
2026:	2 400 000 €
2027:	10 350 000 €

2028: 20 550 000 €
2029: 200 000 €

Liikuntahalli (Aviapoliksen yhtenäiskoulun liikuntahalli)
2025: 500 000 €
2026: 900 000 €
2027: 5 000 000 €
2028: 3 250 000 €
2029: 50 000 €

Päiväkoti (Aviapoliksen päiväkoti III)
2026: 800 000 €
2027: 4 850 000 €
2028: 4 100 000 €
2029: 50 000 €

Hankkeen toteutusaikataulu

Hankesuunnittelu	03/2025 - 10/2025
Toteutussuunnittelu	09/2025 - 09/2026
Urakkahankinnat	10/2026 - 02/2027
Rakentaminen	03/2027 - 11/2028
Kalustaminen	12/2028
Käyttöönotto	01/2029

9. TYÖTURVALLISUUSASIAT

Hankesuunnitteluvaiheen turvallisuuskoordinaattorina toimii rakenneinsinööri Jukka Tuhkanen. Työturvallisuustehtävien tarkistuslista on käyty läpi. Hankkeesta on laadittu Havat-riskikartta tarveselvitysvaiheessa.

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

10. RISKIT

Aikataulu, kustannukset

Iso liikuntakenttä VU-tontilla ja sen mahdolliset toteutuskustannukset.

Kaavamuutos / poikkeamispäätös

-

Maaperästä, rakennuspaikasta aiheutuvat riskit

Alueen aiemmasta toiminnasta johtuvat PIMAt ja mahdolliset maanalaiset purkutyöt.

11. HANKESUUNNITTELUTYÖRYHMÄ

KAUPUNKIYMPÄRISTÖN TOIMIALA (KATO)

Kiinteistöt ja tilat / Toimitilajohtaminen

Hankevalmistelu:

- Eija Kivineva, Hankepäällikkö
- Ann-Mari Ståhlberg, Rakennuttaja-arkkitehti

Suunnittelu- ja hankepalvelut:

- Jukka Tuhkanen, Rakenneinsinööri / Työturvallisuuskoordinaattori
- Jonna Rosenblad, Sähköinsinööri
- Ilkka Poikkimäki, LVI-insinööri
- Tarja Aaltola, Keittiöasiantuntija
- Anne Valkeapää, Puhtauspalveluasiantuntija
- Anne Papunen, Kustannuslaskennan asiantuntija
- Nealeena Hällström, Tietomallivastaava

Kunnossapito:

- Marika Suotula, Pihavastaava

Kiinteistöjen hoito ja ylläpito:

- Sirpa Eskelinen, Energian erityisasiantuntija

Rakennuttaminen:

- Juha Vuorenmaa, Rakennuttajapäällikkö
- Jari Piiparinen, Rakennuttajainsinööri

Kiinteistöt ja tilat / Kiinteistöhallinta ja asuminen

- Pasi Simola, Isännöitsijä
- Erja Nurmisto, Alueisännöitsijä
- Jussi Juntunen, Alueisännöitsijä

Kiinteistöt ja tila palvelualue / Mittaus- ja Geopalvelut

- Kangas Heikki, Geotekniikkapäällikkö
- Janne karppinen, Geotekniikkainsinööri

Kaupunkirakenne ja ympäristö

Asemakaavoitus:

- Merja Häsänen, Aluearkkitehdin viransijainen
- Charlotta Tanner, Asemakaava-arkkitehti
- Agon Shala, Asemakaava-arkkitehti, hiilineutraaliusasiat

Kaupunkirakenne ja ympäristö / Rakennusvalvonta:

- Ifa Kytösaho, Lupapäällikkö
- Timo Tamminen, Lupa-arkkitehti

Kadut ja puistot / Suunnittelu:

- Harri Keinänen, Hulevesiasiantuntija
- Taina Toivanen, Liikenteen alueinsinööri
- Juuso Kauppinen, Liikenteen alueinsinööri

Ympäristönsuojelu:

- Eira Linko, Projektikoordinaattori

KASVATUKSEN JA OPPIMISEN TOIMIALA (KASO)

Talous ja hallintopalvelut:

- Hannu Haarala, Palveluverkkoasiantuntija
- Satu Turunen, Palveluverkkoasiantuntija
- Tuomas Eronen, Tieto- ja viestintätekniikan asiantuntija
- Petra Lehtinen, Kalusteasiantuntija

Varhaiskasvatus:

- Hannamari Vänni, Varhaiskasvatuspäällikkö
- Mia-Mari Virmanen, päiväkodin johtaja, keskinen palveluyksikkö

Perusopetus:

- Johanna Honkanen, Perusopetuksen aluepäällikkö
- Panu-Pekka Kuitunen, rehtori, itäinen alue yläkoulut
- Kirsi Lahti, rehtori, itäinen alue alakoulut

Työsuojelu:

- Jukka Mölsä, Työsuojeluvaltuutettu

Yhteiset palvelut:

- Karoliina Mutanen, Osallisuusasiantuntija
- Jouni Könnömäki, Kalustokunnostuksen esimies

KAUPUNKIKULTTUURI JA HYVINVOINNIN TOIMIALA (KAKU)

Museopalvelut:

- Kaasalainen Pauliina, Museon päällikkö
- Heli Lukkarinen, Kuraattori

Kuvataidekoulu, hallinto ja yhteiset toiminnot:

- Juha Saari, Taiteen perusopetuksen rehtori

Taiteen perusopetus:

- Kaisa Vokkolainen, Musiikkiopiston rehtori
- Kimmo Kola, Musiikkiopiston apulaisrehtori

Liikuntapalvelut

Asiakaspalvelut ja suunnittelu:

- Anu Jokela, Liikuntapäällikkö
- Ville Miettinen, Liikunnansuunnittelija

Toiminnalliset palvelut:

- Siiri Pekkanen, Liikuntapalvelukoordinaattori
- Riikka Riihimäki, Liikuntapalvelukoordinaattori
- Jani Raivio, Liikuntapäällikkö

Liikuntapaikkojen käyttö ja kunnossapito:

- Petri Havu, Liikuntapaikkamestari

KONSERNIJOHDON JA ELINVOIMAN TOIMIALA (KOJE)

Henkilöstö ja konsernipalvelut – palvelualue / Hankinta:

- Janne Heikkilä, Palveluasiantuntija

VANTAAN JA KERAVAN HYVINVOINTIALUE (VAKE)

- Riina Hell, Opiskeluhuollon tehtäväaluepäällikkö
- Markus Kotiranta, Isännöitsijä

SUUNNITTELIJAKONSULTIT

Pää- ja arkkitehtisuunnittelu

- Arkkitehtitoimisto Olla Oy

Sisustussuunnittelu

- Arkkitehtitoimisto Olla Oy

Käsityötilojen (kovat materiaalit) suunnittelu:

- Arkkitehtitoimisto Olla Oy

Ammattikeittiösuunnittelu:

- Ammattikeittiöiden suunnittelutoimisto Design Lime Oy

Paloturvallisuussuunnittelu:

- Jensen Hughes Finland Oy

Akustinen suunnittelu:

- Sitowise Oy

Pihasuunnittelu:

- Arkkitehtuuri- ja maisemasuunnittelu Nyman & Ristimäki Oy

Rakennesuunnittelu:

- Ramboll Oy

Geo- ja pohjarakennesuunnittelu:

- Ramboll Oy

LVI-suunnittelu:

- LVI-suunnittelu Center Oy

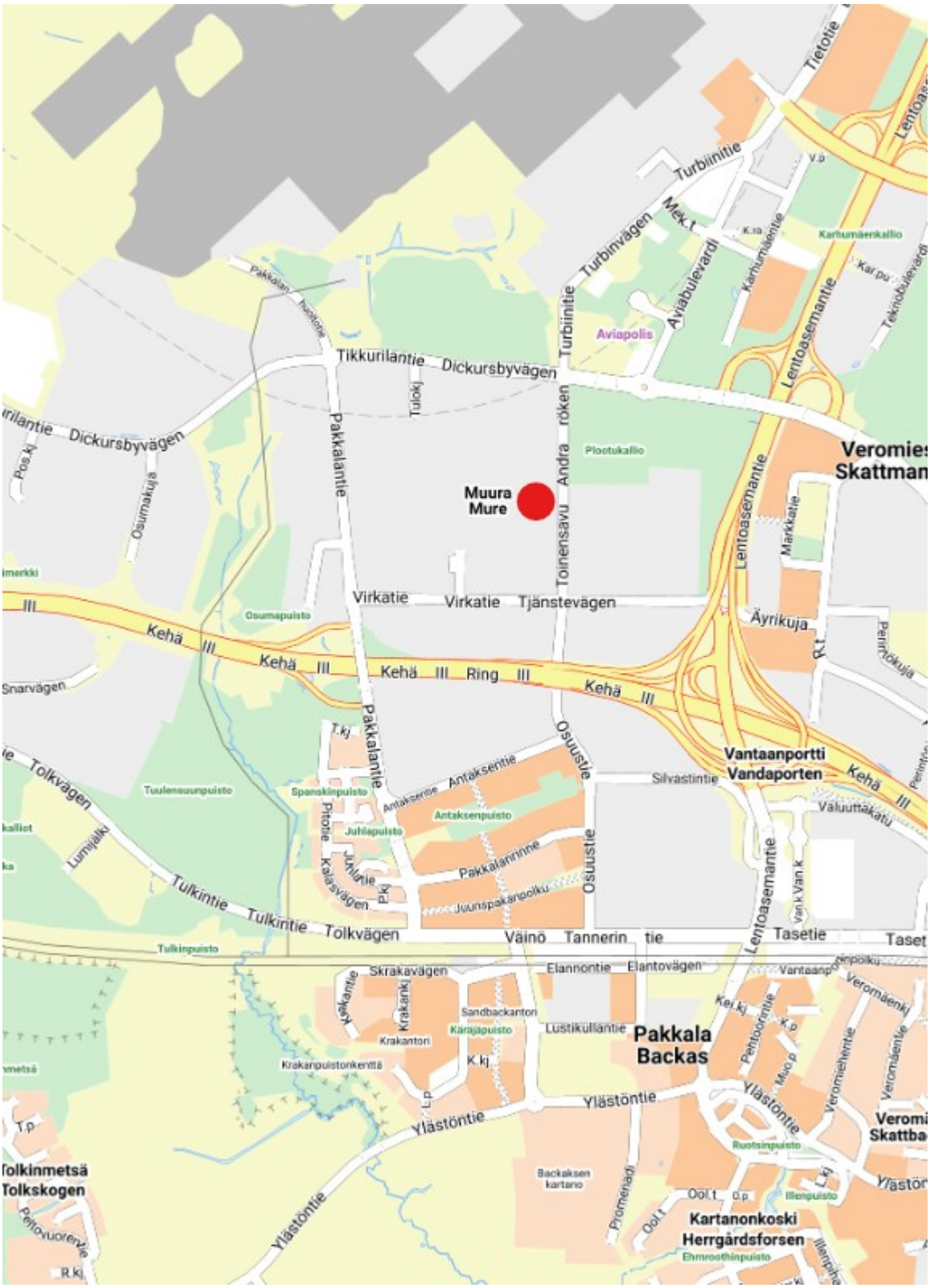
Sähkösuunnittelu:

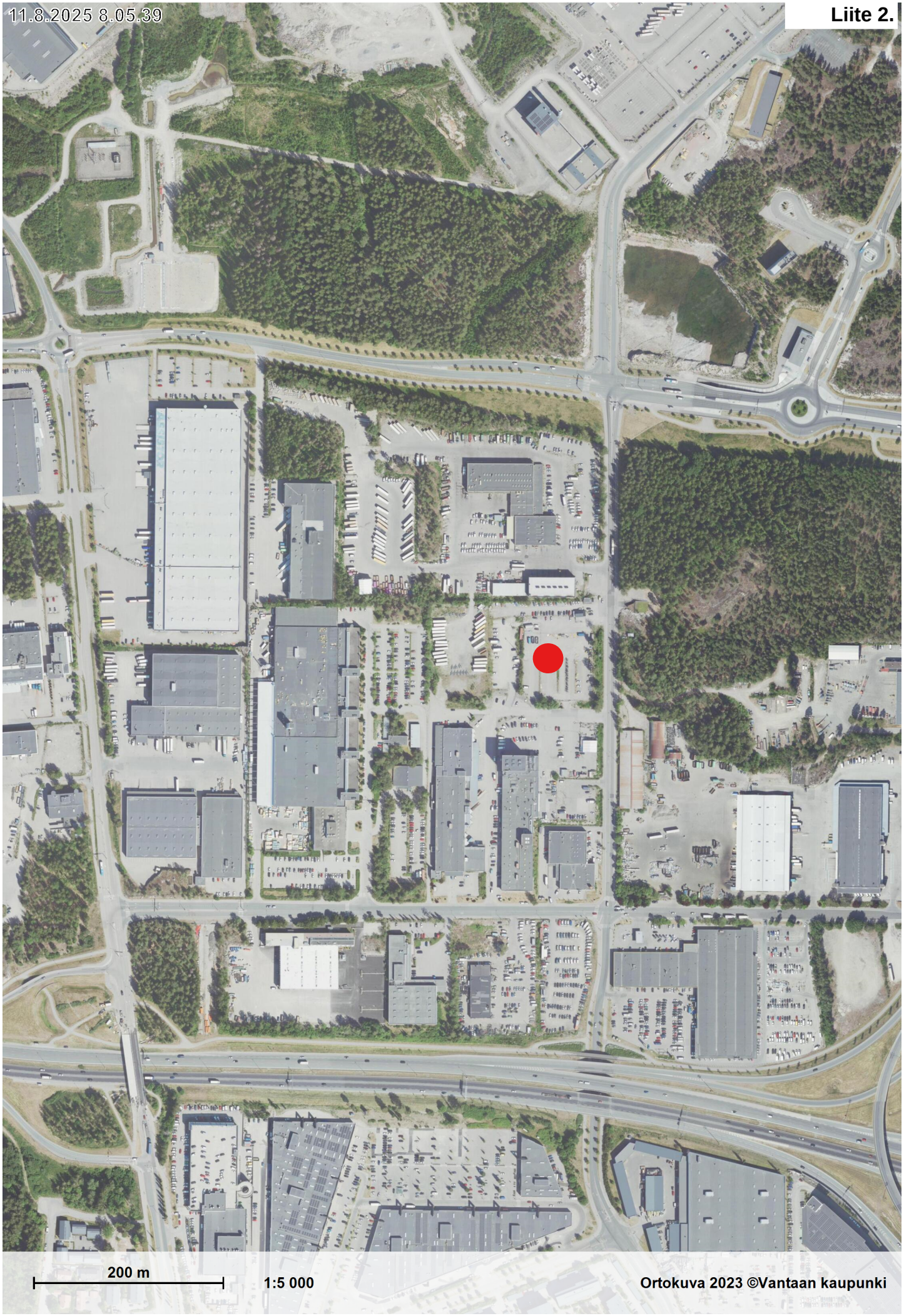
- Insinööritoimisto Jussi Mäkelä Oy

Tietomallikoordinointi:

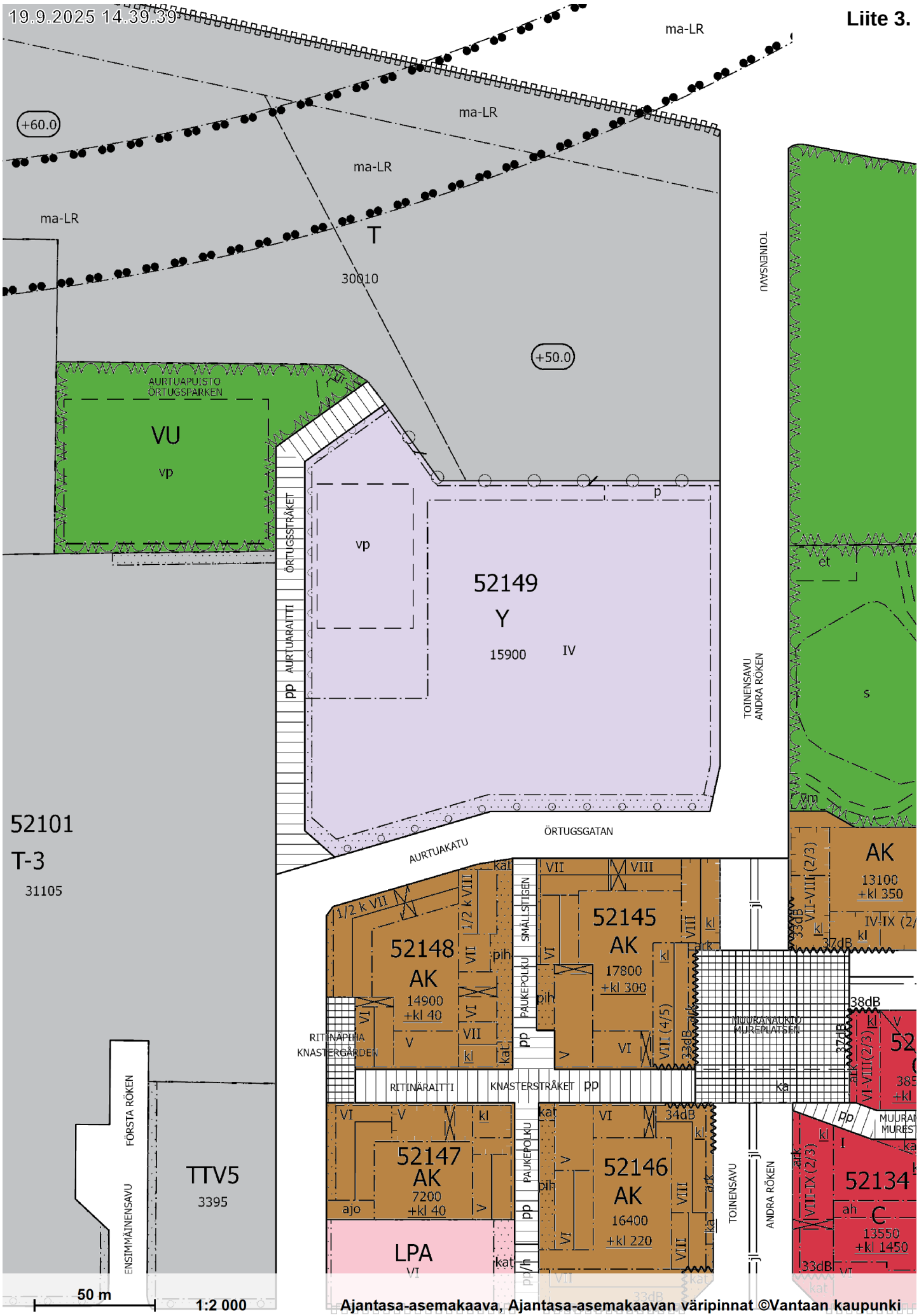
- Sweco Finland Oy

Liite 1.


Muura
Mure
Tikkurilantie
Dickursbyvägen
Pakkalantie
Andra röken
Toinensavu
Turbiinitie
Turbinvägen
Aviabulevardi
Aviapolis
Lentoasemantie
Tietotie
Veromies
Skattman
Virkatie
Virkatie
Tjänstevägen
Kehä III
Kehä III
Kehä III
Ring III
Kehä III
Äyrikuja
Osuustie
Vantaanportti
Vandaporten
Silvastintie
Antaksentie
Antaksenpuisto
Pakkalanrinne
Juunspakanpolku
Tulkintie
Tulkintie
Tolkvägen
Väinö Tannerin tie
Tasetie
Skrakavägen
Elannontie
Elantovägen
Sandbackanton
Krakanton
Krakanpuistonkenttä
Lustikullantie
Pakkala
Backas
Ylästöntie
Ylästöntie
Ylästöntie
Ylästöntie
Tolkinmetsä
Tolkskogen
Backaksen kartano
Kartanonkoski
Herrgårdsforsen
Ehmroothinpuisto
Ruotsinpuisto
Illenpuisto
Juhlapuisto
Spanskinpuisto
Tuulensuunpuisto
Osumapuisto
Plootukallio
Karhumäenkallio
Aviapolis
Markkatie
Valuuttakatu
Tulkinpuisto
Lumijälki
Snarvägen
Osumakuja
Pos.kj
Tulokj
Pakkalan huoltotie
Pitotie
Kalasvägen
Juhlatie
Krakantie
Krakankj
Sandbackantie
Kärrajäpuisto
Pehtoorintie
Veromäentie
Veromiehentie
Veromäenkj
Kei.kj
K.p
Muo.p
Promenadi
Ool.t
O.p
L.p
K.kj
T.kj
P.kj
R.kj
T.p
Van.k
Van.k
Pentintökuja
Teknöbulevardi
Kar.pu
V.p
K.ra
Mek.t
R.t


11.8.2025 8.05.39
Liite 2.
200 m
1:5 000
Ortokuva 2023 ©Vantaan kaupunki

Liite 3.



Ajantasa-asemakaava, Ajantasa-asemakaavan väripinnat ©Vantaan kaupunki

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Alueella on voimassa useita asemakaavoja.	Päiväys Datum	Osittain voimassa ovat myös asemakaavat nro 520200, 000224 ja 530700.
002533 002533va	På området är i kraft flera detaljplaner.	13.8.2024	Till dels är också i kraft detaljplanerna nr 520200, 000224 och 530700

Vantaan kaupunki

MUURAN KAUPUNKIKYLÄT 2

Kaupunginosa 52, VEROMIES

Asemakaavamuutos

Korttelit 52145 - 52149 sekä katu-, tori- ja virkistysalueet.

Vaiheasemakaava

Osat korttelista 52101 ja katualueet.

1:2000

Vaihekaavalla muutetaan vahvistettua asemakaavaa:

nro 520200 hyväksytty kv 31.3.1980
nro 000224 hyväksytty kv 29.3.1982
nro 530700 hyväksytty kv 23.8.2010

Vanda stad

MURE STADSBYAR 2

Stadsdel 52, SKATTMANS

Ändring av detaljplanen

Kvarteren 52145 - 52149 samt gatu-, torg- och rekreationsområden.

Deldetaljplan

Delar av kvarteret 52101 samt gatuområden.

1:2000

Den fastställda deldetaljplanen ändras:

nr 520200 godkänd sfm 31.3.1980
nr 000224 godkänd sfm 29.3.1982
nr 530700 godkänd sfm 23.8.2010

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

AK

Asuinkerrostalojen korttelialue.

Yleistä

Alueen arkkitehtuurin ja ympäristörakentamisen tulee olla laadukasta ja toteutuksen korkeatasoista.

Kortteleista ja rakennuksista tulee muodostaa kaupunkimainen kokonaisuus arkkitehtuurin keinoin.

Noin 20 metrin välein tulee julkisivuun tai korttelin reunaan, jalankulkijan reitin varrelle sijoittaa jotain kaunista ja kiinnostavaa arkkitehtuurin tai ympäristörakentamisen keinoin.

Korttelialueelle saa sijoittaa asumisen lisäksi liike-, toimisto-, työ- ja palvelutiloja.

Rakennusoikeus.

Yhteistiloja ja ulkoiluvälinevarastoja saa rakentaa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Yhteistiloja saa käyttää asukkaiden työtiloina. Nämä tilat eivät mitoita autopaikkoja tai väestönsuojia.

Asuntokohtaiset irtaimistovarastot saa sijoittaa porrashuoneeseen avautuvina asuinkerroksiin tai kerrosluvun estämättä vesikaton alapuolelle rakennusoikeuden lisäksi. Asuntokohtaiset irtaimistovarastot eivät mitoita autopaikkoja tai väestönsuojia.

Asukkaiden kerho- ja harrastetiloja tulee rakentaa kortteliin vähintään se määrä, joka vastaa 1,0 %:a rakennusoikeudesta. Näistä tiloista enintään 25 % saa rakentaa liiketilana asemakaavakartalla osoitetun liiketilan rakennusoikeuden lisäksi.

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa viherhuoneita. Ne eivät mitoita autopaikkoja tai väestönsuojia.

Porrashuoneiden tulee olla laadukkaita, viihtyisiä ja luonnonvaloisia. Maantasokerroksessa kunkin porrashuoneen pinta-alasta 35 k-m² saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Ylemmissä kerroksissa kunkin porrashuoneen pinta-alasta 20 k-m²/kerros saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Asemakaavan sallimat porrashuoneiden lisäkerrosalat eivät mitoita autopaikkoja tai väestönsuojia.

Vesikaton alapuolelle muodostuvaan tilaan rakennettavien asuntojen vaatiman porrashuoneen saa tehdä rakennusoikeuden lisäksi.

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för flervåningshus.

Allmänt

Områdets arkitektur och miljöbyggande ska vara högklassigt och genomförandet ska hålla hög kvalitet.

Av kvarteren och byggnaderna ska en urban helhet bildas genom arkitektoniska medel.

I fasaden eller kanten av kvarteret ska det längs gångstråket med cirka 20 meters mellanrum placeras något vackert och intresseväckande med hjälp av arkitektoniska medel eller genom miljöbyggande.

Utöver boende får affärs-, kontors-, arbets- och servicelokaler placeras i kvartersområdet.

Byggrätt.

Gemensamma utrymmen och förråd för friluftsutrustning får byggas utöver den byggrätt som anges i detaljplanen. De gemensamma utrymmena får användas som arbetsutrymmen för de boende. Dessa utrymmen räknas inte med i dimensioneringen av bilplatser eller skyddsrum.

Bostadsvisa förråd för lös egendom får placeras i bostadsvåningar så att de öppnar sig mot trapphuset eller, oberoende av våningstalet, nedanför yttertaket utöver byggrätten. Bostadsvisa förråd för lös egendom räknas inte med i dimensioneringen av bilplatser eller skyddsrum.

Klubb- och hobbylokaler för de boende ska byggas i kvarteret minst i en omfattning som motsvarar 1,0 % av byggrätten. Av dessa utrymmen får högst 25 % byggas som affärslokaler utöver den byggrätt som anvisats för affärslokaler på detaljplanekartan.

Utöver den byggrätt som angetts i detaljplanen får grönrum byggas. De räknas inte med i dimensioneringen av bilplatser eller skyddsrum.

Trapphusen ska vara av hög kvalitet, trivsamma och ha dagsljusinsläpp. På markplansvåningen får 35 m²-vy av ytan i varje trapphus byggas utöver byggrätten. På de övre våningarna får 20 m²-vy/våning av ytan i varje trapphus byggas utöver byggrätten. De i detaljplanen tillåtna tilläggsvåningsytorna för trapphusen räknas inte med i dimensioneringen av bilplatser eller skyddsrum.

Ett trapphus som förutsätts för de bostäder som byggs i utrymmet nedanför yttertaget får byggas utöver byggrätten.

Varsinaisen porrashuoneen lisäksi omatoimista pelastautumista palvelevan erillisen porrashuoneen saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Porrashuoneen laatuvaatimukset eivät koske tätä toista porrashuonetta.

Utöver det egentliga trapphuset får ett separat trapphus byggas för räddning på egen hand utöver den i detaljplanen anvisade våningsytan. Kvalitetskraven på trapphus gäller inte detta andra trapphus.

Asukkaiden yhteiset saunatilat saa sijoittaa suurimman sallitun kerrosluvun yläpuolelle. Yhteisiin saunatiloihin tulee liittyä oma ulko-oleskelutila.

Gemensamma bastuutrymmen för de boende får placeras ovanför det högsta tillåtna våningstalet. I anslutning till de gemensamma bastuutrymmena ska det finnas ett eget utrymme för utevistelse.

Korttelit

Kvarter

Kortteleiden tulee olla pääosin umpikortteleita, joissa rakennukset ovat korttelin sivun pituudelta kiinni toisissaan. Rakennusten väliin saa jättää kapeita kulkuaukkoja.

Kvarteren ska i huvudsak vara slutna kvarter där byggnaderna är fast i varandra längs kvarterets sida. Små passager får bli kvar mellan byggnaderna.

Asemakaavassa osoitetut kulkuaukot tulee toteuttaa yli III- kerroksisiin rakennuksiin noin kahden kerroksen korkuisina ja niiden päälle tulee sijoittaa kerroksia tai vastaavia rakenteita. Tästä poiketen matalampi kulkuaukon korkeus sallitaan arkadin kohdalla, vain kävelyyn tarkoitetuissa kulkuaukoissa sekä maaston korkeuseroista johtuen.

Passager som anvisats i detaljplanen ska byggas i byggnader med fler än III våningar. De ska vara ungefär två våningar höga och våningar eller andra konstruktioner ska placeras ovanpå dem. I avvikelse från detta tillåts en lägre höjd på passagen vid en arkad, i passager som endast är avsedda för gående samt när det krävs av höjdskillnader i terrängen.

Kortteleissa 52145 ja 52148 asemakaavassa osoitetut kulkuaukot Paukepolun ja Ritinäpihan suuntaan saavat olla ylös asti auki. Tällöin kulkuaukot tulee rajata Paukepolun ja Ritinäpihan suuntaan kaupunkikuvallisesti korkeatasoisin rakentein. Portti- tai muuriaiheen korkeus tulee sovittaa mittasuhteiltaan kaupunkikuvaan sopivaksi.

De i detaljplanen anvisade passagerna mot Smällstigen och Knastergården i kvarteren 52145 och 52148 får vara öppna ända upp. Passagerna ska då avgränsas mot Smällstigen och Knastergården med konstruktioner som håller hög kvalitet med tanke på stadsbilden. Port- eller murmotivets höjd ska anpassas till sina dimensioner så att det passar in i stadsbilden.

Korttelissa 52148 Ritinäpihan pohjoisreunaa rajaava rakennus tulee rakentaa kiinni aukion reunaan tai enintään 2 m etäisyydelle.

I kvarteret 52148 ska byggnaden som avgränsar Knastergården byggas fast i den öppna platsens kant eller så att den ligger på högst 2 meters avstånd.

Jokaisesta korttelista tulee laatia kokonaissuunnitelma rakennusten maantasoon sijoittuvien asuntojen, asukkaiden yhteistilojen ja liiketilojen sijoittumisen osalta ensimmäisen rakennusluvan yhteydessä. Suunnitelmaa päivitetään tarvittaessa seuraavien rakennuslupien yhteydessä.

För varje kvarter ska det i samband med det första bygglovet utarbetas en helhetsplan över placeringen av bostäderna i markplan, de gemensamma utrymmena och affärslokalerna. Planen uppdateras efter behov i samband med de följande byggloven.

Jokaisesta korttelista tulee laatia koko korttelia koskeva yhtenäinen pihasuunnitelma sekä valaistussuunnitelma tonttijaosta riippumatta.

För varje kvarter ska en enhetlig plan över gården utarbetas så att den gäller hela kvarteret samt en belysningsplan oberoende av tomtindelningen.

Kunkin korttelijulkisivun on muodostuttava vähintään kahdesta rakennuksesta ja vähintään kolmesta ilmeeltään erilaisesta julkisivuratkaisusta.

Varje kvartersfasad ska bestå av minst två byggnader och minst tre fasadlösningar som skiljer sig åt till sin framtoning.

Asukkaiden yhteistilat, polkupyörävarastot, sekä harrastetilat tulee sijoittaa keskitettyinä pääosin kortteleiden maantasokerrokseen. Tilojen tulee sijoittua ja avautua ensisijaisesti aukioiden ja/tai jalankulkureittien varrelle. Kortteleissa 52145 ja 52146 näitä tiloja saa sijoittaa myös piharakennuksiin, joiden yhteenlaskettu pinta-ala korttelissa on korkeintaan 50 k-m².

Gemensamma utrymmen för de boende, cykelförråd och hobbyutrymmen ska placeras så att de huvudsakligen är koncentrerade till kvarterens markplansvåning. Utrymmena ska i första hand placeras och öppna upp längs öppna platser och/eller gångstråk. I kvarteren 52145 och 52146 får dessa utrymmen också placeras i gårdsbyggnader vars sammanräknade yta i kvarteret är högst 50 m²-vy.

Kortteleiden maantasokerrokseen tulee sijoittaa kadun suuntaan avautuvia asuntoja. Huoneistoihin tulee olla oma pääsisäänkäynti ensisijaisesti kadulta tai toissijaisesti korttelipihalta tai porrashuoneesta.

I kvarterens markplansvåning ska bostäder placeras som öppnar sig mot gatan. Lägenheterna ska ha en egen huvudentré i första hand från gatan eller i andra hand från kvartersgården eller trapphuset.

Jätetilat tulee sijoittaa keskitettyinä asuinrakennukseen tai LPA-korttelialueelle.

Soprummen ska koncentreras till bostadshuset eller LPA-kvartersområdet.

Asuinkortteleiden jätetilat tulee sijoittaa siten, että niiden tyhjennys ja huolto hoidetaan Aurtuakadun tai Paukepolun alkupään kautta. Muuranaukion tai Toisensavun varteen sijoittuvien liiketilojen vaatimia jätetiloja voidaan sijoittaa Ritinäraitin puoleiselle korttelinosalle, kun niiden huoltoajo hoidetaan Muuranaukion huoltoreittiä pitkin.

Bostadskvarterens soprum ska placeras så att deras tömning och underhåll sköts från början av Örtugsgatan eller Smällstigen. De soprum som krävs av affärsutrymmena som placeras vid Mureplatsen eller Andra röken kan placeras i kvartersdelen på Knasterstråkets sida då servicekörningen till dem sköts längs Mureplatsens serviceväg.

Kortteliin 52145 tulee varata tila kiinteistömuuntamoa varten.

I kvarteret 52145 ska plats reserveras för en fastighetstransformator.

Vesihuolto tulee mahdollistaa korttelialueen sisäisin järjestelyin kaikille tonteille, mikäli liitospaikka sitä edellyttää.

Vattenförsörjningen ska ordnas internt för alla tomter i kvartersområdet, ifall anslutningsplatsen förutsätter det.

Korttelin yksityisiä pumppaamoja tai rasvanerotuskaivoja ei saa sijoittaa katualueelle.

Kvarterets privata pumpstationer eller fettavskiljningsbrunnar får inte placeras i gatuområdet.

Melu ja ilmanlaatu

Buller och luftkvalitet

Rakennuksen ulko- ja sisäpuolen välisen äänitasoeron (ΔLA) lento-, raide- ja tieliikennemelua vastaan on asuinhuoneissa oltava vähintään 32 dB.

Ljudnivåskillnaden mellan byggnadens ut- och insida (ΔLA) mot flyg-, spår- och vägtrafikbuller ska vara minst 32 dB i bostadsrummen.

Asunnot tulee suunnitella siten, että ne eivät avaudu ainoastaan julkisivulle, jolle kohdistuvan melun taso ylittää 65 dB päiväajan keskiäänitasona laskettuna. Mikäli tämä ei kaikkien asuntojen osalta ole kohtuullisin toimin toteutettavissa, voi pieni osa asunnoista avautua vain yli 65 dB:n suuntaan.

Bostäderna ska planeras antingen så att de inte öppnar upp endast mot en fasad där bullernivån överskrider 65 dB beräknat enligt den genomsnittliga ljudnivån dagtid. Om detta inte kan genomföras med rimliga åtgärder för alla bostäder kan en liten del av bostäderna öppna sig enbart i riktningen över 65 dB.

Julkisivuun kohdistuvan melun vuoksi voidaan rakennukseen toteuttaa korttelin sisäpihan puolelle, ainoastaan pohjoiseen avautuvia asuntoja, kun huolehditaan suunnitteluratkaisuin näiden asuntojen riittävästä luonnon valoisuudesta.

På grund av bullret som fasaden exponeras för kan man på byggnadens innergård bygga bostäder som endast öppnar sig mot norr, när man genom planeringslösningar ser till att dessa bostäder får tillräckligt med naturligt ljus.

Asuntojen tuuletus tai viilennys tulee järjestää siten, ettei liikennemelun keskiäänitaso (LAeq) ylitä yöllä (klo 22–7) 30 dB tai raideliikenteen toistuvat hetkelliset enimmäisäänitasot (LAFmax) ylitä 45 dB.

Bostädernas ventilation eller nedkylning ska ordnas så att trafikbullrets medelljudnivå (LAeq) inte överskrider 30 dB på natten (kl. 22–7) eller att spårtrafikens upprepade tillfälliga maximala ljudnivåer (LAFmax) inte överskrider 45 dB.

Oleskeluparvekkeet tai maantasoasuntojen oleskeluterassit, joihin asemakaavan meluselvityksen perusteella kohdistuu yli 52 dB:n julkisivumelutaso, tulee lasittaa. Vaihtoehtoisesti maantasoasunnolle voidaan järjestää ensisijainen asuntokohtainen oleskelupiha sisäpihan suuntaan.

Vistelsebalkonger eller markplansvåningarnas uteterrasser som enligt detaljplanens bullerutredning exponeras för en fasadbullernivå på över 52 dB ska inglasas. Alternativt kan det för markplansbostäder ordnas en primär bostadsspecifik vistelsegård mot innergården.

Kattoterasseilla tulee varmistaa riittävällä melusuojauksella oleskelualueiden ohjearvojen täyttyminen.

På takterrasser ska det med hjälp av tillräckliga bullerskydd säkerställas att riktvärdena inte överskrids i vistelseområdena.

Kortteleissa tulee väliaikaisella melusuojauksella varmistaa leikki- ja oleskelualueiden ohjearvojen täyttyminen rakentamisen eri vaiheissa.

I kvarteren ska det under alla etapper av byggandet med hjälp av provisoriska bullerskydd säkerställas att kraven på riktvärden uppfylls i lek- och vistelseområdena.

Kortteleiden 52145 ja 52146 asuinrakennusten suunnittelussa tulee varmistaa, että raitiotien runkomelun vaimennus on riittävä eikä raitiotiestä aiheutuva runkomelun taso ylitä asuintiloissa 30 Lprm, jos poiketaan tämän asemakaavan mukaisesta ratkaisusta tai raitiotie on jo rakentunut.

Vid planeringen av bostadshusen i kvarteren 52145 och 52146 ska det säkerställas att stombullret från spårvägen dämpas tillräckligt och att nivån på stombullret från spårvägen inte överskrider 30 Lprm i bostadsrum, om man avviker från lösningen i denna detaljplan eller om spårvägen redan har byggts.

Virkatien suuntaan avautuvat asuinrakennukset tulee varustaa koneellisella tulo- ja poistoilmanvaihdolla, jossa tuloilma on otettava kattotasolta tai pihan puolelta, mahdollisimman etäältä epäpuhtauslähteistä. Ilmanvaihtolaitteisto tulee varustaa riittävän tehokkailla suodattimilla.

De bostadshus som vänder sig mot Tjänstevägen ska förses med mekanisk till- och frånluftsventilation, där tilluften ska tas från taknivån eller från gårdssidan på så stort avstånd från föroreningskällor som möjligt. Ventilationsanläggningen ska utrustas med tillräckligt effektiva filter.

Rakennukset

Byggnader

Rakennusten julkisivujen tulee olla arkkitehtuuriltaan, materiaaleiltaan ja kaupunkikuvaltaan korkealuokkaisia.

Byggnadernas fasader ska hålla hög standard till sin arkitektur, sina material och med tanke på stadsbilden.

Rakennusten julkisivujen yksityiskohtien, ikkunajaotuksen ja värityksen tulee olla erilaisia eri rakennuksissa.

Byggnadsfasadernas detaljer, gruppering av fönster och färgsättning ska variera i olika byggnader.

Kortteleiden katujulkisivujen ja kadulle näkyvien rakennusten päätyjen tulee olla paikallamuurattuja tai antaa paikalla muuratun julkisivun vaikutelma. Mahdolliset elementtisaumat tulee häivyttää ja suunnitella osaksi julkisivua.

Kvarterens gatufasader och gavlar på byggnader som syns mot gatan ska vara murade på plats eller ge intryck av att vara fasader som murats på plats. Eventuella elementfogar ska döljas och planeras som en del av fasaden.

Rakennusten katujulkisivujen pääasiallisena materiaalina tulee käyttää tiiltä, rappausta tai puuta.

Tegel, puts eller trä ska vara det huvudsakliga materialet på gatufasaderna.

Rakennusten päädyt tulee aukottaa runsaasti. Kulmahuoneistojen ja niiden pääoleskelutilojen ja/tai parvekkeiden tulee avautua vähintään kahteen ilmansuuntaan.

Byggnadernas gavlar ska ha ett stort antal öppningar. Hörnlägenheter och deras huvudsakliga vistelseutrymmen och/eller balkonger ska öppnas upp i minst två väderstreck.

Alueella kaupunkikuvaa hallitsevan kattomuodon tulee olla harjakatto. Harjakattoja tulee toteuttaa vähintään rakennusaloille, joissa harjansuunta on osoitettu kaavamerkinnöin.

I området ska den dominerande takformen i stadsbilden utgöras av sadeltak. Sadeltak ska byggas minst på byggnadytor där åsens riktning har angetts med planbeteckningar.

Tasakattojen tulee olla pääosin kasvikattoja ja/tai asukkaiden oleskelua palvelevia vehreitä ja viihtyisiä kattopuutarhoja. Katoille saa sijoittaa uusiutuvan energian tuotantoon tarkoitettuja teknisiä laitteita ja varusteita.

Plana tak ska huvudsakligen utgöras av gröntak och/eller grönskande och trivsamma takträdgårdar där boende kan vistas. På taket får tekniska anordningar och utrustning avsedda för produktion av förnybar energi placeras.

Kortteliin 52145 tulee Muuranaukion reunaan toteuttaa ylimpään kerrokseen vesikaton alle muodostuvaan tilaan asuntoja vähintään 300 k-m².

I kvarteret 52145 i kanten av Mureplatsen ska minst 300 m²-vy bostäder byggas på översta våningen i det utrymme som bildas under yttertaket.

Kortteleissa 52145 ja 52146 Muuranaukioon ja Toiseensavuun rajautuvissa rakennuksissa tulee kattopintaa jäsentää ja rytmittää kattoikkunoilla- ja lyhdyillä, kattorakenteeseen integroiduin parvekkein tai madaltamalla räystäslinjaa.

I kvarteren 52145 och 52146 ska takytan i byggnader som gränsar till Mureplatsen och Andra röken struktureras och varieras med takfönster och taklanterniner, balkonger som integrerats i takkonstruktionen eller genom att sänka takfotslinjen.

Korttelin 52148 Paukepolun ja Ritinäraitin kulmausta tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin.

Smällstigens och Knasterstråkets hörn i kvarteret 52148 ska framhävas genom arkitektur.

Rakennusten julkisivujen tulee olla värikkäitä. Värityksen tulee perustua asemakaavan viitesuunnitelman värisuunnitelman mukaisesti korttelissa 52145 ja 52146 sydäntalven ja kortteleissa 52147 ja 52148 talven väreihin. Värisävyjen tulee olla sydäntalven kortteleissa pääosin murrettuja, vaaleita ja pastellisia. Talven kortteleissa käytetään samoja värejä kuin sydäntalven kortteleissa, mutta sävyjen tulee olla maanläheisempiä, murretumpia sekä värikylläisempiä. Lisäksi Ritinäraitin ja Paukepolun risteyskohtaa korostetaan käyttämällä tummempia ja lämpimämpiä sävyjä. Viereisten rakennusten tulee keskenään poiketa pääväriltään.

Byggnadernas fasader ska vara färggranna. Färgsättningen ska i enlighet med färgplanen i detaljplanens referensplan baseras på midvinterns fäger i kvarteret 52145 och 52146 och vinterns färger i kvarteren 52147 ja 52148. I midvinterkvarteren ska färgtonerna huvudsakligen vara brutna, ljusa och gå i pastell. I vinterkvarteren används samma färger som i midvinterkvarteren, men färgtonerna ska vara mer jordnära, brutna och färgmättade. Dessutom framhävs Knasterstråkets och Smällstigens korsning med hjälp av mörkare och varmare nyanser. Intilliggande byggnader ska ha avvikande huvudfärg.

Jokaisessa asunnossa tulee olla parveke, terassi, piha tai viherhuone. Vaikutelmaltaan kahden kerroksen korkuisen kivijalan aikaansaamiseksi sallitaan 2. kerrokseen sijoittuvana myös ranskalainen parveke.

Varje bostad ska ha en balkong, en terrass, en gård eller ett grönrum. För att åstadkomma en intryck av en två våningar hög stenfot tillåts också fransk balkong på 2:a våningen.

Kadun ja aukioiden puoleisten parvekkeiden tulee olla pääosin sisäänvedettyjä tai parvekejulkisivut tulee toteuttaa niin, että ne muodostavat arkkitehtuuriltaan yhtenäisen kokonaisuuden lämpimän julkisivun kanssa materiaaleiltaan ja aukotukseltaan. Aukotuksen tulee olla vaihtelevaa. Aukioiden ja pääkatujen varrella rakennuksen julkisivupinnan alasta osan tulee olla lämmintä seinäpintaa.

Balkongerna mot gatan och de öppna platserna ska huvudsakligen vara indragna, eller så ska balkongfasader byggas så att de arkitektoniskt med hänsyn till materialen och öppningarna utgör en sammanhängande helhet med varm fasad. Öppningarna ska uppvisa variationer. Utmed de öppna platserna och huvudgatorna ska en del av byggnadsfasadens yta utgöras av varm väggyta.

Kortteleissa 52145, 52146 ja 52148 saa Paukepolun puoleisissa rakennuksissa ulottaa parvekkeita rakennusalan yli, maantasoasuntojen etupihojen istutettavan alueen puolelle enintään 2,2 m. Parvekkeet tulee toteuttaa parvekeryhminä tai arkkitehtonisena aiheena rakennusten väliseen kulmaan sijoittuvina siten, että ne rytmittävät ja porrastavat Paukepolun puoleisia julkisivuja.

I kvarteren 52145, 52146 och 52148 får balkongerna i byggnaderna på Smällstigens sida sträckas ut över byggnadsytan, högst 2,2 m in på det område som ska planteras på markplansvåningarnas entrégårdar. Balkongerna ska arrangeras som balkonggrupper eller som ett arkitektoniskt tema i hörnet mellan byggnaderna så att de skapar variation och nivåstrukturerar fasaderna mot Smällstigen.

Kadun tai aukion puoleiset parvekkeet, jotka toteutetaan arkkitehtuuriltaan yhtenäisenä kokonaisuutena lämpimän julkisivun kanssa, saavat ulottua rakenteineen maahan asti. Muut parvekkeet tulee toteuttaa ulokkeena, ripustettuna tai maahan pilarein tuettuna.

De balkonger mot gatan eller den öppna platsen som till sin arkitektur arrangeras som en enhetlig helhet med den varma fasaden får sträcka sig ända ner till marken med sina konstruktioner. Övriga balkonger ska byggas som utsprång, upphängda eller stöttade med pelare från marken.

Rakennuksen kadunpuoleiseen julkisivuun saa rakentaa yksittäisiä kaupunkikuvallisesti perusteltuja ulokeparvekkeita.

Enskilda utskjutande balkonger som är stadsbildsmässigt motiverade får byggas i byggnadens fasad mot gatan.

Ulokeparvekkeet saavat ulottua rakennusalan yli katualueen/aukion puolelle enintään 2,2 m. Vapaan korkeuden parvekkeen alla tulee olla vähintään 5 m.

De utskjutande balkongerna får sträcka sig högst 2,2 meter över byggnadsytan på gatuområdets/den öppna platsens sida. Den fria höjden under balkongen ska vara minst 5 meter.

Korttelialueen sisällä parvekkeet saavat ylittää rakennusalan rajan enintään 2 m.

Inom kvartersområdet får balkonger överskrida byggnadsytans gräns med högst 2 m.

Julkisivulla, jolle rakennetaan arkadi tai arkadimainen parvekejulkisivu, tulee parvekkeiden etupinnan ja pilareiden muodostaa yhtenäinen julkisivu.

På en fasad som det byggs en arkad eller en arkadliknande balkongfasad på, ska balkongernas framsida och pelare bilda en sammanhängande fasad.

Porrashuoneiden sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin.

Trapphusens entréer ska framhävas genom arkitektoniska medel.

Korttelissa 52145 tulee Aurtuakadun ja Toisensavun kulmaan sijoittuvan rakennuksen suunnittelussa varmistaa riittävä näkemäalue pyöräilijöille.

I kvarteret 52145 ska man vid planeringen av den byggnad som placeras i hörnet av Örtugsgatan och Andra röken säkerställa ett tillräckligt frisiktsområde för cyklister.

Ilmanvaihtokonehuoneet ja muut talotekniset laitteet tulee sovittaa luontevaksi osaksi rakennusten arkkitehtuuria ja materiaaleja.

Ventilationsmaskinrum och övriga hustekniska anordningar ska integreras så att de bildar en naturlig del av byggnadernas arkitektur och material.

Kivijalka

Stenfot

Kadun ja/tai aukion puolelle tulee muodostaa avoin ja toiminnallinen kivijalkakerros, jota tulee korostaa rakennuksittain vaihtelevasti arkkitehtuurin keinoin; runsaalla aukotuksella, materiaaleilla, väreillä, rakennusosilla ja valaistuksella, ja joka avautuu toimintoineen kadulle/jalankulkureittien suuntaan.

Mot gatan och/eller den öppna platsen ska en öppen och funktionell stenfotsvåning bildas som ska framhävas med arkitektoniska medel på ett varierande sätt i respektive byggnad; genom ett stort antal öppningar, material, färger, byggnadsdelar och belysning och som med sina funktioner öppnar sig mot gatan/gångstråken.

Kadun/aukion varressa kivijalkakerroksen tulee olla asuinkortteleissa vähintään 4 m korkea tai kivijalan julkisivun tulee antaa kaksikerroksinen vaikutelma. Muuranaukioon, Toiseensavuun ja Ritinäpihaan rajautuvissa rakennuksissa rakennusten kivijalkakerroksen tulee tästä poiketen olla vähintään 5 m tai antaa kaksikerroksinen vaikutelma. Maaston korkeuserojen vuoksi kivijalan sekä mahdollisen arkadin korkeus saa olla vähäisessä määrin näitä vähemmän.

I bostadskvarteren ska stenfotsvåningen utmed gatan/den öppna platsen vara minst 4 meter hög eller så ska stenfotens fasad ge intryck av att bestå av två våningar. I byggnader som gränsar till Mureplatsen, Andra röken och Knastergården ska byggnadernas stenfotsvåning i avvikelse från detta vara minst 5 m hög eller ge ett intryck av att ha två våningar. På grund av höjdskillnader i terrängen får höjden på stenfoten och en eventuell arkad vara något lägre än ovan nämnda höjder.

Porrashuoneisiin on oltava kulku sekä kadulta että pihalta tai kulkuaukosta.

Trapphusen ska ha en ingång både från gatan och gården eller från passagen.

Katualueen ja/tai aukion puolella sijaitseviin liike- ja yhteiskäyttöisiin tiloihin tulee olla suora sisäänkäynti kadulta/aukiolta ja ne tulee yhdistää ulkotiloihin suurin ikkunoin ja ovin.

Affärslokaler och utrymmen för gemensamt bruk på gatuområdets och/eller den öppna platsens sida ska ha en direkt ingång från gatan/den öppna platsen och de ska anslutas till uterummen med stora fönster och dörrar.

Arkadin tulee erottua julkisivussa materiaalin, värin ja/tai detaljoinnin keinoin. Arkadin suunnittelussa ja pilarijaossa tulee huomioida kivijalan liiketilojen näkyvyys.

En arkad ska framträda på fasaden med hjälp av material, färg och/eller detaljer. Synligheten hos affärslokalerna i stenfoten bör beaktas i planeringen av arkaden och pelarindelningen.

Asuintalojen, maantasoasuntojen, liiketilojen, palveluiden ja toimistojen pääsisäänkäyntejä sekä porttikäytäviä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin sekä valaistuksella.

Bostadshusens, markplansbostädernas, affärslokalernas, servicens och kontorens huvudingångar och portgångar ska framhävas med arkitektoniska medel och belysning.

Kivijalkakerros tulee toteuttaa muuntojoustavana siten, että tilat ovat yhdistettävissä ja jaettavissa. Muuranaukion, Toisensavun, Ritinäraitin ja Ritinäpihan varrelle sijoittuvien asukkaiden yhteistiloista osan tulee olla sellaisia, että ne voidaan tarvittaessa ottaa heti liiketilakäyttöön. Korvaavia yhteistiloja saadaan rakentaa erilliseen piharakennukseen tai vesikaton alapuoliseen tilaan.

Stenfotsvåningen ska byggas flexibelt så att lokalerna kan slås ihop och delas upp. En del av de gemensamma utrymmena som placeras för de boende vid Mureplatsen, Andra röken, Knasterstråket och Knastergården ska vara sådana att de vid behov genast kan tas i bruk som affärslokaler. Ersättande gemensamma utrymmen får byggas i en separat gårdsbyggnad eller i utrymmet under yttertaket.

Muuranaukion reunalle kortteleihin 52145 ja 52146 tulee rakentaa kivijalkaan ravintolakäyttöön soveltuvat liiketilat, mikä tulee ottaa huomioon talotekniikan toteutuksessa. Liiketilojen tulee olla kooltaan vähintään 130 k-m².

På kanten av Mureplatsen i kvarteren 52145 och 52146 ska man i stenfoten bygga affärslokaler som är lämpade för restaurangbruk, vilket ska beaktas vid genomförandet av husteknik. Affärslokalerna ska ha en storlek av minst 130 m²-vy.

Kortteleissa 52145 ja 52146 tulee Paukepolun ja Ritinäraitin risteykseen toteuttaa kortteleiden kulmauksiin asukkaiden kerho-, työ-, harraste- tai liiketiloja.

Kivijalkakerroksessa asuinhuoneen yksityisyys tulee turvata esim. istutuksilla, sisäänvedetyillä terasseilla tai siten, että asuinhuoneen lattia on vähintään 0,5 m viereisen katutason pintaa ylempänä.

Pihat

Korttelialueen vihertehokkuuden tavoiteluvun tulee olla vähintään 1,0. Vihertehokkuuslaskelma liitetään rakennuslupahakemukseen pihasuunnitelman kanssa.

Pihat tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä, vehreänä kokonaisuutena tonttijaosta riippumatta.

Pihojen suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet, monipuolinen kasvillisuus, hulevesien viivytys ja yhteisöllisyys.

Maanvaraiselle piha-alueelle tulee istuttaa myös suuriksi kasvavia puulajeja, joiden elinmahdollisuudet tulee varmistaa riittävillä kasvualustoilla ja lajivalinnoilla.

Korttelissa 52147 pysäköintilaitoksen seinustan köynnökset saa istuttaa asuinkorttelin piha-alueen puolelle.

Hulevesien viivytys tulee toteuttaa kortteleittain erillisen hulevesisuunnitelman mukaisesti.

Kadun ja/tai aukion varteen sijoittuvan rakennuksen ja katualueen ja/tai aukion välinen tila tulee kivetä, istuttaa tai muutoin käsitellä osana laadukasta kaupunkimaista katutilaa ja sen tulee liittyä sujuvasti katuun ja/tai aukioon.

Asuntokohtaisia sisääntulopihoja / etupuutarhoja saa rakentaa kadun suuntaan. Pihat tulee rajata katualueesta istutuksin tai rakenteellisin keinoin. Paukepolun varrelle saa lisäksi rakentaa asuntokohtaisia pieniä varastorakennuksia. Varastorakennuksiin tulee toteuttaa kasvikatto ja niiden tulee julkisivultaan sopia muuhun rakentamiseen.

Kadun ja rakennuksen välisille istutettavaksi osoitetuille alueille saa rakentaa kortteliin johtavia kulkuväyliä sekä porrashuoneen ja asunnon sisäänkäynnin tai pihan vaatimia rakenteita. Parvekkeiden ulottuessa istutettavan alueen päälle, tulee varmistaa kadun ja rakennuksen välisen tontin osan riittävä vehreys.

Tontteja ei saa aidata ja korttelipihan tulee olla yhteiskäytössä.

Pihoille ei saa sijoittaa pysäköintiä. Tarvittaessa kortteliin voidaan tästä poiketen sijoittaa 1 autopaikka liikuntaesteistä ja 1 autopaikka lyhytaikaista pysäköintiä varten. Nämä autopaikat tulee toteuttaa nurmikiveyksin.

Pelastautumiseen tarvittavia nostopaikkoja ei saa sijoittaa kävelylle ja pyöräilylle varatuille katualueille eikä pääsääntöisesti muillekaan katualueille tai sisäpihoille. Mahdollisista nostopaikoista tulee neuvotella pelastuslaitoksen kanssa.

Hiilineutraalisuus

Rakentamisen tulee olla elinkaarikestävää ja energiatehokasta. Rakennuslupaa haettaessa tulee esittää hiilijalanjälkilaskelma.

Rakennusten energiatehokkuuden tulee olla vähintään A2018-energialuokkaa tai sitä vastaava.

Betonirunkoisissa rakennuksissa tulee käyttää osittain vähähiilistä betonia. Vähähiilisyys tulee todentaa BY-vähähiilisyyslaskurilla tai vastaavalla kolmannen osapuolen menetelmällä.

Rakennusten energiantarve tulee osin tai kokonaan kattaa paikallisesti tuotetulla uusiutuvalla energialla. Uusiutuvan energian ratkaisut saavat olla rakennus- ja korttelikohtaisia tai alueellisia.

Aurinkopaneelien tai muiden vastaavien energiankeräimien integroiminen rakennuksiin on sallittua. Uusiutuvan energian tuotantoon tarvittavat tekniset laitteet ja varusteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria ja katolle sijoittuessaan ne on suunniteltava laadukkaaksi osaksi rakennuksen kattomaisemaa.

Passiivisten aurinkosuojien tarve tulee selvittää ja mahdolliset passiiviset aurinkosuojaimet tulee suunnitella luontevaksi osaksi rakennuksen julkisivun arkkitehtuuria.

Mahdolliset energiakaivot tulee sovittaa alueen ympäristörakentamiseen. Niiden tarkempi sijainti, määrä sekä muut ominaisuudet määritellään tapauskohtaisesti rakennusluvan yhteydessä.

I kvarteren 52145 och 52146 ska klubb-, arbets-, hobby- eller affärslokaler för de boende byggas i kvarterens hörn i korsningen av Smällstigen och Knasterstråket.

I stenfotsvåningen ska integriteten i bostadsrummet tryggas genom t.ex. planteringar, indragna terrasser eller så att bostadsrummets golv ligger minst 0,5 m högre upp än det intilliggande gatuplanets nivå.

Gårdar

Målsättningstalet för kvartersområdets gröneffektivitet ska vara minst 1,0. Gröneffektivitetskalkylen bifogas till bygglovsansökan tillsammans med planen över gården.

Gårdarna ska planeras och anläggas som en sammanhängande och grönskande helhet oberoende av tomtindelningen.

Vid planeringen av gårdarna ska man beakta behoven hos användare i olika åldrar, mångsidig växtlighet, fördröjningen av dagvatten och gemenskap.

I ett gårdsområde på marken ska även resliga trädslag planteras. Livsbetingelserna för dem ska säkerställas med tillräckliga växtunderlag och valen av arter.

I kvarteret 52147 får klätterväxterna på parkeringsanläggningens vägg planteras i bostadskvarterets gårdsområde.

Fördröjning av dagvatten ska ordnas kvartersvis i enlighet med en separat dagvattenplan.

Utrymmet mellan en byggnad som placeras vid en gata och/eller öppen plats och gatuområdet och/eller en öppen plats ska stenläggas, planteras eller annars behandlas som en del av ett högklassigt urbant gaturum och det ska ansluta till gatan och/eller den öppna platsen på ett smidigt sätt.

Bostadsvisa entrégårdar / entrsuperädgårdar får byggas i gatans riktning. Gårdarna ska avgränsas från gatuområdet med planteringar eller konstruktioner. Längs Smällstigen får dessutom bostadsvisa små förrådsbyggnader uppföras. Förrådsbyggnaderna ska förses med gröntak och de ska till sin fasad passa in i det övriga byggandet.

I områden som anvisats för planteringar mellan gatan och byggnaden får man anlägga färdvägar som leder till kvarteret samt konstruktioner som krävs av trapphuset och bostadens entré eller gård. När balkongerna sträcker sig över det område som ska planteras, ska det säkerställas att den del av tomten som ligger mellan gatan och byggnaden är tillräckligt grönskande.

Tomterna får inte inhägnas och kvartersgården ska användas gemensamt.

Parkering får inte placeras på gårdarna. I avvikelse från detta kan man vid behov i varje kvarter placera en bilplats för rörelsehindrade och en bilplats för kortvarig parkering. Dessa bilplatser ska anläggas med gräsarmering.

Lyftplatser som behövs för räddning får inte placeras i gatuområden som reserverats för gående och cyklister, i regel inte heller i andra gatuområden eller på innergårdarna. Eventuella lyftplatser ska förhandlas om med räddningsverket.

Klimatneutralitet

Byggandet ska vara hållbart ur ett livscykelperspektiv och energieffektivt. I samband med ansökan om bygglov ska en beräkning av koldioxidavtrycket presenteras.

Byggnadernas energieffektivitet ska vara minst energiklass A2018 eller motsvarande.

I byggnader med betongstomme ska koldioxidfattig betong användas delvis. Koldioxidutsläppen ska intygas med Finska Betongföreningens räknare eller motsvarande metod som tillhandahålls av tredje part.

Byggnadernas energibehov ska tillgodoses delvis eller helt med lokalt producerad, förnybar energi. Lösningarna för förnybar energi får vara byggnads- eller kvartersspecifika eller områdesvisa.

Det är tillåtet att integrera solpaneler eller andra motsvarande energifångare i byggnaderna. Tekniska anordningar som behövs för produktion av förnybar energi ska planeras som en del av byggnadernas arkitektur och när de placeras på taket ska de planeras som en högklassig del av byggnadens taklandskap.

Behovet av passiva solskydd ska utredas och eventuella passiva solskydd ska planeras som en naturlig del av arkitekturen i byggnadens fasad.

Eventuella energibrunnar ska anpassas till områdets miljöbyggande. Deras mer exakta positioner, antal och övriga egenskaper fastställs från fall till fall i samband med bygglovet.

Pysäköinti

Polkupyöräpaikkoja tulee varata vähintään:
Asuminen: vähintään 2 pp/asunto
Liiketilat: 1 pp/50 k-m²
Toimistotilat: 1 pp/80 k-m²

Polkupyöräpaikkojen tulee olla helposti käytettäviä ja säältä suojattuja. Osan paikoista tulee olla runkolukittavia ja niistä pieni osa voidaan sijoittaa pihalle ilman katosta.

Polkupyöräpaikkoja saa sijoittaa LPA-alueelle korttelin 52147 pysäköintilaitokseen.

Autopaikkojen vähimmäisnormit ovat: Asuminen: 1 ap/130 k-m², kuitenkin vähintään 1 autopaikka kolmea asuntoa kohden. Normin mukaisesta autopaikkamäärästä saa vähentää 15 %, kun autopaikat ovat nimeämättömiä. Vuorottaiskäytölle voidaan antaa lievennetyt autopaikkavaatimukset erillisen selvityksen perusteella. Normin lisäksi tulee osoittaa 1 vieraspaikka/1 500 k-m² sekä lyhytaikaista huoltopysäköintiä sekä kotipalvelujen pysäköintiä varten 1 ap/5 000 k-m².

Liiketilat: vähintään 1 ap/100 k-m²
Toimisto 1 ap/50 k-m².

Autopaikat sijoitetaan LPA-alueelle kortteliin 52147. Lisäksi voidaan tarvittaessa sijoittaa korttelin sisäpihalle 1 autopaikka lyhytaikaista huoltoa ja kotihoitoa varten sekä 1 autopaikka liikkumisesteisiä varten.

Parkering

Cykelplatser ska reserveras till ett antal av minst:
Boende: 2 cp/ bostad
Affärslokaler: 1 cp/50 m²-vy.
Kontorslokaler: 1 cp/80 m²-vy.

Cykelplatserna ska vara lättillgängliga och skyddade mot väder. En del av platserna ska vara ramlåsbara och en liten del av dem kan placeras på gården utan tak.

Cykelplatser får placeras i LPA-området i parkeringsanläggningen i kvarteret 52147.

Miniminormen för bilplatser är: Boende: 1 bp/130 m²-vy, dock minst 1 bilplats per tre bostäder. Det normenliga antalet bilplatser får minskas med 15 % när bilplatserna är omarkerade. Lättnader i kraven på bilplatser kan ges för växelvis parkering utgående från en separat utredning. Utöver normen ska 1 gästplats/1 500 m²-vy samt 1 bp/5 000 m²-vy anvisas för kortvarig serviceparkering och parkering för hemtjänst.

Affärslokaler: minst 1 bp/100 m²-vy.
Kontor: 1 bp/50 m²-vy

Bilplatserna placeras i LPA-området i kvarteret 52147. Dessutom kan vid behov 1 bilplats för kortvarig service och hemvård samt 1 bilplats för rörelsehindrade placeras på kvarterets innergård.

Y

Yleisten rakennusten korttelialue.

Kvartersområde för allmänna byggnader.

Yleistä

Alueen arkkitehtuurin ja ympäristörakentamisen tulee olla laadukasta ja toteutuksen korkeatasoista.

Kortteliin tulee sijoittaa taidetta.

Allmänt

Områdets arkitektur och miljöbyggande ska ha en högklassig prägel och utförandet ska hålla hög nivå.

Konst ska placeras i kvarteret.

Rakennukset

Rakennus tulee jakaa toiminnallisiin osiin siten, että eri osien muodoissa ja yksityiskohdissa, kerrosluvuissa sekä käytettävissä väreissä ja materiaaleissa on vaihtelua.

Yleisön käyttöön soveltuvia tiloja tulee sijoittaa kaupunkikuvallisesti tärkeään paikkaan, Toisensavun ja Aurtuakadun kulmaukseen.

Rakennuksen maantasokerroksen tilojen tulee avautua kadun ja aukion suuntaan suurin ikkunoin ja/tai sisäänkäynnein.

Toisensavun ja Aurtuakadun kulmaa tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin.

Rakennuksen julkisivun tulee olla värikäs. Värisävyjen tulee pohjautua talven ja kevään väreihin Muuran konseptin mukaisesti.

Jätetilat tulee sijoittaa rakennukseen tai vaihtoehtoisesti näkösuojata istutuksin ja/tai rakenteellisesti.

Katolle saa sijoittaa oppimista tukevaa toimintaa ja taukotiloja.

Rakennuksen ulko- ja sisäpuolen välisen äänitasoeron (ΔLA) lento-, raide- ja tieliikennemelua vastaan on sisätiloissa oltava vähintään 32 dB.

Rakennuksilla ja niiden välisillä rakenteilla on muodostettava korttelille melutasoltaan ohjearvon mukainen suojattu piha-alue. Mahdolliset piharakennukset ja meluaidat tulee toteuttaa osana rakennusten arkkitehtuuria.

Vaiheittain rakentamisessa tulee huolehtia mahdollisista tilapäisjärjestelyistä ohjearvojen mukaisen melutason saavuttamiseksi korttelin leikki- ja oleskelualueilla.

Byggnader

Byggnaden ska delas in i funktionella delar så att de olika delarna är varierande beträffande former och detaljer, våningstal och de färger och material som används.

Utrymmen som lämpar sig för allmänheten ska placeras på en viktig plats med tanke på stadsbilden; i hörnet av Andra röken och Örtugsgatan.

Utrymmena på byggnadens markplansvåning ska öppna upp mot gatan och den öppna platsen med stora fönster och/eller entréer.

Hörnet av Andra röken och Örtuggatan ska framhävas med arkitektoniska medel.

Byggnadens fasad ska vara färggrann. Färgtonerna ska baseras på vinterns och vårens färger i enlighet med Mures koncept.

Soprummen ska placeras i byggnaden eller alternativt skyddas mot insyn med planteringar och/eller konstruktioner.

Verksamhet som stödjer inlärning och pausrum får placeras på taket.

Ljudnivåskillnaden mellan byggnadens ut- och insida (ΔLA) mot flyg- spår- och vägtrafikbuller ska vara minst 32 dB inomhus.

Med byggnader och mellanliggande konstruktioner ska ett till sin bullernivå skyddat gårdsområde bildas för kvarteret. Eventuella gårdsbyggnader och bullerstaket ska uppföras som en del av byggnadernas arkitektur.

Vid etappvist byggande ska man sörja för eventuella provisoriska arrangemang för att i lek- och vistelseområdena uppnå en bullernivå som är förenlig med riktvärdena.

Pihat

Korttelialueen vihertehokkuuden tavoiteluvun tulee olla vähintään 1,0. Vihertehokkuuslaskelma liitetään rakennuslupahakemukseen pihasuunnitelman kanssa.

Rakennuksen ja katualueen välinen tila tulee kivetä, istuttaa tai muutoin käsitellä osana laadukasta kaupunkimaista katutilaa ja sen tulee liittyä sujuvasti katuun.

Toisensavun ja Aurtuakadun kulmaukseen tulee toteuttaa aukiomainen sisääntulopiha.

Aurtuakadun ja Aurtuaraitin puoleisille tontin reunoille tulee sijoittaa suurikasvuisia puita. Aurtuakadun puolella puut tulee istuttaa viheryhteyttä vahvistavaksi puuriviksi.

Gårdar

Målsättningstalet för kvartersområdets gröneffektivitet ska vara minst 1,0. Gröneffektivitetskalkylen bifogas till bygglovsansökan tillsammans med planen över gården.

Utrymmet mellan byggnaden och gatuområdet ska stenläggas, planteras eller annars behandlas som en del av ett högklassigt urbant gaturum och det ska ansluta till gatan på ett smidigt sätt.

I hörnet av Andra röken och Örtugsgatan ska det byggas en öppen entrégård.

I kanterna till tomten mot Örtugsgatan och Örtugsstråket ska storvuxna träd placeras. Träden på Örtugsgatans sida ska planteras som en trädrad som förstärker grönförbindelsen.

Hulevesien viivytys tulee toteuttaa erillisen hulevesisuunnitelman mukaisesti.

Huoltopiha tulee järjestää niin, ettei se korostu kaupunkikuvassa.

Pysäköintialueita tulee jäsentää ja rajata puu- ja pensasistutuksin.

Hiilineutraalisuus

Rakentamisen tulee olla elinkaarikestävää ja energiatehokasta. Rakennuslupaa haettaessa tulee esittää hiilijalanjälkilaskelma.

Rakennusten energiantarve tulee osin tai kokonaan kattaa paikallisesti tuotetulla uusiutuvalla energialla. Uusiutuvan energian ratkaisut saavat olla rakennus- ja korttelikohtaisia tai alueellisia.

Aurinkopaneelien tai muiden vastaavien energiankeräimien integroiminen rakennuksiin on sallittua. Uusiutuvan energian tuotantoon tarvittavat tekniset laitteet ja varusteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria ja katolle sijoittuessaan ne on suunniteltava laadukkaaksi osaksi rakennuksen kattomaisemaa.

Passiivisten aurinkosuojien tarve tulee selvittää ja mahdolliset passiiviset aurinkosuojaimet tulee suunnitella luontevaksi osaksi rakennuksen julkisivun arkkitehtuuria.

Mahdolliset energiakaivot tulee sovittaa alueen ympäristörakentamiseen. Niiden tarkempi sijainti, määrä sekä muut ominaisuudet määritellään tapauskohtaisesti rakennusluvan yhteydessä.

Pysäköinti

Pysäköintipaikkoja tulee osoittaa korttelin 52149 toiminnoille vähintään 46 kpl.

Polkupyöräpaikkoja on toteutettava kortteliin 52149 vähintään 450 kpl. Osan pyöräpaikoista tulee sijaita katoksissa.

VU **Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.**

LPA **Autopaikkojen korttelialue.**

Pysäköintitalon julkisivut tulee toteuttaa laadukkaina ja korkeatasoisina ja yhteensovittaa korttelin asuinrakennusten arkkitehtuuriin. Julkisivua tulee kadun suuntaan jaksottaa värin ja/tai materiaalin muutoksella sekä elävöittää kaupunkikuvallisesti harkituin aukotuksin. Pihan puolella pysäköintilaitosten seinän tulee estää pysäköinnistä aiheutuvat häiriöt asuinrakennuksiin ja korttelipihaan.

Pysäköintilaitoksen ylin kerros tulee kattaa. Kattopinta-alasta vähintään 80 % tulee olla kasvikattoa tai luonnonmonimuotoisuutta tukevaa niittykattoa. Aurinkokeräimiä ja -paneeleita katolle sijoitettaessa kasvikaton määrä saa olla tätä vähäisempi, kuitenkin vähintään 50%.

Pysäköintilaitoksen kivijalasta tulee muodostaa kadun suuntaan visuaalisin keinoin mielenkiintoinen ja jalankulkureitin varteen, Paukepolun ja Virkatien kulmaukseen tulee lisäksi sijoittaa katutilaa aktivoivia toimintoja, kuten asukkaiden yhteistiloja ja/tai polkupyörien säilytys- ja huoltotiloja.

Pysäköintilaitoksiin saa sijoittaa asukkaiden yhteistiloja, kuten polkupyörän säilytys- ja huoltotiloja, jätetiloja sekä myös muita liikkumista ja jakamistaloutta palvelevia liike- ja palvelutiloja.

Pysäköintilaitoksessa latauspistevalmius tulee toteuttaa kaikkiin pysäköintipaikkoihin. Lisäksi paikoista vähintään 15 % tulee toteuttaa heti käytettävissä olevina sähköauton latauspisteinä.

Korttelialueen vihertehokkuuden tavoiteluvun tulee olla vähintään 0,7. Vihertehokkuuslaskelma liitetään rakennuslupahakemukseen pihasuunnitelman kanssa.

Asukkaiden pihaa rajaavilla sekä tilan mahdollistaessa myös etelään ja länteen suuntautuvilla julkisivuilla tulee käyttää köynnöksiä ja/tai kapeakasvuisia puita ja niille tulee varata riittävä kasvualusta sekä tarvittavat ritilärakenteet. Köynnökset saavat sijoittua saman korttelin toisen käyttötarkoituksen piha-alueen puolelle.

Rakennuksen ja katualueen välinen tila tulee pääasiassa kivetä, istuttaa tai käsitellä muutoin osana laadukasta kaupunkimaista katutilaa ja sen tulee liittyä sujuvasti katuun.

Fördröjning av dagvatten ska ordnas i enlighet med en separat dagvattenplan.

Servicegården ska anläggas så att den inte framhävs i stadsbilden.

Parkeringsområdena ska indelas och avgränsas med träd- och buskplanteringar.

Klimatneutralitet

Byggandet ska vara hållbart ur ett livscykelperspektiv och energieffektivt. I samband med ansökan om bygglov ska en beräkning av koldioxidavtrycket presenteras.

Byggnadernas energibehov ska tillgodoses delvis eller helt med lokalt producerad, förnybar energi. Lösningarna för förnybar energi får vara byggnads- eller kvartersspecifika eller områdesvisa.

Det är tillåtet att integrera solpaneler eller andra motsvarande energifångare i byggnaderna. Tekniska anordningar som behövs för produktion av förnybar energi ska planeras som en del av byggnadernas arkitektur och när det placeras på taket ska de planeras som en högklassig del av byggnadens taklandskap.

Behovet av passiva solskydd ska utredas och eventuella passiva solskydd ska planeras som en naturlig del av arkitekturen i byggnadens fasad.

Eventuella energibrunnar ska anpassas till områdets miljöbyggande. Deras mer exakta positioner, antal och övriga egenskaper fastställs från fall till fall i samband med bygglovet.

Parkering

Minst 46 st. parkeringsplatser ska anvisas för funktionerna i kvarteret 52149.

Minst 450 st. cykelplatser ska byggas i kvarteret 52149. En del av cykelplatserna ska vara placerade under takkonstruktioner.

Område för idrotts- och rekreationsanläggningar.

Kvartersområde för bilplatser.

Parkeringshusets fasader ska byggas så att de är högklassiga och håller hög kvalitet och samordnas med arkitekturen i kvarterens bostadshus. Fasaden ska delas in i delar mot gatan genom en ändring av färgen och/eller materialet samt livas upp med stadsbildsmässigt genomtänkta öppningar. På gårdssidan ska parkeringsanläggningarnas vägg förhindra störningar som parkeringen orsakar för bostadshusen och kvartersgården.

Parkeringsanläggningens översta våning ska övertäckas. Av takytan ska minst 80 % vara gröntak eller ängstak som stödjer mångfalden i naturen. Vid utplaceringen av solfångare och -paneler på tak får gröntaket vara mindre än så, dock minst 50 %

Parkeringsanläggningens stenfot ska med visuella medel göras intresseväckande mot gatan, och vid gångstråket, i hörnet av Smällstigen och Tjänstevägen, ska dessutom funktioner som aktiverar gaturummet placeras, såsom gemensamma utrymmen för de boende och/eller utrymmen för förvaring och underhåll av cyklar.

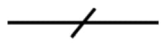
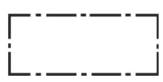
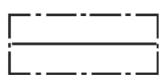
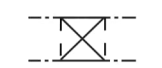
I parkeringsanläggningarna får gemensamma utrymmen för de boende placeras, såsom utrymmen för förvaring och underhåll av cyklar, soprum och även andra affärs- och serviceutrymmen som betjänar mobilitet och delningsekonomi.

I parkeringsanläggningen ska beredskap skaffas för laddstationer för samtliga parkeringsplatser. Dessutom ska minst 15 % av platserna byggas som elbilsladdstationer som är tillgängliga genast.

Målsättningstalet för kvartersområdets gröneffektivitet ska vara minst 0,7. Gröneffektivitetskalkylen bifogas till bygglovsansökan tillsammans med planen över gården.

Fasader som avgränsar de boendes gård och om det finns utrymme ska också fasader i sydlig och västlig riktning förses med klätterväxter och/eller smala träd och för dem ska ett tillräckligt växtunderlag och nödvändiga gallerkonstruktioner reserveras. Klätterväxterna får placeras i gårdsområdet för ett annat användningsändamål i samma kvarter.

Utrymmet mellan byggnaden och gatuområdet ska huvudsakligen stenläggas, planteras eller annars behandlas som en del av ett högklassigt urbant gaturum och det ska ansluta till gatan på ett smidigt sätt.

	LPA-kortteliin toteutettavaan taskupuistoon tulee istuttaa suuriksi kasvavia puulajeja. Mahdollinen jätteiden syväkeräyspiste tulee sijoittaa taskupuiston pohjoiskulmaan ja näkösuojata sekä rakentein että istutuksin Paukepolun ja Virkatien suuntaan.	I fickparken som anläggs i LPA-kvarteret ska högväxta trädslag planteras. En eventuell punkt för djupuppsamling av avfall ska placeras i fickparkens norra hörn och insynskyddas både med konstruktioner och planteringar i Smällstigens och Tjänstevägens riktning.
	Hulevesien viivytys tulee toteuttaa erillisen hulevesisuunnitelman mukaisesti.	Fördröjning av dagvatten ska ordnas i enlighet med en separat dagvattenplan.
	Kortteliin 52147 tulee varata tila kiinteistömuuntamoa varten.	I kvarteret 52147 ska plats reserveras för en fastighetstransformator.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	**Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.**
	**Kortteleiden välinen raja.**	**Gräns mellan kvarter.**
	Osa-alueen raja.	**Gräns för delområde.**
	Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.	**Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.**
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.	**Riktgivande gräns för område eller del av område.**
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	**Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.**
52	**Kaupunginosan numero.**	**Stadsdelsnummer.**
VERO	**Kaupunginosan nimi.**	**Stadsdelens namn.**
52149	**Korttelin numero.**	**Kvartersnummer.**
AURTUAKATU	**Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.**	**Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.**
15900	**Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.**	**Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.**
+kl 40	**Liiketiloja varten osoitettu rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.**	**Byggrätten för affärslokaler i kvadratmeter våningsyta.**
IV	**Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.**	**Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.**
1/2 k VII	**Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.** Korttelissa 52148 mahdollisen kellarin kerrosalaan laskettavan tilan tulee sijoittua sisäpihan puolelle.	**Ett bråktal framför en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i källarvåningen för utrymme som inräknas i våningsytan.** I kvarteret 52148 ska det utrymme som räknas in i våningstalet för en eventuell källare placeras på innergården.
VIII (4/5)	**Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen edellisen kerroksen alasta saa rakennuksen ylimmässä kerroksessa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Ylimmän kerroksen lattian tulee tällöin olla vähintään Muuranaukioon rajautuvalta osuudelta räystäslinjan tasalla tai tai enintään 1 m sen alapuolella.**	**Bråktalet inom parentes efter den romerska siffran anger hur stor del av ytan i byggnadens föregående våning som i byggnadens översta våning får användas som utrymme som inräknas i våningsytan. Den översta våningens golv ska då ligga i nivå med takfotslinjen eller högst 1 m nedanför den minst till den del som gränsar till Mureplatsen.**
	**Alleviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.**	**Understreckningen anger planbestämmelse som ovillkorligen skall tillämpas.**
	**Rakennusala.**	**Byggnadsyta.**
kl	**Rakennusala, jolle saa sijoittaa liiketiloja.**	**Byggnadsyta där affärslokaler får placeras.**
ka	**Rakennusala, jolle saa sijoittaa katoksen.** Katos tulee ulottaa koko rakennusalan pituudelle ja se tulee suunnitella luontevaksi osaksi viereisen rakennuksen arkadia.	**Byggnadsyta där ett skärmtak.** Takkonstruktionen ska sträckas ut över hela byggnadsytans längd och den ska planeras som en naturlig del av den intilliggande byggnadens arkad.
	**Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.**	**Linje som anger takåsens riktning.**
	**Ohjeellinen rakennukseen jätettävä kulkuaukko.**	**Riktgivande genomfartsöppning i byggnad.**
ark	**Julkisivu jolle on sijoitettava arkadi.** Arkadin tulee olla vähintään 3 m leveä ja vähintään 5 m korkea. Arkadin tulee olla läpikuljettava. Jos rakennuksen kivijalan julkisivu on vaikutelmaltaan kaksikerroksinen, voi arkadi olla tätä matalampi. Tällöin arkadin vapaan korkeuden tulee olla keskimäärin vähintään 4,2 m eikä vapaa korkeus saa alittaa 4m.	**Fasad i vilken en arkad ska placeras.** Arkaden ska vara minst 3 meter bred och minst 5 meter hög. Det ska gå att passera genom arkaden. Om byggnadens stenfotsfasad ger ett intryck av att ha två våningar, kan fasaden vara lägre än så. Då ska arkadens fria höjd vara minst 4,2 m i genomsnitt och den fria höjden får inte underskrida 4 m.

33 dB	**Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jossa rakennuksen ulko- ja sisäpuolen välisen äänitasoeron (ΔL) liikennemelua vastaan on oltava vähintään 33 dB.**	**Beteckningen anger den sida av byggnadsytan där skillnaden i utomhus- och inomhusbullrets ljudnivåer (ΔL) mot vägtrafikbuller ska vara minst 33 dB.**
ur	**Ohjeellinen ulkoilureitti.**	**Riktgivande friluftsled.**
vp	**Ohjeellinen pallokenttä.**	**Riktgivande bollplan.**
	Istutettava alueen osa.	**Del av område som skall planteras.**
pih	**Alueen osa, jolle tulee toteuttaa maatasoasuntojen sisäänkäynteihin liittyviä vehreitä etupihoja.**	**Del av område där grönskande entrégårdar ska byggas i anslutning till markplansbostädernas entréer.**
	Säilytettävä/istutettava puurivi	**Trädrad som skall bevaras/planteras**
	Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.	**Del av område där träd och buskar skall planteras.**
kat	**Yhtenäiseksi kaupunkitilaksi rakennettava alue.** Alue tulee rakentaa julkisena tai puolijulkisena puistomaisena tilana eli taskupuistona. Istutuksissa tulee käyttää kukkivia sekä talviaikaan näyttäviä ja/tai ikivihreitä kasveja.	**Område som ska byggas som ett enhetligt stadsrum.** Området ska byggas som ett offentligt eller halvoffentligt parklikt rum, dvs. som en fickpark. I planteringarna ska blommande växter och växter som är praktfulla vintertid och/eller vintergröna växter användas.
	Katu.	**Gata.**
	Katuaukio/tori.	**Öppen plats/torg.**
pp	**Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.** Aurtuaraitin eteläpäähän, Y-korttelin puoleiseen kulmaukseen, tulee varata tila puistomuuntamolle. Puistomuuntamo tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti laadukkaana, ympäristöön sopivin materiaalein ja värein sekä näkösuojata istutuksin.	**Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik.** I Örtugsstråkets södra ända, i hörnet mot Y-kvarteret, ska utrymme reserveras för en parktransformator. Parktransformatorn ska uppföras så att den håller hög kvalitet med tanke på stadsbilden, har material och färger som passar in i miljön och den ska skyddas mot insyn med planteringar.
pp/h	**Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla huoltoajo on sallittu.**	**Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik där servicetrafik är tillåten.**
ajo	**Ajoyhteys.**	**Körförbindelse.**
p	**Ohjeellinen pysäköimispaikka.**	**Riktgivande parkeringsplats.**
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	**Del av område reserverad för underjordisk ledning.**
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää	**Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden**
	Koko kaava-aluetta koskevat määräykset	**Bestämmelser som gäller hela planområdet**
	Maaperän haitta-ainepitoisuus on tarkistettava ja tarvittaessa puhdistettava ennen rakennustöiden aloittamista.	Jordmånens halt av skadliga ämnen ska kontrolleras och vid behov ska jorden saneras innan byggnadsarbetena inleds.
	Mitkään rakenteet tai laitteet eivät saa ylittää korkeustasoa +100 m (N2000).	Inga konstruktioner eller anordningar får överskrida höjdnivån +100 m (N2000).
	Julkiseen ulkotilaan tulee toteuttaa taidetta Muuran taidekonseptin mukaisesti.	Det offentliga uterummet ska prydas med konst i enlighet med konstkonceptet för Mure.
	Kaavan nro 520200 poistuvat ja voimaan jäävät merkinnät ja määräykset vaiheasemakaavan alueella:	**Detaljplan nr 520200 beteckningar och bestämmelser, som blir i kraft och som inte längre används på deldetaljplaneområdet:**
TTV5	**Teollisuus- ja varastorakennusten ja -laitosten korttelialue.**	**Kvartersområde för industri-, lager- och affärsbyggnader.**
	Rakennusten korkeus saa olla enintään 12 metriä, ellei erillisin kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.	Byggnadernas hödj får vara högst 12 meter om ej med särskilda planebeteckningar annat anvisats.
	~~Tontille saa rakentaa enintään kaksi asuntoa kiinteistön tai laitoksen huoltohenkilökuntaa varten. Asuntoa kohden on rakennettava vähintään 30 m² ulko-oleskelu- ja leikkitilaa.~~	~~På tomten får byggas högst två bostäder för fastighetens eller anläggningens servicepersonal. För utevistelse och lek bör byggas minst 30 m² stort utrymme per bostad.~~
	Autopaikkojen vähimmäismäärät:	Minimiantalet bilplatser:
	Asunnot ~~1 autopaikka/85 k-m², kuitenkin vähintään 1 autopaikka asuntoa kohti.~~	Bostäder ~~1 bilplats/85 m²-vy, dock minst 1 bilplats per bostad.~~
	Toimistot 1 autopaikka/70 k-m²	Kontor 1 bilplats/ 70 m²-vy
	Teollisuus 1 autopaikka 150 k-m² kohti. Rakennuslautakunta voi myöntää poikkeuksen autopaikkojen määrästä.	Industri 1 bilplats per 150 m²-vy. Byggnadsnämnden kan medgiva undantag angående antalet bilplatser.

Lastaukseen ja avovarastointiin käytettävä tontin osa on rajattava vähintään 2 metriä korkealla näkyvyyden estävällä aidalla tai puista ja pensaista muodostuvalla istutusvyöhykkeellä liikenne-, katu-, puisto- tai muuhun yleiseen tilaan rajoittuvalta osaltaan.

Del av tomtområde för lastning och öppen lagring, som skall avgränsas med ett minst två meter högt avskärmande staket eller med en av träd och buskar bestående planteringszon utmed det tomtavsnitt, som gränsar mot trafik-, gatu-, park- eller allmänt område .

Korttelialueella tulee vähintään 3 metrin korkuisia puita istuttaa niin, että tällaisten puiden määrä on vähintään 5 kappaletta kutakin alkavaa tontin 1000 m² kohti.

Inom kvartersområden bör minst 3 meter höga träd planteras så, att antalet dylika träd är minst 5 stycken per varje påbörjad 1000 m² tomtyta

Asuinhuoneiden ulkokuoren äänieristys lentomelua vastaan tulee olla vähintään 30 dB.

Bostadsrummens ytterhöljes ljudisolering mot flygbuller bör vara minst 30 dB.

Toimisto- ja työhuoneissa vastaava arvo tulee olla vähintään 20 dB.

Motsvarande värde i kontors- och arbetsrum bör vara minst 20 dB.

Ohjeellinen tontin raja.

Instruktiv tomtgräns.

1 **Tontin numero.**

Tomtnummer.

e=0.6 **Tehokkuusluku eli tontin kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.**

Tomtexploateringstal, dvs. tomtens våningsytas proportion till tomtarealen.

Tontin osa, jolle on istutettava yli 3 metrin mittaisia lehtipuita riviin 5 metrin välein.

Del av tomt, som bör planteras med minst 3 meter höga lövträd rad med 5 meters mellanrum.

Kaavan nro 000224 poistuvat ja voimaan jäävät merkinnät ja määräykset vaiheasemakaavan alueella:

Detaljplan nr 000224 beteckningar och bestämmelser, som blir i kraft och som inte längre används på deldetaljplaneområdet:

T-3

Teollisuus- ja varastorakennusten ja laitosten korttelialue.

Kvartersområde för industri-, lager och affärsbyggnader.

Rakennusten korkeus saa olla enintään 12 metriä, ellei erillisin kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.

Byggnadernas hödj får vara högst 12 meter om ej med särskilda planebeteckningar annat anvisats.

Huoltoasunnot

Tontille saa rakentaa enintään kaksi asuntoa kiinteistön tai laitoksen huoltohenkilökuntaa varten. Asuntoa kohden on rakennettava vähintään 30 m² ulko-oleskelu- ja leikkitilaa.

Bostäder för servicepersonal

På tomten får byggas högst två bostäder for fastighetens eller anläggningens servicepersonal . För utevistelse och lek bör byggas minst 30 m² stort utrymme per bostad.

Aitaus, istutukset

Lastaukseen ja avovarastointiin käytettävä tontin osa on rajattava vähintään 2 metriä korkealla näkyvyyden estävällä aidalla tai puista ja pensaista muodostuvalla istutusvyöhykkeellä liikenne-, katu-, puisto- tai muuhun yleiseen tilaan rajoittuvalta osaltaan.

Hägnad, planteringar

Del av tomtområde för lastning och öppen lagring, som skall avgränsas med ett minst två meter högt avskärmande staket eller med en av träd och buskar bestående planteringszon utmed det tomtavsnitt, som gränsar mot trafik-, gatu-, park- eller allmänt område .

Korttelialueella tulee vähintään 3 metrin korkuisia puita istuttaa niin, että tällaisten puiden määrä on vähintään 5 kappaletta kutakin alkavaa tontin 1000 m² kohti.

Inom kvartersområden bör minst 3 meter höga träd planteras så, att antalet dylika träd är minst 5 stycken per varje påbörjad 1000 m² tomtyta

Melusuojaus

Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristyskyvyn lentomelua vastaan tulee olla vähintään 30 dB.

Bullerskydd

Ljudisoleringsförmågan för bostadsrummens ytterhöljen mot flygbuller bör vara minst 30 dB.

Toimisto- ja työhuoneissa vastaava arvo tulee olla vähintään 20 dB.

Motsvarande värde i kontors- och arbetsrum bör vara minst 20 dB.

Ohjeellinen tontin raja.

Instruktiv tomtgräns.

e=0.6 **Tehokkuusluku eli tontin kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.**

Tomtexploateringstal, dvs. tomtens våningsytas proportion till tomtarealen.

Tontin osa, jolle on istutettava yli 3 metrin mittaisia lehtipuita riviin 5 metrin välein.

Del av tomt, som bör planteras med minst 3 meter höga lövträd rad med 5 meters mellanrum.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot 1 autopaikka/85 k-m², kuitenkin vähintään 1 autopaikka asuntoa kohti.

Toimistot 1 autopaikka/70 k-m²
Teollisuus 1 autopaikka 150 k-m² kohti.

Rakennuslautakunta voi myöntää poikkeuksen autopaikkojen määrästä.

Minimiantalet bilplatser:

Bostäder 1 bilplats/85 m²-vy , dock minst 1 bilplats per bostad.

Kontor 1 bilplats/ 70 m²-vy
Industri 1 bilplats per 150 m²-vy.

Byggnadsnämnden kan medgiva undantag angående antalet bilplatser.

	Kaavan nro 530700 poistuvat ja voimaan jäävät merkinnät ja määräykset vaiheasemakaavan alueella:	Detaljplan nr 530700 beteckningar och bestämmelser, som blir i kraft och som inte längre används på deldetaljplaneområdet:
T	**Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.**	**Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader.**
	T-aluetta korttelissa 52101 (tontit 9, 10 ja 16) koskevia määräyksiä:	**Bestämmelser som gäller T-området i kvarter 52101 (tomterna 9, 10 och 16):**
	Rakennuskorkeus saa olla enintään 12 metriä, ellei erillisin kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.	Byggnadshöjden får uppgå till högst 12 meter om inget annat anvisats med separata planbeteckningar.
	~~Korttelialueelle saa rakentaa kiinteistönhoidon kannalta välttämättömiä asuntoja.~~	~~I kvartersområdet får bostäder som är nödvändiga för fastighetsskötseln byggas.~~
	~~Asuntoa kohden on rakennettava vähintään 30 m² suojattua ja riittävillä välineillä ja istutuksilla varustettua ulkooleskelu- ja leikkitilaa.~~	~~Per bostad ska minst 30 m² skyddade ooh med tillräckliga redskap ooh planteringar försedda utrymmen för utevistelse ooh lek byggas.~~
	Ulkokuoren ääneneristyskyvyn lentomelua vastaan on oltava työtiloissa vähintään 32 dB ja asunnoissa vähintään 35 dB.	Ytterhöljet ska ha en ljudisoleringsförmåga mot f lygbuller pä minst 32 dB i arbetslokaler ooh minst 35 dB i bostäder.
	Alueen rakentamisessa ja muussa maankäytössä tulee ottaa huomioon alueelle sijoitettavan rautatietunnelin asettamat rajoitukset.	I byggandet av området ooh i övrig markanvändning ska begränsningarna som sätts upp av den järnvägstunnel som placeras I området tas I beaktande.
	Autopaikkojen vähimmäismäärät: Teollisuus 1 autopaikka/ 150 k-m²	Minimiantalet bilplatser: Industri 1 bilplats/150 m²-vy
~~e=0.6~~	~~**Tehokkuusluku eli tontin kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.**~~	~~**Tomtexploateringstal, dvs. tomtens våningsytas proportion till tomtarealen.**~~
ma-LR	**Maanalainen rautatietunneli.**	**Underjordiskt järnvägstunnel.**
	Maanalaiset tilat on sijoitettava, louhittava ja lujitettava siten, ettei niistä tai niiden rakentamisesta aiheudu vahinkoa rakennuksille, maanalaisille tiloille tai rakenteille eikä puistoille, kaduille tai tekniselle verkostolle.	De underjordiska utrymmena ska placeras, brytas ooh armeras sä att inte de eller byggandet av dem medför skada för byggnader, underjordiska utrymmen eller konstruktioner eller för parker, gator eller det tekniska nätverket.
	Rata tulee suunnitella ja rakentaa niin, ettei junaliikenne aiheuta haitallista tärinää tai runkomelua nykyiselle eikä asemakaavan hyväksymisajankohtana voimassa olevissa asemakaavoissa tai yleiskaavoissa osoitetulle maankäytölle.	Banan ska planeras och byggas sä att inte tägtrafiken orsakar skadliga vibrationer eller stomljud för den nuvarande eller den anvisade markanvändningen I de detaljplaner eller generalplaner som är I kraft vid den tidpunkt dä detaljplanen godkänns.
	Rakentaminen ei saa aiheuttaa rakennuksille, kasvillisuudelle tai vedenhankinnalle haitallista pohjaveden pinnan alenemista eikä pohjaveden laadun huononemista.	Byggandet får inte ge upphov till en för byggnaderna, växtligheten eller vattenanskaffningen skadlig sänkning av grundvattennivän eller försämring av kvaliteten pä grundvattnet.
	Maanalaisten tilojen yläpuolella olevilla alueilla rakennettaessa tai louhittaessa on otettava huomioon maanalaisten tilojen sijainti ja rakenteiden suojaetäisyydet siten, ettei aiheuteta haittaa junaliikenteelle, maanalaisille tiloille, rakenteille tai vesihuollon verkostolle.	Vid byggande eller brytning I områden ovanför de underjordiska utrymmena ska placeringen av de underjordiskautrymmena och konstruktionernas skyddsavständ tas i beaktande pä sä sätt att det inte medförs någon olägenhet för tägtrafiken, de underjordiska utrymmena, konstruktionerna eller vattenförsörjningsnätverket.
	Maanalaisten tilojen uloskäytävät ja pelastusyhteydet maan pinnalle tulee suunnitella ja toteuttaa pelastusviranomaisten hyväksymällä tavalla.	De underjordiska utrymmenas utgängar och räddningsvägar till markytan ska planeras och verkställas pä ett sätt som godkänts av räddningsmyndigheterna.
	Ennen maanalaisen tilan rakennus- tai louhintaluvan myöntämistä tulee hakijan laatia selvitys pelastusturvallisuustason säilymisestä myös lupa-alueenulkopuolisissa tiloissa maanalaisen tilan liittyessä niihin.	Innan det beviljas tillständ för byggande eller brytning av underjordiskt utrymme ska sökanden utarbeta en redogörelse för hur räddningssäkerhetsnivän ocksä bibehälls i utrymmen som ligger utanför tillständsområdet dä det underjordiska utrymmet stär i anslutning till dem.
	Rakennettaessa maanalaisia tiloja tulee turvata olemassa olevien tilojen henkilöturvallisuus- ja pelastusturvallisuustaso.	Dä byggandet av underjordiska utrymmen genomförs skapersonsäkerhets- och räddningssäkerhetsnivän för de befintliga utrymmena säkerställas.
+50.0	**Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.**	**Högsta höjd för byggnadens vattentak.**
	TONTTIJAKO	TOMTINDELNING
	Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.	För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.

Kaupunkirakenne ja ympäristö
Stadsstruktur och miljö

Asemakaavoitus
Detaljplanering

Merja Häsänen, Aluearkkitehti, 20.6.2024 8.55

Mittaus- ja geopalvelut
Mätning och geoteknik

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Riikka Pirinen, Kiinteistöinsinööri, 22.8.2024 12.46

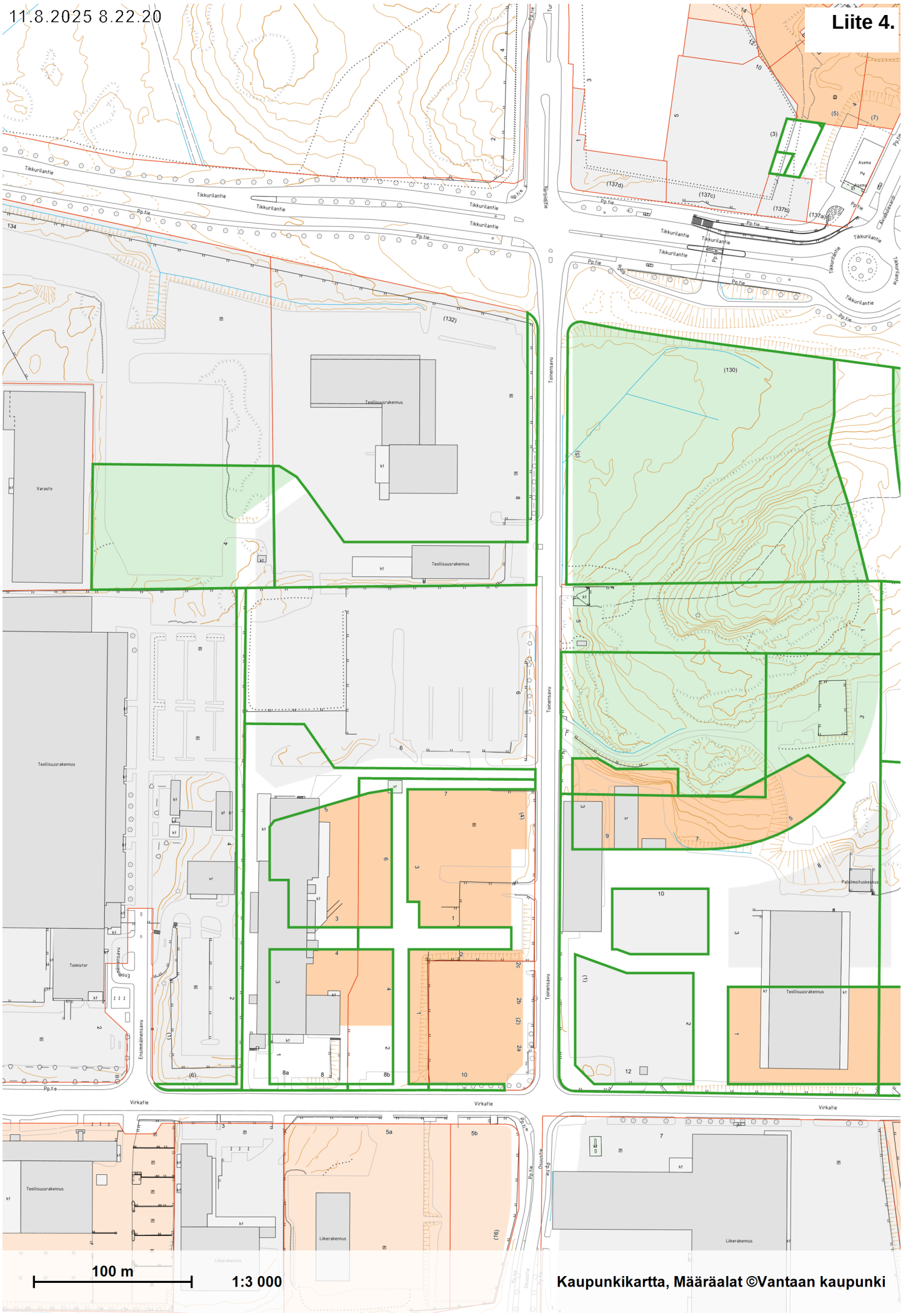
Allekirjoitettu sähköisesti

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa 18.11.2024

Godkänd av stadsfullmäktige 18.11.2024

11.8.2025 8.22.20

Liite 4.



Muuran yhtenäiskoulu, päiväkoti ja liikuntahalli
Tilaohjelma hankesuunnittelu 18.8.2025

Tilan nimi	m^2 / tila	kpl	yht.
YHTENÄISKOULU			
HALLINTO-, TYÖ JA NEUVOTTELUTILAT	**506,0**		
Koulun johto	13,0	2,0	26,0
Koulusihteerit	21,0	1,0	21,0
Henkilökunnan monitoimitila	375,0	1,0	375,0
Vartija	10,0	1,0	10,0
Opinto-ohjaajat	12,5	3,0	37,5
PYP & MYP koordinaattorit	12,2	3,0	36,5
OPPILASHUOLTO	**108,0**		
Terveydenhoito	18,0	2,0	36,0
Kuraattori- ja psykologipalvelut	12,5	3,0	37,5
Odotustila	20,5	1,0	20,5
Le-wc	5,5	1,0	5,5
Lepotila	8,5	1,0	8,5
SOLU 1a: PERUSOPETUS	**402,5**		
Luokkatila	58,0	1,0	58,0
Pariluokka	121,0	1,0	121,0
Suuri tila	151,5	1,0	151,5
Pienryhmätila	15,5	2,0	31,0
Pienryhmätila	13,5	1,0	13,5
Kenkä- ja vaatesäilytys	27,5	1,0	27,5
SOLU 1b: PERUSOPETUS	**427,5**		
Luokkatila	63,5	1,0	63,5
Pariluokka	124,0	1,0	124,0
Suuri tila	155,5	1,0	155,5
Pienryhmätila	20,0	2,0	40,0
Pienryhmätila	17,0	1,0	17,0
Kenkä- ja vaatesäilytys	27,5	1,0	27,5
SOLU 1c: PERUSOPETUS	**430,5**		
Luokkatila	57,5	1,0	57,5
Pariluokka	121,5	1,0	121,5
Suuri tila	146,0	1,0	146,0
Pienryhmätila	18,3	2,0	36,5
Pienryhmätila	10,0	1,0	10,0
Kenkä- ja vaatesäilytys	59,0	1,0	59,0

SOLU 1d: PERUSOPETUS	**419,5**		
Luokkatila	57,0	1,0	57,0
Pariluokka	121,0	1,0	121,0
Suuri tila	145,5	1,0	145,5
Pienryhmätila	20,0	1,0	20,0
Pienryhmätila	11,5	1,0	11,5
Kenkä- ja vaatesäilytys	64,5	1,0	64,5
SOLU 1e: PERUSOPETUS	**427,5**		
Luokkatila	57,0	1,0	57,0
Pariluokka	126,5	1,0	126,5
Suuri tila	151,0	1,0	151,0
Pienryhmätila	16,0	2,0	32,0
Pienryhmätila	11,0	1,0	11,0
Kenkä- ja vaatesäilytys	50,0	1,0	50,0
SOLU 1f: PERUSOPETUS	**409,5**		
Luokkatila	60,0	1,0	60,0
Pariluokka	123,5	1,0	123,5
Suuri tila	149,5	1,0	149,5
Pienryhmätila	15,3	2,0	30,5
Pienryhmätila	9,0	1,0	9,0
Kenkä- ja vaatesäilytys	37,0	1,0	37,0
SOLU 1g: PERUSOPETUS	**439,0**		
Luokkatila	59,5	1,0	59,5
Pariluokka	123,5	1,0	123,5
Suuri tila	143,5	1,0	143,5
Pienryhmätila	25,0	2,0	50,0
Pienryhmätila	13,0	1,0	13,0
Kenkä- ja vaatesäilytys	49,5	1,0	49,5
SOLU 2: KÄSITYÖ JA KUVATAIDE	**594,0**		
Käsityö ja kuvataide			0,0
Maker's space	69,0	1,0	69,0
Ateljee	49,0	1,0	49,0
Tekstiili	76,5	1,0	76,5
Tekstiilivarasto	15,5	1,0	15,5
Märkätyö	19,5	1,0	19,5
Kuvaamataito	69,0	1,0	69,0
Kuvaamataito varasto	14,5	1,0	14,5
Suunnitteluaula	29,5	1,0	29,5
3D	6,0	1,0	6,0
Puu-metallityö	86,5	1,0	86,5
Konesali	61,0	1,0	61,0
Hionta	12,0	1,0	12,0
Pintakäsittely	18,0	1,0	18,0
Kuumakäsittely	16,0	1,0	16,0
Purunpoisto	11,5	2,0	23,0

Puuvarasto	18,0	1,0	18,0
Kaasuvarasto	5,5	2,0	11,0
SOLU 3: LUMA- JA KOTITALOUS	**508,0**		
Kotitalouden opetustilat	96,8	2,0	193,5
Varasto (vain HS)	18,0	1,0	18,0
Kodinhoitohuone (vain HS)	12,5	1,0	12,5
Fysiikan ja kemian opetustilat	70,8	2,0	141,5
Biologian ja maantiedon opetustilat	71,3	2,0	142,5
SOLU 4: MUSIIKKI	**140,5**		
Musiikki	92,0	1,0	92,0
Varasto	18,0	1,0	18,0
Musiikin opetustilat	15,3	2,0	30,5
SOLU 5: LIIKUNTA	**40,0**		0,0
Ulkovälineiden varasto	40,0	1,0	40,0
			0,0
YHTEISKÄYTTÖTILAT	**557,0**		**0,0**
Opinportaat	105,0	1,0	105,0
Monitoimitila	179,0	1,0	179,0
Kirjasto	158,0	1,0	158,0
Ateljee	55,0	1,0	55,0
Vaatesäilytys	60,0	1,0	60,0
MUUT VARASTOTILAT	**82,0**		
Näyttämövarasto	25,0	1,0	25,0
Varautumisvarasto	9,5	1,0	9,5
Muut käyttäjät	13,8	2,0	27,5
Tuolivarasto	20,0	1,0	20,0
SOSIAALITILAT	**153,5**		
Henkilökunnan wc-tilat	1,7	6,0	10,0
Henkilökunnan puku- ja pesutilat	48,5	1,0	48,5
Oppilaiden wc-tilat	2,0	31,0	62,0
Le-wc	5,5	6,0	33,0
RUOKAILUTILAT	**896,0**		
Ammattikeittiö (valmistuskeittiö)	197,5	1,0	197,5
Astianpesu	82,5	1,0	82,5
Koulun ruokasali	465,5	1,0	465,5
Kabinetti	17,0	2,0	34,0
Linjastot	116,5	1,0	116,5
SIIVOUSTOIMI	**50,0**		

Siivouskeskus	24,5	1,0	24,5
Siivouskomerot	3,3	4,0	13,0
Laitoshuoltajien taukotila	12,5	1,0	12,5
LIIKUNTAHALLI	**1912,0**		
Ryhmäpuku- ja pesuhuoneet	34,8	4,0	139,0
Le-pukutilat	33,5	2,0	67,0
Opettajien/valmentajien puku- ja pesutilat	8,0	2,0	16,0
Liikuntahalli	1471,0	1,0	1471,0
Liikuntavälinevarastot	118,5	1,0	118,5
Eteis- ja aulatilat	68,0	1,0	68,0
Valvomo	11,5	1,0	11,5
Henkilökunnan sosiaalitilat	14,5	1,0	14,5
Siivoustilat	6,5	1,0	6,5
VAMMAISOPETUS	**599,5**		
Ryhmätila	59,6	5,0	298,0
Pienryhmä	15,1	5,0	75,5
Opetusvälinevarasto	5,5	3,0	16,5
Kuraeteinen	35,5	1,0	35,5
Kenkä- ja vaatesäilytys	0,0		0,0
Wc-tilat	3,0	2,0	6,0
Hoito-wc	14,7	3,0	44,0
Apuvälineiden säilytys	7,5		0,0
Neuvottelutila	0,0		0,0
Soluaula	28,3	3,0	85,0
Pyykinpesupiste	7,0		0,0
Toimintaterapiatila	0,0		0,0
Aistihuone	19,5	2,0	39,0
PÄIVÄKOTI			
PÄIVÄKODIN RYHMÄT 8 kpl	**900,0**		
Märkäeteinen	9,6	1,0	9,6
Eteistila	12,6	1,0	12,6
Wc-pesutilat	10,0	1,0	10,0
Toimintatilaa	80,3	1,0	80,3
Ryhmätilat yhteensä	112,5	8,0	900,0
YHTEISET TILAT	**234,5**		
Kotikeittiö/neuvottelu	4,0	1,0	4,0
Työpaja	15,0	1,0	15,0
Pienryhmätila	10,0	4,0	40,0
Ruokailutila	78,5	1,0	78,5
Ruoanjakelu			0,0
Wc-tila ruokailu	3,0	1,0	3,0
Vararuokavarasto	2,0	1,0	2,0
Sali	73,5	1,0	73,5
Salivarasto	6,0	1,0	6,0

Le-wc	6,3	2,0	12,5
HENKILÖKUNTA	**83,5**		
Johtaja	13,5	1,0	13,5
Neuvottelutila	16,0	1,0	16,0
Työhuone	12,0	1,0	12,0
Perhe/konsultaatio	13,0	1,0	13,0
Henkilökunnan wc	7,0	1,0	7,0
Suihkut	4,5	1,0	4,5
Pukutilat	17,5	1,0	17,5
HUOLTOTILAT	**30,0**		
Siivouskeskus	16,0	1,0	16,0
Siivouskomerot	4,5	1,0	4,5
Keskusvarasto	9,5	1,0	9,5

Toteutuneet bruttoalat

Yhtenäiskoulu	9657,0
Liikuntahalli	2556,0
Päiväkoti	1943,0
Yhteensä	14156,0

TILAOHJELMAN ULKOPUOLISET TILAT

Tekniset tilat	
Lämmönjakohuone	68,0
Sprinkler	35,5
Sähköpääkeskus	17,0
Talojakomo	9,0
IVKH 1	387,5
IVKH 2	480,0
Keittiön poistoilma	60,5
YHTEENSÄ	1057,5

Liikennetilat	
Käytävät yhteensä	573,5
Monitilakäytävät	623,0
Porrashuoneet yhteensä	332,5
Hissit yhteensä	27,5

Aulat	110,0
Tuulikaapit	52,0
YHTEENSÄ	1718,5
Kylmät tilat (pl. Uvv ja kaasuvarasto)	
Kylmät porrashuoneet yhteensä	108,5
Kylmä pihavarasto	40,0
Kylmä vaunuvarasto	32,0
YHTEENSÄ	180,5

VANTAAN KAUPUNKI | **TAVOITEHINTA**
TOIMITILAJOHTAMINEN | **Hankesuunnitelma**
Suunnittelu- ja hankepalvelut | **18.9.2025**

Muuran yhtenäiskoulu
Toinen savu 6b, 01510 Vantaa

Laajuustiedot :

bruttoala	9 818	brm2
hyötyala	7 279	hym2
huoneistoala	8 407	htm2
tilavuus	51 280	rm3
tehokkuusluku	1,35	

Rakennuskustannukset		Yht.€	€/brm2	€/hym2	€/rm3
Rakennuttajan kulut		3 990 000	406,40	548,15	77,81
suunnittelu	1 660 000				
rakennuttaminen	1 880 000				
liittymismaksut	450 000				
Rakennustekniset työt		28 850 000	2 938,48	3 963,46	562,60
- sis.pihatyöt					
LVI-työt		5 090 000	518,44	699,27	99,26
LVV-työt	2 980 000				
IV-työt	1 940 000				
Säätölaitteet	170 000				
Sähkötyöt		3 100 000	315,75	425,88	60,45
Erillishankinnat		560 000	57,04	76,93	10,92
Muutos- ja lisätyövaraus		2 190 000	223,06	300,87	42,71
TAVOITEHINTA (alv 0%)		43 780 000	4 459,16	6 014,56	853,74
TAVOITEHINTA (alv 25,5%)		54 943 900	5 596,24	7 548,28	1 071,45

Hintataso KL 103,9 (9/25)

Hankkeen kustannusennuste TS: 36 700 000 KL 112,7 (10/23)

Kustannusylitys (+) tai -alitus (-): 7 080 000 19,3 %

Arvioon sisältyy:
- Sääsuojaus
- Paalutusvaraus
- Hulevesijärjestelmä
- Hybridirunko (osittain CLT-puurunko)
- Maalämpöjärjestelmä ja kaukolämpö
- Aurinkosähköjärjestelmä
- Koululle jyvitetty osuus keittiöstä 2 008 000 € (alv 0%)
- Koululle jyvitetty osuus väestönsuojista 2 147 000 € (alv 0%)

Arvioon ei sisälly:
- Taidehankinnat
- Tontin mahdollisten vanhojen rakennusten tai kaapeli- ja putkilinjojen purku
- Tontin mahdolliset louhinnat
- Tontin hankintakustannukset
- Tontin mahdollisten rasitteiden (mm. pilaantuneet maat) kustannukset
- Käyttäjätehtävät kuten irtaimisto- ja laitehankinnat
- Globaalin taloustilanteen vuoksi kustannuskehitys ei ole tarkasti ennustettavissa

Suunnittelu ja hankepalvelut 18.9.2025

Anne Papunen
Kustannusinsinööri

Muuran päiväkoti
Toinen savu 6b, 01510 Vantaa

Laajuustiedot :

bruttoala	2 087	brm2
hyötyala	1 353	hym2
huoneistoala	1 752	htm2
tilavuus	9 215	rm3
tehokkuusluku	1,54	

Rakennuskustannukset		Yht.€	€/brm2	€/hym2	€/rm3
Rakennuttajan kulut		900 000	431,24	665,19	97,67
suunnittelu	390 000				
rakennuttaminen	420 000				
liittymismaksut	90 000				
Rakennustekniset työt		6 100 000	2 922,86	4 508,50	661,96
- sis.pihatyöt					
LVI-työt		1 260 000	603,74	931,26	136,73
LVV-työt	810 000				
IV-työt	390 000				
Säätölaitteet	60 000				
Sähkötyöt		580 000	277,91	428,68	62,94
Erillishankinnat		120 000	57,50	88,69	13,02
Muutos- ja lisätyövaraus		470 000	225,20	347,38	51,00
TAVOITEHINTA (alv 0%)		9 430 000	4 518,45	6 969,70	1 023,33
TAVOITEHINTA (alv 25,5%)		11 834 650	5 670,65	8 746,97	1 284,28

Hintataso KL 103,9 (9/25)

Hankkeen kustannusennuste TS: 9 350 000 KL 112,7 (10/23)

Kustannusylitys (+) tai -alitus (-): 80 000 0,9 %

Arvioon sisältyy:
- Sääsuojaus
- Paalutusvaraus
- Hulevesijärjestelmä
- Hybridirunko (osittain CLT-puurunko)
- Maalämpöjärjestelmä ja kaukolämpö
- Aurinkosähköjärjestelmä
- Päiväkodille jyvitetty osuus keittiöstä 404 000 € (alv 0%)
- Päiväkodille jyvitetty osuus väestösuojista 442 000 € (alv 0%)

Arvioon ei sisälly:
- Taidehankinnat
- Tontin mahdollisten vanhojen rakennusten tai kaapeli- ja putkilinjojen purku
- Tontin mahdolliset louhinnat
- Tontin hankintakustannukset
- Tontin mahdollisten rasitteiden (mm. pilaantuneet maat) kustannukset
- Käyttäjätehtävät kuten irtaimisto- ja laitehankinnat
- Globaalin taloustilanteen vuoksi kustannuskehitys ei ole tarkasti ennustettavissa

Suunnittelu ja hankepalvelut 18.9.2025

Anne Papunen
Kustannusinsinööri

Muuran yhtenäiskoulun liikuntahalli
Toinen savu 6b, 01510 Vantaa

Laajuustiedot :

bruttoala	2 251	brm2
hyötyala	1 719	hym2
huoneistoala	1 900	htm2
tilavuus	23 705	rm3
tehokkuusluku	1,31	

Rakennuskustannukset		**Yht.€**	**€/brm2**	**€/hym2**	**€/rm3**
Rakennuttajan kulut		830 000	368,73	482,84	35,01
suunnittelu	310 000				
rakennuttaminen	400 000				
liittymismaksut	120 000				
Rakennustekniset työt		6 360 000	2 825,41	3 699,83	268,30
- sis.pihatyöt					
LVI-työt		1 170 000	519,77	680,63	49,36
LVV-työt	800 000				
IV-työt	330 000				
Säätölaitteet	40 000				
Sähkötyöt		440 000	195,47	255,96	18,56
Erillishankinnat		0	0,00	0,00	0,00
Muutos- ja lisätyövaraus		460 000	204,35	267,60	19,41
TAVOITEHINTA (alv 0%)		9 260 000	4 113,73	5 386,85	390,63
TAVOITEHINTA (alv 25,5%)		11 621 300	5 162,73	6 760,50	490,25

Hintataso KL 103,9 (9/25)

Hankkeen kustannusennuste TS: 9 560 000 KL 112,7 (10/23)

Kustannusylitys (+) tai -alitus (-): -300 000 -3,1 %

Arvioon sisältyy:
- Sääsuojaus
- Paalutusvaraus
- Hulevesijärjestelmä
- Maalämpöjärjestelmä ja kaukolämpö
- Aurinkosähköjärjestelmä
- Liikuntahallille jyvitetty osuus väestönsuojista 568 000 € (alv 0%)

Arvioon ei sisälly:
- Taidehankinnat
- Katsomorakenteet liikuntahallissa
- Tontin mahdollisten vanhojen rakennusten tai kaapeli- ja putkilinjojen purku
- Tontin mahdolliset louhinnat
- Tontin hankintakustannukset
- Tontin mahdollisten rasitteiden (mm. pilaantuneet maat) kustannukset
- Käyttäjätehtävät kuten irtaimisto- ja laitehankinnat
- Globaalin taloustilanteen vuoksi kustannuskehitys ei ole tarkasti ennustettavissa

Suunnittelu ja hankepalvelut 18.9.2025

Anne Papunen
Kustannusinsinööri

Muuran yhtenäiskoulun iso liikuntakenttä (tontin ulkopuolella)
Toinen savu 6b, 01510 Vantaa

Laajuustiedot :

varsinaisen liikuntakentän ala	5 160	m2
hyötyala	-	hym2
huoneistoala	-	htm2
tilavuus	-	rm3
tehokkuusluku		

Rakennuskustannukset		**Yht.€**	**€/m2**	**€/hym2**	**€/rm3**
Rakennuttajan kulut		250 000	48,45		
suunnittelu	160 000				
rakennuttaminen	80 000				
liittymismaksut	10 000				
Rakennustekniset työt		1 520 000	294,57		
- sis.pihatyöt					
LVI-työt		20 000	3,88		
LVV-työt	20 000				
IV-työt	0				
Säätölaitteet	0				
Sähkötyöt		50 000	9,69		
Erillishankinnat		0	0,00		
Muutos- ja lisätyövaraus		100 000	19,38		
TAVOITEHINTA (alv 0%)		1 940 000	375,97	0,00	0,00
TAVOITEHINTA (alv 25,5%)		2 434 700	471,84	0,00	0,00

Hintataso KL 103,9 (9/25)

Arvioon sisältyy:
- Tontin ulkopuolella sijaitsevan ison liikuntakentän kustannukset nykyisten suunnitelmien mukaisesti
- Louhintavaraus nykyisten tietojen perusteella arvioituna
- Jakajana käytetty varsinaisen liikuntakentän alaa 60m x 86m = 5 160 m2

Arvioon ei sisälly:
- Ison liikuntakentän tontin mahdollisten vanhojen rakennusten tai kaapeli- ja putkilinjojen purku
- Ison liikuntakentän tontin pilaantuneiden maiden puhdistus
- Ison liikuntakentän tontin hankintakustannukset
- Mahdollisten ison liikuntakentän tontin muiden rasitteiden kustannukset
- Käyttäjätehtävät kuten irtaimisto- ja laitehankinnat
- Globaalin taloustilanteen vuoksi kustannuskehitys ei ole tarkasti ennustettavissa

Suunnittelu ja hankepalvelut 12.9.2025

Anne Papunen
Kustannusinsinööri

Kiinteistöt ja tilat
Mittaus- ja geopalvelut

13.10.2023

Muuran yhteiskoulu
Alustava arvio perustamistapaolosuhteista

Muuran yhteiskoulu on suunniteltu sijoitettavaksi havainnekuvan (pvm. 7.7.2022) mukaisesti tontille:



Maaperä

Havainnekuvan mukainen koulurakennus on sijoitettu karttapohjalle likimääräisesti.

Vanhan maaperätaloudellisen kartan mukaan tulevat rakennukset sijoittuvat kallioisten moreenimäkien väliin jäävään painanteeseen, jossa on ollut pintakerrostuman alapuolella hienorakeisia maalajeja.

Postiosoite
Kielotie 28, 01300 Vantaa

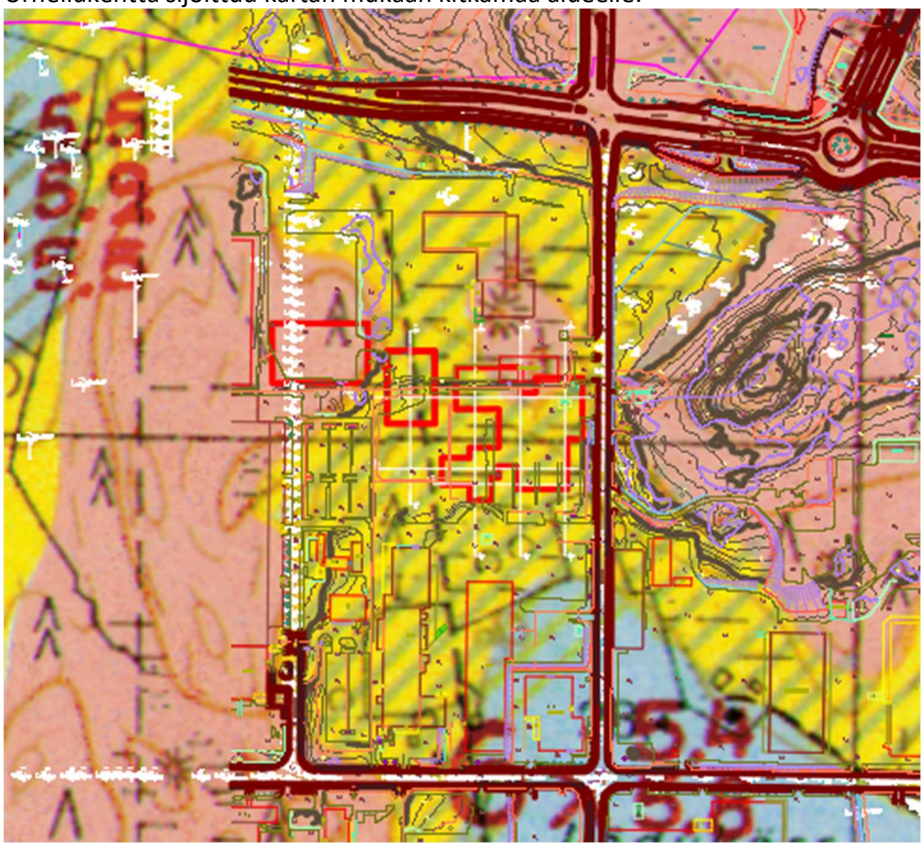
Puhelin vaihde
(09) 83 911

Sähköposti
etunimi.sukunimi@vantaa.fi

Kiinteistöt ja tilat
Mittaus- ja geopalvelut

13.10.2023

Urheilukenttä sijoittuu kartan mukaan kitkamaa alueelle:



Vuoden 1976 kartassa on esitetty ”luonnollista maanpintaa alueella”:



Postiosoite
Kielotie 28, 01300 Vantaa

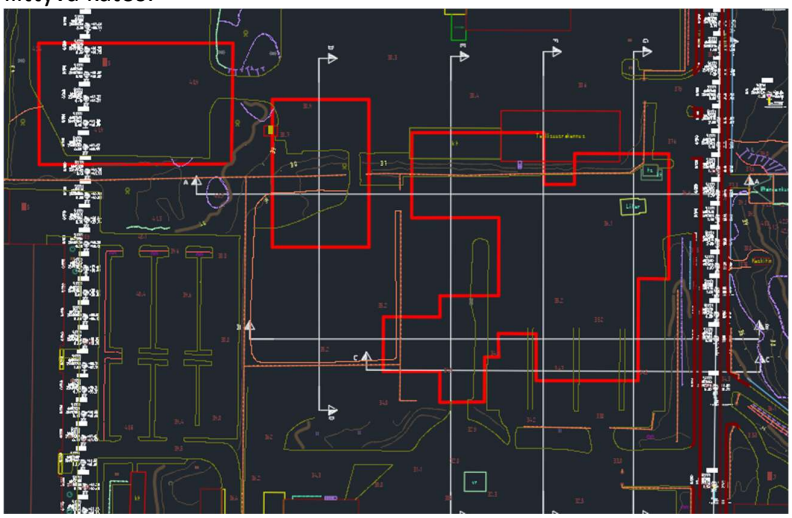
Puhelin vaihde
(09) 83 911

Sähköposti
etunimi.sukunimi@vantaa.fi

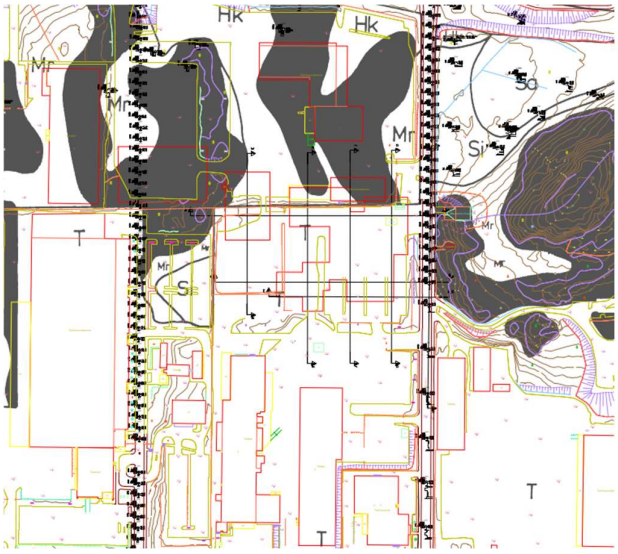
Kiinteistöt ja tilat
Mittaus- ja geopalvelut

13.10.2023

Peruskartan mukaan Tulevan koulurakennuksen pohjoisosissa on tällä hetkellä teollisuusrakennus ja siihen liittyvä katos:



Pintamaalajikartan mukaan rakennukset sijaitsevat pääasiassa täyttö- ja toiminta-alueella (T), Urheilukenttä sijaitsee pääasiassa kallioalueella (tumma rasteri, kalliopinnan arvioitu sijainti 0-1 metrin syvyydessä maanpinnasta). Pintamaalajikartta on tällä alueella epätäsmällinen, sillä rakennuksen pohjoispuolen tontin kohdalla, teollisuusrakennuksen kohdalla on ollut savea ja hienorakeisia kerrostumia rakennusaikaisissa pohjatutkimuksissa.



Tontilla ei sijaitse kaupungin kairauspisteitä.
Tiealueet on kairattu.

Postiosoite
Kielotie 28, 01300 Vantaa

Puhelin vaihde
(09) 83 911

Sähköposti
etunimi.sukunimi@vantaa.fi

Kiinteistöt ja tilat
Mittaus- ja geopalvelut

13.10.2023

Vanha maanpinta vuodelta 1976 on mallinnettu karkeasti vanhojen karttojen korkeuskäyristä sekä nykyinen maanpinta v. 2019 on mallinnettu laserkeilauksesta. Leikkauksissa A-A….H-H on esitetty arviot vuoden 1976 ja vuoden 2019 maanpinnoista. Eteläpuolella olevat rakennukset on paalutettu osittain tai kokonaan.

Leikkauksien mukaan rakennuksen alla ja ympäristössä on paksuja, laaja-alaisia täyttöjä. Pohjoispuolen tontilla vanhojen piirustusten mukaan täyttöjen alle on jätetty savikerrostuma. Pohjoispuolen tontilta löytyy merkintä, että täytöt siellä olisi tehty louheesta.

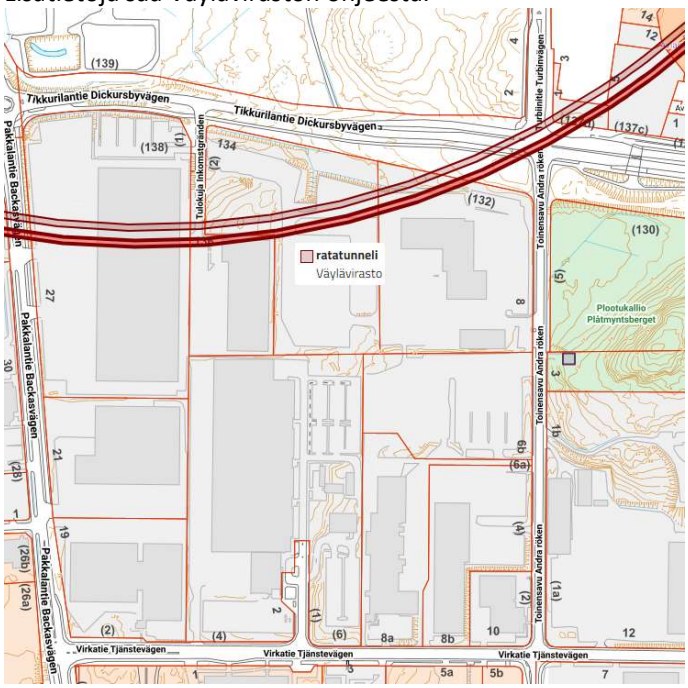
Täyttöjen stabiliudesta tai rakennuspaikan stabiliteetista ei ole varmuutta, alue on aikanaan viettänyt etelään. Täytöt ovat osittain tasomaisia.

Savikerrostuma on kiilamainen ja paksunee kohti etelää (tieleikkauksen mukaan, leikkaus H-H).
Savikerrostumat ohenevat myös ympäröivien kallioalueiden suuntiin rakennuspaikalla.
Kalliopinta voi myös alueella paikallisesti kumpuilla.

Pohjavedenpinnan korkeudesta ei ole alueella tietoa.

Muut rajoitteet:

Kehäradan tunneli sijaitsee lähellä ja aiheuttaa rakentamisrajoitteita tontilla.
Lisätietoja saa Väyläviraston ohjeesta.



Pilaantunut maaperä tulee selvittää alueella.

Postiosoite
Kielotie 28, 01300 Vantaa

Puhelin vaihde
(09) 83 911

Sähköposti
etunimi.sukunimi@vantaa.fi

Kiinteistöt ja tilat
Mittaus- ja geopalvelut

13.10.2023

Rakennettavuus maaperän suhteen

Rakennuksen perustamistapa voidaan tarkemmin määritellä lisäpohjatutkimuksilla.
Vanhat täytöt tulee poistaa perustusten alta, jos on mahdollista lisätutkimusten perusteella joku rakennuksen osa perustaa maanvaraisesti.
Todennäköisesti osa rakennuksista joudutaan paaluttamaan.
Myös louhintaan on syytä varautua, mikäli kallionpinta vaihtelee alueella.

Kunnallistekniset rakenteet ja liikennöitävät alueet voidaan alustavan arvion mukaan joutua pohjanvahvistamaan tai keventämään.

Rakennuspaikan alueellinen stabiliteetti tulee selvittää. Maapohjaa voidaan tarvittaessa vahvistaa tai louhetäyttö/täytöt voidaan purkaa alueelta.

Pohjavedenpinnan taso ja sen vaihteluvälit tulee selvittää luotettavasti pitkäaikaisilla havainnoilla, Alueella ei voi alentaa pohjavettä eikä heikentää sen muodostumista.

Kehäradan tunneliosuuden läheisyyden vaikutuksen suunnitteluun ja rakentamiseen tulee selvittää.

Tärinä- ja runkomeluvaikutukset tulee tutkia.

Rakennuksen perustusrakenteet salaojitetaan ja routasuojataan.

Rakennuspaikalla tulee tehdä täydentävä rakennuspaikkakohtainen pohjatutkimus. Rakentamisratkaisut tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin, stabiliteettiselvityksiin ja suunnitelmiin.

Vantaalla 13.10.2023

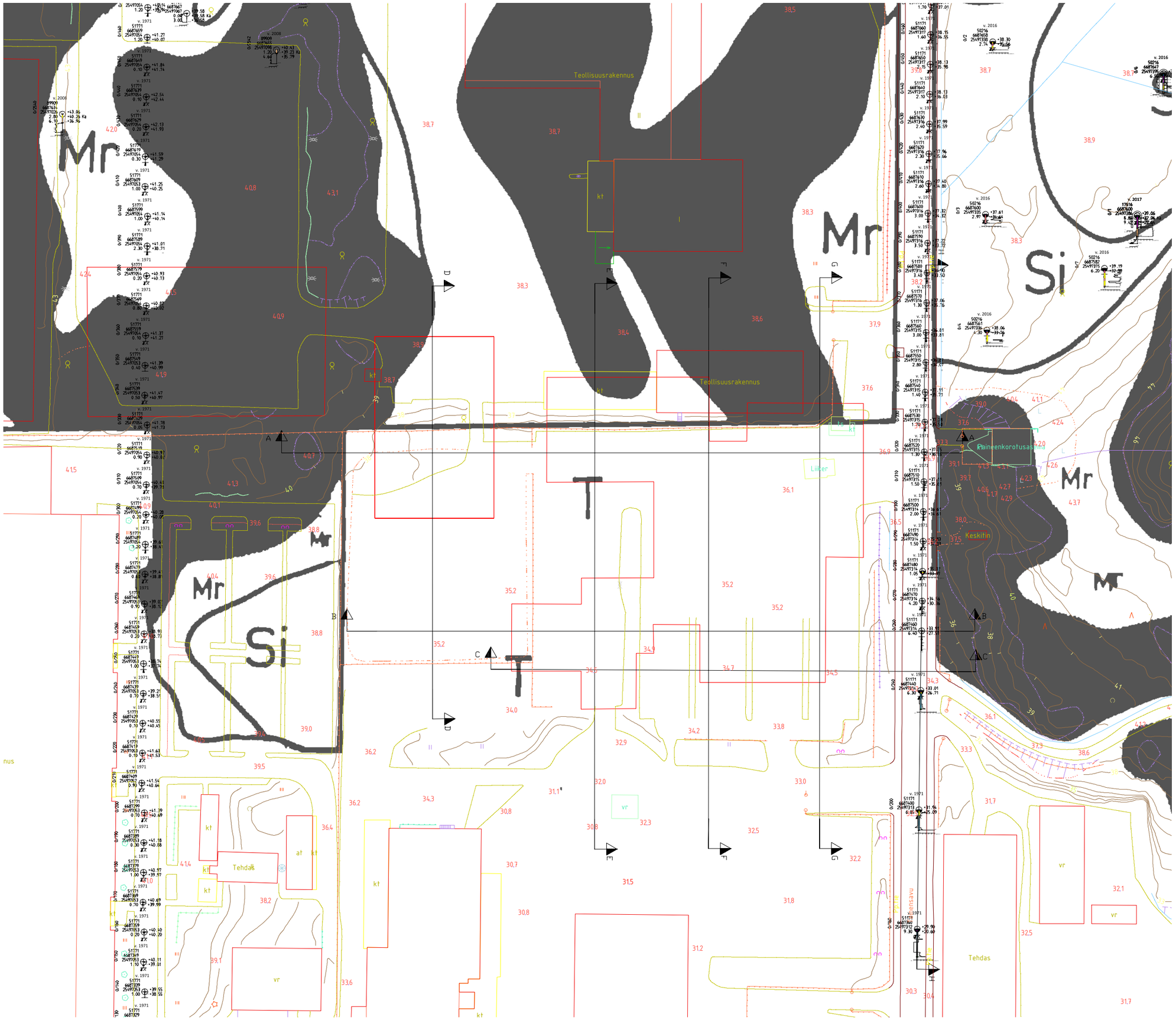
_____	_____
Heikki Kangas	Anna-Leena Karhunen
geotekniikkapäällikkö	suunnitteluinsinööri

Liitteet kartta (ei mittakaavassa!) ja leikkaukset A-A… H-H (ei mittakaavassa!)

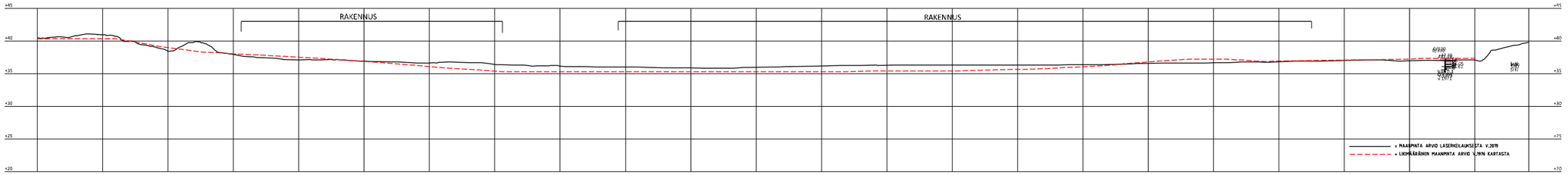
Postiosoite
Kielotie 28, 01300 Vantaa

Puhelin vaihde
(09) 83 911

Sähköposti
etunimi.sukunimi@vantaa.fi

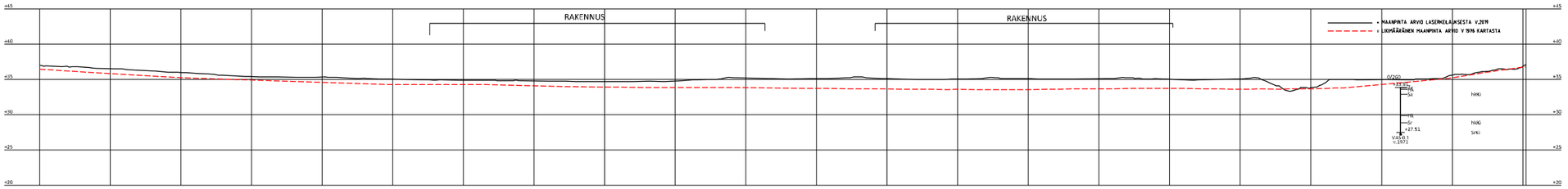

Mr
Si
T
Teollisuusrakennus
Teollisuusrakennus
Liiker
Keskitin
Tehdas
Tehdas

LEIKKAUS A - A
1:200/1:200



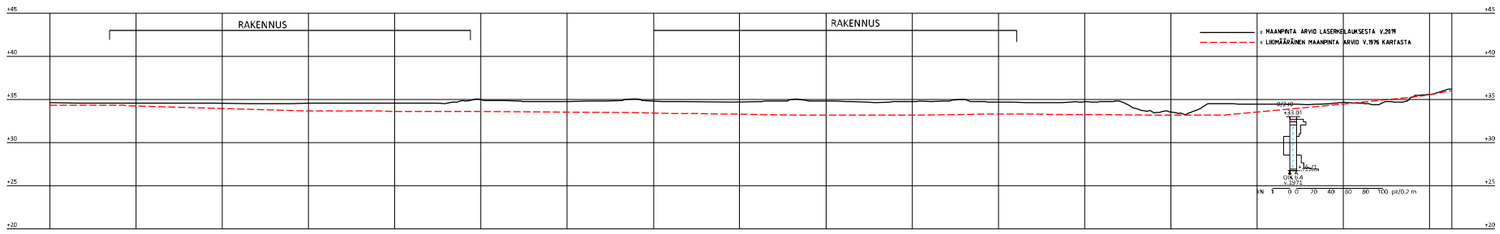
51171

LEIKKAUS B - B
1:200/1:200



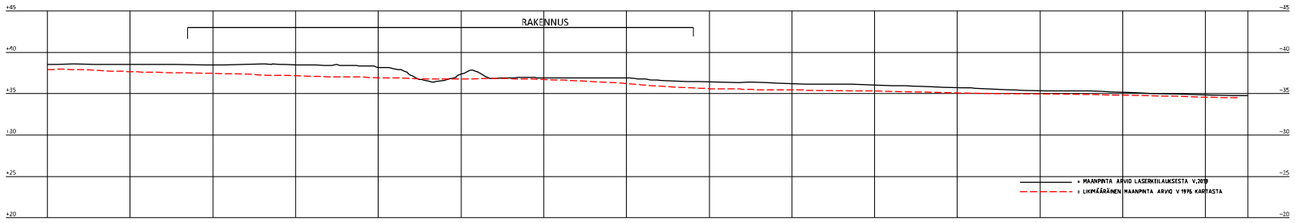
51171

LEIKKAUS C - C
1:200/1:200

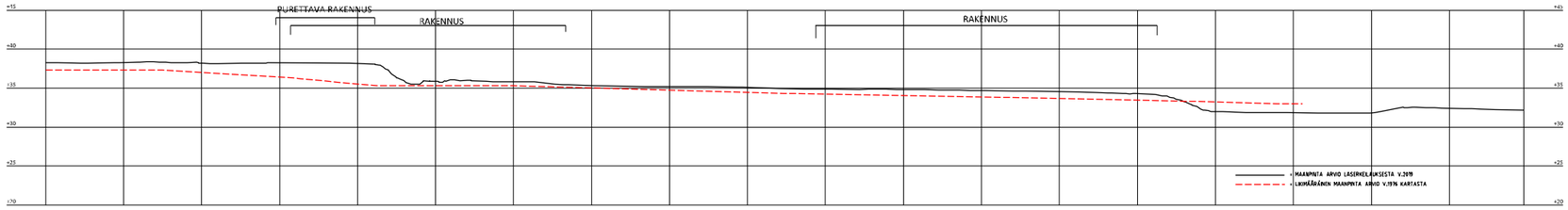


51171

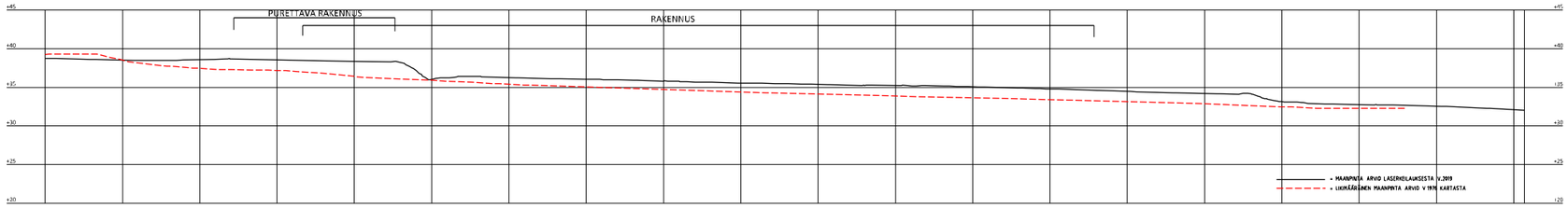
LEIKKAUS D - D
1:200/1:200



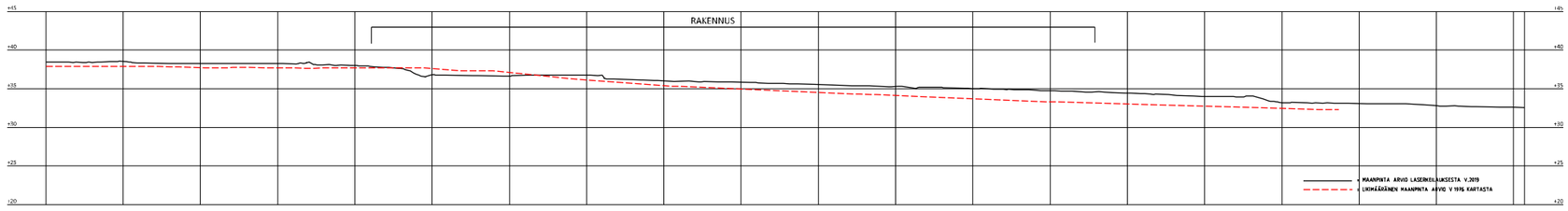
LEIKKAUS E - E
1:200/1:200



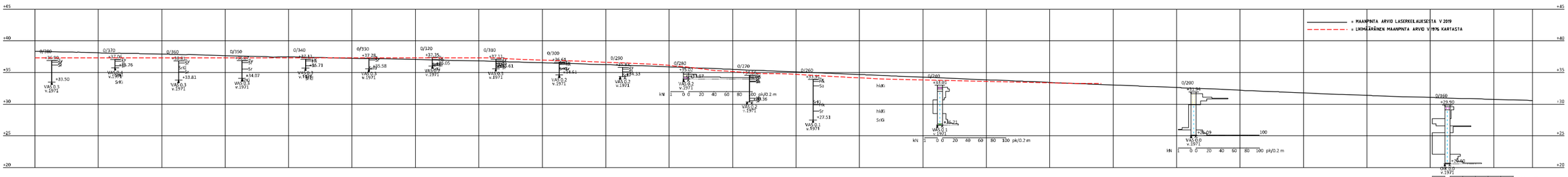
LEIKKAUS F - F
1:200/1:200



LEIKKAUS G - G
1:200/1:200



LEIKKAUS H - H
1:200/1:200



7 Kimaran päiväkodin palo- ja peruskorjaus sekä laajennuksen hankinta / AK

VD/5998/02.08.00.00/2025

AK/PW/J-PS/SH

Toimitilajohtamisen palveluyksikkö on kilpailuttanut Kimaran päiväkodin palo- ja peruskorjaus sekä laajennuksen rakennusurakan. Palokorjausurakassa puolet päiväkodista jälleenrakennetaan uudelleen ja toinen puoli peruskorjataan ja jälleenrakennettavan osan päähän tehdään laajennus ilmanvaihtokoneelle. Peruskorjaustyö on vuoden 2026 investointiohjelmassa ja palokorjaus kustannetaan kiinteistön vakuutuksesta. Pienen laajennuksen kulut jaetaan perusparannuksen ja vakuutuksen kesken. Peruskorjaushankkeen pääurakoitsijaksi esitetään valittavan Kymppirakenne Oy, jonka tarjous on kokonaishinnaltaan 3 174 471 euroa (alv 0 %).

Kimaran päiväkodin pää- ja arkkitehtisuunnittelusta vastaa Arkkitehdit Rudanko+Kankkunen. Tulipalossa vaurioitunut rakennusosa, noin puolet koko rakennuksesta, puretaan perustuksiin saakka ja jälleenrakennetaan uutena rakennuksena. Muut palosta säilyneet tilat peruskorjataan ja pintamateriaalit, kalusteet sekä LVIS-tekniikka uusitaan suunnitelmien mukaisessa laajuudessa.

Peruskorjausurakan hankinta suoritettiin avoimena tarjouskilpailuna Hilma-hankintajärjestelmässä. Halvimman tarjouksen (vertailuhinta) antanut ja kelpoisuusehdot täyttävä urakoitsija valitaan pääurakoitsijaksi. Hankkeen toteutuksesta julkaistiin hankintailmoitus 15.9.2025 ja tarjousaika päättyi 23.10.2025. Tarjouksia saapui määräaikaan 23.10.2025 klo 12:00 mennessä viisi kappaletta.

Saadut tarjoukset olivat kokonaishinnaltaan seuraavat:

1) 3 174 471 € Kymppirakenne Oy
2) 3 223 000 € LTR-Rakennus Oy
3) 3 441 809 € NCC Suomi Oy
4) 3 488 000 € Rakennusliike Olavi Järvinen Oy
5) 4 334 350 € Pylon Rakennus Oy

Kymppirakenne Oy:n kanssa käytiin tarjouksen selonottoneuvottelu 30.10.2025. Neuvottelussa todettiin, että annettu tarjous oli tarjouspyynnön mukainen ja täytti tarjouskilpailun kelpoisuusehdot. Tilaajavastuulain mukaiset selvitykset tarjoajasta on tehty. Toimitilajohtaminen esittää tarjouksen hyväksymistä.

Investointisuunnitelman mukainen määrärahavaraus 2 000 000 euroa riittää hankkeen perusparannuksen toteutukseen ja palokorjauksen kustannukset katetaan vakuutuksen korvauksilla. Hanke sisältyy korjausrakentamisen vuoden 2026 investointiohjelmaan.

Sovelletut oikeusohjeet: hankintalaki, kaupungin hankintaohjeet, Vantaan kaupungin hallintosääntö.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 14 luvun 4 §:n mukaan kaupunkitilalautakunta tehtäväalueellaan päättää palveluhankinnoista yli 1 miljoonaa euroa maksavien hankkeiden osalta ja urakalla teettämisestä yli 2 miljoonaa euroa maksavien hankkeiden osalta.

Kaupunkitilalautakunta 19.11.2025

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään

a) valita Kimaran päiväkodin palo- ja peruskorjaus sekä laajennuksen urakoitsijaksi Kymppirakenne Oy kokonaishintaan 3 174 471 euroa (alv 0 %), ja
b) todeta, että sitova sopimus syntyy vasta urakkasopimuksen allekirjoituksella.

Täytäntöönpano: Toimitilajohtaminen, kunnossapito

Muutoksenhakuohje: 4. Hankintaoikaisuohje ja valitusosoitus

Lisätiedot:
kunnossapitopäällikkö Jussi-Pekka Sojakka, puh. 043 824 9554
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

8 Hankintaoikaisuvaatimus Sammakkolammen päiväkodin KVR-urakoitsijan valinnasta / AK

VD/5339/02.08.00.00/2025

AK/PW/JV/HO

Kaupunkitilalautakunta on tehnyt 22.10.2025 § 8 päätöksen Sammakkolammen päiväkodin KVR-urakoitsijan valinnasta. Tarjouskilpailussa kokonaistaloudellisesti toiseksi tullut urakoitsija on tehnyt päätökseen liittyen oikaisuvaatimuksen. Oikaisuvaatimusta esitetään hylättäväksi.

Asian tausta
Vantaan kaupungin kaupunkiympäristön toimiala on kilpailuttanut Sammakkolammen päiväkodin KVR-urakan hankinnan syksyllä 2025. Hankintaa koskeva tarjouspyyntö julkaistiin sähköisessä hankintajärjestelmässä 1.8.2025. Tarjousaika päättyi 25.9.2025. Määräaikaan mennessä tarjouksen jätti 4 tarjoajaa. Tarjouskilpailun voitti Hoivarakentajat Oy. Vantaan kaupungin kaupunkitilalautakunta teki asiasta hankintapäätöksen 22.10.2025 § 8.

Hankintaoikaisuvaatimuksen sisältö
Tarjouskilpailussa toiseksi tullut tarjoaja Evälahti Uusimaa Oy teki 7.11.2025 hankintapäätöksestä hankintaoikaisuvaatimuksen.

Vantaan kaupungille osoitetussa hankintaoikaisuvaatimuksessa Evälahti Uusimaa Oy vaatii hankintapäätöksen kumoamista ja uudelleen käsittelemistä. Vaatimuksen tekijän mielestä Hoivarakentajat Oy ei ole esittänyt kohteen pää- ja arkkitehtisuunnittelusta vastaavaa alihankkijaansa voimavara-alihankkijaksi eikä toimittanut tästä ESPD-lomaketta tarjouksessaan.

Hankintaoikaisuvaatimuksen arviointi
Hankintayksikkö kuuli asiassa tarjouskilpailun voittajaksi valittua Hoivarakentajat Oy:tä. Yhtiö toimitti Vantaan kaupungille vastineen 10.11.2025. Vastineen mukaan tarjousvaiheen suunnitelmat laatinut arkkitehtisuunnittelija ei ole hankintalain mukainen voimavara-alihankkija.

Hankintayksikkö yhtyy Hoivarakentajat Oy:n näkemykseen, että suunnittelijataho ei ole hankintalain tarkoittama voimavara-alihankkija.

Tarjouspyynnössä on teknisinä soveltuvuusvaateina edellytetty varsinaiselta tarjoajalta kokemusta ja referenssejä suunnittelua sisältävien päiväkotien urakkakohteista. Voittanut tarjoaja on ladannut osaltaan ESPD-lomakkeen ja ilmoittanut vaaditut referenssit. Tämän lisäksi tarjouspyynnössä on tarjoajilta pyydetty sitoumus siitä, että kohteeseen myöhemminkin nimettävät vastaava työnjohtaja, vastuullisiksi suunnittelijoiksi nimettävät henkilöt täyttävät heiltä henkilöinä koskevat kokemusvaatimukset. Jokainen tarjoaja on ilmoittanut tarjouksessaan sitoutuvansa täyttämään edellytetyt henkilövaatimukset.
Näitä henkilöitä kuitenkaan ei ole edellytetty nimeämään tarjousvaiheessa. Mikäli nämä tahot hankintaan alihankintana on tarjouspyyntöaineistossa alihankkijoiden hyväksyttämisestä esitetty omat vaatimuksensa mm. tilaajavastuulainsäädännön osalta.

Hankintayksikön kanta asiassa on, että kyseessä ei ole hankintalain mukainen voimavara-alihankkija, koska edellytetyt vaatimukset vastaavan työnjohtajan ja vastaavien eri alojen suunnittelijoiden osalta

koskevat nimenomaan myöhemmin tilaajalla ja rakennusvalvonnalla hyväksytettävien henkilöitä ja osaamista eikä varsinaisia yrityksiä.

Todettakoon, että myöskään valittajan tarjous ei sisältänyt täytettyjä ESPD-lomakkeita kaikkien suunnittelijoiden osalta, vaan ainoastaan pää-/arkkitehtisuunnittelun sekä rakennesuunnittelun osalta, mutta LVIA- ja sähkösuunnittelijoiden ESPD-lomakkeet puuttuvat.

Edellä mainituin perustein hankintayksikkö toteaa, ettei 22.10.2025 § 8 tehdyn hankintapäätöksen kumoamiselle ole perusteita.

Vantaan kaupungin yleisen hankintaohjeen kohdan 5.3. mukaan hankintaoikaisupäätöksen tekee se toimielin tai viranhaltija, jolla on alkuperäisen hankinnan ratkaisuvalta.

Kaupunkitilalautakunta 19.11.2025

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään hylätä Evälahti Uusimaa Oy:n hankintaoikaisuvaatimus esittelyosassa mainituin perustein.

Liitteet:
- Hankintaoikaisuvaatimus (henkilötiedot peitetty)
- Hoivarakentajat Oy:n antama vastine oikaisuvaatimukseen (henkilötiedot peitetty)
- Tarjouslomake, Hoivarakentajat Oy (henkilötiedot peitetty)

Täytäntöönpano: Toimitilajohtaminen, rakennuttaminen

Muutoksenhakuohje: 3.2. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
rakennuttajapäällikkö Juha Vuorenmaa puh. 040 534 6960,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

7.11.2025

Hankinnan oikaisuvaatimus liittyen Kaupunkitilalautakunta 22.10.2025 § 8 Sammakkolammen päiväkodin hankintaan KVR-urakkana

Hankintayksikkö:

Vantaan kaupunki

Tarjoaja:

Rakennusliike Evälahti Uusimaa Oy

Hankintapäätöksessään VD/5339/02.08.00.00/2025 Kaupunkitilalautakunta 22.10.2025 § 8 Urakoitsijan valinta: Sammakkolammen päiväkodin hankinta KVR-urakkaan/AK, joka on ilmoitettu sähköisesti tiedoksemme 23.10.2025, ilmoitetaan Hoivarakentajat Oy valituksi Sammakkolammen päiväkodin KVR-urakoitsijaksi.

Tarjouspyynnössä vaaditaan, että vastaavilla suunnittelijoilla on kullakin oltava kaksi (2 kpl) referenssihanketta uudispäiväkodin tai vastaavan toimitilarakennuksen suunnittelusta, joissa hän on toiminut vastaavan suunnittelijan tehtävissä ja, jonka urakka on vastaanotettu enintään viiden vuoden aikana tarjouksen määräajasta.

Voittaja ei ole tarjouksessaan ilmoittanut käyttävänsä voimavara-alihankkijoita, eikä toimittanut ESPD-lomakkeita voimavara-alihankkijoiden osalta, jotta yllä mainitut tarjouspyynnön tekniset ja ammatilliset vähittäisvaatimukset täyttyvät. Voittaja on tarjousta laatiessaan kuitenkin käyttänyt voimavara-alihankkijana Arkkitehtuuri Oy Lehtinen Miettunen arkkitehtisuunnittelua. Jos tarjoaja käyttää sellaisia alihankkijoita, joiden voimavaroihin se viittaa hankintayksikön asettamien vaatimusten täyttymisessä, on näiden alihankkijoiden osalta myös täytettävä ESPD-lomake.

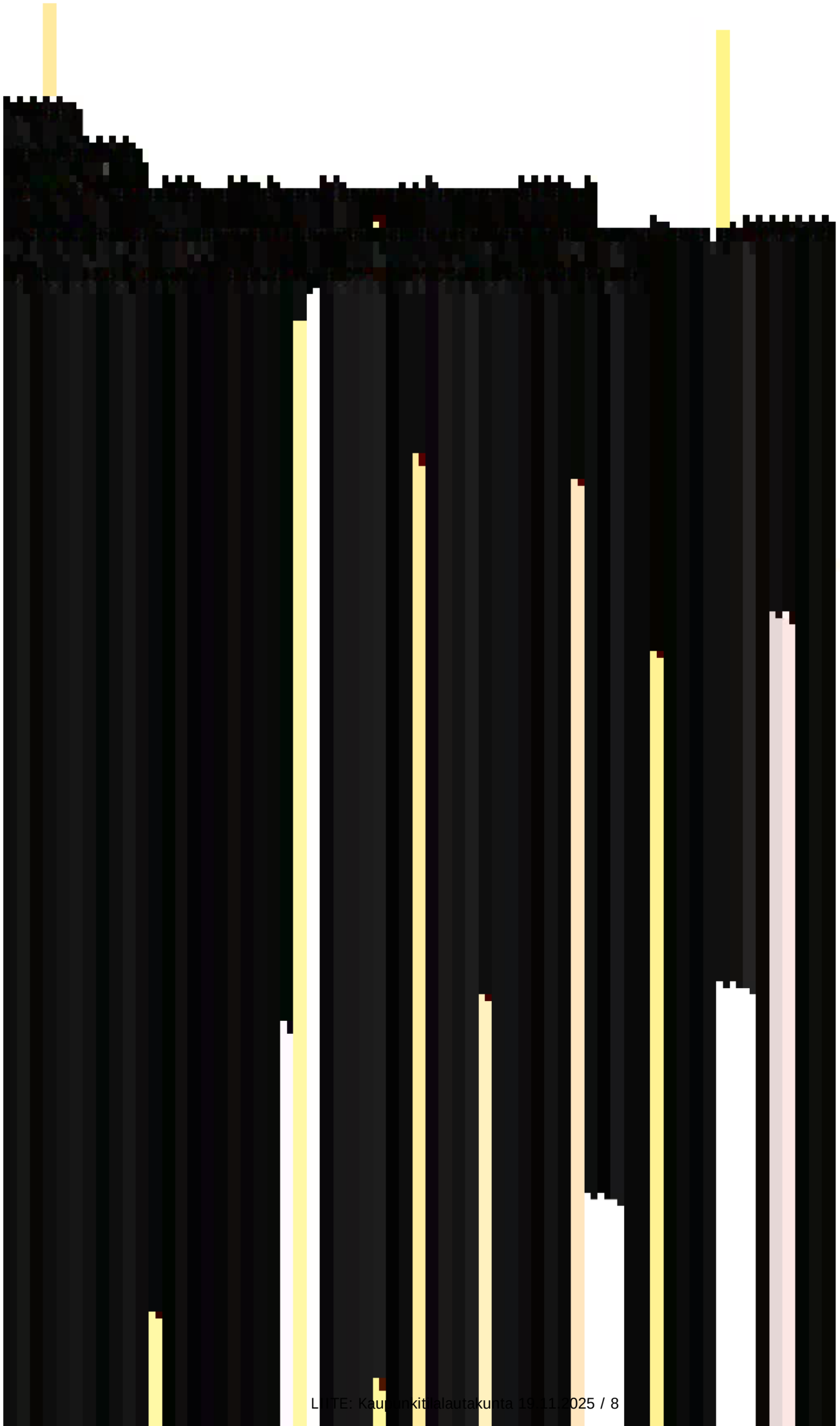
Vaadimme hankintapäätöksen kumoamista ja uudelleen käsittelemistä. Syynä vaatimuksellemme ovat hankintalain mukaisten voimavara-alihankkijan selvityksen puutteellisuus voittajan tarjouksessa.

Helsingissä 7.11.2025

[redacted]

Toimitusjohtaja

Rakennusliike Evälahti Uusimaa Oy



VD/5339/02.08.00.00/2025 / Sammakkolammen päiväkodin hankinta KVR-urakkana

Tarjouspyyntö

Organisaatio

Nimi ja osoitteet

Organisaation virallinen nimi

Vantaan kaupunki

Organisaation tunniste

0124610-9

Yksikko / alaorganisaatio

Postiosoite

PL 1820

Postitoimipaikka

Vantaan kaupunki

Postinumero

01030

Maa

Suomi

Aluekoodi

FI1B1 Helsinki-Uusimaa

Verkko-osoite

http://www.vantaa.fi

Organisaation yhteyspisteen nimi

Vantaan kaupunki / Kaupunkiympäristö / Kiinteistöt ja tilat

Organisaation yhteyspisteen puhelinnumero

+358 407791255

Organisaation yhteyspisteen sähköpostiosoite

jari.piiparinen@vantaa.fi

Viestintä

Hankinta-asiakirjojen osoite (URL)

https://tarjouspalvelu.fi/vantaa?id=570341&tpk=4c3e511d-800c-405a-8107-44bb3f3a9ea2

Hankinta-asiakirjojen saantia on rajoitettu

Ei

Verkko-osoite tarjousten, osallistumishakemusten tai vastausten toimittamiseksi

https://tarjouspalvelu.fi/vantaa?id=570341&tpk=4c3e511d-800c-405a-8107-44bb3f3a9ea2

Hankinnan kohde

Nimi

Sammakkolammen päiväkodin hankinta KVR-urakkana

Ilmoituksen viite / diaarinumero

VD/5339/02.08.00.00/2025

Hankinnan kuvaus

Hankinta käsittää Sammakkolammen päiväkodin (uudisrakennus) KVR-/pääurakan urakkalaskenta-asiakirjojen mukaisesti.

KVR-urakoitsija toimii myös urakan ajan kohteen päätoteuttajana sekä työmaan johtovelvollisuuksista ja työmaapalveluista vastaavana urakoitsijana.

Urakkakilpailu toteutetaan avoimella menettelyllä.

Hankinnan kuvauksessa on täsmennetty muita urakkalaskenta-asiakirjoja.

Tontilla sijaitsee vanha purettava päiväkotirakennus (tilaelementtirakenteinen), minkä purkamisesta annetaan tarjouslomakkeella optiohinta.

Rakennuskohde:
Sammakkolammen päiväkoti
Loistepolku 3, Vantaa

Ennen tarjouksen jättämistä tarjoajan tulee tutustua rakennuspaikkaan ja sen saavutettavuuteen.

Pääasiallinen hankintalaji

Rakennusurakka

Hankintaa tai osaa koskevat lisätiedot

Tarkempi kuvaus hankinnasta on liitteissä hankinnan kuvaus , urakkaohjelma ja tarveselvitys

Hankintasopimuksen, puitejärjestelyn, dynaamisen hankintajärjestelmän tai kelpuuttamisjärjestelmän (arvioitu) kesto

(Arvioitu) Alkamispäivä

3.11.2025

(Arvioitu) Päättymispäivä

30.6.2027

Osia koskevat tiedot

Tämä sopimus on jaettu osiin

Ei

Menettely

Menettelyn tyyppi

Avoin menettely

Dynaaminen hankintajärjestelmä

Ei sovelleta

Puitejärjestely

Ei sovelleta

Menettelyn kuvaus

Urakkakilpailu toteutetaan avoimella menettelyllä.
Tilaaja on määrittänyt tarjoajalta vaadittavat kelpoisuus-/soveltuvuusehdot.
Lopullisen tarjouspyynnön valintaperusteena on kokonaistaloudellinen edullisuus (hinta-laatuvertailu).
Tarjoajan valintamenettely kuvattu liitteessä hankinnan kuvaus.

Tarjouspalvelun tiedot

Määräajat

Tarjousten, osallistumishakemusten tai kiinnostuksenilmaisujen vastaanottamisen määräaika

25.9.2025 16:00:00

Tarjousten avaamisen päivämäärä ja kellonaika

26.9.2025 9:00:00

Aika, joka tarjousten on oltava voimassa niiden jättämiselle asetetusta määräajasta alkaen

3 kuukautta

Hankintaan liittyvien kysymysten määräaika

15.9.2025 16:00:00

Muut tiedot

Vertailuperusteiden määrittely järjestelmässä

Pisteytys

Lisätiedot hankintaan liittyviin kysymyksiin

--

Liikesalaisuustietojen esittäminen kriteerikohtaisesti Tarjouspalvelussa sallittu

Ei

Muut ehdot

Tarjouspyynnön ESPD-lomakkeella ja osallistumisilmoitus-lomakkeessa on esitetty tarjoajien soveltuvuutta koskevat vähimmäisvaatimukset. Tarjoaja vakuuttaa vaatimusten täyttymisen valitsemalla alla olevasta taulukosta vaihtoehdon "kyllä" ja sitoutuu hankintayksikön pyynnöstä toimittamaan viivytyksettä vaatimuksen todentavat selvitykset hankintayksikölle. Selvitykset pyydetään lähtökohtaisesti vain tarjousvertailussa valituksi tulevilta tarjoajilta, pois lukien ne vaatimukset, joissa on erikseen mainittu, että selvitys on ladattava tarjoukseen.

Vaaditut selvitykset (esim. todistukset, lausunnot, rekisteriotteet) eivät saa olla kolmea (3) kuukautta vanhempia laskettuna niiden saapumisesta hankintayksikölle (pl. rikosrekisteriote). Tilaaja tarkistaa itse vaadittujen tietojen täyttymisen maksuttomista tietokannoista (esim. YTJ) tai Vastuugroup.fi-sähköisestä palvelusta siltä osin, kun tarjoajan tiedot ovat sieltä saatavissa. Mikäli tarjoaja on vastannut alla olevan taulukon kohtiin "kyllä" ja ESPD-lomakkeen kohtaan "kyllä", eikä kaikkien vaatimusten täyttymistä pystytä myöhemmin todentamaan, tarjoaja hylätään. Selvitykset tullaan pyytämään ja tiedot tarkistamaan viimeistään ennen hankintasopimuksen tekemistä ja myös määräajoin sopimuskauden kestäessä.

Ulkomaisen tarjoajan on toimitettava esitettyihin vaatimuksiin vastaavat selvitykset oman maansa lainsäädännössä edellytetyllä tavalla. Vieraskieliset todistukset ja selvitykset tulee toimittaa sekä alkuperäiskielisinä että suomen kielelle käännettyinä. Myöhemmin tarjousvaiheessa tulee käännösten olla virallisen kielenkääntäjän laatimia ja ulkomaisten viranomaisten antamien todistusten asianmukaisesti legalisoituja. Ulkomaisen tarjoajan, jolla on sivuliike Suomessa, tulee toimittaa kaupparekisteriote ja kaikki lainsäädännön mukaisten verojen ja lakisääteisten sosiaaliturva- ja eläkemaksujen maksamista koskevat todistukset sekä tarjoajan kotimaasta, että Suomesta.

Hankintayksiköllä on velvollisuus selvittää pakollisten poissulkuperusteiden olemassaolo ennen hankintasopimuksen allekirjoittamista. Asian selvittämiseksi hankintayksikkö tulee pyytämään tarjousvertailun voittajalta nähtäväksi yrityksen tai muun yhteisön sekä niiden hallinto-, johto- tai valvontaelimen jäsenen tai edustus-, päätös- tai valvontavaltaa käyttävän henkilön rikosrekisteriotteet. Rikosrekisteriote ei saa olla kahtatoista (12) kuukautta vanhempi. HANKINTAMENETTELYOTETTA /RIKOSREKISTERIOTTEITA EI TULE LIITTÄÄ TARJOUKSEN LIITTEEKSI.

Mikäli tarjoaja vetoaa tarjouspyynnössä tarjoajalle asetettujen soveltuvuusvaatimusten/kelpoisuusehdojen täyttämiseksi muiden yksiköiden voimavaroihin, hankintayksikkö edellyttää hankintalain 92 § 4 momentin mukaisesti, että tarjoaja ja kyseiset muut yksiköt ovat yhteisvastuussa hankintasopimuksen toteuttamisesta.

Työmaakieli on suomi.

Ehdon nimi	Minimi-vaatimus	Maksimi-vaatimus
Tarjoaja vakuuttaa, että siihen ei kohdistu Euroopan unionin, Yhdistyneiden kansakuntien (YK) kohdistamaa tai Suomen viranomaisten asettamia pakotteita tai varojen jäädyttämispäätöksiä.	"Kyllä" vaaditaan	
YRITYS- JA HENKILÖSTÖTIEDOT JA REFERENSSIT		
Tarjoaja / osallistumishakemuksen jättänyt yritys ja sen nimeämät henkilöt täyttävät vaaditut soveltuvuusehdot	"Kyllä" vaaditaan	
TALOUDELLISET JA RAHOITUKSELLISET VAATIMUKSET		
Taloudelliset ja rahoitukselliset vaatimukset voi esittää Rakentamisen Laatu RALA ry:n raportilla tai Vastuu Group:n Luotettava Kumppani -yritysraportilla (vaihtoehto A). Mikäli tarjoaja ei ole Rakentamisen Laatu RALA ry:n jäsen tai ei ole liittynyt Vastuu Group:n Luotettava Kumppani -palveluun, tulee taloudelliset ja rahoitukselliset vaatimukset esittää erillisinä todistuksina tai selvityksinä (vaihtoehto B).		

Vantaan kaupunki
PL 1100
01030 Vantaan kaupunki
0124610-9

Puhelin +358 983911
Sähköpostiosoite kirjaamo@vantaa.fi
Internet http://www.vantaa.fi

A) Tarjoaja on Rakentamisen Laatu RALA ry:n jäsen tai tarjoaja on liittynyt Vastuu Group:n Luotettava Kumppani -palveluun. Tällöin tarjoajan tulee sitoutua tietoihin ja vaadittaessa toimittaa seuraavat selvitykset:

1) Rakentamisen Laatu RALA ry:n raportti tai Luotettava Kumppani -yritysraportti.

B) Tarjoaja ei ole Rakentamisen Laatu RALA ry:n jäsen ja tarjoaja ei ole liittynyt Vastuu Group:n Luotettava Kumppani -palveluun. Tällöin tarjoajan tulee sitoutua tietoihin ja toimittaa seuraavat todistukset tai selvitykset:

1) Todistus rekisteröimisestä kaupparekisteriin, ennakkoperintälain mukaiseen ennakkoperintärekisteriin, työnantajarekisteriin ja arvonlisäverolain mukaiseen arvonlisävelvollisten rekisteriin, mikäli lainsäädäntö edellyttää rekisteröitymistä.

Kaupparekisteriotteesta tulee selvitä yrityksen rekisteriin merkitsemisaika, toimiala, hallitus, muu johto, nimenkirjoittajat, tilintarkastajat, vastuuhenkilöiden henkilötiedot sekä onko viimeisimmät tilinpäätösasiakirjat toimitettu lainmukaisesti rekisteriviranomaisille sekä merkintä tai selvitys ettei yritystä tai sen toimihenkilöitä ole määrätty liiketoimintakieltoon.

2) Todistus tai selvitys ennakkoperintärekisteriin kuulumisesta.

Edellä mainittuina todistuksina ja selvityksinä hyväksytään myös muut kuin viranomaisen antamat todistukset ja selvitykset, jos ne on antanut yleisesti luotettavana pidetty muu arvioija tai tietojen ylläpitäjä.

3) Todistus tai selvitys työnantajarekisteriin kuulumisesta.

Edellä mainittuina todistuksina ja selvityksinä hyväksytään myös muut kuin viranomaisen antamat todistukset ja selvitykset, jos ne on antanut yleisesti luotettavana pidetty muu arvioija tai tietojen ylläpitäjä.

4) Todistus tai selvitys arvonlisäverovelvollisten rekisteriin kuulumisesta.

Edellä mainittuina todistuksina ja selvityksinä hyväksytään myös muut kuin viranomaisen antamat todistukset ja selvitykset, jos ne on antanut yleisesti luotettavana pidetty muu arvioija tai tietojen ylläpitäjä.

5) Todistus verojen maksamisesta tai verovelkatodistus, taikka selvitys siitä, että verovelkaa koskeva maksusuunnitelma on tehty.

Tarjoaja on maksanut verot tai verovelkatodistus, taikka selvitys siitä, että verovelkaa koskeva veronsaajan hyväksymä maksusuunnitelma on tehty.

6) Todistus eläkevakuutusten ottamisesta ja eläkevakuutusmaksujen suorittamisesta tai selvitys siitä, että erääntyneitä eläkevakuutusmaksuja koskeva maksunsaajan hyväksymä maksusuunnitelma on tehty.

Tarjoaja on ottanut työntekijöilleen työntekijän eläkelain mukaisen eläkevakuutusturvan, sekä suorittanut siihen liittyvät maksut.

7) Selvitys työhön sovellettavasta työehtosopimuksesta tai keskeisistä työehdoista.

Tarjoajan on ladattava selvitys työhön sovellettavasta työehtosopimuksesta tai keskeisistä sopimusehdoista.

8) Todistus tapaturmavakuutuksesta.

Tarjoajan on ladattava todistus tapaturmavakuutuksen ottamisesta.

9) Selvitys lakisääteisen työterveyshuollon järjestämisestä.

Tarjoaja on järjestänyt työntekijöilleen lain mukaisen työterveyshuollon.

Vaaditaan ilmoitus edellisessä kohdassa valitun vaihtoehdon (A tai B) mukaisiin taloudellisiin ja rahoituksellisiin vaatimuksiin sekä sitoutuminen valittuun vaihtoehtoon liittyviin todistuksiin tai selvityksiin.	"Kyllä" vaaditaan
TALOUDELLINEN TILANNE	
Liikevaihtovaatimus	
Tarjoajan liikevaihdon tulee olla viimeisen kolmen vuoden osalta keskiarvoltaan vähintään 8 milj. euroa / vuosi. Tarjoaja sitoutuu toimittamaan tilaajalle tilinpäätöstiedot tai muun vastaavan selvityksen liikevaihdoista ennen päätöksentekoa	"Kyllä" vaaditaan
Taloudelliset edellytykset	
Tarjoajalla on hankinnan laatuun ja laajuuteen nähden riittävät taloudelliset edellytykset hankinnan suorittamiseen. Tarjoajan taloudellisen tilanteen on oltava sellainen, että se Suomen Asiakastieto Oy:n ratingluokituksessa on vähintään tyydyttävä A tai riskiluokitus on 1-3. Tilaajalla on oikeus hylätä tarjous, mikäli em. ehdot ei täyty tarjoajan osalta.	"Kyllä" vaaditaan
Tarjoaja sitoutuu pyydettäessä toimittamaan tilaajalle Suomen Asiakastieto Oy:n Rating Alfa -raportin, joka sisältää Tarjoajan riskiluokituksen. Mikäli Tarjoajan luokitusta ei ole saatavilla Suomen Asiakastieto Oy:stä, tulee toimittaa kahden viimeisimmän päättyneen tilikauden jokaisen vuoden osalta tuloslaskelmat, taseet ja toimintakertomukset.	"Kyllä" vaaditaan
LAADUNVARMISTUS	
Tarjoajalla tulee olla käytössään vähintään hankekohtainen laatujärjestelmä.	
Tarjoajan tiedot yrityksen käyttämästä laatujärjestelmästä ja sen tyypistä.	
Lataa tähän kaikki edellisessä kohdassa valitut laadunvarmistukseen liittyvät selvitykset. Selvitys on annettava siinä laajuudessa, johon tarjoaja sitoutuu omassa palvelutoiminnassaan tähän hankintaan liittyen.	Lataus vaaditaan
Urakoitsija sitoutuu noudattamaan RT-kortin 103754 (Työvoiman hyväksikäytön torjunta rakennusalalla) mukaisia menettelyohjeita	"Kyllä" vaaditaan
Urakoitsija on velvoitettu lähettämään tilaajalle työsuojeluviranomaiselta saadut yritystä koskevat tarkastuskertomukset urakkasopimuksen voimassaoloaikana.	"Kyllä" vaaditaan
Tilaajalla on oikeus pyytää työsuojeluviranomaiselta yritystä koskevat tarkastuskertomukset viimeiseltä 3 vuodelta. Mikäli tarkastuskertomuksessa ilmenee puutteita, tilaaja pyytää selvityksen korjaavista toimenpiteistä. Mikäli korjaavia toimenpiteitä ei ole hyväksyttävästi korjattu on tilaajalla oikeus hylätä tarjous	"Kyllä" vaaditaan
RYHMITTYMÄNÄ TARJOAMINEN	
Jättääkö tarjoaja tarjouksen yhdessä toisen / toisten toimijoiden kanssa?	Valinta vaaditaan
Jos kyllä	

Liittäkää tähän selvitys ryhmittymän jäsenistä ja heidän tunnistetiedoista (esim. y-tunnus ja muut yhteystiedot) sekä selvitys ryhmittymän jäsenten rooleista ja vastuista suhteessa hankinnan kohteeseen.	Lataus vaaditaan
Työyhteenliittymässä on päätoteuttajaksi nimettävä työyhteenliittymästä oikeushenkilö tai luonnollinen henkilö, joka voi tosiasiallisesti vastata myös juridisesti päätoteuttajan tehtävistä.	
Tarjoaja sitoutuu toimittamaan hankintayksikölle ennen hankintasopimuksen allekirjoittamista ja / tai sopimuskaudella selvityksen niistä sopimuksista, jotka ryhmittymään nimetyt toimijat ovat keskenään tehneet ja jotka osoittavat tarjouspyynnössä vaadittujen voimavarojen olevan hankinnassa käytettävissä.	"Kyllä" vaaditaan
Se, mikä tässä tarjouspyynnössä ja sen liitteissä koskee tarjoajaa, koskee myös tarjoajana olevaa ryhmittymää. Sopimuksen tekeminen ryhmittymän kanssa edellyttää ryhmittymään kuuluvien yritysten yhteisvastuullista sitoutumista sopimuksen velvoitteisiin ja vastuisiin.	"Kyllä" vaaditaan
Sopimuksen tekeminen ryhmittymän kanssa edellyttää ryhmittymään kuuluvien yritysten yhteisvastuullista sitoutumista sopimuksen velvoitteisiin ja vastuisiin.	"Kyllä" vaaditaan
ULKOMAINEN TARJOAJA	
Ulkomaisen tarjoajan on toimitettava esitettyihin vaatimuksiin vastaavat selvitykset oman maansa lainsäädännössä edellytetyllä tavalla. Vieraskieliset todistukset ja selvitykset tulee toimittaa sekä alkuperäiskielisinä, että suomen kielelle käännettyinä. Myöhemmin tarjousvaiheessa tulee käännösten olla virallisen kielenkääntäjän laatimia ja ulkomaisten viranomaisten antamien todistusten asianmukaisesti legalisoituja. Ulkomaisen tarjoajan, jolla on sivuliike Suomessa, tulee toimittaa kaupparekisteriote ja kaikki lainsäädännön mukaisten verojen ja lakisääteisten sosiaaliturva- ja eläkemaksujen maksamista koskevat todistukset sekä tarjoajan kotimaasta, että Suomesta.	
TEKNISET VAATIMUKSET	
Tarjoajalla on oltava vähintään kaksi (2 kpl) referenssihanketta laajuudeltaan yli 1000 brm2 uudistoimitilarakennushankkeesta, jossa tarjoaja on toiminut suunnittelusta ja suunnittelun ohjauksesta vastanneena pääurakoitsijana ja, joka on vastaanotettu enintään 10 vuoden aikana tarjouksen määräajasta. Uudistoimitilahankkeeksi tässä kohdin luetaan päiväkoti-koulukäyttöön rakennettu rakennus.	Lataus vaaditaan
Tarjoajan nimeämällä vastaavalla työnjohtajalla on oltava kaksi (2 kpl) referenssi-hanketta laajuudeltaan yli 1000 brm2 uudistoimitilarakennushankkeesta, jossa nimetty henkilö on toiminut vähintään 80 % ko hankkeen kestosta vastaavana työnjohtajana / aluevastaavana työnjohtajana ja, joka on vastaanotettu enintään kahdeksan vuoden aikana tarjouksen määräajasta. Nimetyn henkilön tulee täyttää vähintään vaativan rakennushankkeen viranomaisten edellyttämän pätevyysvaatimuksen Vastaavalla arkkitehti-, rakenne-, lvi- ja sähkösuunnittelijalla on kullakin oltava kaksi (2 kpl) referenssihanketta uudispäiväkodin tai vastaavan toimitilarakennuksen suunnittelusta, joissa hän on toiminut vastaavan suunnittelijan tehtävissä ja, jonka urakka on vastaanotettu enintään viiden vuoden aikana tarjouksen määräajasta.	"Kyllä" vaaditaan
TARJOUKSESSA ANNETTAVAT TIEDOT	
Tarjouslomake ladataan tähän kohtaan	Lataus vaaditaan
Tarjoussuunnitelmat (asema, pohjat, julkisivut, leikkaus) ladataan tähän kohtaan	Lataus vaaditaan

Muut vaaditut liitteet ladataan tarjouspalvelussa kohtaan
muut liitteet

Muut tiedot

Hankintayksikön esittely

Vantaan kaupungin tehtäviin kuuluu mm. palvelu- ja toimitilaverkoston uudisrakentaminen, rakennettujen koonteistöjen omistaminen, hallinta, korjaaminen ja ylläpito sekä kaupungin käytössä olevan kiinteistöomaisuuden kehittäminen kaupungin toimialoille ja muille organisaatioillle.

Hankinnan taustaa

Kts hankinnan kuvaus

Tarjouksen/hakemuksen lähettäminen

Huom. Osallistumishakemukset on lähetettävä sähköisesti Tarjouspalvelu.fi -toimittajaportaalista osoitteessa https://tarjouspalvelu.fi/vantaa.

Ehdokkaan on huomioitava, että sähköisen osallistumishakemuksen yksittäisen liitetiedoston kokorajoitus on järjestelmässä max 100 Mt. Järjestelmän käyttöä koskevissa tiedusteluissa tulee ottaa yhteyttä Cloudia HelpDeskiin, sähköpostilla: tuki@cloudia.fi tai puhelimitse: +358 20 766 1075. Varmistattehan ennen yhteydenottoa, että olette lukeneet palvelun ohjeet ja järjestelmänne täyttää palvelun käyttämisen vaatimukset, niin käyttöjärjestelmän, selaimen, kuin muidenkin vaatimusten osalta. Ohjeet löytyvät osoitteesta: www.tarjouspalvelu.fi/vantaa

Hinta ja kaupalliset ehdot

Ks. mm. liitteet: urakkaohjelma ja hankinnan kuvaus.

Laskutus ja maksuehto

Ks. mm. liite: urakkaohjelma.

Hylkäämisperusteet

Hankinta voidaan keskeyttää hankintalain puitteissa todellisesta ja perustellusta syystä.

Tarjouskilpailusta suljetaan pois hankintalain 80 §:n ja 81 §:n mukaisesti sellainen ehdokas tai tarjoaja, joka on syyllistynyt vakaviin taloudellisiin rikoksiin ja sellaiset yritykset, joilla ei voida katsoa olevan hankintalain 85 §:n ja 86 §:n mukaisesti teknisiä, taloudellisia tai muita edellytyksiä hankinnan toteuttamiseksi tai joka on laiminlyönyt verojen tai lakisääteisten eläke- ja sosiaaliturvamaksujen suorittamisen.

Tarjouskilpailusta voidaan sulkea pois sellainen ehdokas tai tarjoaja, jota koskee hankintalain 81§:n mukainen harkinnanvarainen poissulkemisperuste. Ehdokkaiden huomiota kiinnitetään erityisesti siihen, että harkinnanvaraisena poissulkemisperusteena hankintayksikkö voi muun ohella ottaa huomioon aikaisemmat huonot kokemukset ehdokkaasta. Hankintayksiköllä on harkintavaltaa sen suhteen, millaisia laiminlyöntejä ja virheellisyyksiä se pitää sellaisina tarjoajan ammattitoiminnassa tapahtuneina virheinä, jotka oikeuttavat sulkemaan tarjoajan pois tarjouskilpailusta.

Tarjous hylätään, mikäli se ei vastaa tarjouspyynnön vaatimuksia, sitä ei ole annettu määräajassa tai tarjoaja on antanut tarjouskilpailun yhteydessä vääriä tietoja.

Sopimusmenettely

Sopimuksen katsotaan syntyneen vasta, kun erillinen urakkasopimus on molemmin puolin allekirjoitettu.

Asiakirjojen julkisuus

Hankintaa koskevien asiakirjojen julkisuuden osalta noudatetaan viranomaisten julkisuudesta annettua lainsäädäntöä. Tarjousasiakirjat ja muut hankintaan liittyvät selvitykset ovat asianosaisille julkisia, kun sopimus on tehty. Asianosaisella, esimerkiksi tarjoajalla on oikeus saada tieto edellä mainituista asiakirjoista heti, kun päätös on tehty ja pöytäkirja tarkastettu. Tiedonsaantioikeus ei kuitenkaan koske liike- ja ammattisalaisuuksia.

Ehdokkaiden valinnasta tehtävä päätös ja sen liitteet ovat julkisia asianosaisille päätöksen allekirjoituksen jälkeen.

Päätöksenteon perusteet

Urakoitsijan valintaperusteena on kokonaisedullisuus (hinta-laatupisteytys). Vertailuperusteet on esitetty liitteessä hankinnan kuvaus.

Hankintapäätöksestä ilmoitetaan kaikille tarjoajille kirjallisesti. Kaupunki voi perustellusta syystä olla hyväksymättä mitään tarjousta tai jättää hankinnan toteuttamatta.

Hankintapäätös lähetetään hankintalain (348/2007) 75§:n mukaisesti tarjoajalle tiedoksi käyttäen tarjoajan ilmoittamaa sähköpostiosoitetta. Käytettäessä sähköistä yhteystietoa katsotaan tarjoajan saaneen hankintapäätöksestä oheisasiakirjoineen tiedon sinä päivänä, jolloin mainitut asiakirjat sisältävä sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Tällaisena ajankohtana pidetään viestin lähettämispäivää.

Hankintasopimus ei synny hankintapäätösen tiedoksiannolla, vaan vasta kirjallisen hankintasopimuksen allekirjoittamisella.

Erimielisyyksien ratkaiseminen

Sopimukseen sovelletaan Suomen lakia.

Mahdolliset erimielisyydet pyritään ratkaisemaan ensisijaisesti osapuolten välisissä neuvotteluissa. Mikäli neuvotteluissa ei päästä sopimukseen jätetään asia ensiasteessa Itä-Uudenmaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

Liitteet ja linkit

Liitteet

01. Hankinnan kuvaus.docx
02. KVR-Urakkaohjelma liitteineen Sammakkolammen päiväkoti.docx
02.1 Urakkarajoja koskeva liite.pdf
02.2 Työnaikainen vesien hallinta_malli.pdf
02.3 Urakkaohjelman tietomallikirjaukset.docx
03. Tarveselvitys.docx
03.1 TS Liite 1 sijaintikartta.pdf
03.2. TS Liite asemakaavaote ja määräykset.pdf
03.3 TS Liite Tilaohjelma 6 ryhmäinen 1.pdf
03.5 TS Liite Havat-riskikartta V.pdf
04. Suunnitteluohje 10.10.2024.pdf
05. Päiväkotiesuunnitteluohje 15.2.2023 sis tilakortit.pdf
05.1 Päiväkotien sähkösuunnitteluohje.pdf
05.2 iLOQ_Online_tuotteiden_ohje_suunnitteluun_ja_rakentamiseen_Konsultit__20022025.pdf
05.3 OHJE, Valaistusohjaukset.pdf
05.4 OHJE_kameravalvonta_ja_murtohälytin_27012025.pdf
05.5 Ohje lattialämmityksen suunnitteluun ja toteutukseen.pdf
05.6 Rakennuksen käyttöönottosiivouksen ohje Vantaan kaupunki -22.pdf
05.6_Pelastustoimen määräystarkennukset.pdf
05.7 Keittiosuunnittelussa huomioitava_Ammattikeittion suunnitteluohje_31.10.23.pdf
05.8 Palvelukeittiot_Mallikeittiot_Laitekuvaukset_ 160 ja 120 tilapaikkaa2024 (1).xlsx
05.9 Palvelukeittiot_Mallikeittiot_Tekninenlaiteluettelo 120 160 tilapaikkaa_2024 (1).xlsx
05.10 Kylmalaitteiden yleiset vaatimukset_27.11.23.pdf
05.11 Rst-Kalusteiden ja vaunujen suunnittelun vaatimukset_27.11.23.pdf
05.12 Vantaa RAU-suunnitteluohje.pdf
05.13 Induktiosilmukkaopas_Vantaan_kaupunki_26052025.pdf
06.1 Purku_Haitta-ainetutkimusraportti Päiväkoti Timotej 27.2.2025.pdf
06.2 Purku_Päiväkoti Timotej purkukartoitusraportti 27.2.2025.pdf
06.3 Purku_Purkukartoituksen raportointilomake.xlsm
06.4 Purku_LVI_asemapiirustus.pdf
06.5 Purku_sähkö_asemapiirustus.pdf
06.6 Purku_salaojat.pdf
06.7 Purku_Pohja Osa A.pdf
06.8 Purku_Pohja Osa B.pdf
07.1 tietomallinnussuunnitelma + tietomallien sisältö, liite 1_25.6.2025.pdf
07_Lähtötietoaineisto ja luovutusdokumentointiohje (1).pdf

KVR urakkasopimus, luonnos.pdf
Tarjouslomake.docx
espd_570341.pdf

Allekirjoittajat

Nimi	Titteli
Jari Piiparinen	projektipäällikkö
Juha Vuorenmaa	rakennuttajapäällikkö

Tilaaja:

Vantaan kaupunki

Kaupunkiympäristö

Kiinteistöt ja tilat
Toimitilajohtaminen, rakennuttaminen

PL 1820
01030 Vantaan kaupunki

Sammakkolammen päiväkodin rakentaminen

KVR-Urakka

Vantaan kaupunki
Kaupunkiympäristö
Kiinteistöt ja tilat
Toimitilajohtaminen, rakennuttaminen

PL 1820 01030 Vantaan kaupunki
Asematie 10 A, Vantaa
etunimi.sukunimi@vantaa.fi
www.vantaa.fi

Puhelin 09 839 11

Sisällysluettelo

Sammaakolammen päiväkodin rakentaminen 6
1. Rakennuskohde ja osapuolet 6
1.1. Rakennuskohde 6
1.2. Rakennuttaja (tilaaja) 6
1.3. Rakennuttajan (tilaajan) edustaja 6
1.4. Rakennuttaminen ja valvonta 6
2. Urakkamuoto ja maksuperuste 6
2.1. Urakkamuoto 6
2.2. Maksuperuste 7
3. Urakan laajuus 7
3.1. Yleistä 7
3.2. KVR-urakan sisältö 7
3.2.1. Yleistä 7
3.2.2. Luvat, viranomaisvalvonta ja liittymät 7
3.2.3. Suunnitelmat 8
3.3. Tilaajan hankinnat ja erillisurakat 9
3.4. Toteutuksen yleisjärjestelyt ja rajoitukset 9
4. Asiakirjat 10
4.1. Tarjouspyyntöasiakirjat 10
4.2. Urakkasopimusasiakirjat ja niiden pätevyysjärjestys 10
4.3. Rakennustyössä noudatettavat yleiset asiakirjat 11
5. Urakka-aika 11
5.1. Suunnittelun ja rakennustöiden aloitus 11
5.2. Rakennusaika 11
5.3. Urakkasuoritusten tai niiden osien valmistuminen ja välitavoitteet 11
5.4. Viivästyssakko ja vahingonkorvaus 12
5.5. Suunnittelu- ja työaikataulun tekeminen 12
6. Urakoitsijan vastuuvelvoitteet 14
6.1. KVR-urakoitsijan erityiset vastuuvelvoitteet 14
6.2. Takuuaika 14

6.3. Vakuudet 15
6.4. Vakuutukset 15
6.5. Vartiointi 15
7. Tilaajan maksuvelvollisuus 16
7.1. Urakkahinnan muodostuminen 16
7.2. Hintasidonnaisuudet 16
7.3. Muutostyöt 16
7.4. Urakkasumman maksaminen 17
7.4.1. Maksuerätaulukko 17
7.4.2. Maksujen suoritusaika ja viivästyskorko 17
7.5. Hintojen ja palkkojen muuttamisen vaikutus urakkahintaan 18
8. Tilaajan toimenpiteet 18
8.1. Tilaajan vakuudenantovelvollisuus 18
9. Laatu 18
9.1. Urakoitsijan laadunvalvonta 18
9.2. Tilaajan laadunvalvonta 19
9.3. Kokeet ja mallit 20
9.3.1. Yleistä 20
9.3.2. Tarvike- ja värimallit, näytteet sekä mallikappaleet 21
9.3.3. Työmallit 21
9.4. Rakennustuotteiden kelpoisuuden varmistaminen 22
9.5. Viranomaistarkastukset 22
9.6. Kantavien rakenteiden laadunvarmistus 23
9.6.1. Kantavien rakenteiden laatusuunnitelma ja sen toteutuksen valvonta 23
9.6.2. Kantavien rakenteiden asiantuntijalausunto 23
9.6.3. Laatusuunnitelman toteutumisen todentaminen 23
9.7. Työmaan kosteuden ja puhtaudenhallinta 24
9.7.1. Kosteudenhallinta 24
9.7.2. Puhtaudenhallinta 26
10. Hallinto ja toimitukset 29
10.1. Tilaajan organisaatio ja valtuudet 29
10.2. Urakoitsijan organisaatio 29

10.3. Kirjaukset 29
11. Työmaan turvallisuus 30
11.1. Yleistä 30
11.2. Työsuojelun YSE 57 §:n vastuuhenkilöt 30
11.3. Työmaan järjestys ja siisteys 30
12. Yhteiskuntavelvoitteiden hoitaminen 31
12.1. Tilaajavastuulain mukaiset selvitykset 31
12.2. Aliurakoitsijoiden käyttäminen ja ketjuttaminen 33
12.3. Henkilötunnisteet, kulkuluvat ja työntekijöiden perehdyttäminen 34
12.4. Rakentamisen tiedonantovelvollisuus 35
13. Vastaanotto 36
13.1. Yleistä 36
13.2. Vastaanoton dokumentointi 37
13.3. Vastaanoton kuvaus 37
13.4. Toimintakokeet 40
13.5. Vastaanoton aikataulu 44
13.6. Vastaanoton ennakkotarkastus 45
14. Käyttöönotto 45
14.1. Luovutusasiakirjat (huoltokirja ym.) 45
14.2. Käytön opastus 47
15. Tekijänoikeus, käyttöoikeus ja keksijänoikeus 47
16. Erimielisyydet 48
16.1. Riitaisuuksien ratkaiseminen 48
17. Urakoitsijan valintaperusteet 48
17.1. Ehdokkaan tai tarjoajan poissulkeminen 48
17.2. Tarjouksen hylkääminen 50
17.3. Tarjousten valintaperusteet 50
18. Tarjous 50
18.1. Tarjouksen muoto 50
18.2. Tarjouksen liitteet ja tarjoussuunnitelmat 50
18.3. Tarjouksen voimassaoloaika 50
18.4. Lisätiedot 51

18.5. Rakennuspaikkaan ja siihen tutustuminen 51
18.6. Tarjouksen tekeminen 51
18.7. Tarjousten avaus 51
Urakkaohjelman liitteet 52
Liite 1, turvallisuusasiakirja 53
Vaaraa aiheuttavat rakennustyöt 56
Rakennustyön suoritusvaatimuksia 58
Rakennusalue ja sen olosuhteet 63
Sähkötekniset turvamääräykset 63
Ympäristön suojaus 63
Suljettu ja ahdas tila 64
Liite 2, turvallisuussäännöt ja menettelyohjeet 65
Käsitteitä 65
Asiakirjan lähtökohdat 67
Rakentamisvaiheen turvallisuussääntöjen merkitys 67
Työmaan turvallisuusjohtaminen 68
Turvallisuussuunnittelu 72
Liite 3, päästötön rakennustyömaa 75
Taustaa 75
Rakennustyömaalla noudatettavat ympäristökriteerit (pilottihanke) 75
Liite 4, työpaikalla oppimisen mahdollistaminen 78
Oppiminen työpaikalla -lyhyesti 78
Koulutussopimus 79
Oppisopimus 79
Liite 5, Vallitsevan tilanteen aiheuttamat täsmennykset urakkasopimukseen 80
Liite 6, käyttöönottosiivoukseen kuuluvat tehtävät ja laatukuvaukset 81
Seinät, katot, ikkunat, ovet 81
Lattiat 82
Kalusteet 82
LVIS laitteet ja varusteet 82
Puhtaustasokuvaus loppusiivouksen jälkeen 83

Vantaa
Vanda

Sammakkolammen päiväkodin rakentaminen

KVR-urakka

1. Rakennuskohde ja osapuolet

1.1. Rakennuskohde

Rakentaminen käsittää Sammakkolammen päiväkodin uudishankkeen suunnittelun, lupien hakemisen ja rakentamisen oheisten urakkalaskenta-asiakirjojen mukaisesti. Rakennuspaikka sijaitsee osoitteessa Vaahtokuja 13, 01600 Vantaa.

Optiona on kohteessa olevan vanhan päiväkodin purkaminen. Tämä urakkaohjelma on voimassa myös optiokohteen osalta.

Option käyttämisestä (purkaminen) tehdään erillinen päätös.

1.2. Rakennuttaja (tilaaja)

Vantaan kaupunki, Kaupunkiympäristön toimiala, toimitilajohtaminen, rakennuttaminen
Postiosoite: PL 1820, 01030 Vantaan kaupunki. Käyntiosoite: Lauri Korpisenkatu 9 C, 01370 Vantaa.

Rakennuttajan edustajana toimii Juha Vuorenmaa (puh. 040 534 6960, juha.vuorenmaa@vantaa.fi) ja hankkeen projektipäällikkönä Jari Piiparinen (puh. 040 779 1255 jari.piiparinen@vantaa.fi).

1.3. Rakennuttajan (tilaajan) edustaja

Sopimusasiat: Rakennuttajapäällikkö Juha Vuorenmaa ja projektipäällikkö Jari Piiparinen
Työasiat: Projektipäällikkö Jari Piiparinen

1.4. Rakennuttaminen ja valvonta

Tilaajan asettamat kohteen rakennus- ja LVISA-töiden valvojat:

- kohteen valvojat nimetään myöhemmin.

2. Urakkamuoto ja maksuperuste

2.1. Urakkamuoto

Urakkamuotona on KVR-urakka, jossa KVR-urakoitsija huolehtii suunnittelusta, lupien hankkimisesta ja rakentamisesta.

Kohdassa 3.3 on lueteltu tilaajan hankinnat, sekä erilliset- ja sivu-urakat.

2.2. Maksuperuste

KVR-urakka suoritetaan kokonaishintaurakkana ilman indeksi- ja valuuttasidonnaisuutta.

3. Urakan laajuus

3.1. Yleistä

Rakennustyö käsittää jäljempänä mainitut urakat tarjouspyyntöasiakirjojen mukaisesti.

3.2. KVR-urakan sisältö

3.2.1. Yleistä

KVR-urakkaan sisältyvät kaikki suunnittelu- ja rakennustyöt, sekä suunnittelu- ja rakennustyössä tarvittavat luvat siten, että kohde voidaan luovuttaa tilaajalle KVR-urakka-asiakirjojen mukaisessa laajuudessa, laatu- ja muiden vaatimuksien edellyttämässä tasossa, toimivuudessa ja täysin valmiina.

Rakennusautomaation ja turvajärjestelmien suunnittelu ja tarvittavat kaapeloinnit sisältyvät KVR-urakkaan, mutta RAU-järjestelmä on tilaajan erillishankinta (Fidelix Oy toteuttaa rakennusautomaation) ja turvajärjestelmät kilpailuttaa tilaaja erillishankintana suunnitelmien valmistuttua.

3.2.2. Luvat, viranomaisvalvonta ja liittymät

YSE-ehdoista poiketen KVR-urakoitsija laatii (tilaajan valtuutuksella, tai allekirjoittamalla lupahakemuksella) suunnitelmiensa mukaiseen rakentamiseen tarvittavan rakennusluvan siihen liittyvine toimenpiteineen. Tilaaja avustaa luvan hankkimisessa ja maksaa rakennuslupamaksun. Muiden työsuoritukseen liittyvien lupien hankkimisesta ja kustannuksista, sekä tarkastusmaksuista huolehtii KVR-urakoitsija.

KVR-urakoitsija huolehtii viranomaisvalvonnan hoitamisesta. Tarvittavien urakan suorittamista koskevien ilmoitusten tekemisestä viranomaisille ja tarvittavien katselmusten pitämisestä huolehtii KVR-urakoitsija.

KVR-urakoitsija huolehtii liittymäsopimuksien tekemisestä tilaajan nimiin, kuten kaukolämpö-, vesi-, viemäri- ja sähköliittymät. Tilaaja vastaa niiden liittymismaksuista.

3.2.3. Suunnitelmat

KVR-urakkaan kuuluu kaikkien suunnitelmien (arkkitehti-, rakenne-, LVISA-, pohja- ja muiden erikoissuunnitelmien) laatiminen täysin valmiiksi tarjouspyyntöasiakirjojen valmiustasosta eteenpäin työ-, luovutus- ja loppusuunnitelmiin sekä käyttöönottoon ja takuuaikaan liittyviin tehtäviin asti siten, että se laajuudeltaan, laatu- ja muilta vaatimuksiltaan, sekä toimivuudeltaan vastaa sille sopimusasiakirjoissa asetettuja vaatimuksia. Rakennusautomatiikan ja turvajärjestelmien suunnittelussa ja toteutuksessa noudatetaan Vantaan kaupungin ohjeita.

KVR-urakoitsijan on käytettävä suunnittelijoina päteviä asiantuntijoita ja suunnittelijoita. KVR-urakoitsija nimeää vastuullisen pääsuunnittelijan ja muiden suunnittelualojen vastuulliset suunnittelijat. KVR-urakoitsijan on hyväksytettävä vastuulliset suunnittelijat ml. pääsuunnittelija, viranomaisten lisäksi myös tilaajalla.

KVR-urakoitsijan on haettava palo-, työsuojelu-, rakennusvalvonta- yms. viranomaisten hyväksyntä laadituttamilleen suunnitelmille ja otettava huomioon rakennusluvan vaatima hakuaika.

KVR-urakoitsija huolehtii kaikkien suunnitelmien hankkimisesta ja toimittamisesta tilaajan tarkastettavaksi ja hyväksyttäväksi. KVR-urakoitsija toimittaa kaikki suunnitelmat tilaajan tarkastettavaksi riittävän ajoissa ennen, kuin niitä tarvitaan rakennusaineiden, -tarvikkeiden, rakennusosien hankinnassa ja rakennustyön toteuttamisessa. KVR-urakoitsija huolehtii tilaajan pitämisestä tietoisena suunnittelun edistymisestä.

KVR-urakoitsija luovuttaa korvauksetta tilaajalle työn valvonnassa tarvittavat suunnitelmat (2-sarjaa). Näiden lisäksi urakoitsija toimittaa kustannuksellaan tilaajalle erikseen sovittavassa sähköisessä muodossa lopulliset suunnitelmat (ns. loppukuvat).

KVR-urakoitsijan on laadittava suunnitelmat siten, että kaikki rakennustyöt voidaan toteuttaa turvallisesti vrt. laki rakennuttajan työturvallisuusvelvoitteista.

3.2.4. Rakentaminen

KVR-urakoitsijan rakentamisen pääsuoritusvelvoitteeseen kuuluvat rakennustöiden lisäksi pääurakoitsijan velvoitteet mukaan lukien työmaan johtovelvollisuudet, sekä päätoteuttajan velvoitteet ja työmaapalveluista vastaavan urakoitsijan velvoitteet. Sivuvelvollisuuksina urakkaan kuuluvat kaikki valmiin työtuloksen edellyttämät YSE 2§:n mukaiset toimenpiteet, joita ei erikseen urakka-asiakirjoissa ole mainittu kuuluvaksi tilaajan velvoitteisiin. Lisäksi sivuvelvollisuuksiin kuuluvat muissa urakka-asiakirjoissa urakoitsijalle osoitetut sivuvelvollisuudet.

KVR-urakoitsija huolehtii siitä, että rakennussuoritus toteutetaan siten, että se sekä laajuudeltaan, laatu- ja muilta vaatimuksiltaan, että myös toimivuudeltaan vastaa sille sopimusasiakirjoissa asetettuja vaatimuksia.

3.3. Tilaajan hankinnat ja erillisurakat

Rakennusautomaatio-urakka (laitteet ja ohjelmointi Fidelix Oy) on Vantaan vuosisopimukseen perustuva KVR-urakkaan alistettu sivu-urakka. Kaapelointi sisältyy KVR-urakoitsijalle.

Rikosilmoitus- ja kameravalvontalaitteiden pääte-elimet, laitteet ja keskusyksiköt asentaa Vantaan nimeämä erillisurakoitsija. Kaapelointi johtimien päiden kuorimisineen yms. töineen kytkentävalmiiksi sisältyy KVR-urakkaan.

Hankkeessa ei lähtökohtaisesti ole muita tilaajan hankintoja.

Mikäli hankkeen aikana ilmenee tarvetta sellaiseen, on tilaajalla/vuokralaisella oikeus tehdä ko. hankinta ja alistaa se pääurakoitsijalle ilman lisäkorvausta. Näistä tilaajan hankinnoista ja erillisurakoista aiheutuvat työmaan johtovelvollisuudet ja työmaapalveluiden velvollisuudet apuvelvollisuuksineen kuuluvat urakoitsijalle. Näistä asennustöistä mahdollisesti aiheutuva haitta ei oikeuta urakoitsijaa lisäkorvauksiin.

Näistä tilaajan hankinnoista ja erillisurakoista aiheutuvat työmaan johtovelvollisuudet ja työmaapalveluiden velvollisuudet apuvelvollisuuksineen kuuluvat KVR-urakoitsijalle.

3.4. Toteutuksen yleisjärjestelyt ja rajoitukset

Tilaaja luovuttaa veloituksetta KVR-urakoitsijan käyttöön rakennusalueen, joka luovutetaan sopimushetkellä vallitsevassa tilassa. KVR-urakoitsija laatii työmaasuunnitelman, joka on hyväksytettävä tilaajalla. Mikäli urakoitsija tarvitsee käyttöönsä tontin ulkopuolisia alueita, on urakoitsijan vuokrattava alueet kustannuksellaan.

Tontilla olevan vanhan päiväkodin purkamisesta annetaan tarjouksessa erillishinta, joka sisältää tarvittavat purkukartoitukset, purkusuunnitelman sekä purkuluvan hakemisen.

Rakennusalueelta pääurakoitsija varaa tilat työmaarakennuksille ja aliurakoitsijoita sekä -hankkijoita samoin kuin erillisurakoitsijoita varten näiden töissä normaalisti tarvittavat riittävät työalueet materiaalin ja tarvikkeiden varastoimista, säilyttämistä ja tavanomaisia kokoonpanotöitä varten.

KVR-urakoitsija rakentaa työmaan ympärille siistin työmaa-aidan ja vastaa myös kaikkien työmaa-alueella tarvittavien teiden, työnaikaisten aitojen ja suojaseinien rakentamisesta ja kunnossapidosta.

KVR-urakoitsija teettää ja pystyttää kustannuksellaan tilaajan ohjeiden mukaisen työmaataulun, vastaa sen ylläpidosta ja kohteen valmistuttua myös sen poistamisesta. Tauluun merkitään rakennuttajan, rakennuttajakonsultin, suunnittelijoiden ja urakoitsijoiden liikenimet. Suunnitelma, tai malli on hyväksytettävä rakennuttajalla ennen pystytystä.

KVR-urakoitsija vastaa rakentamisen aikana sähkön, veden yms. energian kulutuksen kustannuksista.

4. Asiakirjat

4.1. Tarjouspyyntöasiakirjat

Tarjouspyyntöasiakirjat luovutetaan urakoitsijalle maksutta sähköisesti. Tarvitsemansa kopiot urakoitsija hankkii kustannuksellaan.

Urakan tarjouspyyntöasiakirjat on lueteltu tarjouspyynnössä.

4.2. Urakkasopimusasiakirjat ja niiden pätevyysjärjestys

Urakkasopimus laaditaan KVR-urakkasopimuslomakkeelle RT 80278 tai vastaavalle sopimuspohjalle.

Urakoissa noudatetaan "Rakennusurakan yleisiä sopimusehtoja YSE 1998 RT 16-10660" sopimusasiakirjoista ilmenevien poikkeuksin.

Urakkasopimukseen liitetään alla luetellut asiakirjat. Asiakirjojen pätevyysjärjestys on rakennusurakan yleisten sopimusehtojen (RT 16-10660) 13 §:ään tehdyin poikkeuksin, lisäyksin ja täsmennyksin seuraava:

A. Kaupalliset asiakirjat:
   1. Urakkasopimus
   2. Mahdollinen hankintaneuvottelupöytäkirja
   3. Mahdolliset tarjouspyynnön jälkeen lähetetyt lisäselvitykset
   4. Hankinnan kuvaus
   5. Tarjouspyyntökirje
   6. Urakkaohjelma
   7. Rakennusurakan yleiset sopimusehdot YSE 1998, RT 16-10660
   8. Yleisaikataulu
   9. Maksuerätaulukko
   10. Urakoitsijan tarjous

B. Tekniset asiakirjat:
   11. Tarveselvitys liitteineen
   12. KVR-urakoitsijan laatimat sopimuspiirustukset
   13. Yleiset laatuvaatimukset ja työselostukset.

4.3. Rakennustyössä noudatettavat yleiset asiakirjat

Rakentamisessa noudatetaan lakeja, asetuksia, niihin rinnastettavia julkisoikeudellisia määräyksiä, RT-ohjeita sekä tarjouspyyntöasiakirjoissa mainittuja rakentamista koskevia yleisiä ohjeita. Asiakirjat katsotaan tulleen asianosaisten tietoon, kun ne on julkaistu, vaikkakin niiden voimaantulo olisi vasta rakennusaikana.

KVR-urakoitsija on velvollinen hankkimaan työmaan käyttöön omaan työsuoritukseensa vaikuttavat, rakentamisessa noudatettavat asiakirjat, kuten lait, asetukset, määräykset ja ohjeet sekä huolehtimaan siitä, että ne ovat myös tilaajan edustajien käytettävissä työmaalla.

5. Urakka-aika

5.1. Suunnittelun ja rakennustöiden aloitus

Sopimuksen mukainen suunnittelu on lupa aloittaa, kun KVR-urakkasopimus on allekirjoitettu.

Rakennusluvan käsittelyyn on varattava riittävä aika, arviolta käsittelyaika on noin 3 kk käsittelykelpoisen (kaikki tarpeelliset ja oikeelliset tiedot) rakennusluvan jättämisestä. Hankkeessa on varauduttava rakennusluvan osalta siihen, että työt aloitetaan ns. alustavien töiden luvalla.

Vanhan päiväkodin purkamisen lupa haetaan tarvittaessa erikseen, jotta purkaminen voidaan suorittaa tavoitellussa aikataulussa.

Rakennustyöt voidaan aloittaa sen jälkeen, kun urakkasopimus on allekirjoitettu ja aloittaminen on rakennuslupamenettelyn puolesta mahdollista.

5.2. Rakennusaika

Tilaajalla on tarve saada Sammakkolammen päiväkoti käyttöön heinäkuun alussa 2027. Tällöin tilaajan kalustusvalmius tulee olla viimeistään kaksi (2) viikkoa ennen vastaanottotarkastusta ja kohteen valmistuminen 26.6.2027.

Hankkeen tarkempi aikataulu sovitaan yhteisesti tilaajan ja urakoitsijan kesken KVR-sopimuksen valmisteluvaiheessa. Yhteisesti hyväksytty yleisaikataulu liitetään urakkasopimukseen.

5.3. Urakkasuoritusten tai niiden osien valmistuminen ja välitavoitteet

Tilaaja asettaa hankkeen etenemiselle seuraavat sakolliset välitavoitteet:

Välitavoite 1: vesikatto on vedenpitävä
Välitavoite 2: kohteen lämmitys on päällä
Välitavoite 3: IV-konehuoneet ovat valmiit tekniikka-asennuksille
Välitavoite 4: toimintakokeet on hyväksytysti suoritettu

Välitavoitteiden päivämäärät sovitaan yhteisesti tilaajan ja urakoitsijan kesken KVR-sopimuksen valmisteluvaiheessa ja välitavoitteiden päivämäärät merkitään sopimukseen ja yhteisesti hyväksyttyyn yleisaikatauluun.

Kaupunkitilalautakunta hyväksyy vähintään ehdotuspiirustukset urakoitsijavalinnan yhteydessä.

Luonnos- ja pääpiirustukset hyväksyy tilakeskusjohtaja, minkä hyväksymisen jälkeen rakennuslupaa voi hakea.

Leppäkorven osalta KVR-urakoitsija laatii yhteistyössä tilaajan kanssa lisäksi hankkeesta tarveselvityksen pohjalta hankesuunnitelman, jonka hyväksyy kaupunkitila-lautakunta. Tälle päätöksenteolle tulee varata aikaa kaksi (2) kuukautta.

Rakennuslupahakemuksen käsittelyä nopeuttavissa ennakko- ym. lausunnoissa rakennuttaja pyrkii mahdollisuuksiensa mukaan myötävaikuttamaan.

5.4. Viivästyssakko ja vahingonkorvaus

Työn valmistumisen viivästyessä urakkasopimuksen mukaisista ajankohdista peritään kultakin työpäivältä viivästyssakkoa KVR-urakasta 0,05 % arvonlisäverottomasta urakkahinnasta, kuitenkin valmistumisen osalta enintään 50 työpäivältä ja välitavoitteineen enintään 75 työpäivältä.

YSE-ehdoista poiketen urakoitsija on lisäksi velvollinen korvaamaan tilaajalle kaikki ne urakoitsijan tahallisesta, tai tuottamuksellisesta viivästyksestä aiheutuneet vahingot, jotka tilaaja on velvollinen korvaamaan tilaajan sopijakumppaneille.

Työpäivällä tarkoitetaan arkipäiviä maanantaista perjantaihin.

5.5. Suunnittelu- ja työaikataulun tekeminen

KVR-urakoitsijan on laadittava suunnittelu- ja työaikataulu kahden (2) viikon kuluessa urakkasopimuksen allekirjoittamisesta. Aikatauluun on merkittävä suunnittelu- ja työvaiheet viikoittain. Näin laadittu aikataulu hyväksytään yhteisesti velvoittavaksi aikatauluksi. Aikataulun toteutumista seurataan suunnittelukokouksissa, työmaakokouksissa ja erillisissä aikataulukokouksissa.

Suunnitelma-aikataulussa tulee ilmetä ainakin seuraavat ajankohdat:

- Kaikkien suunnittelualojen suunnittelutehtävien suunnitteluvaiheittaiset (ehdotus-, yleis-/luonnos-, rakennuslupa- ja toteutussuunnittelu) ajankohdat tulee ilmetä yksityiskohtaisina nimikkeinä niin, että keskinäiset riippuvuussuhteet ovat selvästi todettavissa.
- viranomaiskäsittelyjen ajankohtien on ilmettävä yksityiskohtaisina nimikkeinä niin, että keskinäiset riippuvuussuhteet ovat selvästi todettavissa, kuten kaupunkilautakunnan asiantuntijatoimikunnan lausunnot, rakennusvalvonta-viranomaisten lausunnot ja muiden viranomaisten nimenomaisessa hankkeessa vaadittavat lausunnot, rakennusluvan vaatimat lausunnot, sekä rakennuslupakäsittely
- suunnitelmien hyväksyntäajat tilaajaa varten
- urakkasopimuksen edellyttämät välitavoitteet ja/tai rajoitukset.

KVR-urakoitsija esittää suunnitelma-aikataulun kaikkien suunnittelijoiden ja muiden konsulttien hyväksymänä ja allekirjoittamana tilaajalle hyväksyttäväksi.

Työaikataulussa on ilmettävä ainakin seuraavat ajankohdat:

- rakennus- ja muiden urakoitsijoiden työt, sekä tilaajan erillishankintojen ja -urakoiden ajankohdat on ilmettävä yksityiskohtaisina nimikkeinä niin, että keskinäiset riippuvuussuhteet ovat selvästi todettavissa. Esitettyjen välitavoitteiden valmistuminen tulee myös ilmetä aikataulusta.
- yhtä tai useampaa urakkaa koskevat osatarkastukset ja niiden sidonnaisuus vastaanottotarkastukseen nähden ja niiden vaikutus muiden urakoiden suoritusaikoihin (keskinäinen riippuvuus)
- teknisten tilojen valmistumisajankohdat erikseen rakennus- ja erikseen LV-, IV- ja sähköurakan osalta
- LVIS-osatarkastukset / toimintakokeet ja niiden riippuvuus vastaanottotarkastuksesta
- säätöön, viritykseen, koekäyttöön ja tarkastusmittauksiin tarvittava aika
- koekäytöt, jotka estävät muiden töiden tekemisen samanaikaisesti ko. huonetiloissa
- toimintakoe ja sen sidonnaisuus vastaanottotarkastukseen. Hyväksytyn toimintakokeen jälkeen on voitava aloittaa rakennuksen LVIS-töiden viritys- ja säätötyöt. Niiden suorittamisen edellytyksenä on myös rakennustöiden valmius
- eri töiden itselle luovutusten ajankohdat
- urakkasopimuksen edellyttämät välitavoitteet ja/tai rajoitukset
- malliasennusten ja -tilojen valmistuminen.

KVR-urakoitsijan on esitettävä lopullinen työaikataulu kaikkien tärkeimpien aliurakoitsijoiden (LVISA) ja hankkijoiden hyväksymänä ja allekirjoittamana tilaajan hyväksyttäväksi ennen rakennustöiden aloittamista.

6. Urakoitsijan vastuuvelvoitteet

6.1. KVR-urakoitsijan erityiset vastuuvelvoitteet

KVR-urakoitsijan edellytetään ennen tarjouksen antamista hankkineen kaikki sellaiset tiedot ja tutkineen kaikki seikat, joilla tarjouspyyntöasiakirjojen mukaan on merkitystä hänen velvollisuuksiensa kannalta. KVR-urakoitsijan on myös sopimusaikana hankittava kaikki tarvitsemansa tiedot ja tutkia sellaiset seikat, joilla sopimusasiakirjojen mukaan on merkitystä hänen velvollisuuksiensa kannalta. Edellinen koskee myös urakoitsijan tärkeimpiä suunnittelijoita.

KVR-urakoitsija vastaa siitä, että rakennussuoritus toteutetaan siten, että se myös toimivuudeltaan vastaa sille sopimusasiakirjoissa asetettuja vaatimuksia. KVR-urakoitsija on YSE98 29 ja 30 § mainitun vastuun lisäksi velvollinen kustannuksellaan korjaamaan tai poistamaan ne KVR-suorituksen toimivuudessa ilmenevät virheet, puutteet tai haitat, jotka ilmenevät ennen takuuajan loppua.

KVR-urakoitsija vastaa myös kolmannelle henkilölle aiheutuneista vahingoista, jotka johtuvat KVR-urakoitsijoiden suunnittelijoiden tekemistä virheistä ja laiminlyönneistä.

KVR-urakoitsija ei ole vastuussa virheistä, puutteellisuuksista ja haitoista, jotka aiheutuvat siitä, että tilaaja on jättänyt ilmoittamatta tietoja, joiden KVR-urakoitsija ei ole tiennyt vaikuttavan suoritukseensa, ja jotka lisäksi ovat sellaisia, ettei KVR-urakoitsijan voida katsoa pitäneenkään tietää niiden merkityksestä suorituksensa kannalta.

6.2. Takuuaika

Takuuaika alkaa rakennuskohteen vastaanottotarkastuksesta ja kestää vähintään 24 kuukautta rakennuskohteen vastaanottotarkastuksesta lukien.

Seuraaville töille kvr-urakoitsijan on lisäksi toimitettava alla mainitun pituiset rakennuttajan nimiin asetetut nimitakuut. Takuutodistukset kvr-urakoitsijan on luovutettava rakennuttajalle vastaanottotarkastuksessa:

- umpiolasit (materiaali ja asennus) 5 vuotta
- elastiset saumaukset (materiaalit ja asennus) 5 vuotta
- muut rakennuksen vedeneristystyöt kuin vesikattotyöt (materiaalit ja asennus) 5 vuotta
- kuumasinkityt ja maalatut teräs- ja peltirakenteet (teräs- ja peltirakenteiden ruostumattomuus, sinkityksen ja maalauksen pysyvyys) 10 vuotta
- muovipinnoitetut pellit (peltien ruostumattomuus ja
- muovipinnoitteiden pysyvyys) 10 vuotta
- vesikaton vedeneristeille läpivienteineen ja työlle 10 vuotta

Mikäli osalle rakennusta, rakennusosalle, koneelle ja laitteelle valmistaja tai toimittaja antaa kahta vuotta pidemmän takuun ja tästä yksityisesti tai julkisesti ilmoittamalla, vaaditaan myös näistä rakennuttajalle kirjallinen rakennuttajan nimiin annettu todistus.

Takuutodistukset on luovutettava viimeistään vastaanottotarkastuksessa.

6.3. Vakuudet

Sopimuksen täyttämisen vakuudeksi urakoitsijan tulee luovuttaa tilaajalle suunnittelu- ja rakennusajan vakuudeksi pankin tai vakuutuslaitoksen antaman omavelkaisen takauksen, jonka suuruus on 10 % arvonlisäverottomasta urakkahinnasta ja takuuajan vakuudeksi pankin tai vakuutuslaitoksen antaman omavelkaisen takauksen, jonka suuruus on 2 % arvonlisäverottomasta urakkahinnasta.

Vakuus kattaa myös mahdolliset lisä- ja muutostyöt sekä vastuun KVR-suorituksen toimivuudesta.

Vakuuksien on oltava voimassa kolme (3) kk yli vastaanotto- ja takuuajan.

6.4. Vakuutukset

KVR-urakoitsija ottaa työtä varten tilaajan nimiin ns. rakennustyövakuutuksen, jonka kohteena on rakennuskohde, sekä työtä varten hankitut rakennusaineet, rakennustarvikkeet ja rakennusosat. Vakuutuksen on vastattava joka hetki vähintään urakan täyttä arvonlisäverotonta arvoa lisä- ja muutostöineen.

Vakuutuksen on katettava myös urakkaohjelman kohdassa 3.3 mainitut tilaajan hankinnat ja sivu-urakat, joiden arvioitu arvo on 200 000 euroa.

Vakuutuksen on oltava nimenomaan tätä kohdetta koskeva. Vakuutuksen omavastuu saa olla korkeintaan 10 000 euroa.

Urakoitsija vakuuttaa työväkensä vähintään lain määräämällä tavalla. Urakoitsijalla ja kaikilla hänen alihankkijoillaan ja suunnittelijoillaan on oltava voimassa oleva toiminnan vastuuvakuutus. Lisäksi urakoitsija vastaa itse rakennusvälineidensä vakuuttamisesta. Rakennusvälineisiin katsotaan kuuluvan myös työmaan kopit ja vastaavat työmaarakennukset.

6.5. Vartiointi

KVR-urakoitsija vastaa työmaan vartioinnista.

7. Tilaajan maksuvelvollisuus

7.1. Urakkahinnan muodostuminen

Urakkahinta on urakkasopimuksen mukainen kokonaishinta.

Tilaaja kuuluu käännetyn arvonlisäverovelvollisuuden piiriin.

Vantaan kaupunki on Arvonlisäverolain 8 c §:n arvonlisäverovelvollinen ostaja.

7.2. Hintasidonnaisuudet

Urakkahinnat ovat kiinteät ilman indeksi- ja valuuttasidonnaisuutta.

7.3. Muutostyöt

Urakoitsijalle korvattavia lisä- ja muutostöitä ovat tilaajan haluamat muutokset ja lisäykset sopimusasiakirjojen mukaisiin laajuuteen, laatuvaatimuksiin tai toiminnallisuuteen. Urakoitsijalle korvattavissa muutos- ja lisätöissä noudatetaan YSE98 44 §:ää.

Lähtötietojen ja niiden vaatimusten muuttamisoikeus on ainoastaan tilaajan erikseen valtuuttamilla henkilöillä. Asiasta ilmoitetaan sopimuksessa.

KVR-urakoitsija on velvollinen toteuttamaan rakennuttajan hänelle kirjallisesti ilmoittamat lisä- ja muutostyöt.

Lisä- ja muutostöiden yhteydessä YSE 47 §:n mukaisena urakan yleiskustannuslisäprosenttina käytetään 12 % paitsi silloin, kun kyseessä on pelkkä määrämuutos tai aliurakkana/-hankintana tehtävä lisäys-/muutos, jolloin yleiskuluprosentti on 7 %.

Yleiskustannuslisäprosentti 12 % ja yleiskuluprosentti 7 % sisältävät kaikki tarpeelliset työmaan käyttö- ja yhteiskustannukset, kaikki yleiskulut, työnantajakustannukset, sekä työnjohtokustannukset.

Yksikköhintoihin tulee sisältyä arvonlisävero.

Lisä- ja muutostyötä ei saa ryhtyä toteuttamaan ennen kuin niiden sisällöstä ja vaikutuksesta on kirjallisesti sovittu. On muistettava, että ilman etukäteen tehtyä kirjallista sopimusta tapahtunut lisä- ja muutostyö on aina riski, josta taloudellisen vastuun kantaa työn suorittanut.

7.4. Urakkasumman maksaminen

7.4.1. Maksuerätaulukko

Urakkasopimukseen laaditaan ao. urakoitsijan kanssa yhteistoiminnassa suunnittelu- ja rakennustyön edistymisen mukainen maksuerätaulukko. Jokaiseen maksuerään on sisällytettävä, sekä tarvikkeiden hankinta, että asennus. Poikkeuksena on suurehko laitehankinta tai vastaava, josta maksu voidaan suorittaa, kun laitteet ovat asennuspaikalla ja ainakin alustavasti kiinnitetty paikoilleen. Maksuerätaulukon on sisällettävä myös seuraavat maksuerät:

Ensimmäinen maksuerä

Ensimmäisen maksuerän suuruus on enintään 50 % suunnittelu- ja rakennusaikaisen vakuuden määrästä. Maksuerä maksetaan urakoitsijalle, kun urakkasopimus on allekirjoitettu, työntekijävakuutus on otettu, urakkasopimuksen mukainen vakuus on luovutettu tilaajalle ja luonnospiirustukset hyväksytty.

Viimeinen maksuerä

Viimeinen maksuerä on vähintään 5 % urakkahinnasta. Maksuerä maksetaan, kun rakennustyö on hyväksytty vastaanotetuksi, vastaanottotarkastuspöytäkirja hyväksytty, vastaanottotarkastuksessa todetut virheet ja puutteet on poistettu, takuuajan vakuudet luovutettu tilaajalle, taloudellinen loppuselvitys pidetty, sekä luovutusasiakirjat ja käyttö- ja huolto-ohjeet on luovutettu tilaajalle.

7.4.2. Maksujen suoritusaika ja viivästyskorko

Sopimukseen perustuvat laskut maksetaan viipymättä, kun lasku on esitetty tilaajalle ja vastaava sopimuksen mukainen työvaihe on todettu tehdyksi tai lasku muuten on todettu maksukelpoiseksi. Laskujen maksamisaika lasketaan alkamaan siitä, kun työmaan paikallisvalvoja on hyväksynyt laskun. Tilaajalla on käytössään sähköinen laskutus.

Jos tilaaja ei YSE-ehdoista poiketen 21 vuorokauden kuluessa siitä, kun maksukelpoinen lasku on esitetty tilaajalle, täytä maksuvelvollisuuttaan, hän on velvollinen maksamaan urakoitsijalle sanotun määräajan ylittäneeltä ajalta maksamattomalle määrälle lasketun korkolain mukaisen viivästymiskoron maksun tapahtumiseen saakka.

Laskun virheellisyydestä aiheutuneesta maksun viivästymisestä on vastuussa urakoitsija.

7.5. Hintojen ja palkkojen muuttamisen vaikutus urakkahintaan

Valtiovallan lainsäädännöllisten toimenpiteiden katsotaan tulleen asianosaisten tietoon, kun ne on julkaistu Suomen säädöskokoelmassa. Palkkojen, sosiaali- tai muiden vastaavien kustannusten muutokset eivät vaikuta urakkahinnan suuruuteen.

8. Tilaajan toimenpiteet

8.1. Tilaajan vakuudenantovelvollisuus

YSE-ehdoista poiketen tilaaja ei anna vakuutta.

9. Laatu

9.1. Urakoitsijan laadunvalvonta

KVR-urakoitsijan on valvottava omaa ja kaikkien alihankintojensa, kuten suunnittelijoiden, konsulttien ja aliurakoitsijoiden, suoritusta, jotta sopimuksen mukainen laajuus, laatu, vaatimukset ja toimivuus kaikilta osin saavutetaan.

Suunnittelun alkaessa KVR-urakoitsija esittää tilaajalle kaikkien suunnittelijoiden hankekohtaisen laatusuunnitelman, jossa selvitetään yrityksen organisaatio, toimintatavat, vastuut toimenpiteistä, suunnitelmien dokumentointi, sovellettava tietotekniikka ja muutosten hallinta. Organisaatiokaaviossa on esitettävä henkilöt ja näiden valtuudet.

Rakennushankkeen työmaan alkaessa pidetään rakennuslain tarkoittama aloituskokous. Kokouksen kutsuu koolle KVR-urakoitsija.

Ennen rakennustöiden aloitusta KVR-urakoitsija esittää kirjallisesti tätä työtä koskevan oman, sekä aliurakoitsijoidensa laadunvarmistusjärjestelmänä työmaan laatusuunnitelman.

KVR-urakoitsijan on valvottava oman ja aliurakoitsijoiden työnjohdon osaamista ja työsuoritusta. Työvaiheiden oikeaan ajoitukseen ja työsuoritusten laatuun on kiinnitettävä erityistä huomiota. KVR-urakoitsijan on myös valvottava hankintojen ja aliurakoitsijoiden rakennusvaiheiden kelvollisuutta ja työsuoritusta, jotta sopimuksen mukainen laatu kaikilta osin saavutetaan.

Urakoitsijan on huolehdittava siitä, että kaikki urakkaansa kuuluvat laadunvalvontakokeet tulevat pidetyksi. Tällä määräyksellä ei vähennetä YSE98 10 § 4 momentissa mainittua kokeidenottovelvollisuutta. Laadunvalvontakokeista on ennalta ilmoitettava tilaajalle, jotta tämän edustaja voi olla läsnä tarkastustoimituksessa.

9.2. Tilaajan laadunvalvonta

Tilaajalla on oikeus valvoa, sekä suunnittelua ja rakentamista. Valvontaa suorittavat tilaajan edustajat. Heillä on oikeus valvoa, että sopimuksen mukainen laatu kaikilta osin saavutetaan.

Suunnitelmien tarkastusta varten on tilaajalle varattava tarkastusaikaa riittävästi, kuitenkin lopullisten piirustusten ja työselitysten osalta vähintään kaksi (2) viikkoa. Suunnitelmat toimitetaan tilaajalle riittävän aikaisin huomioiden sen, että jos tilaaja haluaa tehdä korjauksia suunnitelmiin, niin urakoitsija on jo etukäteen varannut aikaa mahdollista suunnitelmien korjaamista varten kuitenkin niin, että rakennustyön aikataulu ei myöhästy. Vastuu suunnitelmien korjauttamisesta aiheutuneesta rakennustöiden viivästymisestä on KVR-urakoitsijalla. Mitään työvaihetta ei saa aloittaa ennen, kuin työvaihetta koskevat suunnitelmat on hyväksytty tilaajan taholta. **Kun tilaaja ilmoittaa urakoitsijalle, että tarkastettavaksi jätetyt suunnitelmat on hyväksytty, tilaaja hyväksyy suunnitelmien yleisratkaisun ja laatutason, kuten esimerkiksi tilojen päämitat ja sijoittelun, materiaalit ja näitä vastaavat seikat. Vastuu siitä, että kyseessä olevat ratkaisut täyttävät urakkasopimusasiakirjoissa määritellyt kaikki vaatimukset, on kuitenkin KVR-urakoitsijalla.** Kunkin työvaiheen osalta on sitä koskevat suunnitelmat hyväksytettävä tilaajalla ennen töiden aloittamista.

Suunnittelukokouksia pidetään vähintään kerran kuukaudessa tilaajan ja KVR-urakoitsijan yhdessä sopimina ajankohtina. Sopijapuolet ovat velvollisia ilmoittamaan ennakolta kokouksissa esille otettavat asiat niin hyvissä ajoin, että sopijapuolet ja asiantuntijat ovat niistä tietoisia vähintään kaksi (2) työpäivää ennen kokouksia. Em. tilaisuuksissa puheenjohtajana ja sihteerinä toimivat tilaajan edustajat. Kokouksessa pidetään pöytäkirjaa, jonka kokouksen puheenjohtaja ja sihteeri sekä tilaajan ja KVR-urakoitsijan edustajat allekirjoittavat. Urakoitsijan on esitettävä pöytäkirjaan kohdistuvat perustellut korjauksensa kirjallisesti viimeistään 14 vuorokauden kuluessa pöytäkirjan saatuaan.

Rakennusaikana tilaaja suorittaa valvontaa ja tarkastuksia, joissa todetaan, että rakennustarvikkeet, rakennusosat, työmenetelmät, kojeet ja laitteet ovat asiakirjojen mukaiset. Tarkastukset koskevat erityisesti peittyviä rakenteita, esimerkiksi:

- viemäröintiä ja salaojitusta
- maanvaraiseen alapohjaan tulevia asennuksia eristyksineen ja maarakenteiden tiivistystä.
- kosteuden ja vedeneristyksiä sekä sääsuojauksia
- lämmöneristyksiä, ääneneristyksiä ja paloteknisiä eristyksiä
- putkistoja ja putkikanavia ennen niiden peittämistä
- säiliöitä
- alakattojen yläpuolisia asennuksia ja rakenteiden läpäisyjä
- ruoste- ja muita syöpymissuojauksia.
- kaapelikanavia ja -ojia

- maadoituksia
- ulkoseinien liitoksia
- vesikattorakenteita

Rakenteita ei saa peittää ennen tarkastuksen suorittamista. Kojeiden ja laitteiden rakennetarkastuksissa edellytetään, että laiteryhmä on valmiina, säiliöt, tuntoelimet yms. varusteet kytkettynä. Tarkastuksessa havaitut virheet ja puutteet tulee korjata mahdollisimman pian, jotta rakennuskohde voidaan ottaa käyttöön vastaanotto-tarkastuksessa.

Tilaajan edustajalla on oikeus estää työmaalle toimitettujen rakennustarvikkeiden käyttäminen, jos ne ovat kastuneet tai homehtuneet kuljetuksen tai varastoinnin aikana tai niissä on sienikasvustoa, tai niissä on sisäpuolista likaa, vaseliinia tms. joka voi johtaa mm. homehtumiseen.

Tilaajan edustajalla on oikeus vaatia orgaanisten yhdisteiden päästöjen, mikrobipitoisuuden tai vastaavien mittaamista rakennustarvikkeesta, jos se voimakkaan tai poikkeuksellisen hajun vuoksi antaa aihetta epäillä valmistus- tai varastointivirhettä. Jos mittaus osoittaa, että pitoisuudet ylittävät ohjearvot tai puhtausluokalle määritellyt raja-arvot, urakoitsijan on omalla kustannuksellaan vaihdettava ko. rakennustarvike ohje- tai raja-arvojen alle menevään rakennustarvikkeeseen.

Tilaajan edustajalla on oikeus puhdistuttaa putkistot tai kanavistot KVR-urakoitsijan kustannuksella, jos työnaikaiset suojaukset puuttuvat ja on aihetta epäillä sisäpuolista likaantumista eikä KVR-urakoitsija suostu suorittamaan ko. puhdistusta.

Työmaakokouksia pidetään vähintään kerran kuukaudessa tilaajan ja KVR-urakoitsijan yhdessä sopimina ajankohtina. Sopijapuolet ovat velvollisia ilmoittamaan ennakolta kokouksissa esille otettavat asiat niin hyvissä ajoin, että sopijapuolet ja asiantuntijat ovat niistä tietoisia vähintään kaksi (2) työpäivää ennen kokouksia. Em. tilaisuuksissa puheenjohtajana ja pöytäkirjanpitäjänä toimivat tilaajan edustajat. Kokouksessa pidetään pöytäkirjaa, jonka kokouksen puheenjohtaja ja pöytäkirjanpitäjä sekä tilaajan ja KVR-urakoitsijan edustajat allekirjoittavat. Ura-koitsijan on esitettävä pöytäkirjaan kohdistuvat perustellut korjauksensa kirjallisesti viimeistään 14 vuorokauden kuluessa pöytäkirjan saatuaan.

Hankkeessa ja rakentamisessa noudatetaan kuivaketju 10-menettelyä. Tilaaja asettaa hankkeelle kosteudenhallintakoordinaattorin.

9.3. Kokeet ja mallit

9.3.1. Yleistä

KVR-urakoitsija huolehtii sopimusasiakirjoissa mainittujen rakennuskohteen ja sen osien toimivuuden kannalta tarpeellisten kokeiden ottamisesta. Tällä määräyksellä ei vähennetä YSE98 10 § 4 momentissa mainittua kokeidenottovelvollisuutta.

Kaikki kokeet ja mallit tehdään niin hyvissä ajoin, että mahdolliset muutokset ja korjaukset voidaan, sekä suunnittelussa, että hankinnassa toteuttaa ja tilaajan päätös lopullisesta hyväksyttävästä suoritustavasta saadaan ilman aikataulun muutosta. Kokeet ja mallit luovutetaan tuloksineen tilaajalle.

Mikäli kokeen asemasta halutaan käyttää aikaisemmin tehtyä tutkimustulosta, jatkuvaa valmistarkkailua tai työmalli tehdään osana lopullisesta suorituksesta, on tästä sovittava erikseen tilaajan kanssa.

Suoritettavaksi määrätyistä koestuksista, mittauksista, valmistustarkkailusta, tarvike- ja työtapaselvityksistä tms. tulee toimittaa tulokset suoraan tilaajalle.

9.3.2. Tarvike- ja värimallit, näytteet sekä mallikappaleet

KVR-urakoitsija hyväksyttää tilaajalla valmiin rakennuksen ulkonäköön vaikuttavat tarvikkeet ja värit pintakäsittelyineen niiltä osin, kuin niistä ei ole sopimusasiakirjoissa erikseen määrätty. Väreistä ja materiaaleista toimitetaan mallit siten, että ne ovat työmaalla verrattavissa toisiinsa. Värimallin koko sisätiloissa on noin 1 m2 ja ulkotiloissa 4 m2, alustavat värimallit 210 x 300 mm. Alustavia värimalleja tehdään kolme (3) kpl/väri, kiiltoaste ja pinta.

9.3.3. Työmallit

Suunnitelmissa mainituista osasuorituksista tekee KVR-urakoitsija työmallin osana lopullista työsuoritusta tilaajan hyväksymään paikkaan ennen lopullista työsuorituksen aloittamista. Työmallia muutetaan ja korjataan tarvittaessa, kunnes saavutetaan sopimusasiakirjojen puitteissa riittävän hyvä lopputulos.

KVR-urakkaan sisältyy mm. seuraavat mallit ja malliasennukset:

- mallihuone
- mallit lasiseinä-, ikkuna- ja oviasennuksista listoituksineen ja pellityksineen
- malli julkisivun pintarakenteesta
- ikkuna ja ulko-ovi
- muuraus
- levyseinän ja yläpuolisen liitoksen malli
- mallit sisäpuolisista pintarakenteista
- kiinteät komerot
- valaisin asennukset
- rasiat ja katkaisimet, yms. kalusteet

- ryhmäkeskus
- iv-koneen johdotukset
- vesi- ja viemärijohtojen pinta-asennukset kalusteineen
- lämpöjohtojen pinta-asennukset pattereineen ja venttiileineen
- ilmanvaihtosäleiköt ja -venttiilit
- eristystyöt
- näkyvissä olevat vesi- ja lämpöjohdot sekä IV-kanavat katossa
- vesikaton räystäs

Malliasennukset, mallihuone mukaan luettuna, tehdään kaikkien niihin liittyvien yksityiskohtien osalta täysin valmiiksi tarvittaessa muuttaen ja korjaten niin, että ne voidaan kaikkien yksityiskohtien osalta, liittymät huomioon ottaen, hyväksyä sellaisenaan lopullisen suorituksen ohjeeksi.

9.4. Rakennustuotteiden kelpoisuuden varmistaminen

Rakennuttaja edellyttää, että urakoitsija huolehtii, että hänen käyttämänsä rakennustuotteet ovat joko Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EU) nro: 305/2011 (rakennustuoteasetuksen) mukaisesti CE- merkittyjä tai siltä osin, kuin tuotteiden ei tarvitse olla CE- merkittyjä, tuotteet ovat lain eräiden rakennustuotteiden tuotehyväksynnästä 2012/954 (tuotehyväksyntälain) ja vastaavan asetuksen mukaisesti varmennettuja.

Urakoitsijan on varmistettava rakennustuotteen kelpoisuus eli tuotteen CE- merkintä ja kansallinen hyväksyntä ennen tuotteiden tilaamista/käyttämistä/kiinnittämistä rakennuskohteeseen.

Mikäli rakennustuote ei täytä edellä mainittuja vaatimuksia, urakoitsija vastaa tuot-teen vaihtamisesta aiheutuvista kustannuksista.

9.5. Viranomaistarkastukset

Urakoitsijan on oma-aloitteisesti hoidettava yhteydet viranomaisiin ja palvelu- sekä energiatoimittajiin ja hyväksytettävä käyttämänsä laitteet, asennukset ja mittaustulokset.

Mikäli viranomaisen valvontatoimenpiteistä aiheutuu työn aikana suunnitelmiin muutoksia, on urakoitsijan ennen työn suorittamista ilmoitettava asiat tilaajalle käyttäen tarvittaessa muutostyötarjousmenettelyä.

Kukin urakoitsija vastaa omalta osaltaan viranomaisten suorittamien tai vaatimien tarkastusten kustannuksista lukuun ottamatta niitä tarkastuksia, jotka sisältyvät rakennusvalvontamaksuun.

9.6. Kantavien rakenteiden laadunvarmistus

9.6.1. Kantavien rakenteiden laatusuunnitelma ja sen toteutuksen valvonta

KVR-urakoitsijan on laadittava kantavien rakenteiden laatusuunnitelma ja sen toteutuksen valvontaan on nimettävä pätevä asiantuntija.

Kantavien rakenteiden laadunhallintaan nimetty asiantuntija

a) arvioi kantavien rakenteiden laatusuunnitelman sisällön ja antaa sitä koskevan lausunnon (kohta 9.6.2) ja
b) valvoo laatusuunnitelman toteutumista, sekä kirjaa laatusuunnitelman toteutumista koskevat tarkastusmerkinnät tarkastusasiakirjaan ja tarkastusasiakirjan yhteenvetolomakkeeseen (kohta 9.6.3).

Asiantuntijavalvonta ja siihen liittyvät lausunnot on mahdollista toteuttaa, joko maankäyttö- ja rakennuslain 150 §:n mukaisen ulkopuolisen tarkastuksen periaatteita noudattaen tai maankäyttö- ja rakennuslain 150 b §:n mukaisen asiantuntijatarkastuksen periaatteita noudattaen. Jos asiantuntijalausunnon tekijänä käytetään muuta, kuin rakennushankkeen ilmoitettua vastaavaa rakennesuunnittelijaa, on tekijä hyväksytettävä rakennusvalvonnassa ennen selvitystyöhön ryhtymistä. Laadunhallintaan nimettävä asiantuntija voi toimia myös tarkastusasiakirjamenettelyn mukaisena kantavia rakenteita koskevan rakennusvaiheen vastuuhenkilönä.

9.6.2. Kantavien rakenteiden asiantuntijalausunto

Asiantuntijan lausunto kantavien rakenteiden laatusuunnitelman sisällöstä on toimitettava rakennusvalvontaan ennen aloituskokouksen pitämistä. Lausunnossa on todettava täyttääkö rakennushankkeen kantavien rakenteiden laatusuunnitelma sille ympäristöministeriön asetuksessa, eurokoodien toteutusstandardeissa ja niitä koskevissa kansallisissa valinnoissa esitetyt vaatimukset ja ympäristöministeriön ohjeissa esitetyn vaatimustason. Lausunnossa on lisäksi todettava, voidaanko laatusuunnitelmassa esitetyillä tarkastuksilla ja laadunvalvonnan toimenpiteillä ja tallenteilla varmistaa olennaisten teknisten vaatimusten, suunnitelmissa esitettyjen vaatimusten ja hyvän rakentamistavan mukainen lopputulos.

9.6.3. Laatusuunnitelman toteutumisen todentaminen

Nimetyn asiantuntijan on valvottava laatusuunnitelman mukaisten laadunvarmistusmenettelyiden toteutumista. Asiantuntijan on todennettava rakennustyön tarkastusasiakirjaan ja tarkastusasiakirjan yhteenvetolomakkeeseen täyttävätkö toteutetut rakennushankkeen kantavien rakenteiden laadunvalvonnan toimenpiteet ja tallenteet niille kantavien rakenteiden laatusuunnitelmassa asetetut vaatimukset ja voidaanko toteutettujen laadunvarmistusmenettelyiden perusteella

todeta, että rakenteille ja rakennustuotteille asetetut vaatimukset täyttyvät (Tarkastusasiakirja-merkintänä: "Kantavien rakenteiden laadunvarmistusmenettelyt on toteutettu laatusuunnitelman mukaisesti ja rakenteille ja rakennusosille asetetut vaatimukset täyttyvät.") Todentaminen on tehtävä ennen kunkin kantaviin rakenteisiin liittyvän rakennekatselmuksen ja ennen kunkin loppukatselmuksen toimittamista.

9.7. Työmaan kosteuden ja puhtaudenhallinta

Urakoitsija tekee työmaan kosteuden- ja puhtaudenhallintasuunnitelmat. Asiakirjat ja toimenpiteiden suorittajat hyväksytetään valvojalla/rakennuttajalla.

Kaikki työmaan kosteuden- ja puhtaudenhallintaan liittyvät kustannukset kuuluvat urakoitsijan vastuulle.

KVR-urakoitsija hankkii valvomaan työmaan puhtaudenhallintaa erillisen puhtaudenhallintakoordinaattorin, joka on sopimussuhteessa KVR-urakoitsijaan.

Tilaaja nimeää hankkeelle erillisen kosteudenhallintakoordinaattorin, jo rakennuslupavaiheeseen.

9.7.1. Kosteudenhallinta

Hankkeessa on noudatettava Kuivaketju10-toimintamallia. KVR-urakoitsija sitouttaa suunnittelijat ja aliurakotisijat toimintamallin noudattamiseen.

<u>Kosteudenhallintasuunnitelma</u>
Pääurakoitsija laatii työmaan kosteudenhallintasuunnitelman, sekä vastaa työmaan kosteudenhallinnasta. Kosteudenhallinnasta vastuulliset henkilöt on nimettävä suunnitelmissa.

Rakennuttaja edellyttää kosteudenhallintasuunnitelman laatimisen hyvissä ajoin. Suunnitelma on toimitettava rakennuttajalle ennen rakentamisen aloitusta. Kosteudenhallintasuunnitelmaa on tarvittaessa täydennettävä hankkeen edetessä. Kosteudenhallintasuunnitelma sidotaan hankkeen työaikatauluun ja valmiusasteisiin.

Suunnitelmissa on huomioitava yleiset kosteudenhallintaa liittyvät asiakirjat (esim. Maankäyttö- ja rakennuslaki, RakMK, RIL 250, By:n ohjeet ja RYL), valmistajien ohjeet ja Kuivaketju10-toimintamalli.

<u>Kosteudenhallinnan toteutuksen seuranta, dokumentointi ja toiminnanohjaus</u>
KVR-urakoitsija määrittelee kosteudenhallintasuunnitelmassa kosteuden-hallintatoimenpiteiden toteutuksen seurannan, dokumentointiperiaatteet, sekä

toiminnanohjauksen. Kosteudenhallintasuunnitelman hyväksyy tilaaja ja kosteudenhallintakoordinaattori.

Kosteudenhallintatoimenpiteet dokumentoidaan niin, että tehdyt toimenpiteet ovat myöhemminkin selvitettävissä. KVR-urakoitsija kokoaa dokumentit ja luovuttaa ne vastaanotossa rakennuttajalle.

Rakennustuotteiden kuljetus, varastointi ja suojaus

Materiaalit on pakattava siten, että ne voidaan kuljettaa rakennuspaikalle ilman haitallista kastumista. Toimittajan on määriteltävä kirjallisesti kuljetusaikainen suojausvaatimus. Kuljetus on suoritettava aina toimittajan ja valmistajan ohjeiden mukaisesti. Mikäli edellytetään tiettyä kosteuspitoisuutta (esim. puuperäiset materiaalit), on tavoitetason säilyttävä kuljetuksessa. Pakkaukset on tarkistettava vastaanotettaessa ja haitallisesti kastuneet materiaalit on korvattava uusilla.

Rakennusmateriaalit ja -tarvikkeet on varastoitava ja suojattava valmistajan/ toimittajan ohjeiden mukaisesti. Varastointiohjeet pitää olla näkyvissä pakkauksissa tai työmaatoimistossa tarkoitukseen varatussa mapissa. Mappi on oltava työmaavalvojan käytettävissä.

Kaikessa suojaamisessa on erityisesti huolehdittava, että suojaus ei johda vettä paikkoihin, joissa siitä voi olla haittaa muille rakenteille. Suojaukset eivät myöskään saa heikentää tai estää suojattavan rakenteen kuivumismahdollisuuksia, mikäli suojattavan rakenteen on kuivuttava johonkin tiettyyn tavoitetasoon ennen seuraavaa työvaihetta.

Kosteudenhallinnan pääkohdat

Pääurakoitsijan laatimassa työaikataulussa on määriteltävä kosteudenhallinnan kannalta kriittiset ajankohdat. Kosteudenhallintatoimenpiteille (esim. suojaus, väliaikainen lämmitys jne.) on varattava riittävästi aikaa. Aikatauluun on varattava riittävästi aikaa rakenteiden (erityisesti kosteusherkillä päällysteillä päällystettävät betonirakenteet) kuivumiselle.

Kuivumista edellyttävät betonirakenteet pitää poimia kosteusteknisesti kriittisten tekijöiden listalle ja niille aikataulussa varattu kuivumisaika on huomioitava. Betonilaadun valinnassa on aina huomioitava kuivumistavoitteet. Eri rakenteissa ja eri rakennuksen osissa käytettävät betonilaadut on määriteltävä kosteudenhallintasuunnitelmassa.

Kosteudenhallintasuunnitelmassa on määriteltävä rakenteiden toimivuuden kannalta tärkeimmät tarkistuspisteet ja niihin liittyvät laadunvarmistustoimenpiteet.

Suojaaminen ja kastumisen minimointi

Suojaustarve määritellään rakenteiden, kosteusherkkyyden ja kuivumiskyvyn perusteella sekä oletettavien olosuhteiden ja rakentamisaikataulun perusteella. Rakennus on rakennettava sääsuojan alla.

Kosteudenhallintasuunnitelmassa määritellään mitkä rakenteet eivät saa kastua ja mitkä ovat kuivatettavissa. Kastumisasteen määrittelylle annetaan kriteerit, kuten kastumisen laajuuden aistinvarainen arviointi ja kosteuden mittaaminen. Kastumisen perusteella tehtävät toimenpiteet täytyy ilmoittaa valvojalle ja dokumentoida. Toimenpiteiden riittävyys todetaan sopijapuolten välisellä katselmuksella.

Pääurakoitsijan on varmistettava, että sisäilman kosteuspitoisuus on aina riittävän alhainen vastaanottamaan rakenteista tulevan kosteuden. Sisäilman lämpötila ja suhteellinen kosteuspitoisuus määräytyvät ulkoilman kosteuspitoisuuden, sisäilman lämpötilan, rakenteiden ja työmaan kosteustuoton, sekä ilmanvaihtuvuuden perusteella. Kosteudenhallintasuunnitelmassa tulee määritellä ajankohdat, jolloin työmaalla on oltava oikeat olosuhteet eri työvaiheiden suorittamiselle sekä keinot olosuhteiden saavuttamiseksi.

Rakenteiden kuivatustarve määritellään rakennusosittain. Kriittisimmille rakenteille laaditaan kuivumisaika-arviot ja kuivumisajat huomioidaan aikataulussa.

9.7.2. Puhtaudenhallinta

Puhtaudenhallintasuunnitelma
Pääurakoitsija laatii työmaan puhtaudenhallintasuunnitelman, sekä vastaa työmaan puhtaustason (P1) organisoinnista.

Puhtaudenhallintasuunnitelmassa on kuvattava muun muassa:

- pölyn syntymisen ja leviämisen estämiseen tähtäävät toimenpiteet,
- työmaaliikenteen järjestäminen,
- pölynhallinnan toimenpiteet eri työvaiheiden aikana,
- työvaiheiden yhteensovittaminen, koordinointi ja aikataulutus,
- työnaikainen talotekniikan puhtaudenhallinta
- rakenteiden ja materiaalien suojaukset ja varastointi,
- henkilökohtaisten suojainten käyttötarpeet ja -ajankohdat,
- työmaan siivouksen toteutus ja laitteet,
- jätehuolto,
- tuotteiden puhtaana pysyminen tuotteen valmistuksesta rakennuksen luovuttamiseen sekä
- menettelytavat mahdollisen puhtaudenhallintavahingon sattuessa.

Puhtaudenhallinta tuotevalinnoissa

Tuloilmakanavat ja kanavaosat on tehtävä puhtausluokitelluista tuotteista tai työmaalla vastaavaan tasoon puhdistetuista tuotteista. Tiivistemateriaaleina on käytettävä rakennusmateriaalien päästöluokkaan M1 tai M2 luokiteltuja tai muuten emissioiltaan alhaisiksi tunnettuja materiaaleja.

Puhtaudenhallinnan dokumentointi, katselmoinnit, tarkastukset ja mittaukset

Rakennuttaja edellyttää, että pääurakoitsija vastaa työmaan olosuhteiden katselmointitilaisuuksien järjestämisestä ja dokumentoinnista seuraavissa työvaiheissa:

- ilmanvaihdon asennusalueiden työmaaolosuhteiden (P1) katselmus ennen ilmanvaihtoasennustöiden aloitusta,
- työmaan olosuhdekatselmukset ennen puhtaita asennusolosuhteita vaati-vien asennustöiden aloitusta,
- työmaan puhtausluokan P1 olosuhteiden mukaisuuden jatkuva seuranta rakennustöiden aikana.

Rakennuttaja edellyttää, että KVR-urakoitsija järjestää työmaalla alla kuvatut tarkastukset ja/tai mittaukset ennen seuraavien työvaiheiden aloitusta:

- tilojen puhtauden visuaalinen arviointi ja pintapölymittaukset ennen ilmanvaihdon toimintakokeiden käynnistämistä
- ilmanvaihtolaitteiston puhtauden visuaalinen arviointi tai pintapölymäärän mittaus ennen ilmanvaihdon toimintakokeiden käynnistämistä,
- tilojen puhtauden visuaalinen arviointi ja pintapölymittaukset ennen rakennuksen vastaanottoa.

Ilmanvaihdon asennusalueen olosuhdevaatimukset ennen asennustöiden aloitusta ja asennuksen aikana

Ilmanvaihdon puhtaiden asennusolosuhteiden varmistaminen tehdään tahdistamalla IV-asennustyöt niin, että asennukset tehdään ennen pölyäviä työvaiheita tai niiden jälkeen. Ennen IV-asennusten aloitusta varmistetaan asennusalueiden puh-taus katselmuksin. Katselmuksessa on todettava, että asennusalueen olosuhteet täyttävät alla esitetyt vaatimukset;

- läpimenoreiät on tehty
- pölyävät työvaiheet on päätetty / keskeytetty
- jätteet on poistettu ja/tai lajiteltu jäteastioihin
- työmaaliikennettä ei ohjata IV-asennusalueen kautta
- lattiapinnalta on imuroitu irtolika

IV-asennusalueet eristetään osastoinnein, mikäli ympäröivissä tiloissa tehdään pölyä synnyttäviä työvaiheita. IV-asennusalueet merkitään työvaiheesta tiedottavin kyltein. Tarvittavasta osastoinnista ja IV-asennusalueen merkinnästä vastaa KVR-urakoitsija. IV-urakoitsija poistaa asennuksesta tiedottavat merkinnät asennuksen päätyttyä.

Pääurakoitsija vastaa ilmanvaihdon asennusolosuhteiden luomisesta ennen asennustöiden aloitusta ja olosuhteiden ylläpitämisestä asennustyön aikana. Tilaajalla on oikeus keskeyttää asennustyöt, mikäli asennusolosuhteet eivät ole kuvattujen vaatimusten mukaiset.

Ilmanvaihdon asennustöille asetetut vaatimukset

Asennusalueiden on täytettävä edellä mainitut puhtausvaatimukset koko työvaiheen ajan. Ilmanvaihtojärjestelmän asennuksessa on otettava huomioon muun muassa seuraavat asiat:

- kannakointi suoritetaan ennen ilmanvaihdon asennustöitä tai siinä käytetään kohdepoistolaitteella varustettua työvälinettä
- tuotteiden suojaukset poistetaan vasta juuri ennen asentamista
- asennustyön aikana ei ilmanvaihtojärjestelmään saa päästä likaa
- kanavien ja kanavaosien sisäpintoihin ei saa jäädä jäysteitä, ruuveja eikä muita likaa keräämiä tai puhdistustyötä vaikeuttavia epätasaisuuksia
- kanaviston kaikki avonaiset päät on suljettava pölytiiviisti aina asennustyön taukojen ja keskeytysten aikana aina käyttöönottoon asti

Ilmanvaihdon asennustyön puhtaudesta vastaa ko. urakoitsija. Ilmanvaihtourakoitsija on velvollinen ilmoittamaan pääurakoitsijalle heti asennusolosuhteissa olevista puutteista. Tilaajalla on oikeus keskeyttää asennustyöt, mikäli asennustavat eivät ole kuvattujen vaatimusten mukaiset.

Rakennuttajalla on oikeus puhdistuttaa kanavisto urakoitsijan kustannuksella, mikäli ilmanvaihdon asennustöille asetettuja vaatimuksia ei noudateta asennustyön aikana.

Loppusiivous

Loppusiivous suoritetaan kaksivaiheisena. Ensimmäisessä vaiheessa siivotaan tilat ns. pölypuhtaaksi, pestään ikkunat ja poistetaan suojukset.

Loppusiivouksen ensimmäisen vaiheen tarkoituksena on estää pölyn kulkeutuminen mm. ilmanvaihtokanaviin. Ensimmäinen vaihe suoritetaan ennen toimintakokeita. IV-järjestelmien riittävä puhtaus on todennettava mittauksin puhtaudenhallintakonsultin tai muun puolueettoman osapuolen puolesta. Hyväksyttävä pölymäärä IV-järjestelmien sisäpinnalla puhtausluokituksen P1:n mukaan on 0,7 g/m2 suodatinmenetelmällä mitattuja tai visuaalisesti arvioituna, mikä vastaa BM Dustdetector mittalaitteella kahdeksan (8) % tulosta. Mineraalivillaa ei saa sisältyä pölyyn. Mittaustulosten osoittaessa puutteita IV-järjestelmien puhtaudessa suoritetaan kaikkien IV-järjestelmien sisäpintojen perusteellinen puhdistus (nuohous). RT 07-10805 mukaisesti iv-kanavisto todetaan puhtaaksi, jos otetuista näytteistä vähintään 80 % alittaa edellä kuvatun P1- puhtausluokan rajat. Rajan ylittäneistä näytteistä vain viidelle (5) %:lle sallitaan 50 %:n ylitys raja-arvosta. Jos

yksikin näyte ylittää rajan kolminkertaisesti, ilmanvaihtokanavisto on puhdistettava. Suositeltavaa kuitenkin on suorittaa iv-kanavien nuohous loppusiivoukseen yhteydessä puhtauden varmistamiseksi.

Toinen vaihe on varsinainen loppusiivous, jossa pinnat siivotaan luovutuskuntoon.

IV-kanaviston puhdistaminen suositellaan tehtäväksi vasta tilojen pölysiivouksen jälkeen, kun tilat on todettu puhtaiksi.

10. Hallinto ja toimitukset

10.1. Tilaajan organisaatio ja valtuudet

Urakkasopimuksesta ja siihen tehtävistä muutoksista päättää tilaaja. Tilaajan edustajat ja heidän valtuutensa osoitetaan urakkasopimuksessa.

Tilaaja asettaa työmaita valvomaan nimeämänsä paikallisvalvojan lisäksi LVIA-töiden ja sähkötöiden valvojan. Valvojat nimetään myöhemmin.
Työsuoritukseen liittyvien muiden lupien hankkimisesta ja kustannuksista huolehtii ao. urakoitsija.

10.2. Urakoitsijan organisaatio

Pääurakoitsijan on laadittava työmaan hallinnosta organisaatiokaavio, jossa on esitetty työmaalla toimivat tilaajan ja eri urakoitsijoiden henkilöt, sekä näiden valtuudet.

KVR-urakoitsijan nimeää urakkasopimukseen työmaalle vastuullisen työnjohtajan, jolta vaaditaan riittävä pätevyys ja kokemus, sekä muut rakennusluvan edellyttämät vastuulliset työnjohtajat. Työnjohtajalla on oltava kohdekohtainen viranomaisen hyväksyntä. Lisäksi työmaalla on oltava vastaavan työnjohtajan lisäksi oikea määrä ammattitaitoista työnjohtoa/työmaahenkilöstöä.

Kunkin aliurakoitsija nimeää työmaasta vastuussa olevan työnjohtajansa.

10.3. Kirjaukset

KVR-urakoitsija pitää asianmukaisesti numeroiduin sivuin varustettua työmaapäiväkirjaa yleisten sopimusehtojen 75 §:n mukaisesti. Päiväkirjaan merkitään säätila, tärkeimpien työsuoritusten aloittamis- ja lopettamisajankohdat, sellaisten vaati-muksien, mittauksien ja havaintojen tulokset, joita ei voida myöhemmässä vaiheessa tarkistaa. Päiväkirjaan merkitään myös tarkastukset, katselmukset, suoritetut kokeet ja niiden tulokset, vahingonluonteiset tapahtumat, työn aikana annetut muistutukset, huomautukset, sekä saadut ohjeet.

Työmaapäiväkirja on esitettävä työmaan valvojalle, joka kuittauksellaan osoittaa saaneensa sen tiedoksi.
Työmaapäiväkirja pyrittävä laatimaan sähköisesti.

11. Työmaan turvallisuus

11.1. Yleistä

Rakennuskohteen turvallisuuskoordinaattorin nimeää ja työturvallisuusasiakirjan laatii KVR-urakoitsija.

Urakoitsijan on huolehdittava siitä, että kaikki urakoitsijan tähän työmaahan liittyvät työturvallisuusvelvoitteet ja erityisesti voimassa olevan Valtioneuvoston päätöksen mukaiset rakennustyön turvallisuutta koskevat määräykset tulevat noudatetuiksi. KVR-urakoitsijoiden suunnittelijat vastaavat omalta osaltaan ko. päätöksen velvoitteista.

KVR-urakoitsija vastaa lisäksi kaikista em. päätöksen mukaisista päätoteuttajan velvoitteista.

11.2. Työsuojelun YSE 57 §:n vastuuhenkilöt

KVR-urakoitsija nimeää työmaalle työsuojelun vastuuhenkilön ja hänelle tarvittaessa sijaisen, jotka huolehtivat työmaan turvallisuuden ja terveyden kannalta tarpeellisesta osapuolten välisestä yhteistoiminnasta, tiedonkulun järjestämisestä, toimintojen yhteensovittamisesta ja työmaa-alueen järjestyksestä ja siisteydestä.

11.3. Työmaan järjestys ja siisteys

KVR-urakoitsija laatii työmaata varten työmaasuunnitelman. Ko. suunnitelmassa osoitetaan työmaan kaluston, koneiden ja laitteiden sijainti, materiaalien varasto- ja vastaanottoalueet, jätteiden keräyspaikat ja muut rakennustyömaan järjestykseen, siisteyteen ja työturvallisuuteen oleellisesti vaikuttavat seikat.

Urakoitsijoiden on noudatettava työmaasuunnitelmaa. Kunkin urakoitsijan on huolehdittava siitä, että urakoitsijan omat materiaalit ovat varastoituna niille osoitetuissa paikoissa ja työstä jäävät jätteet on toimitettu niitä varten oleviin keräyspisteisiin. KVR-urakoitsijalla on oikeus poistaa urakoitsijan tavarat tai jätteet niille kuulumattomilta paikoilta urakoitsijan kustannuksella, jos urakoitsija kehotuksesta huolimatta ei siirrä niitä osoitettuihin paikkoihin.

12. Yhteiskuntavelvoitteiden hoitaminen

12.1. Tilaajavastuulain mukaiset selvitykset

Tarjouksen liitteenä on toimitettava seuraavat todistukset työnantajavelvoitteista ja rekisteri-ilmoituksista, selvitys voi olla myös esim. tilaajavastuu.fi tai muun luotettavan tahon varmistama selvitys tilaajavastuulain mukaisten velvoitteiden hoitamisesta:

- kaupparekisteriote
  - otteesta on selvittävä yrityksen rekisteriin merkitsemisaika, toimiala, hallitus, muu johto, nimenkirjoittajat, tilintarkastajat, vastuuhenkilöiden henkilötiedot, sekä onko viimeisimmät tilinpäätösasiakirjat toimitettu lainmukaisesti rekisteriviranomaisille, sekä merkintä tai selvitys ettei yritystä tai sen toimihenkilöitä ole määrätty liiketoimintakieltoon.
- verotiedot
  - todistus verojen maksamisesta tai verovelkatodistus tai selvitys siitä, että verovelkaa koskeva maksusuunnitelma on tehty.
- arvonlisäverovelvollisuus
  - selvitys, siitä että yritys on merkitty arvonlisävelvollisten rekisteriin.
- ennakkoperintärekisteri
  - selvitys, siitä että yritys on merkitty ennakkoperintälain mukaiseen ennakkoperintärekisteriin.
- työnantajarekisteri
  - selvitys, siitä että yritys on merkitty työnantajarekisteriin.
- eläkevakuutusmaksut
  - todistukset eläkevakuutusten ottamisesta ja eläkevakuutusmaksujen suorittamisesta tai selvitys siitä, että erääntyneitä eläkemaksuja koskeva maksusopimus on tehty.
- työehtosopimus
  - selvitys työhön sovellettavasta työehtosopimuksesta, tai keskeisistä työehdoista. Soveltuva työehtosopimus voi olla joko työnantajaa sitova työehtosopimus tai yleissitova työehtosopimus tai sellainen muu työehtosopimus, jota työnantaja käytännössä soveltaa. Selvitys keskeisistä työehdoista kattaa tiedot työntekijöiden pääasiallisista työtehtävistä, palkanmaksukausista, säännöllisestä työajasta, vuosiloman määräytymisestä, irtisanomisajasta ja selvityksen miten palkka ja sen osat määräytyvät – ei henkilökohtaisia palkkatietoja
- tapaturmavakuutus
  - todistus tapaturmavakuutuksesta
- työterveyshuolto
  - -selvitys työterveyshuollon järjestämisestä.

Urakoitsijan on vaadittava suunnittelijoiltaan ja aliurakoitsijoilta vastaava selvitys verojäämistä ja edellä mainittujen työnantajamaksujen suorittamisesta, kuin siltä itseltään vaaditaan. Määräys tästä on sisällytettävä aliurakoita koskeviin tarjouspyyntöihin.

Pääurakoitsijan varmistauduttava ja varmistettava, että jokaisella työmaalla toimivalla työlupavelvollisella työntekijällä on voimassa oleva työn mukainen työntekijän oleskelulupa ja työnteko-oikeus Suomessa. Varmistuksestaan urakoitsija antaa erillisen ilmoituksen jokaisessa työmaakokouksessa. Urakoitsijan varmistusvelvollisuus kattaa kaikkien työmaalla toimivien urakoitsijoiden, aliurakoitsijoiden, alihankkijoiden ja työvoimaa vuokraavien yritysten työntekijät.

Urakoitsijan on pyydettäessä osoitettava, että työmaalla työskentelevillä henkilöillä on työnteko-oikeus Suomessa. Tämä osoitetaan ylläpitämällä ajantasaista luetteloa työmaalla työskentelevistä henkilöistä, sekä näyttämällä pyydettäessä rakennuttajalle kopiot työntekijöiden passeista tai EU/ETA-maiden kansalaisilta vaihtoehtoisesti kopiot virallisesta henkilötodistuksesta.

Rakennuttajalla ja urakan tilaajalla on oikeus kieltäytyä hyväksymästä sellaista urakoitsijaa tai aliurakoitsijaa, joka ei ole toimittanut vaadittuja selvityksiä. Urakoitsija vastaa em. menettelystä mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista.

Tilaaja ilmoittaa veroviranomaisille tiedot sovituista urakoista sähköisesti veronumero.fi palvelun kautta.

Sopijapuolen on toimitettava tilaajalle sopimussuhteen aikana kolmen kuukauden välein seuraavat selvitykset:

- todistus verojen maksamisesta tai vero-velkatodistus taikka selvitys siitä, että verovelkaa koskeva veronsaajan hyväksymä maksusuunnitelma on tehty sekä
- todistus eläkevakuutusten ottamisesta ja eläkevakuutusmaksujen suorittamisesta tai selvitys siitä, että erääntyneitä eläkevakuutusmaksuja koskeva maksunsaajan hyväksymä maksusuunnitelma on tehty.

Todistukset ja selvitykset eivät saa olla kolmea kuukautta vanhempia niiden tilaajalle jättämispäivästä laskettuna.

Mikäli sopijapuoli on liittynyt Tilaajavastuu.fi / Luotettava Kumppani-palveluun, edellä mainittuja selvityksiä ei erikseen tarvitse toimittaa tilaajalle riittää, että tarjouksen liitteenä on Tilaajavastuu.fi -raportti.

Ulkomaisen toimittajan on toimitettava suomenkieliset vastaavat tiedot sijoittumismaansa lainsäädännön mukaisella rekisterinotteella tai vastaavalla todistuksella tai muulla yleisesti hyväksytyllä tavalla.

Tilaajalla on oikeus purkaa sopimus verojen ja sosiaalimaksujen maksamisen laiminlyönnin johdosta, ellei laiminlyöntiä voida pitää vähäisenä tai ellei tilaajalle toimiteta viranomaisen hyväksymää maksusuunnitelmaa.

12.2. Aliurakoitsijoiden käyttäminen ja ketjuttaminen

Rakennuttajaan sopimussuhteessa oleva urakoitsija voi luovuttaa osan urakasta edelleen toiselle urakoitsijalle aliurakkana. Aliurakoitsijaksi valittu voi luovuttaa osan omasta urakastaan edelleen aliurakkana kolmannelle urakoitsijalle. **Urakoiden ketjuttaminen tätä pidemmälle ei ole sallittua ilman rakennuttajan hyväksymää erityistä syytä.**

Kaikki aliurakoitsijat koko urakoitsijaketjun osalta tulee aina hyväksyttää rakennuttajalla. Rakennuttaja vaatii, että ennen kunkin yksittäisen aliurakointisopimuksen solmimista urakoitsija esittää rakennuttajalle aliurakoitsijasta tilaajavastuulain mukaiset selvitykset sekä kirjallisen vakuutuksen siitä, ettei aliurakoitsijaa edusta työmaalla tai muutoin liiketoimintakiellossa oleva henkilö.

Rakennuttajalla on oikeus olla hyväksymättä niitä aliurakoitsijoita, joiden tilaajavastuutiedoissa on puutteita, todistusten aitoudesta ei voida saada varmuutta ja/tai todistuksia ei olennaisilta osin ole käännetty suomeksi tai on muuten aihetta epäillä, ettei aliurakoitsija pysty huolehtimaan tai aio huolehtia yhteiskunnallisista velvoitteistaan kuten veroista tai sopimuspalkoista.

Aliurakoitsijan tulee sitoutua yksilöimään ennen työn aloittamista työmaalla työskentelevät palveluksessaan olevat henkilöt. Pääurakoitsijan tulee ylläpitää ajantasaista luetteloa myös aliurakoitsijoista ja näiden työntekijöistä työmaalla.

Rakennuttajalla on oikeus keskeyttää työt, mikäli urakkasuorituksia on ketjutettu ilman rakennuttajan nimenomaista hyväksyntää. Urakoitsijan tulee purkaa ketjutettu aliurakkasopimus välittömästi ja vastata rikkomuksestaan aiheutuvasta haitasta.

Tilaaja katsoo, että luvaton ketjuttaminen on vakava sopimusrikkomus, mikä tilaajalla on oikeus huomioida myös arvioitaessa urakoitsijan kelpoisuutta myöhemmissä rakennushankkeissa. Rakennuttaja myös tiedottaa sopimusrikkomuksesta Rakennusteollisuus RT ry:lle ja Rakentamisen laatu RALA ry:lle.

Tilaaja ei hyväksy alihankkijaa/aliurakoitsijaa (YSE 7 §:n 3 momentin mukaisten pätevien syiden lisäksi), jos

- tämä on laiminlyönyt verojen tai lakisääteisten eläkevakuutusmaksujen maksamisen. Tilaaja/rakennuttaja voi hyväksyä alihankkijan / aliurakoitsijan, jos maksujen laiminlyöntiä voidaan pitää vähäisenä tai jos alihankkija / aliura-koitsija on toimittanut maksunsaajan hyväksymän maksusuunnitelman,

- tämä ei ole rekisteröitynyt kaupparekisteriin, ennakkoperintärekisteriin, työnantajarekisteriin tai arvonlisäverovelvollisten rekisteriin, jos laki tällaista merkitsemistä edellyttää,
- tämä ei ole toimittanut selvitystä työhön sovellettavasta työehtosopimuksesta tai keskeisistä työehdoista tai
- tämä on elinkeinonharjoittaja, joka on määrätty liiketoimintakieltoon tai yritys, jonka yhtiömies taikka hallituksen jäsen tai toimitusjohtaja taikka muussa siihen rinnastettavassa asemassa oleva henkilö on määrätty liiketoimintakieltoon.

12.3. Henkilötunnisteet, kulkuluvat ja työntekijöiden perehdyttäminen

Rakennuttaja edellyttää lakisääteisten kuvallisten henkilötunnisteiden ehdotonta käyttöä työmaalla. Rakennuttaja velvoittaa pääurakoitsijan huolehtimaan hankekohtaisten kulkulupien aliurakoitsija- sekä henkilötunnistehallinnoinnista sekä kulkulupien myöntämisestä ja käytön valvonnasta työmaalla.

Urakoitsijan on ilmoitettava omien ja alihankkijoidensa työmaalla työskentelevien työntekijöiden nimet, sosiaaliturvatunnukset ja veronumero työmaan vastaavalle työnjohtajalle ja rakennustyön valvojalle. Ilman kulkulupaa olevat työntekijät poistetaan työmaalta. Luettelo työmaalla työskentelevistä henkilöistä toimitetaan verottajalle.

Pääurakoitsijan on huolehdittava siitä, että rakennustyömaalla työskentelevillä urakoitsijan kaikilla omilla työntekijöillä ja aliurakoitsijoidensa työntekijöillä on työmaalla liikkuessaan näkyvillä henkilön yksilöivä kuvallinen tunniste. Tunnisteesta on käytävä ilmi, onko työmaalla työskentelevä työsuhteessa oleva työntekijä vai itsenäinen työnsuorittaja, sekä mainittava henkilön nimi, veronumero ja, mikäli kyse ei ole itsenäisestä työnsuorittajasta, työnantajan nimi.

Pääurakoitsija myöntää työmaalle kulkulupia, valvoo niiden käyttöä ja palauttamista sekä ylläpitää työntekijöiden kulkulupaluetteloa. Kulkuluvan myöntäminen edellyttää henkilöllisyyden todistamista viranomaisen myöntämällä henkilökortilla tai passilla. Kulkulupaluetteloon merkitään vähintään työntekijän nimi, syntymäaika ja veronumero sekä työnantaja, työnantajan yritystunnus, luvan voimassaoloaika ja päättyneen kulkuluvan palautuspäivä. Ulkomaisen työntekijän osalta merkitään lisäksi työntekijän työnteko-oikeuden peruste ja liitetään luetteloon kopio henkilökortista tai passista, Työmaan kulkulupaluettelo tulee olla sähköisessä muodossa. Työmaalla tulee olla esillä vertailu aliurakoitsija- ja kulkulupaluetteloista sekä urakoitsijoiden välisiä sopimussuhteita kuvaava kaavio.

Pääurakoitsija perehdyttää työmaalla työskentelevät ja tarvittaessa myös työmaakäynnillä olevat henkilöt ennen kulkuluvan myöntämistä. Perehdytyksessä on huomioitava myös työturvallisuus- ja laaturiskit sekä kielitaitorajoitteet. Perehdyttäminen ja sen sisältö on

dokumentoitava. Pääurakoitsijan tulee luovuttaa jokaiselle työntekijälle työntekijän turvaohje, jonka kukin työntekijä kuittaa perehdytyksen ohessa saaduksi erilliseen työntekijäluetteloon.

12.4. Rakentamisen tiedonantovelvollisuus ja työnteko-oikeudet

Jokainen urakoitsija toimittaa työmaan päätoteuttajalle kuukausittain ennalta sovitussa määräajassa Verohallinnon edellyttämät tiedot omista yhteisellä työmaalla työskennelleistä työntekijöistä ja aliurakoitsijoidensa työntekijöistä. Yhteisen rakennustyömaan päätoteuttajalla on velvollisuus koota ja lähettää tiedot kaikista työmaalla työskennelleistä henkilöistä Verohallinnon määrittelemässä määräajassa Verohallinnolle, kun rakennushankkeen koko ylittää 15 000 euroa.

Kukin tilaaja rakennuttajasta alkaen ilmoittaa kuukausittain tiedot ostamistaan urakoista ja vuokratyövoiman käytöstä Verohallinnolle. Urakkatietojen tiedonantovelvollisuus koskee arvonlisäverolaissa tarkoitettuja rakentamispalveluja, rakennustelineiden pystytys- ja purkutöitä sekä työvoiman vuokrausta. Tiedonantovelvollisuus syntyy, kun sopimuksen arvo ilman arvonlisäveroa ylittää 15 000 euroa. Tilaajilla on kuitenkin oikeus ilmoittaa tietoja myös alle 15 000 euron arvoisista sopimuksista.

Päätoteuttajan ja muiden urakoitsijoiden tiedonantovelvollisuutta koskevat vastuut ja velvoitteet jatkuvat urakan vastaanoton ja koko kohteen luovutuksen jälkeen mahdollisten virheiden ja puutteiden korjausten sekä jälki-, lisä- ja muutostöiden osalta, kunnes myös nämä työt on tehty. Päätoteuttajan tiedonantovelvollisuutta koskevien vastuiden päättymisestä todetaan yhteisesti jälkitarkastuksessa ja kirjataan jälkitarkastuspöytäkirjaan.

Työteko-oikeudet

Kaikissa tämän hankkeen urakkasopimuksiin liittyvissä työsuhteissa on noudatettava vähintään niitä työsuhteen vähimmäisehtoja, joita Suomen lain ja työehtosopimusmääräysten mukaan on noudatettava samanlaatuisessa työssä (Hankintalaki 49 §).

Rakennuttaja edellyttää, että kaikki urakoitsijat liittyvät Vastuugroup.fi -palveluun, josta veronumerolain edellyttämät tiedot ovat keskitetysti saatavilla ja niissä tapahtuvat muutokset automaattisesti valvottavissa. Henkilö, jota ei ole merkitty veronumerorekisteriin, ei voi saada kulkulupaa, eikä voi näin ollen työskennellä työmaalla.

Suomessa työskentelevillä ulkomaalaisilla on oltava suomalainen eläkevakuutus tai voimassa oleva A1-todistus (aikaisemmin E101) tai A2-todistus (A1:n jatkohakemus) ennen kuin kulkulupa voidaan myöntää. EU:n ulkopuolisilta kansalaisilta edellytetään lisäksi voimassa olevaa oleskelulupa, joka oikeuttaa työntekoon Suomessa. Pääurakoitsijan on siis

varmistuttava siitä, että kaikilla alueella työskentelevillä ulkomaalaisilla on työnteko-oikeus ja ao. tietoja on säilytettävä kaksi vuotta työskentelyn päättymisen jälkeen.

Pää- ja sivu-urakoitsijan on huolehdittava, että mikäli ulkomaalainen yritys käyttää lähetettyjä työntekijöitä, lähetettyjen työntekijän yrityksellä on oltava nimettynä edustaja, joka toimii yhteyshenkilönä lähettävän yrityksen ja viranomaisen välillä. Edustaja nimetään urakkasopimusasiakirjoihin. Edustajan tulee tehdä lähetetyistä työntekijöistä ennakkoilmoitukset aluehallintovirastolle ennen työnteon aloittamista ja toimittaa se pääurakoitsijalle ja tilaajalle tiedoksi.

Tilaajalla/pääurakoitsijalla on oikeus tarkistaa työntekijän työaikoihin, palkkatiedot ja työsopimukseen liittyviä asioita ja työnantajan on ne pyydettäessä annettava. Työnantajan on pyydettävä tähän työntekijän suostumus. Tilaaja/pääurakoitsijalla on oikeus verrata palkkatietoja työmaalla työssä oloaikaan. Suostumus tähän kysytään tähän työntekijältä pääurakoitsijan perehdyttämisen yhteydessä. Vastaava vaatimus on sisällytettävä pää- ja sivu-urakoitsijoiden laatimiin aliurakkasopimuksiin ja koko alihankintaketjuun.

Tilaajalla/pääurakoitsijalla on oikeus tarkistaa laskutussopimus, jos työmaalle tulee töihin ns. kevytyrittäjä, jotta varmistetaan, että kevytyrittäjä laskuttaa riittävän summan kattaakseen verot, vakuutukset ja muut kulut.
Kevytyrittäjää käytettäessä pääurakoitsijan on siis perehdytyksessä varmistettava, että kevytyrittäjä on rekisteröitynyt asiamukaisesti ja että hänellä on tarvittavat luvat ja vakuutukset.

Jokaisen urakoitsijan tulee varmistaa omien yhteiskunnallisten velvoitteidensa lisäksi myös alihankkijoidensa työntekijöiden oleskeluluvat. Vastuu laittomasti maassa oleskelevien työntekijöiden palauttamisesta, palkoista aiheutuvista kustannuksista sekä mahdollisista seuraamusmaksuista on viimekätisesti rakennuttajan sopimuskumppanina toimivalla urakoitsijalla.

13. Vastaanotto

13.1. Yleistä

Vastaanottomenettelyn tarkoituksena on varmistaa suunnitelman mukainen toteutus, laatutaso, tavoitteet täyttävä lopputulos sekä tarvittavat käyttö- ja ylläpitovalmiudet. Tavoitteen saavuttamiseksi rakennuttaja, suunnittelijat ja urakoitsijat suorittavat yhteistyössä rakentamis- ja käyttöönottovaiheessa jatkuvaa, systemaattista ja ennakoivaa laadunvarmistusta.

Vastaanotto- ja osatarkastustilaisuuksissa on eri urakoitsijoiden edustajien oltava kojeiden ja laitteiden täysin tuntevia henkilöitä.

Vastaanottomenettely nojaa työmaan laatusuunnitelman mukaan tehtyyn tilaajan ja urakoitsijan suorittamaan valvontaan ja asennustapatarkastuksiin. Vastaanotto-menettely on vaiheittainen. Vaiheet, niiden aikavaraukset ja riippuvuus muista tehtävistä ilmenevät kohdassa 13.5 olevasta taulukosta. Ne esitetään lopullisessa työaikataulussa, jonka KVR-urakoitsija laatii yhteistyössä muiden urakoitsijoiden kanssa ja hyväksyttää aikataulun rakennuttajalla.

Seuraavassa esitetään vastaanottomenettelyn yleiskuvaus.

KVR-urakoitsija toimii vastaanottomenettelyn koordinoijana. Urakoitsijat vastaavat tarkastuksien ja kokeiden suorittamisesta ja dokumentoinnista. Rakennuttajan edustaja valvoo vastaanottoa ja osallistuu siihen liittyviin tehtäviin alla esitetyssä laajuudessa.

Urakoitsijat ovat velvollisia osallistumaan myös muita urakoita koskeviin tarkastuksiin ja kokeisiin, jotka sivuavat urakoitsijan hankintoja (esim. automatiikan, ohjauksien ja hälytysten kokeilu). KVR-urakoitsijan on tarvittaessa osallistuttava kaikkiin tarkastuksiin ja kokeisiin.

Rakennuttajalle ja KVR-urakoitsijalle on varattava mahdollisuus osallistua kaikkiin tarkastuksiin ja kokeisiin.

13.2. Vastaanoton dokumentointi

Urakoitsijoiden on laadittava viivytyksettä kaikista vastaanottomenettelyyn sisältyvistä tarkastuksistaan, mittauksistaan, koestuksistaan ja kokeistaan pöytäkirjat ja toimittaa niistä kopiot muille urakoitsijoille ja rakennuttajalle.

13.3. Vastaanoton kuvaus

<u>Laitteiden ja materiaalien ennakkohyväksyntä</u>

Urakoitsijoiden on hyväksytettävä rakennuttajalla kaikki laitteet, materiaalit ja asennustavat, joita ei ole yksilöity tuotteina suunnitelma-asiakirjoissa. Materiaalien hyväksyttäminen esitetään suunnitelma-aikataulussa.

Ennakkohyväksymisellä varmistetaan, että toimitettavat laitteet ja materiaalit täyttävät suunnitelma-asiakirjojen laatuvaatimukset.

Hyväksymismenettelyt on selostettu yksityiskohtaisesti ao. suunnitelma-asiakirjoissa.

<u>Rakenne-, laite- ja asennustapatarkastukset</u>

Rakennuttaja valvoo työn aikana, että rakennustarvikkeet, rakennusosat, laitteet, materiaalit, työmenetelmät yms. ovat suunnitelma-asiakirjojen ja ennakkohyväksyntöjen mukaisia.

Asennusvirheitä ehkäistään ennakolta asennuspiirustusten ja malliasennusten avulla. Niistä urakoitsijoille aiheutuvat velvoitteet on esitetty suunnitelma-asiakirjoissa ja tässä asiakirjassa.

Tarkastukset koskevat erityisesti peittyviä rakenteita kuten:

- viemäröintiä, salaojitusta
- kosteuden- ja vedeneristyksiä sekä sääsuojauksia
- lämmöneristyksiä, ääneneristyksiä ja paloteknisiä eristyksiä
- putkistoja ja putkikanavia ennen niiden peittämistä
- säiliöitä
- kaapelihyllyjä
- alakattojen yläpuolisia asennuksia ja rakenteiden läpäisyjä
- ruoste- ja muita syöpymissuojauksia
- maakaapeliasennuksia
- maadoituksia
- lattiaan asennettavia putkia
- lattiaan ja piha-alueelle tulevia sähköputkituksia
- alakattojen kiinnityksiä

Rakenteita ei saa peittää ennen tarkastuksen suorittamista. Kojeiden ja laitteiden rakennetarkastuksissa edellytetään, että kukin laiteryhmä on valmiina, säiliöt, tuntoelimet yms. varusteet kytkettyinä ja merkitty sekä todetaan tarvikkeiden ja perusrakenteiden ohjelmanmukaisuus ja varustelu.

Viranomaistarkastukset

Työn suorittajan on oma-aloitteisesti hoidettava yhteys viranomaisiin ja hyväksytettävä käyttämänsä laitteet. Urakoitsijoiden tulee ilmoittaa niistä ajoissa rakennuttajalle. Mikäli viranomaisten valvontatoimenpiteistä aiheutuu työn aikana suunnitelmiin muutoksia, on urakoitsijan ennen työn suorittamista ilmoitettava asiasta rakennuttajalle käyttäen muutos- tai lisätöiden tarjousmenettelyä.

Urakoitsija vastaa niistä työsuoritukseensa liittyvistä tarkastusmaksuista, jotka eivät sisälly rakennusvalvontamaksuun.

Urakoitsijoiden keskinäinen toimintakoe

Urakoitsijoiden toimintatarkastukset ovat osa urakoitsijoiden laadunvarmistusta. Niissä tarkastetaan systemaattisen menettelyn avulla, että taloteknisiin järjestelmiin ja laitteisiin liittyvät toiminnot ovat suunnitelmien mukaiset kaikissa käyttö- ja poikkeustilanteissa.

Toimintakoevalmius

Toimintakokeiden edellytyksenä on, että seuraavat toimenpiteet on tehty:

Rakennustyöt

- ennakkovastaanotto on suoritettu
- konehuoneet ja sähkökeskukset ovat valmiit ja alustavasti siivotut sekä pölyävät rakennustyöt on tehty ja kaikki muut tilat alustavasti siivottu pölyttömiksi
- rakennuskohteen muut tilat sellaisessa kunnossa, että toimintakoe ja sen jälkeen säätö- ja viritystyöt voidaan aloittaa; ts. seinät, ovet, ikkunat laseineen, pinnat ja kiintokalusteet on asennettu, pölyävät työvaiheet on päätetty ja tilat ja ilmanvaihtokanaviston sisäpinnat täyttävät puhtausluokan P1 puh-tausvaatimukset
- ennen talotekniikan toimintatarkastusten aloittamista tilaaja suorittaa rakennusurakan töiden tarkastuksen. Tässä tarkastuksessa rakennusurakan töiden tulee olla niin valmiit, että toimintakokeiden kanssa samanaikaisesti suoritettavassa vastaanottotarkastuksen ennakkotarkastuksessa töiden valmiuden tulee vastata vastaanottotarkastuksen valmiutta (LVIAS-töiden valmiudesta johtuvia viranomaistarkastuksia lukuun ottamatta)

Putkityöt

- verkosto ja laitteet on asennettu lopullisesti
- eristystyöt on pääosin tehty
- mittarit, hälytykset, varolaitteet ja ohjauskeskukset on asennettu
- urakoitsijalle kuuluvat toimintatarkastukset on tehty
- pyörimissuunnat on tarkastettu

Ilmanvaihtolaitteet

- kaikki koneet ja laitteet on asennettu
- puhaltimet ja kanavat on puhdistettu sekä huoltoluukut on
- asennettu paikoilleen
- venttiilit, säleiköt ja suodattimet on asennettu
- urakoitsijalle kuuluvat toimintatarkastukset mm. painekokeet on tehty
- pyörimissuunnat on tarkastettu

Sähkötyöt

- kaikki sähkökeskukset ja johdotukset on asennettu siten, että virta tulee koneelle ja säätölaitteille lopullista kytkentää myöten ja lopullista nousujohtoa myöten
- konehuoneiden valaistus toimii
- moottoreiden lämpösuojat on viritetty
- hälytykset on kokeiltu
- pyörimissuunnat on tarkastettu
- pakkokytkennät on tarkastettu
- turvakytkimet ja ohjaukset on asennettu
- keskukset ja ohjauskytkimet on merkitty ainakin alustavasti

Rakennusautomaatiotyöt

- säätö ja valvontalaitteet on lopullisesti asennettu

- perusviritys on tehty siten, että toimintakokeen jälkeen laitteet voidaan jättää toimimaan automaattisesti
- ohjaukset ja pakkokytkennät on tarkastettu
- valvontalaitteiden ohjelmointi on tehty ja testattu
- käyttöohjeet ovat valmiit ja toimitetut asianomaisille
- hälytykset on kokeiltu ja alustavasti merkitty
- hälytysten jatkolähettämisen toimiminen on testattu ja toimivuus varmistettu

Sprinklerityöt
- sprinkleriputkisto asennettu
- sprinkleripumput ja sprinklerikeskus asennettu
- sprinkleriputkiston tiiveyskokeet ja huuhtelu on suoritettu ja dokumentoitu
- sprinklerilaitteiden kiinteistöhälytykset kytketty kiinteistöautomaatioon
- sprinklerin palohälytykset kytketty paloilmoittimelle
- pumppujen sähkösyötöt kytketty
- pumpun pakoputki paloeristetty
- sprinklerivesisäiliö asennettu ja täytetty sammutusvedellä

Rakennusautomaatioon liittyvien toimintojen tarkastukset käsittävät kenttälaitteiden ja valvomolaitteiden (grafiikkakuvat) muodostaman kokonaisuuden. Toimintatarkastukset dokumentoidaan käyttäen apuna tarkastuslistoja, joihin tehdään tarkastusmerkinnät järjestelmä- ja laitekohtaisesti kaikista kokeilluista toiminnoista. Listoihin merkitään myös tarkastuksissa todetut puutteet.

13.4. Toimintakokeet

Yleistä

Toimintakokeet ovat osa rakennuttajan ja urakoitsijoiden yhteistä laadunvarmistusta. Urakoitsijat osoittavat toimintakokeissa, että järjestelmät ja laitteet toimivat suunnitellulla tavalla kaikissa käyttö- ja poikkeustilanteissa. Toimintakokeet suoritetaan urakoitsijoiden toimintatarkastusten jälkeen urakoitsijoiden yhteisesti ehdottamana ajankohtana, kun urakoitsijat ovat todenneet, että kaikkien urakoiden osalta on valmius toimintakokeiden aloittamiseen.

Toimintakokeet voidaan urakoitsijoiden laatujärjestelmistä riippuen, tehdä pisto-koeluontoisesti siten, että niissä tarkastetaan vain osa urakoitsijoiden toimintatarkastuksiin sisältyvistä toiminnoista.

Toimintakoevalmius edellyttää, että urakoitsijat ovat suorittaneet edellä esitetyt keskinäiset toimintatarkastuksensa ja todenneet niissä järjestelmien ja laitteiden olevan toimintakuntoisia. Lisäksi edellytetään, että edellä luetellut toimintatarkastusvalmiuteen liittyvät velvoitteet on suoritettu kaikkien urakoitsijoiden osalta.

Toimintakokeita ei aloiteta, tai ne keskeytetään, mikäli velvoitteiden suorittaminen todetaan puutteelliseksi.

KVR-urakoitsija toimittaa kirjallisen esityksen rakennuttajalle toimintakokeiden aloittamisesta. Esityksen liitteenä on oltava urakoitsijoiden toimintatarkastuksien tarkastuslistat edellä kuvattuine merkintöineen.

Niille sähkökäyttöisille laitteille ja eri järjestelmille, jotka eivät liity LVI-teknisiin laitteisiin tai -järjestelmiin, suoritetaan myös toimintakokeet. Urakoitsijat suorittavat ensin keskenään oman toimintakokeensa ja saatuaan sen suoritettua ja korjattua siinä havaitut puutteet, pyytää rakennuttajaa pitämään omat toimintakokeensa.

Näitä laitteita ja järjestelmiä ovat mm.:

- rikosilmoitusjärjestelmä
- kulunvalvontajärjestelmä
- videovalvontajärjestelmä
- merkki- ja turvavalojärjestelmä
- paloilmoitus- ja sammutusjärjestelmät
- savunpoistojärjestelmän ohjaukset
- kylmälaitejärjestelmät
- sähkötoimiset ovet yms.
- valaistusjärjestelmät ja -ohjaukset
- sisäverkot
- langattomat verkot

Kokeet järjestää se urakoitsija tai erillishankkija, jonka urakkalaajuuteen toimitus sisältyy yhdessä ao. alueesta vastaavan rakennuttajan edustajan kanssa. Näiden toimintakokeiden aikatarpeen ja urakkarajojen suhteen noudatetaan soveltuvin osin samaa, mitä edellä on sanottu LVI-teknisten laitteiden toimintakokeista.

<u>Säätö, mittaukset ja viritykset</u>
Hyväksyttyjen toimintakokeiden jälkeen urakoitsijat tekevät asentamiinsa järjestelmiin ja laitteisiin liittyvät säädöt ja mittaukset (esim. vesi- ja ilmavirrat).

Säätö- ja mittaustöiden sekä viritysten suorittaminen asianmukaisesti edellyttää, että rakennustöiden valmius ko. tiloissa vastaa toimintatarkastusvalmiutta (ks. edellä).

Osa mittauksista ja säädöistä voidaan erikseen sopia suunniteltaviksi takuuaikana (esimerkiksi lämmitysverkoston säätö).

Mittaustulokset dokumentoidaan käyttäen apuna järjestelmä- ja laitekohtaisia, sisäilmastomittausten osalta huonekohtaisia, tarkastuslistoja.

Urakoitsija laatii pöytäkirjan ainakin seuraavista säädöistä, mittauksista ja virityksistä:
- nestevirtojen säätö
- huonelämpötilojen mittaus ja säätö (talviaikaan)
- ilmamäärien säätö
- äänitasojen mittaus
- rakennusautomaationjärjestelmän antureiden kalibrointi
- sähkö- ja telejärjestelmien mittaukset mukaan lukien kaapeliverkot sähkösuunnitelmissa esitetyn mukaisesti
- valaistusmittaus
- jäähdytyskoneiden käyttöönotto pöytäkirjat
- LTO-laitteiden hyötysuhdemittaukset
- Kompressorijäähdytyslaitteiden konekohtaiset ja järjestelmäkohtaiset COP arvot
- IV-koneiden konekohtaiset ja koko laitoksen SFP-luvut

Kapasiteettikokeet

Kapasiteettikokeet aloitetaan hyväksyttyjen toimintakokeiden, säätöjen ja mittausten sekä automatiikan virityksen jälkeen urakoitsijoiden yhteisesti ehdottamana ajankohtana.

Rakennusautomaatiojärjestelmän ohjelmistojen toimivuustarkastus

Ohjelmistojen testaus on osa rakennusautomaatiojärjestelmän vastaanottomenettelyä ja tehdään suunnittelijan ohjeistuksen mukaan.

Järjestelmän koekäyttö

Osalle järjestelmistä voidaan pitää toimintakokeiden lisäksi myös erillinen koekäyttö. Erillisessä koekäytössä tutkitaan laitteiden kokonaistoimintaa eri olosuhteissa erilaisten käyttöjaksojen aikana sekä varmistetaan järjestelmän riittävä kapasiteetti. Suoritustavan tulee olla sellainen, että sekä urakoitsija ja rakennuttaja vakuuttuvat laitteiden oikeasta toiminnasta.

Koekäyttö suoritetaan seuraaville järjestelmille:
- sprinkleripumppaamo
- savunpoistojärjestelmä kokonaisuutena
- lämpöpumppu- ja vedenjäähdytinjärjestelmä
- ilmastointikojeet lämmityksineen ja jäähdytyksineen
- säätö- ja valvontalaitteet
- hälytysjärjestelmät

Urakoitsijat pyytävät koekäytön suorittamista saatuaan laitteiden asennustyöt valmiiksi, sekä toimintakokeen jälkeiset säätö- ja viritystoimenpiteet suoritetuiksi. Koekäytöt suoritetaan erikseen laaditun koekäyttöohjelman mukaisesti. Urakoitsija hyväksyttää koekäyttöohjelman tilaajalla viimeistään kaksi viikkoa ennen koekäyttöä.

Mittaukset suorittaa ja dokumentoinnista vastaa ao. järjestelmän toimittanut ura-koitsija. Koekäytöt suorittavat urakoitsija ja rakennuttaja yhdessä.
Osa em. toimenpiteistä voidaan erikseen sopia suoritettavaksi takuuaikana, jolloin ainakin suoritetaan koekäytöt vaihtuvissa olosuhteissa (kesä/talvikäyttö).

Talotekniikkajärjestelmien yhteiskoekäyttö
Kun kaikki järjestelmäkohtaiset rakennuttajan toimintakokeet on hyväksytysti suoritettu, pidetään kaikkien taloteknisten järjestelmien yhteiskoekäyttö. Taloteknisten järjestelmien yhteiskoekäytön suorittavat urakoitsijat, KVR-urakoitsijan ja rakennuttajan kanssa. Dokumentoinnista vastaa KVR-urakoitsija.

Yhteiskoekäytössä testataan kaikkien järjestelmien samanaikainen toiminta normaalia käyttötilannetta ja mitoitustilannetta vastaavissa olosuhteissa sekä poikkeustilanteissa kuten sähkökatkon aikana ja sen jälkeen, palohälytystilanteessa jne. Erityisesti tulee kiinnittää huomiota siihen miten eri yksittäin testatut järjestelmät toimivat yhteen ja kokonaisuutena. Urakoitsijoiden pitää varata riittävä määrä henkilöstöä yhteiskoekäyttöä varten, jotta eri osissa rakennusta voidaan todeta järjestelmien samanaikainen toiminta. Rakennusautomaatiojärjestelmästä seurataan koko laitoksen toimintaa.

Tarkistusmittaukset
Rakennuttaja suorittaa rakennusaikana urakoitsijoiden mittausten tarkistusmittauksia sekä omilla että urakoitsijoiden mittalaitteilla. Tulokset dokumentoidaan urakoitsijoiden mittauspöytäkirjoihin urakoitsijoiden mittausarvojen rinnalle.

Vaipan tiiveyskokeet ja lämpökamerakuvaukset
Uudisrakennuksen maanpäälliselle osalle suoritetaan lämpökamerakuvaus sekä vaipan tiiveyskoe ja paine-eromittaukset. Lämpökamerakuvaus ja paine-eromittaukset suoritetaan rakennuttajan hyväksymän ulkopuolisen asiantuntijan toimesta, jonka hankinta kuuluu KVR-urakkaan. Lämpökamarakuvauksen ja paine-eromittauksista pääurakoitsija toimittaa mittaussuunnitelman, joka tulee hyväksyttää rakennuttajalla,

Lämpökamerakuvaukset tehdään tarvittaessa takuuaikana, ellei urakka-aikana voida sääolosuhteista johtuen suorittaa mittauksia. Mittauksia tehdessä saa ulkoilman lämpötilan olla enintään 0 C. Lämpökamerakuvaukset suoritetaan ja raportoidaan RT 14-10850 RAKENNUKSEN LÄMPÖKUVAUS ohjeiden mukaisesti.

Tiiveyskoe suoritetaan ylipaineistamalla koealue rakennuksen omilla tuloilmakoneilla. Urakoitsijat huolehtivat siitä, että koneet ovat käytettävissä mittauksia varten ja vastaavat koneiden käytöstä kokeiden aikana. Koe suoritetaan tarvittaessa osissa jakamalla rakennus tarvittaviin koealueisiin. Rakennusurakkaan kuuluu koealueen erottaminen rakennuksen muista osista tarvittavin rakentein ja tiivistyksin.

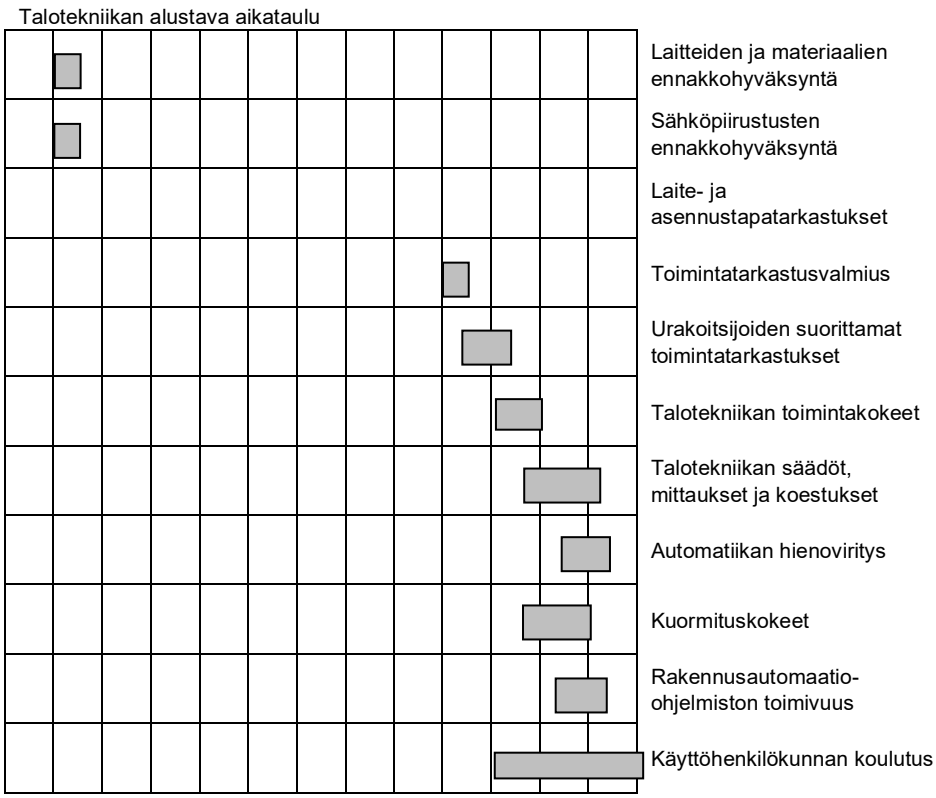
Mahdolliset havaitut vuotokohdat tiivistetään rakennusurakoitsijan toimesta. Korjattujen vuotokohtien tiiveyskoe ja lämpökamerakuvaus uusitaan tarkastusta varten. Edellä kuvatut toimenpiteet uusitaan urakoihin kuuluvina, kunnes asetettu vaipan tiiveys on saavutettu ja vuotokohdat korjattu.

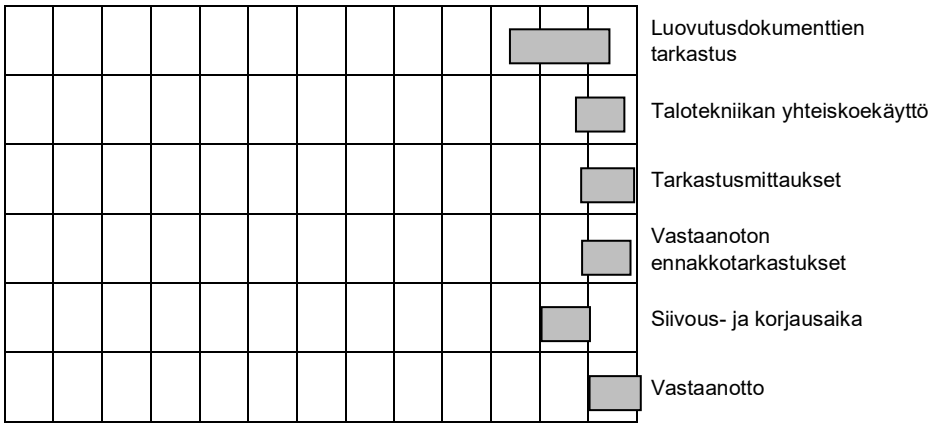
13.5. Vastaanoton aikataulu

KVR-urakoitsija laatii kiinteässä yhteistyössä muiden urakoitsijoiden ja rakennuttajan kanssa, viimeistään neljä kuukautta ennen ensimmäisiä toimintakokeita, tarkastus- ja vastaanottosuunnitelman ja -aikataulun.

Eri urakoiden töiden osalta pitävät rakennuttajan edustajat ennakkotarkastuksen. Rakennusteknisten töiden osalta pidetään ennen vastaanottotarkastusta ennakko-tarkastuksia, joiden ajankohdat esitetään vastaanottoaikataulussa.
Tarkastuksessa havaitut virheet ja puutteet korjataan mahdollisimman pian, jotta rakennuskohde voidaan ottaa käyttöön rakennuskohteen vastaanottotarkastuksessa.

Vastaanottotarkastuksen edellytyksenä on, että edellä luetellut vastaanottomenettelyyn sisältyvät tarkastukset ja muut velvoitteet on suoritettu ja että niissä havaitut puutteet on korjattu.





13.6. Vastaanoton ennakkotarkastus

Vastaanoton ennakkotarkastus pidetään viimeistään viikkoa ennen vastaanottotarkastusta, jossa todetaan ovatko:

- urakkasuoritukset vastaanottosuunnitelman edellyttämässä kunnossa
- urakkasopimuksien ja työmaan laatusuunnitelman mukaiset tarkastukset tehty
- tarkastuksissa todetut viat ja puutteet poistettu
- koekäytöt ja taloteknisten järjestelmien yhteiskoekäyttö hyväksytysti suoritettu
- käyttökoulutus annettu tai sen antaminen on sovittu ja aikataulutettu
- luovutusasiakirjat ja huoltokirjadokumentit koottu ja toimitettu tarkastettavaksi

Jos vastaanottotarkastuksessa todetaan niin paljon puutteita, ettei rakennuttaja ota vastaan urakkasuorituksia tai järjestelmää, suoritetaan uusi vastaanottotarkastus vikojen poistamisen jälkeen urakoitsijan kustannuksella erikseen sovittavana ajankohtana.

Takuuajan alkamisen edellytyksenä on, että rakennuksen järjestelmät ovat toimin-takuntoiset, säädetyt, mitatut ja hyväksytysti koekäytetyt niin, että suunnitellut toiminta-arvot on saavutettu.

14. Käyttöönotto

14.1. Luovutusasiakirjat (huoltokirja ym.)

Urakoitsijat luovuttavat ennen vastaanottotarkastusta rakennuttajalle seuraavat asiakirjat:

- urakoitsijoiden yhteystiedot
- tiedot käytetyistä materiaaleista, kalusteista ja laitteista sekä niiden tyyppihyväksynnät
- valvojan merkinnällä varustetut tarkepiirustukset ja lopullisia asennuksia vastaavat asennuspiirustukset
- viranomaisten leimoilla varustetut lupapiirustukset ja niihin liittyvät luvat
- viranomaisen tarkastuspöytäkirjat

- muovipäällysteiset ja kehystetyt kytkentäkaaviot ja toimintaselosteet lämmönjako- ja konehuoneiden sekä sähköpääkeskushuoneen seinille
- kohteesta laaditut tarkastuspöytäkirjat
- huoltokirja-aineisto rakennuttajan ohjeen mukaan
- käyttö- ja huolto-ohjeet sekä käyttöturvallisuustiedot
- takuutodistukset
- kaikki koestus- ja mittauspöytäkirjat

Luovutusasiakirjat luovutetaan seuraavien periaatteiden mukaisesti:

- luovutusasiakirjat toimitetaan sähköisessä muodossa tilaajan projektipankkiin / tilaajan ilmoittamaan osoitteeseen
- kohteelle 2 sarjaa piirustuksia valvomoon, luovutus kuittausta vastaan rakennustyövalvojalle
- kunkin urakoitsijan velvollisuus on hankkia ja toimittaa suunnittelijoille aineisto, tiedot ja paikkansa pitävät ns. punakynäpiirustukset asennuksistaan ja kojeistaan yms. mikäli niitä ei ole mallipäivityksissä huomioitu
- kun urakoitsija on koonnut aineiston, urakoitsija, suunnittelija ja rakennuttajakonsultin ko. alan valvoja tarkastavat aineiston ennen luovutusasiakirjojen tekemistä.
- tarkastuskokouksia pidetään tarpeen mukaan asennustyön aikana ko. alan valvojan kutsusta. Jos aineisto on puutteellinen, urakoitsija täydentää sen annettuna määräaikana. Jos urakoitsijan täydennys on edelleen puutteellinen, urakoitsija huolehtii luovutusasiakirjojen tekemisestä ja siitä aiheutuvista kustannuksista.
- kaikki suunnittelijoiden laatimat ja urakoitsijoiden tarkastamat tarkepiirustukset ja lopullisia asennuksia vastaavat asennuspiirustukset ja piirustusluettelot varustetaan päiväyksellä ja urakoitsijan allekirjoituksella sekä tekstillä LUOVUTUSPIIRUSTUS.
- Viranomaisasiakirjat luovutetaan yhtenä alkuperäisenä kopiosarjana
- Loppupiirustukset toimitetaan tietomallina erillisen tietomalliohjeistuksen mukaan

<u>Käyttö- ja huoltosuunnitelma</u>

Rakennuttaja laadituttaa rakennuksesta käyttö- ja huoltosuunnitelman (huoltokirja). Huoltokirja tehdään sähköisessä muodossa tilaajan huoltokirjajärjestelmään.

Rakennuttaja nimeää erillisen huoltokirjakoordinaattorin. Huoltokirjan laatimisessa noudatetaan huoltokirjakoordinaattorin ohjeistusta.

Urakoitsijat luovuttavat omalla kustannuksellaan vastaanoton ennakkotarkastukseen mennessä huoltokirjakoordinaattorille seuraavat asiakirjat paperikopioina ja sähköisessä muodossa:

- tuotetiedot
- kohteesta laaditut tarkastuspöytäkirjat
- käyttö-, hoito-, huolto- ja kunnossapito-ohjeet ja suositukset huoltoväleistä ja laitteiden kalibroinneista

- takuutodistukset
- alihankkija- ja tavarantoimittajaluettelot yhteystietoineen
- konekortit, laitteiden mitoitusajot ja laitteiden teknilliset tiedot sisältävät dokumentit
- järjestelmien asetusarvot ja aikaohjelmat erillisinä omina dokumentteinaan
- muut RT 18-10713:n (Toimitilakiinteistön huoltokirjan laadinta) mukaiset tiedot
- muut huoltokirjakoordinaattorin, ohjelmistokonsultin ja suunnittelijoiden antamien huoltokirjaohjeiden mukaiset tiedot

Huoltokirja on voitava ottaa käyttöön rakennuksen vastaanottovaiheessa.

14.2. Käytön opastus

Urakoitsijat ja laitetoimittajat järjestävät käyttäjän kanssa sovittavina ajankohtina käyttöhenkilökunnalle eri järjestelmien ja laitteiden käyttöä koskevia koulutustilaisuuksia. Koulutus pidetään vähintään kahdessa osassa, joista toinen vastaanoton jälkeen järjestelmien ollessa käytössä. Käytön opastuksesta on huomioitava myös lisäohjeet kunkin alan työselostuksesta.

Koulutussuunnitelma laaditaan pääurakoitsijan johdolla ja koordinoimana. Koulutussuunnitelma on hyväksytettävä rakennuttajalla vähintään yksi (1) kk ennen vastaanottotarkastusta. Urakoitsijoiden ja laitetoimittajien tulee pääurakoitsijan johdolla yhteisesti sopia koulutustilaisuuksien ajankohdista, jotta päällekkäisyyksiltä vältytään.

Koulutus annetaan järjestelmäkohtaisesti siten, että kaikista urakoihin kuuluneista järjestelmistä pidetään koulutustilaisuus. Lisäksi rakennuksen yleisistä rakenteista ja niiden käytöstä ja huollosta järjestetään koulutustilaisuus.

Opastustilaisuudessa pidettävän suullisen esityksen lisäksi on käsiteltävästä aiheesta oltava lyhyt kirjallinen selostus, joka jaetaan monistettuna tilaisuuteen osallistuville. Sama materiaali liitetään myös luovutusaineistoon.

15. Tekijänoikeus, käyttöoikeus ja keksijänoikeus

YSE98 54 §:n määräyksien asemasta sovelletaan tässä hankkeessa seuraavia määräyksiä:

1. Tilaajalla on oikeus tekijänoikeuslain ja sopimattomasta menettelystä elinkeinotoiminnassa säädetyn lain määräysten mukaisesti käyttää omiin tarkoituksiinsa urakoitsijan urakkaa koskevia piirustuksia, työtapaselostuksia, laskelmia ja vastaavia alla mainituin poikkeuksin:

a) Tilaajalla ei ole oikeutta luovuttaa urakoitsijan laatimia asiapapereita kolmannen osapuolen käyttöön lukuun ottamatta tässä hankkeessa yhteistyössä ti-laajan kanssa tehtyjä päiväkodin kotialueeseen kohdistuvaa päiväkotikonseptin kehittämistä.

b) Jos tilaaja aikoo toteuttaa saaduilla suunnitelmilla jonkin uuden kohteen rakentamisen, on hänen tästä sovittava urakoitsijan kanssa, lukuun ottamatta edellä mainittua kotialueen tässä hankkeessa kehittynyttä ratkaisua.

2. Jos toiselle sopijapuolelle on luovutettu sellaisia tietokoneohjelmia, piirustuksia tai vastaavia, jotka toinen on laatinut urakan ulkopuolella, mutta joita on käytetty urakkaa toteutettaessa, on toisen sopijapuolen käyttöoikeudesta näihin nähden urakan ulkopuolella sovittava erikseen.

3. Jos keksintö on syntynyt pääasiallisesti sellaisen tarjoustyön tai urakan suorittamisen tuloksena, joka sisältää tutkimus- tai kehitystyötä tai jos keksintö sisältää tarjouspyyntöasiakirjoissa lähemmin mainitun tehtävän ratkaisun, on tilaajalla oikeus päästä kokonaan tai osittain työn saajan, muiden tarjoajien heidän työntekijänsä, suunnittelijansa tai asiantuntijansa oikeudenomistajaksi keksintöön nähden. Hankkiakseen tällaisen oikeuden tilaajan on ilmoitettava siitä työnsaajalle viimeistään vuoden kuluessa tarjouskilpailun ratkaisusta. Muuta keksintöä, joka on syntynyt urakan yhteydessä, on tilaajalla oikeus käyttää vain urakan puitteissa.

4. Mikäli sen keksintöön kohdistuvan oikeuden arvo, jonka tilaaja on saanut 3-kohdan mukaisesti, on selvästi suurempi kuin mitä työnsaaja tai muiden tarjoajien saama korvaus ja muut olosuhteet edellyttävät, tulee keksinnön suorittajan saada kohtuullinen hyvitys aikaisemmin saamansa korvauksen lisäksi. Tällaista hyvitystä koskeva vaatimus on työnsaajan esitettävä viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluessa saatuaan tiedon 3-kohdassa mainitusta tilaajan ilmoituksesta ja muiden tarjoajien kahden vuoden kuluttua tarjouskilpailun ratkaisusta.

16. Erimielisyydet

16.1. Riitaisuuksien ratkaiseminen

Mahdolliset erimielisyydet ratkaistaan ensisijaisesti osapuolten keskinäisten neuvottelujen avulla. Ellei erimielisyyttä voida näin sopia, riitaisuuksien esiaste käsitellään Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

17. Urakoitsijan valintaperusteet

17.1. Ehdokkaan tai tarjoajan poissulkeminen

Rakennuttajan tulee tai tämä voi päätöksellään sulkea tarjouskilpailun ulkopuolelle ehdokkaan tai tarjoajan julkisia hankintoja koskevan lain mukaisesti.

Tarjoaja suljetaan tarjouskilpailun ulkopuolelle, jos

- tarjoajana on elinkeinonharjoittaja tai yritys, jonka yhtiömies taikka hallituksen jäsen tai toimitusjohtaja taikka muussa siihen rinnastettavassa asemassa oleva henkilö on määrätty liiketoimintakieltoon,

- tarjoajaa ei ole merkitty kaupparekisteriin, ennakkoperintälain mukaiseen ennakkoperintärekisteriin ja työnantajarekisteriin sekä arvonlisäverolain mukaiseen arvonlisävelvollisten rekisteriin, jos laki edellyttää tällaista rekisteröitymistä,
- tarjoaja ei toimita kohdan 12.1 tilaajavastuulain mukaisia suomenkielisiä selvityksiä pyynnössä esitetyssä määräajassa tai
- tarjoaja ei täytä alle kirjattuja taloudellisia ja teknisiä vähimmäisvaatimuksia

Tarjoajan on täytettävä seuraavat soveltuvuusehdot:

Tarjoajalla on oltava riittävä vakavaraisuus, taloudellinen kantokyky, sekä maksukyky hankinnan kohteena olevien palvelujen tuottamiseen.

Tämän arvioimiseksi tarjoajan taloudellisen tilanteen on oltava sellainen, että se Suomen Asiakastieto Oy:n ratingluokituksessa on vähintään A (tyydyttävä) taikka tilinpäätöstietojen tai muun vastaavan selvityksen perusteella vastaavaa tasoa. Tarjoaja, jonka luokitus ratingluokituksessa on B tai C taikka jonka taloudellisen tilanteen arvioidaan vastaavan em. tasoa, voidaan sulkea tarjouskilpailusta, jos se ei kykene esittämään luotettavaa selvitystä toimenpiteistä, joihin se ryhtyy tai on ryhtynyt taloudellisen tilanteensa parantamiseksi.

Tarjoaja toimittaa hankintayksikölle erikseen pyydettäessä Suomen Asiakastieto Oy:n Rating alfa raportin tai, jos tietoja ei ole Suomen Asiakastieto Oy:n rekisterissä, tilinpäätöstiedot kolmelta (3) viime vuodelta tai muun vastaavan selvityksen.

Vastaavana selvityksenä voidaan pitää esimerkiksi Bisnode Rating-luokituksen mukaista raporttia tai muun riippumattoman ja luotettavan luottoluokittajan raporttia.

Tarkemmat soveltuvuus/kelpoisuusehdot ovat esitetty hankintajärjestelmän (Cloudia) tarjouspyynnössä.

Lisäksi tarjoajan vuotuinen liikevaihto on kohteena olevalta toimialalta vähintään viiden (5) miljoonaa euroa kahdelta edelliseltä tilikaudelta.

KVR-urakoitsijalla on oltava kaksi (2 kpl) referenssihanketta laajuudeltaan yli 1000 brm2 uudistoimitilarakennushankkeesta, jossa KVR-urakoitsija on toiminut suunnittelusta ja suunnittelun ohjauksesta vastanneena pääurakoitsijana ja, joka on vastaanotettu enintään 10 vuoden aikana tarjouksen määräajasta. Uudistoimitilahankkeeksi tässä kohdin luetaan päiväkoti- koulutustarpeeseen rakennettu rakennus.

Tarjoajan nimeämällä vastaavalla työnjohtajalla on oltava kaksi (2 kpl) referenssi-hanketta laajuudeltaan yli 1000 brm2 uudistoimitilarakennushankkeesta, jossa nimetty henkilö on toiminut vastaavana työnjohtajana ja, joka on vastaanotettu enintään viiden vuoden aikana tarjouksen määräajasta. Lisäksi nimetyllä henkilöllä on oltava kokemusta vastaavan työnjohtajan tehtävistä vähintään kaksi vuotta tai vähintään kuusi vuotta

työnjohtokokemusta uudistoimitilahankkeista. Lisäksi vastaava työnjohtaja on suorassa työsuhteessa tarjouksen antajaan tai yrityksen omistajataho.

Vastaavalla arkkitehti-, rakenne-, lvi- ja sähkösuunnittelijalla on kullakin oltava kaksi (2 kpl) referenssihanketta uudispäiväkodin tai vastaavan toimitilarakennuksen suunnittelusta, joissa hän on toiminut vastaavan suunnittelijan tehtävissä ja, jonka urakka on vastaanotettu enintään viiden vuoden aikana tarjouksen määräajasta.

17.2. Tarjouksen hylkääminen

Tarjous hylätään, jos se ei ole tarjouspyyntöasiakirjojen mukainen tai sisältää omia ehtoja.

Tarjous voidaan hylätä, jos tarjoushinta tarjotun urakan laatuun ja laajuuteen nähden on poikkeuksellisen alhainen.

Tarjous voidaan hylätä muillakin perusteilla, jotka on lueteltu esimerkiksi julkisia hankintoja koskevassa laissa tai asetuksissa.

Rakennuttaja pidättää itsellään oikeuden hylätä kaikki tarjoukset.

17.3. Tarjousten valintaperusteet

Tarjoukset vertaillaan Hankinnan kuvaus -asiakirjaan kirjatun mukaisesti.
.

18. Tarjous

18.1. Tarjouksen muoto

Urakkatarjous on annettava käyttämällä tarjouspyynnön liitteenä olevaa tarjouslomaketta. Tarjoukseen on liitettävä pyydetyt erittelyt.

18.2. Tarjouksen liitteet ja tarjoussuunnitelmat

Tarjoukseen on liitettävä Hankinnan kuvaus -asiakirjassa, tarjouspyynnössä ja tarjouslomakkeessa pyydetyt todistukset, selvitykset ja suunnitelmat.

18.3. Tarjouksen voimassaoloaika

Tarjouksen on oltava sitovana voimassa, kunnes tarjouksen tehneen kanssa on allekirjoitettu KVR-sopimus työn suorittamisesta, kuitenkin enintään 90 vuorokautta tarjouspyyntökirjeessä määrätystä tarjouksen jättöpäivästä ja se mukaan lukien.

18.4. Lisätiedot

Tarjouspyyntöä koskevien lisätietojen osalta menetellään tarjouspyynnössä kirjatun mukaisesti.

18.5. Rakennuspaikkaan ja siihen tutustuminen

Rakennuttaja edellyttää, että tarjoaja on tutustunut rakennuspaikkaan ennen tarjouksen antamista.

Rakennuttaja ei järjestä rakennuspaikan näyttötilaisuutta.

18.6. Tarjouksen tekeminen

Tarjous on laadittava ja jätettävä tarjouspyyntöön kirjatulla tavalla.

18.7. Tarjousten avaus

Tarjoukset avataan tarjouspyynnössä mainitun mukaisesti.

Vantaalla 15.7.2025

Jari Piiparinen
Projektipäällikkö
Kiinteistöt ja tilat, toimitilajohtaminen, rakennuttaminen

URAKKAOHJELMAN LIITTEET

Sisällys

Urakkaohjelman liitteet 52
Liite 1, turvallisuusasiakirja 53
Liite 2, turvallisuussäännöt ja menettelyohjeet 65
Liite 3, päästötön rakennustyömaa 75
Liite 4, työpaikalla oppimisen mahdollistaminen 78
Liite 5, Vallitsevan tilanteen aiheuttamat täsmennykset urakkasopimukseen 80
Liite 6, käyttöönottosiivoukseen kuuluvat tehtävät ja laatukuvaukset 81

LIITE 1, TURVALLISUUSASIAKIRJA

Turvallisuusasiakirjan tarkoitus
Tämä turvallisuusasiakirja on rakennustyön turvallisuudesta annetun valtioneuvoston asetuksen mukainen rakennustyön suunnittelua ja valmistelua varten laadittava asiakirja.

Tämä asiakirja kertoo hankkeen erityisiä työturvallisuusriskejä ja vaaroja aiheuttavista olosuhteista ja työvaiheista niin, että urakoitsijat voivat varautua niihin asianmukaisesti. Tämä asiakirja täydentää rakennus- ja erikoistyöselityksiä sekä urakkasisältö-, osapuolten yhteiset työmaapalvelut- ja työmaan toiminta ja hallinto - asiakirjoja.

Viittauslyhennykset:

- UO = Urakkaohjelma
- URL = Urakkarajaliite
- RTS = Rakennusselitys

Päätoteuttaja
Rakennuskohteen päätoteuttajana toimii pää-/ rakennusurakoitsija, joka nimeää työmaalle vastaavan työnjohtajan. Päätoteuttaja huolehtii työmaan perehdyttämisestä.

Päätoteuttaja laatii työmaalle yhteiset turvallisuusohjeet.
Päätoteuttaja vastaa rakennustyön turvallisuudesta annetun valtioneuvoston päätöksen mukaisista päätoteuttajan ja työmaan johtovelvollisen velvollisuuksista sekä nimeää työmaalle vastaavan työnjohtajan. LVIS-urakoitsijat (sivu-urakoitsijat) huolehtivat omien rakennusluvassa edellytettyjen vastuullisten työnjohtajien nimeämisestä.

Päätoteuttaja vastaa kaikkien töiden yhteensovittamisesta.

Rakennuttajalle ei siirry tämän asiakirjan tai muiden urakka-asiakirjojen kautta mitään päätoteuttajan työmaata koskevia velvoitteita.

Päätoteuttaja laatii työmaalle kaikkia työmaalla työskenteleviä koskevan turvallisuussuunnitelman osaksi laatusuunnitelmaansa ja esittelee sen tilaajalle ja suunnittelijoille. Päätoteuttaja vastaa, että jokainen oman, ali- tai sivu-urakoitsijan tai rakennuttajan erillishankintojen suorittavaan henkilöstöön kuuluva on perehdytetty työmaan turvallisuussuunnitelmaan ja -ohjeistuksiin ennen heidän tuloaan työmaalle.

Ali- ja sivu-urakoitsijat sekä erillishankintoja tekevät urakoitsijat ovat velvollisia noudattamaan päätoteuttajan antamia ja turvallisuussuunnitelman määrittämiä ohjeita töiden järjestelyistä.

Päätoteuttajan on huolehdittava siitä, että jokaisella rakennustyömaalla työskentelevällä on työmaalla liikkuessaan näkyvillä henkilön yksilöivä kuvallinen tunniste (työturvallisuuslaki).

Päätoteuttaja laatii työmaasuunnitelman, joka osaltaan täydentää työturvallisuussuunnitelmaa.

Työmaalla pidetään työturvallisuuden aloituskokous ennen töiden aloittamista, jossa käsitellään mm. rakennushankkeen työturvallisuutta koskevat suunnitelmat ja asiakirjat osapuolten kesken (työturvallisuuslaki).

Rakennuttajan on huolehdittava, että tarkoitettujen kirjallisten asiakirjojen tiedot ja niiden muutokset välitetään suunnittelijoille sekä päätoteuttajalle. Tiedot, suunnitelmat ja niistä johtuvat turvallisuustoimenpiteet käsitellään yhteistyössä näiden kanssa ennen rakennustyön alkua ja tarvittaessa rakennustyön aikana.

Päätoteuttajan on huolehdittava perehdyttämällä ja opastamalla siitä, että kaikilla yhteisen rakennustyömaan työntekijöillä on riittävät tiedot turvallisesta työskentelystä ja että he tuntevat kyseessä olevan rakennustyömaan vaara- sekä haittatekijät sekä niiden poistamiseen tarvittavat toimenpiteet. Päätoteuttajan on varmistuttava, että sillä on tieto työmaalla työskentelevistä työntekijöistä ja itsenäisistä työnsuorittajista ja että heidän perehdyttämistään varten on tarpeelliset tiedot. Päätoteuttajan on jatkuvasti tarkkailtava toimintojen toteuttamista ja yhteensovittamista, velvoitteiden täytäntöönpanoa, työturvallisuuden tilaa sekä työtapojen turvallisuutta (työturvallisuuslaki sekä Valtioneuvoston asetus rakennustyön turvallisuudesta).

Työsuojeluorganisaatio ja katselmukset

Työsuojelun piiriin kuuluvassa lakisääteisessä yhteistoiminnassa työnantajien ja työntekijöiden sekä eri urakoitsijoiden kesken noudatetaan lakia työsuojelun valvonnasta ja asetusta työsuojelun valvonnasta muutoksineen. Lisäksi noudatetaan, mitä työehtosopimuksessa (TES) on sanottu.

Päätoteuttaja vastaa työmaan hallintojärjestelyistä. Päätoteuttaja vastaa myös työmaan turvallisuusseurannasta (ns. viikkotarkastus tai TR-Mittaus) ja raportoi niistä tilaajalle työmaakokousasiana.

Päätoteuttaja huolehtii ja laatii tarvittavat erikoistöiden ennakkoilmoitukset viranomaisille ennen töiden aloittamista.

Rakennuttajan johtamissa työmaakokouksissa käsitellään työsuojeluasiat erillisenä kohtana.

Töiden yhteensovitus ja työsuojelu

Päätoteuttajan on valtioneuvoston asetuksen VNa 205/2009 mukaan huolehdittava turvallisuuden ja terveyden kannalta tarpeellisesta työmaan yleisjohdosta ja osapuolten välisen yhteistoiminnan ja tiedonkulun järjestämisestä, toimintojen yhteensovittamisesta sekä työmaan yleisestä siisteydestä ja turvallisuudesta.

UR Osapuolten yhteiset työmaapalvelu ja Työmaan johtovelvollisuudet sekä Työmaapalvelut

Ks. UO Toteutuksen yleisjärjestelyt ja rajoitukset
UR Osapuolten yhteiset työmaapalvelu ja Työmaan johtovelvollisuudet sekä Työmaapalvelut

Työsuojelusäädökset
Rakennuskohteessa noudatetaan työsuojelua koskevia lakeja, asetuksia, säädöksiä ja määräyksiä, jotka ovat näkyvillä työmaalla. Rakennustyön turvallisuusmääräykset selityksineen tulee olla esillä työmaalla.

Ennakkoilmoitus työsuojelupiiriin
Päätoteuttajan tulee ennen rakennustyön alkua tehdä työsuojeluviranomaiselle Valtioneuvoston asetuksen 4 §:n mukainen ennakkoilmoitus. Päätoteuttajan on annettava ennakkoilmoitus tiedoksi myös rakennuttajalle sekä pantava ennakkoilmoitus selvästi näkyville rakennustyömaalla ja pidettävä se tarpeellisilta osin ajan tasalla.

Luvat ja luvanvaraiset työt
Kunkin urakoitsijan on huolehdittava, että työmaalla toimivilla henkilöillä on asianmukaiset luvat ja käytännön kokemus esim. sähkö-, hitsaus- ja tuli- yms. töissä.

Päätoteuttajan on huolehdittava, että työmaalla toimivilla henkilöillä on asianmukaiset luvat ja käytännön kokemus sähkö-, hitsaus-, tuli-, yms. -töissä. Samoin päätoteuttaja huolehtii, että em. töiden ennakoiva työnsuunnittelu samoin kuin niihin liittyvät ennakkoilmoitukset on tehty ennen töiden aloittamista. Päätoteuttaja myöntää työmaalle tulityöluvat.

Yhdyshenkilöt ja yhteystiedot
Työmaan turvallisuudesta vastaavista henkilöistä pidetään ajan tasalla olevaa listaa, joka päivitetään työmaakokousten yhteydessä. Jokaisen urakoitsijan tulee ilmoittaa turvallisuudesta vastaavat henkilönsä tähän listaan.

Urakoitsijoiden on hyväksytettävä tilaajalla työturvallisuudesta vastaavat henkilöt.

Rakennuttajan turvallisuuskoordinaattori on ulkopuolinen konsultti, nimi ilmoitetaan myöhemmin. Turvallisuuskoordinaattorille ilmoitetaan kaikki työturvallisuuteen liittyvät asiat ja muutokset, myös tähän asiakirjaan liittyvät.

Vaaraa aiheuttavat rakennustyöt

Lyhyt yhteenveto työkohteesta ja tehtävistä töistä
Kyseessä on Sammakkolammen päiväkodin rakentaminen.
Rakentamisessa tulee huomioida alueen asukkaiden turvallinen liikkuminen työmaan lähistöllä.
Työmaa-alue on vanhan päiväkodin tilalla rajoittuen ympärillä oleviin kerrostalotontteihin.
Tontti aidataan päätoteuttajan toimesta.

Rakennuskohteen tyypilliset työturvallisuusriskit
Rakennushanke on uudisrakennuskohde, jolle tyypillisiä työturvallisuusriskejä ja riskejä sisältäviä työvaiheita ovat:

- työmaan järjestelyt sekä hyvän järjestyksen ylläpito työpisteissä ja materiaalin käsittelyssä eri rakennusvaiheissa
- kaivutyöt
- maapohjan kantavuus ja kaivantojen tuenta
- rakennustyön aikainen sähköistys ja valaistus
- nostotyöt ja siirrot
- putoamissuojauksen toteuttaminen
- tuki- ja telinetyöt
- telineiltä suoritettavat työt
- liuotinohenteisten maalien, liimojen sekä pohjustusaineiden käyttö
- purkutyöt/liitokset vanhaan rakennukseen
- töiden ja työvaiheiden tosiasiallinen ajoitus ja kesto sekä niiden yhteensovittamisen järjestäminen rakennustöiden edistymisen mukaan
- varaa aiheuttavat sähkökaapelit
- henkilönsuojainten käyttötarpeet ja –ajankohdat
- toiminta tapaturmissa ja onnettomuustilanteissa
- ympäristö lähiasutuksineen
- pohja- sekä muut maanrakennustyöt sekä niihin liittyvä liikenne
- kaivutyöt, -tuennat ja muut kaivuvaarat (erityisesti perustustyöt)
- elementtiasennustyöt
- liuotinohenteisten maalien, liimojen sekä pohjustusaineiden käyttö
- nosto ja hallinta kaivuvaiheessa
- rakennustarvikkeiden, -materiaalien, -jätteiden ja laitteiden siirrot
- työskentely ahtaissa ja vaikeissa olosuhteissa
- rakenteiden tuentatyöt
- kuormien siirrot
- tulityöt ja palovaara
- piikkaus, roilotus ja reikien teko
- pöly, melu, tärinä
- lämpöolot, vetoisuus ja kosteus
- valaistuksen riittävyys

- useiden erilaisten töiden yhteensovittaminen
- työskentely telineillä ja korokkeilla ja siitä johtuva putoamisvaara sekä telineiltä putoilevat esineet
- työskentely vesikatolla ja siitä johtuva putoamisvaara
- työmaata ympäröivä ja työmaatoimintojen /-liikenteen keskinäinen risteäminen
- sähköjärjestelmiin liittyvät vaarat (mm jännitteiset johdot)
- LVI-järjestelmiin liittyvät vaarat
- erilaisten työkoneiden ja työkalujen käyttö (mm moottoroidut työkalut ja hitsaus)
- terveydelle vaarallisten tai haitallisten aineiden käyttö (mm voimakkaat puhdistusaineet)
- räjähdystyö

Purkutyöt
Uudisrakennus, joten varsinaisia purkutöitä ei ole, lukuun ottamatta työvaiheiden välillä tehtäviä paikallisia purkuja esim. valumuotit.

Purku- ja raivausjätteet kuljetetaan kaatopaikalle tai viranomaisten määräämään muuhun paikkaan. Urakoitsija säilyttää siirtoasiakirjat 3 vuotta päivämäärästä. Jätteet on lajiteltava viranomaisten vaatimalla tavalla ja erityistä huomiota on kiinnitettävä ympäristölle haitallisten jätteiden käsittelyyn.

Isommat (yli 100 mm) putkien ja kanavien läpiviennit (jos joudutaan jälkiasennuksiin) kantaviin seiniin tehdään timanttiporalla.

Maanrakennustyöt
Maanrakennustyöt (perustaminen, ulkopuoliset TATE-asennukset) ovat kohteessa lähinnä kaivantoihin liittyviä ja niistä on oltava tilaajan ja rakennesuunnittelijan hyväksymät suunnitelmat ennen töiden aloitusta. (huomioitava urakkaohjelmassa määritellyt aikarajoitteet).
Maarakennustöissä on huomioitava kvartsipölyn leviämisen estäminen ja hallinta.

Väliaikaiset tuennat
Holveihin tehtävien läpivientien mahdollisesti aiheuttaman tukemistarpeen määrittelee rakennesuunnittelija työmaakäynneillä.

Reikien teko, timanttisahaus
Putkien ja kanavien läpiviennit kantaviin seiniin tehdään tarvittaessa timanttiporalla.
Läpimenot välipohjaholviin tarvittaessa kuivaporauksena.
Kvartsipölyn leviäminen on estettävä (työn suunnittelu, oikea työtapa, kohdepoisto ja pölyhallinta).

Katolla tehtävät työt
Vesikatolla tehtäviä töitä ovat varsinaisen vesikaton rakentamiseen liittyvät työt,

vesikaton puutyöt sekä TATEen liittyvät asennustyöt. Työn toteutuksessa on ao. urakoitsijan kiinnitettävä erityistä huomiota putoamissuojauksen järjestämiseen ja kulkureittiin katolle. Sääsuojan osalta päätoteuttajan ja sääsuojan toteutuksesta vastaavan tulee laatia suunnitelma sääsuoja turvallisesta asentamisesta ja purkamisesta. Lisäksi sääsuojan käytön ajalle tehdään suunnitelma/ohjeistus siitä, miten käytössä huomioidaan voimakkaiden tuulien, lumikuormien ja mahdollisten lumenpudotusten toteuttaminen turvallisesti.

Lisäksi sääsuojasta edellytetään toimittajan laatima rakennesuunnitelma, jossa huomioituna suojaan kohdistuvat tuuli-, lumi yms kuormitukset erilaisine kuormitusyhdistelmineen.

Rakennustyön suoritusvaatimuksia

Töiden ajoitus
Päätoteuttajan on huolehdittava siitä, että töiden ajoitus on järjestetty niin, ettei ao. työstä aiheudu vaaraa muille työntekijöille, muille osapuolille tai sivullisille. Päätoteuttaja huolehtii siitä, että muille vaaraa aiheuttavista työvaiheista joko ilmoitetaan asianmukaisesti, haetaan lupa tai ajoitetaan työt ajankohtaan, jolloin muut osapuolet eivät työskentele, ao. työvaiheen turvallisuussuunnitelmien tai –ohjeiden mukaisesti.

Aliurakointi
Kukin urakoitsija tulee perehtyä turvallisuussuunnitelmiin ja perehdyttää henkilökuntansa niihin. Päätoteuttaja valvoo, että näin menetellään.

Työhygieeniset mittaukset
Työhygieenisillä mittauksilla selvitetään työoloja mittaamalla kemiallisia, fysikaalisia ja biologisia tekijöitä.

Työhygienisissä mittauksissa huomioidaan hengittyvän (ilmassa olevan) kvartsipölyn määrä työmaa-alueella ja muut lainsäädännön valvottavaksi edellyttämät terveydelle haitalliset sisäilman epäpuhtaudet. Mittausmenetelmänä tulee käyttää alalla yleisesti hyväksyttyjä mittausmenetelmiä ja näytteet tulee analysoida akkreditoidun laboratorion toimesta. Hengittyvän kvartsipölyn pitoisuutta tulee verrata em. kvartsipölylle annettuihin HTP-arvoihin.

Mikäli mittauksissa kvartsipölylle annettu HTP-arvo ylittyy, tulee päätoteuttajan ryhtyä välittömiin toimenpiteisiin, jotta kvartsipölyn määrä saadaan minimoitua ja se ei ylitä sallittuja raja-arvoja. Päätoteuttaja vastaa tarvittavista uusintamittauksista, kunnes työmaa-alueella kvartsipölyn HTP-arvo alittaa annetun raja-arvon.

Työnaikaiset rakenteet ja asennukset
Jos esim. tuentojen, telineiden ankkurointien, kaiteiden asentamisen tms. takia joudutaan poraamaan ja asentamaan kiinnityksiä pinnoille, jotka voivat vaurioitua (kuten julkisivut), suoritetaan katselmus.

Kaasu- ja nestekaasupullojen varastointi sisätiloihin on kielletty ja niiden varastoinnista ja säilytyksestä samoin kuin palavien nesteiden varastoinnista on sovittava etukäteen työmaan vastaavan työnjohtajan kanssa. Kaasupullojen säilytys pystyasennossa ja kiinnitettynä.

Räjähdysaineita ei saa varastoida työmaa-alueella. Tupakointi on kielletty rakennuksen sisätiloissa palovaaran takia. Runkovaiheen jälkeen tupakointi on kielletty sisätiloissa.

Rakennusvälineet
Kukin urakoitsija vastaa käyttämiensä teline- ja tukirakenteiden suunnittelusta ja rakentamisesta. Viranomaisten niin vaatiessa ao. urakoitsija laadituttaa telineistä ja tukirakenteista rakennepiirustukset ja hyväksyttää ne tarkastavilla viranomaisilla.

Kukin urakoitsija vastaa, että työ- ja suojatelineet toteutetaan työmaalla Valtioneuvoston asetuksen VNa 205/2009 mukaisesti rakennustöiden turvallisuusmääräyksiä noudattaen. Telinetöissä käytetään telineeseen kiinnitettävää telinekorttia.

Työvälineiden, koneiden sekä muiden rakennusvälineiden tulee olla tarkoituksenmukaisia ja niiden tulee täyttää työturvallisuudelle asetetut vaatimukset. Ne on varustettava tarvittaessa sellaisilla apulaitteilla, ettei käsiteltäville tarvikkeille, rakennusosille tai ympäristölle aiheuteta vahinkoa.

Liuotinohenteisten maalien, pohjustusaineiden, liimojen yms. käyttö
Kukin urakoitsija vastaa siitä, että työmaalla noudatetaan voimassa olevia työntekijöiden suojaamista koskevia asetuksia ja määräyksiä.

Kukin urakoitsija toimittaa kaikista työmaalla käytettävistä liuotinpohjaisista tuotteista käyttöturvallisuustiedotteen työmaalle.

Työnsuunnittelussa pyritään työjärjestelyin minimoimaan liuottimille altistuvien työntekijöiden määrä läheisissä työkohteissa.

Palosuojelu
Kaasu- ja nestekaasupullojen varastointi sisätiloihin on kielletty ja niiden varastoinnista ja säilytyksestä samoin kuin palavien nesteiden varastoinnista on sovittava etukäteen valvojan kanssa. Varastointiin tulee käyttää erillistä lukittavaa ja tarpeellisin merkinnöin varustettua tilaa.

Räjähdysaineita ei saa varastoida työmaa-alueella.

Tupakointi on kielletty rakennuksen sisällä palovaaran takia.

Jokainen urakoitsija on velvollinen kiinnittämään erityistä huomiota paloturvallisuuteen ja toimimaan vastuualueellaan niin, että tulipalon vaaraa ei synny ja noudattamaan yleisiä kuten vakuutusyhtiöiden yms. sekä viranomaisten antamia suojeluohjeita.

Tulitöitä ovat työt, joissa esiintyy kipinöitä tai joissa käytetään liekkiä tai muuta lämpöä, ja joista aiheutuu palovaaraa. Tulitöitä ovat mm. kaasu- ja kaarihitsaus, poltto- ja kaarileikkaus, laikkaleikkaus ja metallien hionta sekä työt, joissa käytetään kaasupoltinta, muuta avotulta tai kuumailmapuhallinta.

Tulitöitä tekevillä työntekijöillä on oltava tulityökoulutus ja sen osoittamiseksi tulityökortti. Kukin urakoitsija ilmoittaa tulityökortin omaavat henkilöt työmaan vastaavalle työnjohtajalle, joka laatii luettelon kaikista tulityökortin omaavista henkilöistä ja luovuttaa listan rakennuttajan valvojalle. Päätoteuttaja myöntää työmaan tulityöluvat.
Palovaaraa aiheuttavaa työtä tekevä urakoitsija vastaa rakennuttajalle ja tai kolmannelle henkilölle mahdollisesti aiheuttamastaan vahingosta.

Tällä työmaalla avotulen käyttö on kielletty. Mm. maalien poistotyössä ei saa käyttää kaasupolttokaavintaa.

Päätoteuttaja huolehtii työnaikaisesta palosuojauksesta, paloturvallisuudesta ja työmaan yleispalovartioinnista.
Jokainen urakoitsija on velvollinen kiinnittämään erityistä huomiota paloturvallisuuteen ja toimimaan vastuualueellaan niin, että tulipalon vaaraa ei synny ja noudattamaan kohdassa 1.5 mainittuja yleisiä ohjeita ja myöhemmin työmaalle laadittavia sekä viranomaisten antamia suojeluohjeita.

Kukin urakoitsija ilmoittaa tulityökortin omaavat henkilöt työmaan vastaavalle työnjohtajalle, joka laatii luettelon kaikista tulityökortin omaavista henkilöistä.

Tällä työmaalla avotulen käyttö on kielletty. Mm. maalien poistotyössä ei saa käyttää kaasupolttokaavintaa

Päätoteuttaja huolehtii työnaikaisesta palonsuojelusta, paloturvallisuudesta ja työmaan yleispalovartioinnista. Työkohdekohtaisen tulityöpalovartioinnin ja vähintään 2 tuntia työskentelyn päättymisestä jatkuvan jälkivartioinnin hoitaa kukin urakoitsija.

Pölyn leviämisen estäminen

Työmaan yleissiivouksesta vastaa päätoteuttaja.

Pölyt ovat hiukkasmaiset ilman epäpuhtaudet. Pölyt voivat olla peräisin epäorgaanisesta aineksesta, kuten kivipöly, tai orgaanisesta eli eloperäisestä aineksesta. Pölyn leviämisen tulee estää mahdollisimman tehokkaasti. Estämiseen käytetään tarvittavia alipaineistajia.

Työmaa on pidettävä järjestyksessä ja siistinä. Työalueelle kertyneet jätteet ja muu tarpeeton tavara on välittömästi siirrettävä niille osoitettuihin paikkoihin.

Päätoteuttaja vastaa, että puhtaanapito on säännöllistä, työkohteet pidetty siisteinä ja järjestyksessä sekä työvälineet ja -menetelmät ovat asianmukaisia.
Harjasiivous on työmaalla sisävaiheessa kielletty. Siivouksessa on käytettävä hienopölysuodattimella varustettua korkeapaineimuria.

Rakentamisessa syntyy runsaasti pölyä ja erinäisiä palokaasuja. Pölyä synnyttäviä tai runsaasti pölyäviä työvaiheita ovat piikkaus ja poraus sekä betoni- ja tasoitepintojen hionta ja siivous. Hitsaukset yms. aiheuttavat vastaavasti palokaasuja. Em. työvaiheissa tulee käyttää kohdepoistolla varustettuja laitteita tai tilojen alipaineistusta.

Pölyn ja hitsauskaasujen tms. kulkeutuminen työalueiden viereisiin sisätiloihin sekä työmaa-alueen ulkopuolelle on tehokkaasti estettävä.

Purkujätteen käsittelyssä, pölyn leviämisen estämisessä, pölynpoistossa työkohteesta ja siivouksessa noudatetaan Rak VNp:n määräyksiä.

Kvartsipitoisen pölyn leviämisen estäminen on huomioitava suunnittelussa, pölynhallinta/torjuntasuunnitelmassa ja työtavassa. Kvartsipitoista pölyä syntyy esim. betonipintojen hiontatyössä, maarakennustöissä ja levyjen asennustöissä. Em. työvaihetta tehtäessä työskentelyalue on osastoitava, alipaineistettava asianmukaisilla suodattimilla tai käytettävä muuta riittävällä suodatuskyvyllä varustettua kohdepoistolaitteistoa. Kvartsipitoista pölyä tuottavissa työvaiheissa tulee käyttää aina vähintään M/H-luokan suodatuskyvyn omaavaa pölynhallintalaitteistoa yhdessä P3-luokan hengityssuojaimen kanssa. Lisäksi työalueelle pääsyä on rajoitettava ja ohjeita annettava työntekijöille kvartsipitoisen pölyn altistumisen estämisestä. Työmaaliikenteestä syntyvän pölyn leviäminen estettävä tarvittavin toimenpitein esim. suolaamalla ja kastelemalla liikennöintialueita.

Päätoteuttajan tulee laatia erillinen pölynhallintasuunnitelma tilaajan hyväksyttäväksi ennen pölyävien työvaiheiden aloittamista. Päätoteuttajan laatimassa pölynhallintasuunnitelmassa on oltava: erikseen mainittuna työvaiheet, joissa kvartsipitoisen pölyn muodostuminen on mahdollista ja millä toimenpiteillä kvartsipitoisen pölyn leviäminen estetään tai hallitaan, millaisia pölynpoistomenetelmiä koneissa ja työvälineissä käytetään, osastoinnin tarve ja toteutus, miten kertyneet pölyt poistetaan pinnoilta, siivousmenetelmät (välineet ja kuinka usein siivotaan), henkilönsuojaimet, kuinka työvaatteiden ja työvälineiden puhdistaminen tapahtuu työntekijän poistuttaessa alueelta, jossa on ollut haitallista pölyä.

Ohjeita kiteistä piidioksidia sisältävien tuotteiden turvallisesta käytöstä työpaikoilla:
NEPSI | Good Practice Guide

Putoamissuojaus

Urakoitsijan on hoidettava portaat, kulkusillat, käytävät, kulkureitit ja lattiat siten, että niissä ei ole putoamis-, liukastumis- tai kompastumisvaaraa. Ne on mitoitettava siten, että ne ovat työn tekemisen kannalta riittävät ja turvalliset.

Kaikki rakentamisen yhteydessä esiintyvät kuilut ja muut aukot, joihin henkilöt tai tavarat saattavat pudota, on joko suojattava kansin tai kaitein. Suojauksen tekee aukon tehnyt urakoitsija välittömästi aukon tekemisen jälkeen. Aukkoa asennustyöhönsä käyttävä urakoitsija saa poistaa suojauksen vain asennustyön ajaksi ja vain tarvittavalta osin ja vastaa siitä, että suojaukset asennetaan takaisin paikoilleen asennustyön päätyttyä tai keskeytyessä.

Päätoteuttaja vastaa siitä, että putoamissuojaus toteutetaan RakVNp:n:n mukaisesti rakennustöiden turvallisuusmääräyksiä noudattaen, sekä sosiaali- ja terveysministeriön päätöksen mukaisesti.

Päätoteuttaja vastaa teline- ja tukirakenteiden suunnittelusta, asianmukaisuudesta ja kestävyydestä myös muille urakoitsijoille tekemiensä teline- ja tukirakenteiden osalta. Viranomaisten niin vaatiessa päätoteuttaja laadituttaa telineistä ja tukirakenteista rakennepiirustukset ja hyväksyttää ne tarkastavilla viranomaisilla.

Päätoteuttaja vastaa, että työskentelytasot, kulkutiet ja telineet sekä putoamissuojaus toteutetaan työmaalla RakVNA:n 27–32 §:n, 51–68 §:n mukaisesti rakennustöiden turvallisuusmääräyksiä noudattaen. Työn toteutuksessa on urakoitsijan kiinnitettävä erityistä huomiota putoamissuojauksen järjestämiseen.

Valaistus

Työmaa-alueen sekä työkohteiden yleisvalaistuksesta normaalina työaikana ja erikseen sovittuna myös muina aikoina järjestää päätoteuttaja. Varsinaisen työkohdevalaistuksen hoitaa valaistusta tarvitseva urakoitsija.

Ks. UO:n kohta Työmaapalvelut

Rakennusalue ja sen olosuhteet

Rakennusalueen rajoitukset
Työmaan ilmoitustaululla on nähtävillä työmaa-alueen järjestelypiirros sekä työmaan sähköistys- ja valaistussuunnitelma. Muista kuin järjestelypiirroksen esittämistä järjestelyistä urakoitsijan on sovittava vastaavan työnjohtajan kanssa. Työmaa-alueen järjestelypiirrosta sekä työmaan sähköistys- ja valaistussuunnitelmaa tulee päivittää kaikissa rakentamisen vaiheissa.

Sähkötekniset turvamääräykset

Sähkökytkennät
Sähköurakoitsija vastaa siitä, että purettavat sähköasennukset ovat jännitteettömiä.

Ympäristön suojaus
Työmaa-aitaus ja kulkutiet
Urakoitsijan käytössä olevan alueen ympärille katu- ja piha-alueella on pystytettävä rakennuttajan ja viranomaisten ohjeiden mukaisesti työmaa-aita.

Työmaajärjestelyt eivät missään yhteydessä saa tukkia tai rajata rakennuksen poistumis- ja pelastusreittejä. Urakoitsijan on huolehdittava, että käynnissä olevan työmaan työntekijöiden poistumisreitit ovat esteettömät. Työmaan sisäiset poistumistiet on pidettävä vapaana.

Ympäristöturvallisuus
Koneiden käyttämisen ja niiden huollon yhteydessä on estettävä jäteöljyn pääsy maaperään. Mahdollisten öljyvahinkojen torjumiseksi työmaalla on oltava palaturvetta ensitorjuntaan. Alueella oleva puusto on suojattava (esim. laudoituksella rungon ympärille). Myös juurien suojaus raskaan kaluston yliajolta.

Säilyvät metsäalueet suojataan aitaamalla työmaan ajaksi.

Maaperään ei saa sijoittaa ylijäämämassoja ja purku- tai rakennusjätteitä, kuten puuta, betonia, maaleja, kemikaaleja tai lasia.

Ympäröivien kiinteistöjen ja laitteiden suojaus
Lähikiinteistöjen tärinäherkät laitteet on suojattava asianmukaisesti ennen riskialttiiden töiden aloittamista.

Urakoitsija on vastuussa kaikista rakennustyön aikaisista vaurioista, joita aiheutuu työmaan ja ympäristön rakenteille ja laitteille.

Suljettu ja ahdas tila
Suljetun tilan työksi luetaan kaikki työt, joissa työskentely tapahtuu sellaisessa suljetussa tai osittain suljetussa tilassa, johon liittyy vakavan vahingon riski. Vakavan vahingon riski voi liittyä suljetun tilan sijaintiin, rakenteeseen, ilmastoon, tilassa oleviin aineisiin tai materiaaleihin, haitta-aineisiin, vesiolosuhteisiin, tilassa suoritettaviin työtehtäviin tai tilassa oleviin mekaanisiin tai prosessiin liittyviin turvallisuusvaaroihin.

Urakoitsija tekee aina paikka- ja työkohtaisen turvallisuussuunnitelman. Ennen työn alkua työntekijöille on tiedotettava työhön liittyvistä vaaroista ja turvallisuustoimenpiteistä. Työnteossa käytettään työparimenetelmä.

Työn valvojan on huolehdittava siitä, että turvallisuustoimenpiteet tulevat ymmärretyksi ja niitä noudatetaan.

Työtä ei saa aloittaa ennen kuin kaikki suljetun tilan työstä laaditusta työn turvallisuussuunnitelmassa määritellyt toimenpiteet on tehty.

Suljetussa tilassa työskentelevien turvallisuutta valvomaan on järjestettävä tarvittaessa varmistushenkilö (ns. luukkumies). Tällöin työn aikana tilan/säiliön ulkopuolella on jatkuvasti varmistushenkilö, joka valvoo ja pitää yhteyttä työskenteleviin henkilöihin, sekä hälyttää apua tarvittaessa.

Vantaalla 6.6.2023

Britta Jäppinen
Projektipäällikkö

Vantaan kaupunki
Kaupunkiympäristö
Kiinteistöt ja tilat
Toimitilajohtaminen, rakennuttaminen

PL 1820 01030 Vantaan kaupunki
Asematie 10 A, Vantaa
etunimi.sukunimi@vantaa.fi
www.vantaa.fi

Puhelin 09 839 11

Liite 2, turvallisuussäännöt ja menettelyohjeet

Käsitteitä

Päätoteuttaja
Päätoteuttajalla tarkoitetaan rakennuttajan nimeämää pääurakoitsijaa tai pääasiallista määräysvaltaa käyttävää työnantajaa, taikka sellaisen puuttuessa rakennuttajaa itseään. Päätoteuttaja vastaa rakennustyömaan yleisestä ja yhteisestä turvallisuudesta. Päätoteuttajalla on päävastuu työmaan turvallisuusjohtamisesta, -suunnittelusta ja –seurannasta.

Rakennuttaja (työturvallisuusmielessä)
Rakennuttajalla tarkoitetaan henkilöä tai organisaatiota, joka ryhtyy rakennushankkeeseen taikka muuta, joka ohjaa tai valvoo rakennushanketta tai näiden puuttuessa tilaajaa. Rakennuttaja vastaa rakennushankkeen suunnittelu- ja valmisteluvaiheessa siitä, että näissä vaiheissa otetaan huomioon rakennustyön toteuttaminen siten, että työt ja työvaiheet voidaan tehdä turvallisesti ja aiheuttamatta haittaa työntekijöiden terveydelle. Rakennuttaja laatii myös turvallisuusasiakirjan.

Suunnittelija
Kustakin erityissuunnitelmasta vastaava henkilö, joka huolehtii siitä, että suunnitelma täyttää sille asetetut vaatimukset. Jos erityissuunnitelman on laatinut useampi henkilö, yhden tulee olla nimetty tämän erikoisalan kokonaisuudesta vastaavaksi suunnittelijaksi. Suunnittelija vastaa, että suunnitelmassa on kohteen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla otettu huomioon työturvallisuuslain säännökset.

Turvallisuusasiakirja
Rakennustyön suunnittelua ja valmistelua varten laadittu asiakirja, joka sisältää rakennushankkeen ominaisuuksista, olosuhteista ja luonteesta aiheutuvat erityiset vaara- ja haittatekijät sekä rakennushankkeen toteuttamiseen liittyvät tarpeelliset turvallisuustiedot huomioon ottaen työmaahan liittyvä teollinen tai muu siihen rinnastettava toiminta.

Turvallisuusohje
Turvallisuusohjeella annetaan käytännön ratkaisumalleja tai neuvoja velvoittavien turvallisuusmääräysten vaatimusten toteuttamiseksi. Turvallisuusohjeita voidaan laatia yhteiselle rakennustyömaalle koskien koko työmaata niistä asioista, joihin voi liittyä merkittäviä vaaroja työskenneltäessä ja liikuttaessa työkohteissa. Yksittäisiä työvaiheita tai työkohteita varten voidaan lisäksi laatia tarkempia turvallisuusohjeita, joita noudattaen työskentely on turvallisesta. Rakennuttajan laatimat menettelyohjeet kuuluvat työmaalla noudatettaviin turvallisuusohjeisiin.

Vantaan kaupunki
Kaupunkiympäristö
Kiinteistöt ja tilat
Toimitilajohtaminen, rakennuttaminen

PL 1820 01030 Vantaan kaupunki
Asematie 10 A, Vantaa
etunimi.sukunimi@vantaa.fi
www.vantaa.fi

Puhelin 09 839 11

Turvallisuusseuranta
Työmaalla tehtävät turvallisuuteen liittyvät tarkastukset, kuten työmaan viikoittaiset kunnossapitotarkastukset, kaluston vastaanotto-tarkastukset, telineiden ja nostokaluston käyttöönottotarkastukset ovat turvallisuus-seurantaa. Päätoteuttajan vastuuhenkilö vastaa tarkastustoiminnan organisoinnista työmaalla. Turvallisuusseurantaan liittyy työmaan turvallisuusvalvonta.

Turvallisuussuunnitelma (työturvallisuussuunnitelma)
Päätoteuttajan laatima kirjallinen työturvallisuutta koskeva suunnitelma ennen rakennustöiden aloittamista, jossa on mm. huomioitu rakennuttajan antaman turvallisuusasiakirjan tiedot ja turvallisuussäännöt. Turvallisuus-suunnitelman avulla varmistetaan eri töiden ja työvaiheiden tekeminen ja ajoitus niin, että ne voidaan tehdä aiheuttamatta vaaraa työmaalla työskenteleville tai työn vaikutuspiirissä oleville. Turvallisuussuunnitelma voi olla osa muita suunnitteluasiakirjoja. Turvallisuus-suunnitelma perustuu vaara- ja haittatekijöiden tunnistamiseen. Turvallisuussuunnitelmia ovat myös muut työmaan turvallisuuteen liittyvät erityiset suunnitelmat, kuten pölyntorjunta-suunnitelma, putoamissuojaussuunnitelma, työmaan liikenne-järjestelysuunnitelma tai toimintasuunnitelmat onnettomuuksien varalta.

Turvallisuussuunnittelu
Turvallisuussuunnitteluun kuuluvat mm. työmaa-alueen käytön suunnittelu, vaarallisten töiden ja työvaiheiden suunnittelu, ennen rakennustyön alkua tapahtuva turvallisuuden varmistamiseksi tehty suunnittelu ja mahdollinen vaara- ja haittatekijöiden arviointi sekä niiden poistamiseen liittyvien suunnitelmien ja muiden toimenpiteiden laatiminen.

Päätoteuttajan on tehtävä ennen rakennustöiden alkua kirjallisesti työturvallisuutta koskevat suunnitelmat. Turvallisuussuunnittelulla varmistetaan myös rakennuttajan turvallisuusvaatimusten toteuttaminen.

Turvallisuussäännöt (yhteensovittamisen säännöt)
Kun valmistellaan rakentamisen toteutusta erillisinä urakoina, on rakennuttajan töiden ja työvaiheiden yhteensovittamiseksi laadittava kirjalliset turvallisuussäännöt työntekijöiden ja muiden työmaalla työskentelevien turvallisuuden varmistamiseksi.

Turvallisuusvalvonta
Yhteisellä rakennustyömaalla tarvitaan turvallisuusvalvontaa, jotta turvallisuustoimintaa voidaan ohjata ja tehdä ajoissa tarvittavat korjaukset. Turvallisuusvalvonnan tehtävänä on varmistaa, että työmaalla toimitaan tehtyjen turvallisuussuunnitelmien, -ohjeiden ja -sääntöjen mukaan.

Työmaan vastuuhenkilö
Päätoteuttajan nimeämä vastuuhenkilö, joka huolehtii päätoteuttajan turvallisuustehtävistä, vastuuhenkilö pitää kaikissa tapauksissa nimetä.

Työmaan viikoittainen kunnossapitotarkastus

Työmaan viikoittaisessa kunnossapitotarkastuksessa tarkastetaan työmaan ja työympäristön yleinen turvallisuus sekä seurataan muiden tarkastusten toteuttamista. Usein työmaan viikoittaisessa kunnossapitotarkastuksessa käytetään apuna MVR -mittaria.

Vastaanottotarkastus (rakennustyömaan koneille ja laitteille)
Jokaiselle työmaalle tuotavalle koneelle ja tekniselle laitteelle on tehtävä ennen sen käyttöönottoa tarkastus, jossa erityisesti tarkistetaan, että konetta ja laitetta on turvallista käyttää ja se sopii käyttötarkoitukseensa. Rakennushankkeessa on myös muitakin vastaanottotarkastuksia, mutta ne eivät liity rakennustyön turvallisuuteen.

Käyttöönottotarkastus
Rakennustyömaalla on työ- ja suojatelineiden sekä niille johtavien kulkusiltojen rakenne ennen käyttöönottoa tarkastettava. Tällöin on kiinnitettävä erityistä huomiota tuki- ja suojarakenteisiin. Nostolaitteet on tarkastettava ennen niiden käyttöönottoa ja nosturien tarkastuksista säädetään valtioneuvoston päätöksellä.

Yhteinen rakennustyömaa
Yhteistä rakennustyömaata koskevat työturvallisuuslain velvoitteet eivät kohdistu yksinomaan päätyönantajaan, vaan ne koskevat eri toimijoita riippumatta siitä, ovatko he työnantaja-asemassa. Rakennustyön turvallisuusmääräyksillä on tarkemmin säädetty näistä velvoitteista sekä niiden kohdentumisesta ja jakaantumisesta yhteisellä rakennustyömaalla.

Asiakirjan lähtökohdat

Tässä asiakirjassa annetaan turvallisuussäännöt ja yleisten turvallisuuskäytäntöjen toimintaohjeet, jotka täydentävät turvallisuusasiakirjaa ja työturvallisuuslainsäädännön määräyksiä ja hyviä turvallisuuskäytäntöjä (VNa 205/2009).

Asiakirjassa annetaan omia vaatimuksia urakoitsijalle, joka toimii hankkeen päätoteuttajana suhteessa tilaajaan ja urakoitsijalle, joka toimii hankkeessa ali- tai sivu-urakoitsijana suhteessa tilaajaan. Asiakirjan vaatimukset velvoittavat myös tilaajalle töitä tekeviä itsenäisiä työnsuorittajia.

Nämä turvallisuussäännöt kattavat rakennuttajan menettelytapaohjeet, joiden mukaista toimintaa rakennuttaja edellyttää rakennushankkeen eri osapuolilta työturvallisuutta ja työterveyttä koskevissa asioissa. Turvallisuussäännöt ovat myös osa yhteensovittamisen sääntöjä, kun rakentaminen toteutetaan erillisinä urakoina.

Rakentamisvaiheen turvallisuussääntöjen merkitys

Rakentamisen turvallisuusmääräykset

Tällä työmaalla sovelletaan valtioneuvoston asetusta rakennustyön turvallisuudesta (VNa 205/2009).

Päätoteuttajalta edellytetään kirjallista turvallisuussuunnitelmaa ja työmaasuunnitelmaa sekä suunnitelmia työnaikaisista liikennejärjestelyistä. Edellä mainittujen suunnitelmien pitää perustua riittävän kattavaan kirjalliseen riskienarviointiin. Laaditut suunnitelmat on esitettävä ennen töiden aloittamista tilaajan nimeämälle edustajalle, jolla on oikeus antaa laadituihin suunnitelmiin korjaus- ja muutoskehoituksia.

Töissä noudatetaan päätoteuttajan ja rakennuttajan antamia määräyksiä ja ohjeita työnaikaisen turvallisuuden varmistamisesta. Nämä turvallisuussäännöt koskevat sekä ali- ja sivu-urakoitsijoita sekä soveltuvin osin työmaalla työskentelviä itsenäisiä työnsuorittajia.

Päätoteuttajalla on mahdollisuus antaa myöhemmin muita töitä ja rakennustyömaata koskevia turvallisuusmääräyksiä ja -ohjeita sekä järjestää urakoitsijoille (toimittajille) ja heidän työntekijöilleen työhön ja työkohteisiin liittyviä perehdyttämistilaisuuksia.

Päätoteuttajalla on oikeus järjestää tai vaatia urakoitsijoita omalla kustannuksellaan toteuttamaan turvallisuuskoulutusta, mikäli työkohteissa on ollut turvallisuuden kannalta merkittäviä puutteita tai työssä on sattunut vakavia tapaturmia, muita onnettomuuksia tai vaaratilanteita.

Sivu- ja aliurakoitsijoiden on osallistuttava omalla kustannuksellaan päätoteuttajan tai rakennuttajan antamaan perehdyttämiseen ja turvallisuuskoulutukseen

Päätoteuttajan nimeämät työnjohtajat ja rakennuttajan valvojat

Päätoteuttajan työnjohdolla ja muilla päätoteuttajan tai rakennuttajan nimeämillä työn valvojilla on oikeus puuttua työmaalla ja työssä oleviin vaaratilanteisiin, vaarapaikkoihin sekä puutteisiin työturvallisuudessa.

Edellä mainitut edustajat voivat antaa suoraan määräyksiä eri urakoitsijoille vaaratilanteiden ja muiden puutteiden korjaamisesta. Heillä on oikeus myös keskeyttää työt, mikäli on ilmeistä, että kysymyksessä voi olla tilanne, josta voi aiheutua välitöntä vaaraa työkohteessa työskenteleville, työmaan ulkopuolisille henkilöille tai toiminnoille.

Työmaan turvallisuusjohtaminen

Työmaan turvallisuustavoitteet

TR -mittausindeksin tavoitetaso on putoamissuojauksen osalta 100 % ja kaikilla muilla osa-alueilla 95 %.

Turvallisuuden suhteen asetetaan tavoitteeksi, ettei vakavia tapaturmia tapahdu. Kaikki tapaturmat tutkitaan ja raportoidaan myös rakennuttajalle 0-tapaturmaa-ajattelun periaatteiden mukaisesti.

Työnjohto turvallisuuden kannalta

Kaikkien urakoitsijoiden on oman työnsä osalta huolehdittava turvallisuuden ja terveyden kannalta tarpeellisesta työnjohdosta ja osapuolten välisen yhteistoiminnan ja tiedonkulun järjestämisestä, toimintojen yhteensovittamisesta sekä urakkakohteensa yleisestä siisteydestä ja järjestyksestä. Edellä mainittuja tehtäviä johtamaan on kunkin urakoitsijan nimettävä pätevä vastuunalainen henkilö ja hänelle tarvittaessa sijainen. Päätoteuttaja nimeää koko kohteen vastuunalaiset henkilöt.

Urakoitsijoiden turvallisuustehtävät

Päätoteuttaja vastaa hankkeen toteutuksen ja työmaan osalta työturvallisuussuunnitelman tietojen päivittämisestä ja informoinnista hankkeen aikana.

Päätoteuttaja vastaa kaikkien turvallisuuteen, yhteistoimintaan tai töiden ajoitukseen liittyvien kysymysten kirjallisesta esittämisestä säännöllisesti pidettävissä työmaakokouksissa.

Päätoteuttaja toimittaa tilaajan nimeämälle edustajalle luettelon hankkeen vastuuhenkilöistä yhteystietoineen ennen töiden aloittamista ja täydentää luetteloa tarvittaessa hankkeen aikana. Luettelossa tulee ilmetä henkilöiden voimassa olevat turvallisuuspätevyydet.

Työmaalla on käytettävä henkilötunnistetta ja kulkulupaa. Päätoteuttajalla ja tilaajan nimeämällä henkilöllä on oikeus poistaa ilman asianmukaista tunnistetta liikkuva henkilö kohteesta.

Urakoitsijan tulee nimetä ennen töiden aloittamista vastuunalainen henkilö.

Jokainen urakoitsija vastaa teettämänsä työn ja työntekijöidensä turvallisuudesta. Rakennuttajan asettama työnjohto ei vastaa urakoitsijoiden työntekijöiden työnjohdollisista velvoitteista tai tehtävistä.

Tilaajan nimeämällä edustajalla ja työnjohdolla on oikeus keskeyttää työ, jos siinä ilmenee tekijöitä, jotka voivat vaarantaa työkohteessa työskentelevien turvallisuuden. Työtä voidaan jatkaa, kun tilaajan nimeämä edustaja antaa siihen luvan.

Kukin urakoitsija vastaa ensisijaisesti omien työntekijöidensä turvallisuudesta sekä perehdyttämisestä työmaahan ja sen olosuhteisiin. Työnjohto ja valvonta sekä siihen liittyvät työnantajan velvollisuudet kuuluvat kunkin työntekijän omalle työnantajalle.

Lisäksi kunkin urakoitsijan on huolehdittava siitä, ettei hänen toiminnastaan ole vaaraa muille työmaalla työskenteleville tai työmaan ulkopuolisille henkilöille.

Kukin urakoitsija vastaa omien työntekijöidensä käyttämien koneiden, laitteiden ja aineiden sekä työmenetelmien turvallisuudesta. Käytössä on lisäksi noudatettava päätoteuttajan

antamia ohjeita. Urakoitsijan käyttämästä, terveydelle vaarallisesta aineesta, annetaan käyttöturvallisuustiedote kopio päätoteuttajalle ennen aineen käyttöä.

Jokaisen urakoitsijan on huolehdittava työssään tarpeellisista varoitusmerkinnöistä ja suojaustoimenpiteistä. Urakoitsijan tulee huolehtia turvallisuusmääräyksien ja -ohjeiden tiedottamisesta edelleen aliurakoitsijoilleen ja työntekijöilleen sekä valvoa osaltaan niiden noudattamista.

Töihin tulee käyttää vain sellaisia työntekijöitä, jotka täyttävät työn ja päätoteuttajan sekä rakennuttajan edellyttämät ammattitaito- ja pätevyysvaatimukset. Urakoitsija vastaa myös käyttämänsä tilapäisen työvoiman ja aliurakoitsijoiden osalta ammattitaitovaatimuksen toteutumisesta ja riittävien turvallisuusohjeiden antamisesta.

Urakoitsijan tulee huolehtia, että sen henkilöstöllä on asiamukaiset henkilötunnisteet. Urakoitsijan tulee ilmoittaa päätoteuttajalle hyvissä ajoin työmaalle tulevat uudet työntekijät ja aliurakoitsijat.

Työmaan järjestys ja siisteys

Päätoteuttaja vastaa siitä, että työkohteet luovutetaan järjestyksessä ja siivottuna sekä sopimuksen mukaisessa kunnossa. Sama määräys koskee kaikkia työmaalla työskenteleviä urakotisiojoita. Samassa yhteydessä päätoteuttaja varmistaa, että työmaa-alue- ja liikennejärjestelyt ovat asianmukaisessa kunnossa.

Päätoteuttaja järjestää jätehuollon mukaan lukien ongelmajätteiden asianmukaisen käsittelyn. Tilaajan erikseen vaatiessa päätoteuttajan pitää laatia hankkeelle jätehuolto-suunnitelma.

Päätoteuttajan edustajat tarkastavat työkohteen kunnon ennen sen luovuttamista.

Perehdyttäminen

Ennen urakan alkua päätoteuttaja perehdyttää urakoitsijoiden vastuunalaiset henkilöt ja varmistaa, että he ovat saaneet tarpeelliset tiedot ja ohjeet työhön kohdistuvista vaara- ja haittatekijöistä.

Urakoitsijan on huolehdittava, että työmaalla toimivat aliurakoitsijat ja itsenäiset työnsuorittajat ovat saaneet mahdollisuuden tutustua näihin turvallisuussääntöihin.

Urakoitsija huolehtii myös siitä, että päätoteuttajan antamat muutkin turvallisuuteen liittyvät määräykset ja ohjeet välitetään työmaalla työskenteleville urakoitsijan aliurakoitsijoille ja itsenäisille työnsuorittajille.

Urakoitsija vastaa omien työntekijöiden perehdyttämisestä työmaahan ja sen olosuhteisiin sekä työtehtäviin ja työolosuhteisiin. Annettu perehdyttäminen on myös dokumentoitava.

Kulkuluvan saannin ehtona on, että työntekijä on perehdytetty työmaan olosuhteisiin ja turvallisuusääntöihin.

Urakoitsijan on huolehdittava, että hänen työntekijänsä ovat selvillä seuraavista seikoista ja noudattavat niistä annettuja määräyksiä ja ohjeita:

- yhteisen rakennustyömaan järjestystä, liikennettä, tupakointia ja avotulen käyttöä koskevista määräyksistä,
- sähkövirran / energian saannista (kytkennät, kaapelit, jatkojohdot, vaaralliset aineet ja paineita sisältävät putkistot),
- työmaalla tai siihen liittyvällä alueella tapahtuvaan toimintaan sisältyvistä muista erityisistä vaaratekijöistä (esim. kaasu- tai räjähdysvaara),
- menettelystä hätä- ja onnettomuustilanteissa (avun hälyttäminen, suojautuminen, palovartiointi, vara- ja hätäuloskäytävät),
- esiintulleista vaaroista, vioista ja puutteista ilmoittamisesta,
- töiden tekemisjärjestyksestä ja toiminnasta muutostilanteissa.

Työmaan työsuojeluorganisaatio

Päätoteuttaja nimeää hankkeelle työsuojelupäällikön ja varmistaa, että hankkeelle on valittu määräysten ja sopimusten mukaisesti työsuojeluvaltuutettu.

Päätoteuttaja perustaa tarvittaessa työsuojelutoimikunnan. Urakoitsijan on osallistuttava tarvittaessa työsuojelutoimikunnan tai vastaavan elimen kokouksiin.

Urakoitsija vastaa siitä, että heidän työntekijöilleen sattuneet tapaturmat tutkitaan. Tapaturmasta tehdystä tutkintaraportista toimitetaan kopio päätoteuttajalle. Urakoitsija huolehtii siitä, että vakavissa tapaturmissa ilmoitus tehdään myös työsuojelupiirille ja poliisille.

Päätoteuttajan pitää ilmoittaa hankkeessa sattuneet työtapaturmat ja liikennevahingot työkohteessa sekä vakavat läheltä piti tapaukset tilaajan nimeämälle edustajalle.

Samoin pitää informoida tilaajan nimeämää edustajaaa edellä mainittuihin tapauksiin liittyvistä torjuntatoimenpiteistä.

Urakoitsija huolehtii siitä, että sattuneet tapaturmat käsitellään työmaakokouksissa ja tarvittaessa työsuojelutoimikunnassa.

Kaluston laatu- ja turvallisuusvaatimukset

Koneiden ja laitteiden on täytettävä niitä koskevat turvallisuusmääräykset. Työssä käytettävät koneet ja laitteet tulee olla turvallisia ja käyttötarkoitukseen sopivia. Urakoitsija vastaa käyttämiensä koneiden ja laitteiden turvallisuudesta.

Tiealueilla ja muilla liikenteeseen käytetyillä paikoilla on koneiden erotuttava muusta liikenteestä. Työkoneiden ja liikenteen välissä on tarvittaessa oltava riittävät suojavyöhykkeet. Työssä käytettävissä kuormaus- ja kuljetusajoneuvoissa tulee olla määräysten mukaiset peruutushälyttimet. Koneille ja laitteille tehdään päivittäiset toimintakokeilut niiden käyttäjien toimesta.

Urakoitsijan on huolehdittava, että sen käyttämät sähkölaitteet ja sähkökäyttöiset koneet on tarkastettu asianmukaisesti ja ovat niitä koskevien turvallisuusmääräysten mukaisessa kunnossa.

Ensiapuvalmius

Urakoitsijan tulee määritellä työnsä osalta riittävä ensiapuvalmius ja huolehtia siitä, että työmaalla on tältä osin riittävästi ensiaputaitoisia. Ensiaputaitoiset henkilöt ilmoitetaan päätoteuttajalle kulkuluvan myöntämisen yhteydessä.

Henkilönsuojaimien käyttö

Mikäli tapaturman tai sairastumisen vaaraa ei voida välttää tai rajoittaa riittävästi teknisillä suojelutoimenpiteillä tai työn organisoinnilla, on urakoitsijan hankittava työntekijöiden käyttöön vaatimusten mukaiset henkilönsuojaimet.

Päätoteuttaja huolehtii hankkeessa yleisistä henkiläösuojainten käyttöä koskevista riskienarvioinneista ja ohjeiden antamisesta. Urakoitsijan on myös valvottava, että annettuja suojaimia käytetään turvallisuusmääräysten ja –ohjeiden mukaisesti.

Urakoitsija vastaa henkilöstönsä osalta suojaintarpeen arvioinnista ja suojaimien hankinnasta sekä käyttöohjeista. Urakoitsija valvoo oman henkilöstönsä osalta suojaimien käyttöä.

Lakisääteiset henkilökohtaiset suojavälineet kaikissa töissä vähintään mm:

Rakennustyömaalla on käytettävä suojakypärää

- Rakennustyömaalla on käytettävä suojakypärää
- Rakennustyössä on käytettävä työn ja työolosuhteiden edellyttämää henkilökohtaista silmien suojausta
- Rakennustyömaalla on yleensä käytettävä turvajalkineita
- Rakennustyömaalla on käytettävä heijastavaa varoitusvaatetusta, jotta työntekijä näkyy hyvin.
- Moottorisahaa käytettäessä riittävät suojavarusteet

Turvallisuussuunnittelu

Turvallisuussuunnitelma ja työmaasuunnitelma

Urakoitsijoiden on tutustuttava päätoteuttajan laatimiin turvallisuus- ja työnmaasuunnitelmiin sekä noudatettava niitä omien töidensä toteutusta suunniteltaessa sekä työmaalla tapahtuvassa toiminnassa.

Vaarallisten töiden suunnittelu

Päätoteuttaja vastaa ja edellyttää jokaiselta urakoitsijalta, että:

- erityistä vaaraa sisältävät työt suunnitellaan huolellisesti
- suunnittelussa on käytössä riittävä turvallisuusasiantuntemus,
- vaarallisia töitä koskevat suunnitelmat on tehty ennen töiden aloittamista.

Edellä mainitut suunnitelmat tulee laatia keskeisiltä osiltaan kirjallisessa muodossa. Urakoitsijoiden on myös toimitettava suunnittelua koskevat keskeiset asiakirjat päätoteuttajalle tiedoksi ja tarvittaessa hyväksyttäväksi hyvissä ajoin, yleensä vähintään viikkoa ennen ko. töiden aloittamista. Sekä tilaajalla että päätoteuttajalla on myös oikeus antaa ohjeita urakoitsijoiden tekemään suunnitteluun.

Urakoitsijoiden on huolehdittava omalta osaltaan suunnittelusta johtuvien toimenpiteiden täytäntöönpanosta ja seurannasta sekä suunnittelun ajantasalla pitämisestä.

Rakennuttaja tai päätoteuttaja voi antaa myös vaatimuksia muidenkin töiden ja työvaiheiden suunnittelusta.

Paloturvallisuus

Urakoitsija laatii teettämistään tulitöistä kirjallisen valvontasuunnitelman, joka toimitetaan ennen työn aloittamista päätoteuttajan edustajalle allekirjoitettavaksi.

Tulitöitä saavat tehdä vain ao. tulityökortin omaavat henkilöt. Tulitöiden valvontasuunnitelma toimitetaan myös tilaajan nimeämälle henkilölle tiedoksi ennen töiden aloitusta.

Urakoitsijan on muutenkin osaltaan huolehdittava paloturvallisuuden ylläpidosta.

Työmaan turvallisuusseuranta

Päätoteuttaja vastaa, että kukin urakoitsija huolehtii riittävästä työn valvonnasta ja tarvittaessa puuttuu vaaratilanteisiin sekä turvallisuusmääräysten ja –ohjeiden vastaiseen toimintaan.

Päätoteuttaja vastaa, että kukin urakoitsija tekee työhönsä liittyvät käyttöönotto- ja vastaanottotarkastukset ja varmistaa, että:

- edellä mainitut tarkastukset tehdään ajallaan ja huolellisesti,
- tarkastajilla on tarpeellinen ammattitaito,
- tarkastuksista laaditaan asianmukaiset pöytäkirjat,
- tarkastuksissa havaitut turvallisuutta vaarantavat puutteet korjataan välittömästi.

Urakoitsijan tulee toimittaa kopio tarkastuslomakkeesta päätoteuttajan ja tilaajan nimeämälle henkilölle.

Urakoitsijan edustajan tulee osallistua tarvittaessa päätoteuttajan järjestämään turvallisuuskierrokseen ja työmaan viikoittaiseen kunnossapitotarkastukseen.

Tilaajalla on oikeus valvoa urakoitsijan tekemien tarkastusten suorittamista sekä osallistua harkintansa mukaan tarkastuksiin.

Sanktiot

Turvallisuusasioiden osalta tapahtuneet sopimusrikkomukset sanktioidaan kuten muut sopimusrikkomukset.

Mikäli päätoteuttaja, urakoitsija tai itsenäinen työnsuorittaja toistuvasti laiminlyö turvallisuusvelvoitteiden noudattamisen, on tilaajalla oikeus vaihtaa tämä osapuoli.

Tilaajalla on oikeus vaihdattaa päätoteuttajan vastuuhenkilö tai urakoitsijan vastuunalainen henkilö, jos turvallisuusasioissa on samoissa asioissa toistuvasti puutteita tai työsuojeluviranomaiset ovat joutuneet puuttumaan turvallisuutta koskeviin laiminlyönteihin tai puutteellisuuksiin.

Tapaturman tai vakavan vaaratilanteen aiheuttanut tai toistuvasti turvallisuusmääräysten ja ohjeiden vastaisesti toiminut henkilö voidaan poistaa hankkeelta tilaajan nimeämän edustajan toimesta.

Henkilökohtaisen suojavälineen puuttuminen (kypärä, silmä- ja kuulosuojaus, varoitusvaate, turvajalkineet) aiheuttaa välittömästi henkilön poistamisen työkohteesta.

Mikäli päätoteuttaja tai urakoitsija ei kirjallisesta kehotuksesta huolimatta siivoa työkohdettaan tai korjaa työnaikaisia työmaajärjestelyjä, on tilaajalla oikeus teettää työ ulkopuolisella taholla ja laskuttaa kertyneet kustannukset 1 ½ -kertaisena asianomaiselta.

Urakoitsija vastaa aliurakoitsijoidensa osalta sanktioista.

Vantaalla 17.03.2022

Liite 3, päästötön rakennustyömaa

Taustaa
Vantaan kaupunki on liittynyt ”päästötön työmaa” green deal-sopimukseen (kh 6.4.2020). Sopimuksen tarkoitus on vähentää rakentamisen aiheuttamaa ympäristökuormaa osana ilmastonmuutoksen rajoittamista, ilmanlaadun parantamis- ja hiilineutraali Vantaa 2030-tavoitteita.

Päästöttömien työmaiden konsepti tähtää työmaiden hiilidioksidipäästöjen, haitallisten pakokaasupäästöjen sekä melun vähentämiseen. Tavoitteet kiristyvät asteittain vuoteen 2030 asti. Pilotissa ei huomioida käytettävien rakennusmateriaalien hiilijalanjälkeä tai rakentamisen elinkaaripäästöjä. Päästöjen ohella huomioidaan myös pölyämisen vähentäminen.

Tavoitteet:

Työmaan työkoneiden osalta tavoitteena on fossiilisten polttoaineiden ja -energiamuotojen käytön vähentäminen sekä hiukkas- ja typenoksidipäästöjen vähentäminen. Fossiilivapaus voidaan saavuttaa dieselkalustossa käytettävillä drop-in biopolttoaineilla tai esimerkiksi (bio)kaasullatai sähkökäyttöisyydellä. Hyväksyttäviä (ei-fossiilisia) polttoaineita ovat etanoli (esim. ED95) ja EN 19540 standardin mukainen uusiutuva HVO diesel tai moottoripolttoöljy.

Työmaan sähkössä ja lämmityksessä käytetään uusiutuvista energialähteistä peräisin olevaa sähköä, kaasua, nestemäisiä polttoaineita tai kaukolämpöä.

Työmaalla käytettävien koneiden ja työmaan sisäisten kuljetusten päästöluokkien vähimmäistasot ovat työmaakoneille Stage IV ja raskaalle kalustolle Euro V.

Tässä asiakirjassa kuvataan tehdyn sitoumuksen reunaehtoja laadittavaan urakkasopimukseen.

Rajaus
Rakennustyömaalla tarkoitetaan urakoitsijan käyttöön / hallintaan työmaan ajaksi luovutetulla alueella tapahtuvaa rakennustyömaan toimintaa.

Vaatimukset eivät koske työmaan ulkopuolelta työmaalle saapuvia tai työmaalta sen ulkopuolelle lähteviä kuljetuksia / rahteja.

Rakennustyömaalla noudatettavat ympäristökriteerit (pilottihanke)

Työmaalle laaditaan ympäristö-/työmaasuunnitelma, jossa määritellään toimintatavat, joiden avulla ehkäistään negatiivisten ympäristövaikutusten toteutuminen ja ohjataan työmaan toimintoja ympäristöystävälliseen toimintatapaan. Ympäristösuunnitelmaan liittyy mm.:

- kalustoluettelo, jossa on ilmoitettu urakassa käytettävän kaluston päästöluokat ja luettelon päivittäminen (työmaan käynnissäoloaikana)

- polttoaineen ja sähkön käytön seuranta ja raportointi (selvitys polttoaineista ja sähkön alkuperästä)
- työkoneiden polttoainetankkaus ja tankkauspaikat; kaksoissäiliöt, imeytysturve
- urakan ympäristöasioista vastaava henkilö
- työmaan eri osapuolien perehdyttäminen kohteen ympäristövaatimuksiin osana muuta perehdyttämistä
- työmaan ympäristövaatimuksiin liittyvien mittausten ja tarkastusten suorittaminen tarvittaessa
- rakennus- ja pakkausjätteiden säilytyspaikat työmaalla, toisto- ja uusiokäyttö
- meluntorjunta ja tarvittavat viranomaisluvat
- vaarallisten aineiden ja jätteiden käsittely
- yhtymäkohdat työmaan laadunvarmistukseen ja työturvallisuuden varmistamiseen
- pölyämisen ehkäisy.

1. Rakentamisessa yli 10 työpäivänä käytettävien polttomoottorikäyttöisten työmaakoneiden tulee täyttää vähintään Stage IVB luokan ympäristövaatimukset.
   - Työmaakoneiksi luokitellaan tässä pilotissa: pyörä- ja kaivukuormaajat, pienkuormaajat, pyörä- ja tela-alustaiset kaivukuormaajat, kurottajat, traktorit, valssijyrät, kiinteistöhuollon monitoimikoneet, trukit, nostimet/saxi-lavat
   - Rakennustyömaalla pidetään em. polttomoottorikäyttöisistä työmaakoneista kalustoluetteloa, jota täydennetään / päivitetään työmaan edistymisen mukaan.
     - Varmuus työkoneen päästöluokasta löytyy valmistajan teknisistä tiedoista

2. Työmaan pienkoneet (teho 4 kW tai alle) ovat sähkö- tai akkukäyttöisiä

3. Työmaa-aikainen sähkö
   - työmaasähkönä käytetään uusiutuvista energialähteistä peräisin olevaa ”päästötöntä” sähköä. Pääurakoitsija esittää tilaajan nähtäville työmaasähkön ostosopimuksen, jossa myös sähkön alkuperä varmennettu.

4. Työmaa-aikainen lämmitys
   - työmaa-aikainen rakennustyömaan lämmitys tulee hoitaa uusiutuvista energialähteistä peräisin olevaa sähköä, kaasua, nestemäisiä polttoaineita tai kaukolämpöä käyttäen

5. Pölynhallinta
   - pääurakoitsija laatii työmaalle pölynhallintasuunnitelman, joka määrittää keinot työvaiheiden ja -menetelmien pölyn ja muiden epäpuhtauksien vähentämiseen ja leviämiseen estämiseen työskentelyalueella ja sen ulkopuolelle.

6. Vähäpäästöiset työkoneet -verkkokoulutus**.**

- Työnjohdon on käytävä maksuton koulutus: https://motiva-verkkokurssit.fi/

Vantaalla 9.12.2021

Juha Vuorenmaa
rakennuttajapäällikkö

Vantaan kaupunki
Kaupunkiympäristö
Kiinteistöt ja tilat
Toimitilajohtaminen, rakennuttaminen

PL 1820 01030 Vantaan kaupunki
Asematie 10 A, Vantaa
etunimi.sukunimi@vantaa.fi
www.vantaa.fi

Puhelin 09 839 11

Liite 4, työpaikalla oppimisen mahdollistaminen

Vantaan kaupunki suosittelee vahvasti urakoitsijoita hyödyntämään mahdollisuutta tarjota ammattiin opiskeleville paikkoja työelämässä oppimiseen. Näin alalla toimivat työnantajat voivat hyödyntää tätä kanavana osaavan ja motivoituneen työvoiman saamiseksi sekä omilla toimillaan myös vahvistaa alan vetovoimaa.

Vantaan kaupunki edellyttää, että tämä dokumentti tilaajan vahvana suosituksena sisällytetään myös mahdollisiin aliurakkasopimuksiin.

Työelämässä oppimisen jaksot vaihtelevat 4 ja 20 viikon välillä riippuen alasta ja opiskelijan vuosiluokasta. Oppiminen voi tapahtua palkatta koulutussopimuksella tai palkallisena oppisopimuksella.

”Oppiminen työpaikalla” mahdollisuuksista urakoitsijat sopivat suoraan ammattiopisto Varian kanssa

Lisätietoja Variassa asiaan liittyen antaa:
Rakennustekniikka ja pintakäsittely: Tuomas Kataja p. 043 825 0601 tuomas.kataja@eduvantaa.fi
Talotekniikka: Teija Lampinen p. 040 528 7237 teija.lampinen@eduvantaa.fi
Sähkötekniikka: Jarno Kupiainen p. 050 303 8782 jarno.kupiainen@eduvantaa.fi

Oppiminen työpaikalla -lyhyesti

Työelämässä oppiminen

Työpaikalla oppiminen on opiskelijalle tehokas ja aidosti käytännönläheinen tapa hankkia osaamista. Työpaikalla oppimisen tavoitteista ja kestosta sovitaan yksilöllisesti opiskelijan henkilökohtaisessa osaamisen kehittämissuunnitelmassa (HOKS). Työpaikalla on nimetty työpaikkaohjaaja, joka auttaa ja neuvoo työpaikan sääntöihin ja eri työtehtäviin liittyvissä asioissa.

Tutkinnon osien edellyttämä ammattitaito ja osaaminen osoitetaan näytöllä eli tekemällä käytännön työtehtäviä aidoissa työtilanteissa ja työprosesseissa. Näyttö pyritään aina suunnittelemaan yhdessä työpaikan kanssa ja antamaan työpaikalla oppimisen yhteydessä. Näytön arviointiin työpaikalla osallistuu aina kaksi arvioijaa, joista toinen on opettaja ja toinen työpaikan edustajan. Erityisestä syystä, jos esimerkiksi työelämän edustajaa ei ole saatavissa toteuttamaan arviointia ja opiskelijan näyttö viivästyy tästä syystä kohtuuttomasti, arvioinnin voi toteuttaa ja arvioinnista päättää myös kaksi opettajaa.

Opiskelija voi hankkia osaamista työpaikalla joko koulutussopimuksella tai oppisopimuksella tai yhdistellä näitä joustavasti opintojen aikana.

Koulutussopimus
Koulutussopimukseen perustuvassa koulutuksessa opiskelija hankkii osan tutkinnon osaamisesta työpaikalla käytännön työtehtävien yhteydessä. Koulutussopimukseen perustuvassa koulutuksessa opiskelija ei ole työsuhteessa ja hänelle ei makseta palkkaa. Koulutussopimus voidaan sopia tutkinnon osa tai pienempi osa kerrallaan.

Oppisopimus
Oppisopimuskoulutuksessa osaaminen hankitaan työpaikalla käytännön työtehtävissä ja osaamista täydennetään tarvittaessa muissa oppimisympäristöissä. Oppisopimuskoulutuksessa opiskelija on työsuhteessa, hänelle maksetaan palkkaa ja hän työskentelee keskimäärin 25 h/vko. Oppisopimus voidaan sopia tutkinnon osan tai vaikka koko tutkinnon suorittamisen ajaksi

Työnantajalle voidaan maksaa erikseen sovittavaa koulutuskorvausta.

Vantaalla 3.12.2021

Juha Vuorenmaa

Rakennuttajapäällikkö

Liite 5, Vallitsevan tilanteen aiheuttamat täsmennykset urakkasopimukseen

Vallitseva tilanne ja sen vaikutusten huomiointi sopimuksentekohetkellä

Esimerkiksi sotatila Euroopassa on tämän sopimuksen tekemisen hetkellä vallitseva olosuhde ja sopijapuolten tiedossa oleva seikka

Sopijapuolen sopimusta tehtäessä tiedossa olevaksi seikaksi katsotaan sellaiset seikat, jotka ovat tai joiden pitäisi olla sopijapuolen tiedossa sopimusta tehtäessä tai jonka sopijapuoli on voinut Suomessa ja muualla maailmassa vallitsevat olosuhteet huomioon ottaen kohtuudella ottaa huomioon tai varautua siihen urakkasopimusta tehtäessä. Tällaisia olosuhteita ovat muun muassa, mutta ei näihin rajoittuen, työvoiman liikkumisrajoitukset Suomen rajojen yli tai Suomen sisällä, vaikutukset työvoiman saatavuuteen ja työssäoloon, vaikutukset rakennustarvikkeiden ja –koneiden saatavuuteen ja liikkuvuuteen sekä vaikutukset työmaajärjestelyihin ja –olosuhteisiin. Sellaisena ylivoimaisena esteenä, jota osapuolet eivät ole voineet ottaa huomioon, pidetään valtiovallan tai viranomaisen määräämää rakennustyömaan sulkemista tai pysäyttämistä tai sulkemiseen ja pysäyttämiseen väistämättä johtavaa rajoitusta ihmisten liikkumiseen.

Muut muutokset olosuhteissa, mukaan lukien ylivoimaisen esteen olemassaolo ylipäätään ja olosuhdemuutosten vaikutukset, arvioidaan tapauskohtaisesti YSE 1998 – ehtojen määräysten mukaisesti, tässä sovituin täsmennyksin.

Selvyyden vuoksi todetaan, että tilaajalla on oikeus saada kohtuullinen pidennys tilaajan urakkasopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämiseen, jos tilaajan velvoitteiden täyttämisen esteenä on puolustustila- tai valmiuslaissa tarkoitettu poikkeuksellinen olosuhde tai niihin verrattava seikka, joka aiheuttaa tilaajalle huomattavia vaikeuksia täyttää velvoitteitaan; tilaajan suoritusta estävä lakko tai saarto tai työnantajajärjestön hyväksymä tai päättämä työsulku tai muu niihin verrattava tilaajan suoritusta olennaisesti estävä työtaistelutoimenpide; tai muu sopijapuolista riippumaton poikkeuksellinen seikka, joka huomattavasti vaikeuttaa tilaajan urakkasopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämistä ja jota sopijapuoli ei ole voinut ottaa edeltäpäin huomioon ja jonka tuottamaa haittaa hän ei ole voinut kohtuudella poistaa.

Vallitsevissa olosuhteissa tapahtuva odottamaton/ennalta-arvaamaton muutos sopimuksenteon jälkeen

Selvyyden vuoksi todetaan, YSE 1998 22 §:n ja 23 §:n määräykset huomioiden, että ylivoimaisen esteen tilanteen ollessa käsillä, urakoitsijan tulee ryhtyä kaikkiin vallassaan oleviin tai tilaajan osoittamiin toimenpiteisiin ylivoimaisen esteen vaikutusten rajoittamiseksi, mutta sopijapuolten

tulee sopia mahdollisista tilaajalle lisäkustannuksia aiheuttavien toimenpiteiden suorittamisesta ja niistä aiheutuvien lisäkustannusten korvaamisesta kirjallisesti ennen toimenpiteisiin ryhtymistä uhalla, että urakoitsija muutoin menettää oikeutensa saada niistä korvausta tai korotusta urakkahintaan. Sanottu koskee myös urakoitsijalle urakka-ajan mahdollisesta pidentämisestä aiheutuvien lisäkustannusten korvaamista. Edellä todettu ei poista urakoitsijan oikeutta saada YSE 50 §:n mukainen korvaus urakkasuorituksen keskeytymisestä.

Selvyyden vuoksi todetaan edelleen, että YSE 1998 50 § koskee myös tilannetta, jossa tilaaja vetoaa siinä tarkoitettujen olosuhteiden olemassaoloon esteenä tilaajan vastuulla olevien sopimusvelvoitteiden täyttämiselle. Tämä käsittää myös tämän sopimuksen mukaisen urakkasuorituksen edellytyksenä olevien tilaajan vastuulle kuuluvien suoritusten loppuunsaattamisen.

Jos ylivoimainen este estää urakkasopimuksen mukaisen kokouksen, toimituksen, tarkastuksen tai katselmuksen pitämisen, pidennetään näille kokouksille tai toimituksille varattuja määräaikoja ylivoimaisen esteen vaikutuksia vastaavasti ja sopijapuolten mainittuihin toimituksiin sidotut oikeudet ja velvollisuudet pysyvät voimassa toimituksen tapahtumiseen asti.
Urakoitsija on velvollinen huolehtimaan siitä, että rakennusaikaisen vakuuden voimassaoloa pidennetään ylivoimaisen esteen aiheuttamaa urakka-ajan pidentymistä vastaavalla tavalla.

Ylivoimaisen esteen estäessä urakoitsijan takuuaikaisten velvoitteiden toteuttamisen urakoitsijan takuuaikaisen vastuun aikana, urakoitsijan takuuaikainen vastuuaika pitenee ylivoimaisen esteen keston ajan.

Vastaavasti, takuutarkastusten ja jälkitarkastusten toimittamisen lykkääntyessä mahdollisen ylivoimaisen esteen johdosta, urakoitsija ei vapaudu takuuajan vastuustaan.
Urakoitsija on velvollinen huolehtimaan siitä, että takuuajan vakuuksien voimassaoloa voidaan tilaajan ilmoituksella jatkaa mahdollisen ylivoimaisen esteen aiheuttamaa urakoitsijan takuuaikaisen vastuun pidentymistä vastaavasti.

Liite 6, käyttöönottosiivoukseen kuuluvat tehtävät ja laatukuvaukset

Siivousliikkeen työnjohto on velvollinen tarkastamaan itse käyttöönottosiivotut tilat, ennen tilaajan varsinaista käyttöönottosiivouksen tarkastusta.
Urakoitsijan valitseman siivousliikkeen tulee käyttää siivouksessa vain laitossiivoukseen tarkoitettuja siivousvälineitä – ja koneita.

Seinät, katot, ikkunat, ovet

- Kaikilta pinnoilta poistetaan pölyt ja eril. tahrat.

- Ovet karmeineen ja listoineen, jalkalistojen päälliset sekä erilaiset ulokkeet, putket ja ritilät puhdistetaan
- Maali-, liima- ja saumausaineet ja muut tahrat poistetaan kaikilta pinnoilta
- Kaakelipinnat pestään
- Ikkunoiden pesu sekä karmien ja ikkunalautojen pyyhintä, mikäli ovat likaantuneet tai pölyyntyneet toimintakokeiden jälkeen
- Sälekaihtimien, rullaverhojen, lamelliverhojen tms. puhdistaminen.

Lattiat

- Maali-, liima-, piki- ja saumausaineet ja muut tahrat poistetaan lattiapinnoilta, valmistajan antamien ohjeiden mukaan
- Lattiakaivojen puhdistus ja pesu
- Jos saneerauksen jälkeen ei uusita lattiamateriaalia, noudatetaan niissä aikaisemmin tehtyä pintamateriaalin pesu- ja suojaustapaa, joka tulee ehdottomasti tarkistuttaa tilaajan edustajalta
- Uusien lattiamateriaalien käyttöönottopuhdistus valmistajan ohjeiden mukaan, ei vahata!
- **Tekstiililattioiden käyttöönottosiivouksessa noudatetaan valmistajan antamia ohjeita. Lattian suojia ei saa poistaa, ennen kun kaikki pölyävät työt ovat suoritettu. Urakoitsijan tulee jättää kiinteistölle tekstiililaattoja jokaista käytettyä väriä, jolloin laattoja voidaan vaihtaa, kun alkuperäinen laatta on puhdistettavan.**
- **Siivousliike on velvollinen tarkastamaan itse käyttöönottosiivotut tilat, ennen tilaajan varsinaista käyttöönottosiivouksen tarkastusta.**

Kalusteet

- Irtokalusteet siirretään ja siivouksen jälkeen laitetaan paikoilleen
- Kaikki kiinteät ja irtokalusteet puhdistetaan pölystä ja eril. tahroista kaikilta pinnoilta (sisä-, ulko- ja yläpinnat)
- Kovapintaiset kalusteet pyyhitään ja tekstiilihuonekalut imuroidaan
- Saniteettikalusteet pestään, ulkopinnat puhdistetaan
- Peilit ja muut lasipinnat puhdistetaan.

LVIS laitteet ja varusteet

- LVIS laitteista ja varusteista poistetaan pölyt ja eril. tahrat.
- Patterien ja putkien välit ja päälliset puhdistetaan
- Ilmastointiritilät ja venttiilit puhdistetaan
- Valaisimien päälliset, sähkökatkaisijat, pistokkeiden päälliset, sähkökaapelihyllyt, sähkökourut puhdistetaan.

Ennen käyttöönottosiivousta urakoitsija on yhteydessä puhtauspalvelujen asiantuntija Anne Valkeapäähän 040 588 6289. Sovitaan mallitilojen siivouksesta ja tilojen hyväksynnästä, ennen varsinaisen työn aloittamista.

Puhtaustasokuvaus loppusiivouksen jälkeen

Kalusteet:

- **Kaikista tiloista katto-, seinä-, ovi-, ikkuna ja kalustepintojen tulee olla pölyttömät ja puhtaat siivouksen jälkeen**
- **Pinnoissa ei esiinny saostumia, teippiä, pikeä eikä muita tahroja**
- **Kalusteet ovat järjestyksessä ja tilojen yleisjärjestys on hyvä**

Lattiat:

- **Kaikkien tilojen lattiat, lattiakaivot ja lattialistojen tulee olla pölyttömät, tahrattomat, roskattomat ja puhtaat siivouksen jälkeen**
- **Lattianpinta on puhdas ja hoidettu.**

Yleiskuva:

- **Tilat ovat puhtaat, raikkaat, pölyttömät ja tahrattomat**.

Vantaan kaupunki
Kaupunkiympäristö
Kiinteistöt ja tilat
Toimitilajohtaminen, rakennuttaminen

PL 1820 01030 Vantaan kaupunki
Asematie 10 A, Vantaa
etunimi.sukunimi@vantaa.fi
www.vantaa.fi

Puhelin 09 839 11

Vantaa

Urakoitsijan valinta: Sammakkolammen päiväkodin hankinta KVR-urakkana / AK

VD/5339/02.08.00.00/2025

AK/PW/JV/JP

126-paikkainen päiväkodin uudisrakennus Sammakkolammen päiväkoti (aiemmin Päiväkoti Aalto, Viherpuiston päiväkoti) tarvitaan vastaamaan Myyrmäen suuralueen lapsimäärän kasvuun ja korvaamaan huonokuntoinen Timotej:n päiväkoti. Rakentaminen ajoittuu vuosille 2026–2027 ja päiväkoti otetaan käyttöön syksyllä 2027. Päiväkodin KVR-urakoitsijaksi esitetään valittavan Hoivarakentajat Oy.

Sammakkolammen päiväkodin tarveselvitys on hyväksytty Kasvatuksen ja oppimisen lautakunnassa 20.1.2025, Kaupunkitilalautakunnassa 12.2.2025 ja Kaupunginhallituksessa 24.2.2025.

Aikataulusyistä urakkakilpailu järjestettiin pohjautuen hyväksyttyyn tarveselvitykseen. Myöhemmin hyväksytettävä hankesuunnitelma laaditaan yhteistyössä urakoitsijan kanssa suunnittelun alkuvaiheessa loppuvuodesta 2025.

Sammakkolammen päiväkodin KVR-urakan tarjouspyyntö julkaistiin sähköisessä hankintajärjestelmässä / Hilmassa 3.8.2025. Kyseessä on EU- kynnysarvon ylittävä urakkahankinta. Hankintamenettelynä oli avoin menettely. Valintaperusteena oli kokonaistaloudellinen edullisuus seuraavin arviointiperustein:

- Laatutekijät yhteensä 50 %, jakautuen seuraavasti:
  - piharatkaisujen toimivuus 30 %
  - ratkaisun kaupunkikuva 25 %
  - pohjaratkaisuun toiminnallisuus 45 %
- Tarjoushinta 50 %.

Kaikki tarjoajat täyttivät asetetut soveltuvuusvaatimukset. Määräaikaan mennessä saatiin neljä tarjousta seuraavasti:

	Laatupisteet	Hintapisteet	Yht. pisteet / Vertailuhinta
1.	24,12	50,00	74,12 / 5 903 000 € (alv 0 %)
2.	45,89	48,98	94,87 / 6 025 802 € (alv 0 %)
3.	37,94	46,80	84,74 / 6 306 715 € (alv 0 %)
4.	50,00	36,58	86,58 / 8 068 417 € (alv 0 %)

Sammakkolammen päiväkodin KVR-urakoitsijaksi esitetään valittavaksi kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen antanut Hoivarakentajat Oy:tä. Tarjouskilpailussa ratkaisevaksi tekijäksi muodostui tarjoushinta.

Tarjouskilpailussa pyydettiin urakkahinnan lisäksi erillishintoina hintavaikutus, mikäli kohteeseen tulee kaukolämmön sijaan maalämpöjärjestelmä sekä vanhan Timotej:n päiväkodin purkuhinta. Vertailuhinta sisältää tarjouspyynnön mukaisesti myös em. erillishinnat.

Tarjousten jättämisen jälkeen saatiin tieto, että tällä hetkellä väistötilana toimivan vanhan Timotej:n päiväkodin tarve väistötilana saattaa jatkua aiemmin ennakoitua pidemmälle eli ainakin toukokuun 2026 loppuun.

Kaikilta tarjouksen jättäneiltä tiedusteltiin syntyvän aikataulusiirtymän (uusi aikataulu urakalle olisi 7/2026–9/2027) vaikutuksesta annettuun tarjoukseen. Kaikilta tarjoajilta saatiin vastauksena, ettei aikataulusiirtymällä ole vaikutusta tarjoushintaan / tarjoukseen.

Halvimman tarjouksen antanut urakoitsija kutsuttiin hankintaneuvotteluun, jossa käytiin läpi tarjouspyynnön ja tarjouksen sisältö. Urakoitsija on toimittanut tilaajavastuulain mukaiset selvitykset, sekä vaadittavan ESPD-selvityksen, eikä niissä ole huomautettavaa.

Tarjousten perusteella tehdyn loppukustannusennusteen mukaan hanke on toteutumassa tarveselvitysvaiheessa lasketun kustannusennusteen mukaisessa budjetissa.

Yllä esitetyin perustein Toimitilajohtaminen -yksikkö esittää, että Sammakkolammen päiväkodin KVR-urakoitsijaksi valitaan kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen antanut Hoivarakentajat Oy vertailuhintaan 6 025 802 euroa (alv 0 %).

Sammakkolammen päiväkoti sisältyy hyväksyttyyn Vantaan kaupungin investointiohjelmaan.

Sovelletut oikeusohjeet: Laki julkisista hankinnoista, Vantaan kaupungin yleiset hankintaohjeet. Vantaan kaupungin hallintosäännön 13 luvun 4 §:n mukaan kaupunkitilalautakunta tehtäväalueellaan päättää urakalla teettämisestä yli 2 miljoonaa euroa maksavien hankkeiden osalta.

Kaupunkitilalautakunta 22.10.2025

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään

a) valita Sammakkolammen päiväkodin KVR-urakoitsijaksi kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen perusteella Hoivarakentajat Oy,
b) hyväksyä Sammakkolammen päiväkodin KVR- sopimusasiakirjat allekirjoitettavaksi Vantaan kaupungin toimitilajohtamisen ja Hoivarakentajat Oy:n välillä kokonaishintaan 5 799 000 euroa (alv 0 %) ja maalämmön osalta erillishintaan 127 500 euroa (alv 0 %) sekä vanhan päiväkodin purkamisesta erillishintaan 99 302 euroa (alv 0 %),
c) todeta, että tämä urakoitsijan valintaa koskeva päätös on tilaajaa sitova vasta, kun varsinainen urakkasopimus on allekirjoitettu, ja
d) todeta, että maalämpöjärjestelmän käyttämisestä tehdään lopullinen päätös, kun todelliset maaperäolosuhteet ovat selvillä tonttikohtaisten pohjatutkimusten jälkeen.

Tarkastetaan ja hyväksytään pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Liite:

- Vertailutaulukko

Täytäntöönpano: Toimitilajohtaminen, rakennuttaminen

Vantaa

Muutoksenhakuohje: 4. Hankintaoikaisuohje ja valitusosoitus

Lisätiedot:
rakennuttajapäällikkö Juha Vuorenmaa puh. 040 534 6960
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkitilalautakunta ote pöytäkirjasta 22.10.2025

Pöytäkirjanotteen kansilehti ja tiedoksiantokirje 1
Pöytäkirjan kansilehti 2
8 § Urakoitsijan valinta: Sammakkolammen päiväkodin hankinta KVR-urakkana / AK 4
- Vertailutaulukko 7
Muutoksenhakuohje 4. Hankintaoikaisuohje ja valitusosoitus 9

Vastaanottaja:

Osoite:

Oheinen päätös tiedoksenne.

Pöytäkirjanotteen lähettää

__.__.____

_____
nimi ja nimike

Tämä pöytäkirjanote on

1. lähetetty tiedoksi kirjeellä (hallintolaki 59 §), annettu postin kuljetettavaksi __.__.____
2. luovutettu asianosaiselle __.__.____

Vastaanottaja: _____

Oikaisuvaatimus/valitusaika päättyy __.__.____

Kaupunkitilalautakunnan kokous

Aika 22.10.2025 klo 17.00-20.05
Paikka Lauri Korpisen katu 9 C, kokoushuone Joki, Tikkurila

Osallistujat

Jäsenet	**paikalla**	**Varajäsenet**	
Hynninen Mari, puheenjohtaja	x (§:t 1-19, 21-22)	Oja Mika	
Liutu Topi, varapuheenjohtaja	x	Hämäläinen Laura	
Haapalainen Roosa	x	Mantere Tuomas	
Haapalainen Tuija	x	Helvola Simo	
Hakala Pasi	x	Vasarainen Merja-Liisa	
Ingervo Sirkku	x	Hirvonen Mineka	
Karhu Suvi	x	Virkamäki Pekka	
Luukkanen Jouni	x	Saariniemi Inka	
Pajunen Emmi	x	Lätti Johanna	
Piitulainen Mika	x	Heikkonen Raija	
Puikkonen Tomi	x	Nordman Sina	
Toivonen Teija	x	Kokkonen Teemu	
Uistola Marja	x	Vierimaa Eemeli	
Viilo Mikko	x	Nieminen Sami	
Vähäkangas Jussi	-	Lehto Anne	-

Kaupunginhallituksen edustaja		**Kaupunginhallituksen varaedustaja**	
Hakala Heli		Lahti Timo	x (§:t 1-21, klo 17.00-20.01)
Nuorisovaltuuston edustaja		**Nuorisovaltuuston varaedustaja**	
Pannu Pravjot	x	Rasku Joel	

Muut osallistujat	
Anttila Tero, apulaiskaupunginjohtaja	-
Kari Antti, kiinteistöjohtaja, apulaiskaupunginjohtaja vs.	x
Westlin Henry, kaupungininsinööri	x
Hohti Jonna, talous- ja hallintojohtaja	x (§:t 1-3, klo 17.00-17.40)
Wallenius Tuuli, viestintäpäällikkö	x
Henriksson Tomi, kiinteistökehityspäällikkö	x (§:t 1-3, klo 17.00-17.40)
Pasanen Eija, lautakunnan sihteeri	x
Ranto Jaakko, hallintoasiantuntija, pöytäkirjanpitäjä	x

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todettiin.

Allekirjoitukset

Puheenjohtajat	Mari Hynninen §:t 1-19, 21-22	Topi Liutu § 20
Pöytäkirjanpitäjä	Jaakko Ranto	

Pöytäkirjan tarkastus

Aika ja paikka	24.10.2025, Lauri Korpisen katu 9 C, 01370 Vantaa	
	Marja Uistola	Mikko Viilo

Pykälä 8 tarkastettiin ja hyväksyttiin kokouksessa.

Pöytäkirja on yleisesti nähtävänä

Aika ja paikka	27.10.2025 Vantaan kaupungin internetsivuilla paatokset.vantaa.fi.

8 § Urakoitsijan valinta: Sammakkolammen päiväkodin hankinta KVR-urakkana / AK

VD/5339/02.08.00.00/2025

AK/PW/JV/JP

126-paikkainen päiväkodin uudisrakennus Sammakkolammen päiväkoti (aiemmin Päiväkoti Aalto, Viherpuiston päiväkoti) tarvitaan vastaamaan Myyrmäen suuralueen lapsimäärän kasvuun ja korvaamaan huonokuntoinen Timotej:n päiväkoti. Rakentaminen ajoittuu vuosille 2026–2027 ja päiväkoti otetaan käyttöön syksyllä 2027. Päiväkodin KVR-urakoitsijaksi esitetään valittavan Hoivarakentajat Oy.

Sammakkolammen päiväkodin tarveselvitys on hyväksytty Kasvatuksen ja oppimisen lautakunnassa 20.1.2025, Kaupunkitilalautakunnassa 12.2.2025 ja Kaupunginhallituksessa 24.2.2025.

Aikataulusyistä urakkakilpailu järjestettiin pohjautuen hyväksyttyyn tarveselvitykseen. Myöhemmin hyväksytettävä hankesuunnitelma laaditaan yhteistyössä urakoitsijan kanssa suunnittelun alkuvaiheessa loppuvuodesta 2025.

Sammakkolammen päiväkodin KVR-urakan tarjouspyyntö julkaistiin sähköisessä hankintajärjestelmässä / Hilmassa 3.8.2025. Kyseessä on EU- kynnysarvon ylittävä urakkahankinta. Hankintamenettelynä oli avoin menettely. Valintaperusteena oli kokonaistaloudellinen edullisuus seuraavin arviointiperustein:

- Laatutekijät yhteensä 50 %, jakautuen seuraavasti:
  - piharatkaisujen toimivuus 30 %
  - ratkaisun kaupunkikuva 25 %
  - pohjaratkaisuun toiminnallisuus 45 %
- Tarjoushinta 50 %.

Kaikki tarjoajat täyttivät asetetut soveltuvuusvaatimukset. Määräaikaan mennessä saatiin neljä tarjousta seuraavasti:

	Laatupisteet	Hintapisteet	Yht. pisteet / Vertailuhinta
1.	24,12	50,00	74,12 / 5 903 000 € (alv 0 %)
2.	45,89	48,98	94,87 / 6 025 802 € (alv 0 %)
3.	37,94	46,80	84,74 / 6 306 715 € (alv 0 %)
4.	50,00	36,58	86,58 / 8 068 417 € (alv 0 %)

Sammakkolammen päiväkodin KVR-urakoitsijaksi esitetään valittavaksi kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen antanut Hoivarakentajat Oy:tä. Tarjouskilpailussa ratkaisevaksi tekijäksi muodostui tarjoushinta.

Tarjouskilpailussa pyydettiin urakkahinnan lisäksi erillishintoina hintavaikutus, mikäli kohteeseen tulee kaukolämmön sijaan maalämpöjärjestelmä sekä vanhan Timotej:n päiväkodin purkuhinta. Vertailuhinta sisältää tarjouspyynnön mukaisesti myös em. erillishinnat.

Tarjousten jättämisen jälkeen saatiin tieto, että tällä hetkellä väistötilana toimivan vanhan Timotej:n päiväkodin tarve väistötilana saattaa jatkua aiemmin ennakoitua pidemmälle eli ainakin toukokuun 2026 loppuun.

Kaikilta tarjouksen jättäneiltä tiedusteltiin syntyvän aikataulusiirtymän (uusi aikataulu urakalle olisi 7/2026–9/2027) vaikutuksesta annettuun tarjoukseen. Kaikilta tarjoajilta saatiin vastauksena, ettei aikataulusiirtymällä ole vaikutusta tarjoushintaan / tarjoukseen.

Halvimman tarjouksen antanut urakoitsija kutsuttiin hankintaneuvotteluun, jossa käytiin läpi tarjouspyynnön ja tarjouksen sisältö. Urakoitsija on toimittanut tilaajavastuulain mukaiset selvitykset, sekä vaadittavan ESPD-selvityksen, eikä niissä ole huomautettavaa.

Tarjousten perusteella tehdyn loppukustannusennusteen mukaan hanke on toteutumassa tarveselvitysvaiheessa lasketun kustannusennusteen mukaisessa budjetissa.

Yllä esitetyin perustein Toimitilajohtaminen -yksikkö esittää, että Sammakkolammen päiväkodin KVR-urakoitsijaksi valitaan kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen antanut Hoivarakentajat Oy vertailuhintaan 6 025 802 euroa (alv 0 %).

Sammakkolammen päiväkoti sisältyy hyväksyttyyn Vantaan kaupungin investointiohjelmaan.

Sovelletut oikeusohjeet: Laki julkisista hankinnoista, Vantaan kaupungin yleiset hankintaohjeet. Vantaan kaupungin hallintosäännön 13 luvun 4 §:n mukaan kaupunkitilalautakunta tehtäväalueellaan päättää urakalla teettämisestä yli 2 miljoonaa euroa maksavien hankkeiden osalta.

Kaupunkitilalautakunta 22.10.2025 § 8

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään

a) valita Sammakkolammen päiväkodin KVR-urakoitsijaksi kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen perusteella Hoivarakentajat Oy,
b) hyväksyä Sammakkolammen päiväkodin KVR- sopimusasiakirjat allekirjoitettavaksi Vantaan kaupungin toimitilajohtamisen ja Hoivarakentajat Oy:n välillä kokonaishintaan 5 799 000 euroa (alv 0 %) ja maalämmön osalta erillishintaan 127 500 euroa (alv 0 %) sekä vanhan päiväkodin purkamisesta erillishintaan 99 302 euroa (alv 0 %),
c) todeta, että tämä urakoitsijan valintaa koskeva päätös on tilaajaa sitova vasta, kun varsinainen urakkasopimus on allekirjoitettu, ja
d) todeta, että maalämpöjärjestelmän käyttämisestä tehdään lopullinen päätös, kun todelliset maaperäolosuhteet ovat selvillä tonttikohtaisten pohjatutkimusten jälkeen.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Tarkastettiin ja hyväksyttiin pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Liite:

- Vertailutaulukko

Täytäntöönpano: Toimitilajohtaminen, rakennuttaminen

Muutoksenhakuohje: 4. Hankintaoikaisuohje ja valitusosoitus

Lisätiedot:
rakennuttajapäällikkö Juha Vuorenmaa puh. 040 534 6960
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

SAMMAKKOLAMMEN PÄIVÄKODIN
TARJOUSVERTAILU LOPULLISISTA TARJOUKSISTA

		ARKTA RAKENNUSKULTTI OY	HOIVARAKENTAJAT OY	JALON RAKENTAJAT OY	RAKENNUSLIIKE EVÄLAHTI UUSIMAA OY
Suunnitelmaratkaisun painotetut pisteet yhteensä Sammakkolampi					
A) Sijoittuminen tontille onnistunut tontin/sijoituspaikan hyödyntäminen pihan toimintojen sijoittelu pihan huolto-saattoliikenne ja pysäköintijärjestelyjen toimivuus ja turvallisuus puiden ja varjopaikkojen huomioiminen ratkaisussa	**30**	12,35	24,71	24,71	**30,00**
B) Tarjousratkaisun kaupunkikuva kaupunkikuvallinen ja toiminnallinen liittyminen ympäristöön massoittelu julkisivujen sommittelu ja materiaalin käyttö	**25**	14,71	22,06	22,06	**25,00**
C) Pohjaratkaisun toiminnallisuus ja sisäisten yhteyksien toi pohjaratkaisun ja tilojen sijoittelun toiminnallisuus ja vastaavuus suunnitteluohjeistukseen sisäisten yhteyksien toimivuus	**45**	21,18	45,00	29,12	**45,00**
Suunnitelmaratkaisun laatupisteet yhteensä		48,24	91,77	75,88	100,00
1. Suunnitelmaratkaisun painotetut laatupisteet yhteensä	**50 %**	**24,12**	**45,89**	**37,94**	**50,00**
Sammakkolammen KVR-urakkahinta		5 598 000,00 €	5799000,00	6 086 715,00 €	7774800,00
maalämmön erillishinta		240 000,00 €	127500,00	150 000,00 €	200000,00
vanhan pvk:n purku		65 000,00 €	99302,00	70 000,00 €	93617,00
Vertailuhinta yhteensä		**5 903 000,00 €**	**6 025 802,00 €**	**6 306 715,00 €**	**8 068 417,00 €**
2. Painotetut hintapisteet yhteensä	**50 %**	**50,00**	**48,98**	**46,80**	**36,58**
PAINOTETUT VERTAILUPISTEET YHTEENSÄ		**74,12**	**94,87**	**84,74**	**86,58**

8.10.2025 Juha Vuorenmaa, Jari Piiparinen

SAMMAKKOLAMMEN PÄIVÄKOTI

LAATUVERTAILU (alakohdat 5 p välein 0-100 p.)	MAX	Arkta Rakennuskultti Oy	Hoivarakentajat Oy	Jalon Rakentajat Oy	Rakennusliike Evälahti Uusimaa Oy
1.a Sijottelu tontille/saavutettavuus sekä pihajärjestelyt/-järjestelyt a) onnistunut tontin/sijoituspaikan hyödyntäminen b) pihan toimintojen sijoittelu c) pihan huolto-saattoliikenne ja pysäköintijärjestelyjen toimivuus ja turvallisuus d) puiden ja varjopaikkojen huomioiminen ratkaisussa	30 %	rakennusmassa tontin kosteampaan pohjoisosaan, rakennuksen sijoittelu jakaa lasten piha-alueet kahteen eri osaan = valvottavuus hankalaa ----, pysäköintipaikkoja puuttuu HS tavoitteesta---, tonttiliittymän puolella oleva puusto ei ratkaisussa säily --	rakennuksen sijoittelu jättää paljon yhtenäistä leikkipiha-aluetta ++, pihatoimintojen sijoittelu luontevaa+, huoltoliikenne ahdas, mutta autopaikkoja HS mukainen määrä, tonttiliittymän sivulla oleva puusto ei ratkaisussa säily --	rakennuksen sijoittelu tontille OK, piha-alue selkeä ja kehityskelpoinen, HS mukaiset autopaikat on tontilla ja huoltoajo ratkaisu melko toimiva+, tonttiliittymän puolella oleva puusto ei juurikaan säily --	rakennus sijoitettu hyvin tontille+, pihan ratkaisut helposti kehitettävissä toimintojen jaottelun suhteen - "sammakkolampi" tontilla kiva yksityiskohta++, pysäköintipaikat HS mukaan ja huoltoliikenne ratkaisun toimivuus kyseenalainen+-, liittymäsivulla olevaa puustoa saatu säilymään ++
Pisteet		35	70	70	85
1.a. Painotetut pisteet sijoittelu tontille/piharatkaisut		**12,35**	**24,71**	**24,71**	**30,00**
1.b. Kaupunkikuva a) kaupunkikuvallinen ja toiminnallinen liittyminen ympäristöön b) massoittelu c) julkisivujen sommittelu ja materiaalien käyttö	25 %	Julkisivuote kaipaa kehittämistä - osin massiivisen oloinen--, JS-sommittelu keskeneräisen oloinen-	kattomuodossa toimivaa leikkisyyttä, osassa julkisivuista hieman levottoman oloisia ja kaipaavat kehittämistä	pitkän lapekaton nakymä ympäristöön tylsähkö, pitkillä julkisivuilla rauhallinen ote ja sommittelu, mutta osa kaipaa kehittämistä	moninainen piristävä kattomuoto, mutta sisäjiiri aiheuttaa teknistä ylläpitohaastettta, julksivuissa hallittu rauhallinen ilme
Pisteet		50	75	75	85
1.b Painotetut pisteet kaupunkikuva		**14,71**	**22,06**	**22,06**	**25,00**
1.c. Pohjaratkaisun toimivuus/soveltuvuus tilaajan tarpeisiin sekä sisäisten yhteyksien toimivuus a) pohjaratkaisun ja tilojen sijoittelun toiminnallisuus ja vastaavuus suunnitteluohjeistukseen b) sisäisten yhteyksien toimivuus	45 %	hlö-kunnan tiloja VSS tiloissa vähäisellä luonnonvalolla-, ruokasalin luonnonvalo pääosin liikuntasalin kautta --, kotikeittiön sijainti väärä-, ryhmätiloissa lepohuoneet eivät ole jaettavissa yhteiskäyttöön ja jakotilat puuttuu, pienryhmätilaa puuttuu eli kokonaisuudessaan tilaohjelma ei toteudu, ratkaisu melko sokkeloinen	vastaa hyvin tilaohjelmaa ja suunnitteluohjeistusta+++, kompakti tilaratkaisu ja toimivat sisäyhteydet, tiloihin saadaan hyvin luonnonvaloa++	tilaohjelma ei kaikilta osin täyty eli jakotilat puuttuu, lepotilojen yhdistettävyys ei ilmene tarjousratkaisusta vaatii kehittämistä, ruokasali jää vähäiselle luonnonvalolle, kun toimii omana tilanaan, työpajasta puuttuu luonnonvalo	arkkitehtoonisesti toimiva pohja++,vastaa hyvin tilaohjelmaa++ käytävät-eteiset toimivat myös leikkikäytössä++, työpaja tstot VSS tiloissa niukahkolla luonnonvalolla-
Pisteet		40	85	55	85
1.c Painotetut pisteet pohjaratkaisu		**21,18**	**45,00**	**29,12**	**45,00**
Laatutekijöiden painotetut pisteet yhteensä		**48,24**	**91,76**	**75,88**	**100,00**

Laatuarviointi: 8.10.2025 Kokkola-Lemarchand, Turunen, Vuorenmaa, Piiparinen

Muutoksenhakuohje 4. Hankintaoikaisuohje ja valitusosoitus

Julkista hankintaa koskevaan päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä tehtyyn ratkaisuun voidaan julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain (1397/2016, jäljempänä hankintalaki) mukaan hakea muutosta vaatimalla hankintayksiköltä oikaisua (jäljempänä hankintaoikaisu). Asia voidaan myös saattaa valituksella markkinaoikeuden käsiteltäväksi.

Hankintaa koskevasta asiasta voi tehdä hankintayksikölle oikaisuvaatimuksen tai markkinaoikeudelle toimitettavan valituksen se, jota asia koskee (jäljempänä asianosainen). Asianosainen on se, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa.

I Hankintaoikaisuohje

Hankintaoikaisuvaatimuksen kohde

Hankintayksikön päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä tehtyyn ratkaisuun tyytymätön voi vaatia hankintalain 132–135 §:n mukaan hankintaoikaisua. Hankintaoikaisua voi vaatia hankintayksiköltä kirjallisesti tarjouskilpailuun osallistunut tarjoaja tai osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas tai muu taho, jota asia koskee.

Hankintaoikaisuvaatimuksen tekemiselle säädetty aika

Asianosaisen on vaadittava hankintaoikaisua 14 päivän kuluessa siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintayksikön päätöksestä valitusosoituksineen tai muusta hankintamenettelyssä tehdystä ratkaisusta. Vaatimus on esitettävä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, voi oikaisuvaatimuksen tehdä ennen viraston aukioloajan päättymistä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Sähköinen tiedoksianto

Mikäli hankintapäätös on annettu tiedoksi sähköisesti, asianosaisen katsotaan saaneen tiedon hankintapäätöksestä oheisasiakirjoineen sinä päivänä, jolloin sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Asianosainen on saanut tiedon päätöksestä lähettämispäivänä, jollei asianosainen esitä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut asianosaiselle myöhemmin.

Tiedoksianto kirjeitse

Mikäli hankintapäätös on annettu tiedoksi hallintolain (434/2003) 59 §:n mukaisesti postitse kirjeellä, katsotaan asianosaisen saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähettämisestä, jollei asianosainen näytä saaneen tiedon myöhemmin.

Tiedoksianto saantitodistuksella

Mikäli hankintapäätös on annettu todisteellisesti tiedoksi hallintolain (434/2003) 60 §:n mukaisesti, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Hankintaoikaisua koskevan vaatimuksen sisältö

Hankintaoikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimukset perusteineen. Vaatimuksesta on käytävä ilmi oikaisua vaativan nimi sekä tarvittavat yhteystiedot asian hoitamiseksi.
Vaatimukseen on liitettävä asiakirjat, joihin vaatimuksen tekijä vetoaa, mikäli ne eivät jo ole hankintayksikön hallussa.

Toimitusosoite

Hankintaoikaisu toimitetaan osoitteeseen:

Vantaan kaupungin kirjaamo
PL 1100, 01030 Vantaan kaupunki
Sähköpostiosoite: kirjaamo@vantaa.fi
Puhelin (kirjaamo): (09) 839 22184

Virka-aika: ma - pe 8.15–16.00

Hankintaoikaisun vireilletulo ja käsittely eivät vaikuta siihen määräaikaan, jonka kuluessa asianosainen voi hankintalain nojalla hakea muutosta valittamalla markkinaoikeuteen.

II Valitusosoitus markkinaoikeuteen

Muutoksenhaun kohde ja rajoitukset

Tarjoaja, osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas tai muu taho, jota asia koskee, voi saattaa asian markkinaoikeuden käsiteltäväksi tekemällä valituksen.

Valituksella markkinaoikeuden käsiteltäväksi voidaan saattaa hankintayksikön päätös tai hankintayksikön muu hankintamenettelyssä tehty ratkaisu, jolla on vaikutusta ehdokkaan tai tarjoajan asemaan.

Markkinaoikeuden käsiteltäväksi valituksella ei voida saattaa hankintayksikön sellaista päätöstä tai muuta ratkaisua, joka koskee:
1) yksinomaan hankintamenettelyn valmistelua;
2) sitä, että hankintasopimusta ei jaeta osiin 75 §:n nojalla; tai
3) sitä, että 93 §:ssä tarkoitetun kokonaistaloudellisen edullisuuden perusteena käytetään yksinomaan halvinta hintaa tai kustannuksia.

Puitejärjestelyyn perustuva hankinta

Puitejärjestelyyn perustuvaan hankintaan ei saa hakea muutosta valittamalla, jollei markkinaoikeus myönnä asiassa käsittelylupaa hankintalain 146 §:n mukaisesti. Lupa on myönnettävä, jos asian käsittely on lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa asioissa tärkeää, tai siihen on painava, hankintayksikön menettelyyn liittyvä syy.

Dynaamiseen hankintajärjestelmään hyväksymistä koskeva ratkaisu

Dynaamiseen hankintajärjestelmään hyväksymistä koskevaan hankintayksikön ratkaisuun ei saa hakea muutosta valittamalla, jollei markkinaoikeus myönnä asiassa käsittelylupaa hankintalain 146 §:n mukaisesti. Lupa on myönnettävä, jos asian käsittely on lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa asioissa tärkeää tai siihen on painava, hankintayksikön menettelyyn liittyvä syy.

Sähköinen tiedoksianto

Mikäli hankintapäätös on annettu tiedoksi sähköisesti, asianosaisen katsotaan saaneen tiedon hankintapäätöksestä oheisasiakirjoineen sinä päivänä, jolloin sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Asianosainen on saanut tiedon päätöksestä lähettämispäivänä, jollei asianosainen esitä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut asianosaiselle myöhemmin.

Tiedoksianto kirjeitse

Mikäli hankintapäätös on annettu tiedoksi postitse kirjeellä, asianosaisen katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähettämisestä, jollei asianosainen näytä saaneen tiedon myöhemmin.

Tiedoksianto saantitodistuksella

Mikäli hankintapäätös on annettu todisteellisesti tiedoksi, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Muutoksenhakuaika

Valitus on tehtävä kirjallisesti 14 päivän kuluessa siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintaa koskevasta päätöksestä valitusosoituksineen. Tiedoksisaantipäivää ei lasketa mukaan valitusaikaan.
Valituksen tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen markkinaoikeuden virka-ajan päättymistä.

Muutoksenhakuaika suorahankinnassa

Mikäli hankintayksikkö on toimittanut julkaistavaksi hankintalain 131 §:ssä tarkoitetun suorahankintaa koskevan ilmoituksen Euroopan unionin virallisessa lehdessä, valitus on tehtävä 14 päivän kuluessa ilmoituksen julkaisemisesta.

Mikäli hankintayksikkö on julkaissut suorahankinnasta jälki-ilmoituksen, mutta ei suorahankintaa koskevaa ilmoitusta, suorahankintaa koskeva valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa siitä, kun suorahankinnasta on julkaistu jälki-ilmoitus Euroopan unionin virallisessa lehdessä.

Mikäli hankintayksikkö ei ole julkaissut suorahankinnasta ilmoitusta tai jälki-ilmoitusta, suorahankintaa koskeva valitus on tehtävä kuuden kuukauden kuluessa siitä, kun hankintasopimus on tehty.

Sopimusmuutosta koskeva ilmoitus

Mikäli hankintayksikkö on toimittanut julkaistavaksi hankintalain 58 §:n 1 momentin 9 kohdassa tarkoitetun sopimusmuutosta koskevan ilmoituksen Euroopan unionin virallisessa lehdessä, on valitus tehtävä 14 päivän kuluessa ilmoituksen julkaisemisesta.

Poikkeukset säännönmukaisesta valitusajasta

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista, jos hankintayksikkö on tehnyt hankintapäätöksen jälkeen hankinta- tai käyttöoikeussopimuksen 130 §:n 1 tai 3 kohdan nojalla noudattamatta odotusaikaa. Odotusaikaa ei tarvitse noudattaa, jos sopimus koskee puitejärjestelyn perusteella tehtävää hankintaa tai sopimus koskee dynaamisen hankintajärjestelmän sisällä tehtävää hankintaa.

Valitus on tehtävä kuuden kuukauden kuluessa hankintapäätöksen tekemisestä siinä tapauksessa, että ehdokas tai tarjoaja on saanut tiedon hankintapäätöksestä valitusosoituksineen ja hankintapäätös tai valitusosoitus on ollut olennaisesti puutteellinen.

Valituksen sisältö

Valituksessa on ilmoitettava hankinta-asia, jota valitus koskee, sekä valittajan vaatimukset ja niiden perusteet. Puitejärjestelyyn perustuvan hankinnan ja dynaamiseen hankintajärjestelmään hyväksymistä koskevan ratkaisun osalta valituskirjelmässä on esitettävä, minkä vuoksi käsittelylupa tulisi myöntää.

Valituksessa on ilmoitettava valittajan nimi ja kotikunta. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatija on joku muu henkilö, valituksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta. Lisäksi on ilmoitettava postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa. Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelmä.

Valitukseen on liitettävä alkuperäisenä tai jäljennöksenä päätös, johon haetaan muutosta, sekä todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta. Valitukseen on liitettävä asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi. Asiamiehen on liitettävä valituskirjelmään valtakirja, kuten hallintolainkäyttölain 21 §:ssä säädetään.

Valituksen toimittaminen

Valitus on toimitettava markkinaoikeudelle. Valituksen voi toimittaa markkinaoikeuden kansliaan henkilökohtaisesti, asiamiestä käyttäen, lähetin välityksellä, postitse, telekopiona, asiointipalvelussa tai sähköpostin avulla kuten sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetussa laissa (13/2003) säädetään. Jos vireillepanon viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, voi asiakirjat toimittaa markkinaoikeudelle ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusperusteeseen perustuva muutoksenhakukielto

Hankintalain 163 §:n mukaan markkinaoikeuden toimivaltaan kuuluvaan asiaan ei saa hakea muutosta kuntalain eikä hallintolainkäyttölain nojalla.

Muutoksenhausta ilmoittaminen hankintayksikölle

Hankintalain 148 §:n nojalla hankinta-asiaan muutosta hakevan on kirjallisesti ilmoitettava hankintayksikölle asian saattamisesta markkinaoikeuden käsiteltäväksi. Ilmoitus on toimitettava hankintayksikölle viimeistään silloin, kun hankintaa koskeva valitus toimitetaan markkinaoikeuteen. Ilmoitus on toimitettava hankintayksikön kohdassa I mainittuun osoitteeseen.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (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
Asiointipalvelun osoite: Aloita asiointi (https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet/#/)
Virka-aika: klo 8.00–16.15

Vastaus oikaisuvaatimukseen liittyen Vantaan kaupungin Sammakkolammen päiväkotihankkeen hankintaan KVR- urakkana

Hankintayksikkö: Vantaan Kaupunki

Oikaisuvaatimuksen tekijä: Rakennusliike Evälahti Uusimaa Oy

Oikaisuvaatimuksen päivämäärä: 7.11.2025

Oikaisuvaatimuksessa vaatimuksen tekijä viittaa Sammakkolammen päiväkotihankkeen hankintaan KVR-urakkana.

Hankinnan kohteen tarjouspyynnössä on ollut vaatimus, että vastaavalla arkkitehti-, rakenne- ,lvi- ja sähkösuunnittelijalla on kullakin oltava kaksi (2kpl) referenssihanketta uudispäiväkodin tai vastaavan toimitilarakennuksen suunnittelusta, joissa hän on toiminut vastaavan suunnittelijan tehtävissä, ja jonka urakka on vastaanotettu enintään viiden vuoden aikana tarjouksen määräajasta. Hoivarakentajat Oy on tarjouksessaan vastannut ”kyllä” vaatimukseen eli vakuuttanut että nimeää vaaditut henkilöt tarjouspyynnön mukaisesti.

Hankintayksikkö ei ole kuitenkaan vaatinut nimeämään tarjoukseen ko. kohtaan tarjoajan käyttämiä suunnittelijoita, jolloin arkkitehtisuunnittelijaa ei ole tarjousvaiheessa nimetty.

Edellä mainitun mukaisesti Arkkitehtuuri Oy Lehtinen Miettunen ei ole ollut Hoivarakentajat Oy:n nk. voimavara- alihankkija tarjousvaiheessa.

Hankinnan kohteen selonottoneuvottelussa on tilaaja tarkastanut tarjoajan käyttämien suunnittelijoiden tiedot.

Edellä mainituin perustein esitämme, että Rakennusliike Evälahti Oy:n 7.11.2025 tekemä oikaisuvaatimus hylätään perusteettomana.

Hollolassa 10.11.2025

[redacted]

Hankekehityspäällikkö

Hoivarakentajat Oy

TARJOUS VD/5339/02.08.00.00/2025

Tarjouspyyntö

VD/5339/02.08.00.00/2025 Sammakkolammen päiväkodin hankinta KVR-urakkana

Tarjouksen nimi ja tunniste

Hoivarakentajat Oy Sammakkolammen päiväkoti
4413197

Tarjouksen lähettäjä

Hoivarakentajat Oy
2406791-2
[redacted]
Yrittäjänkulma 5, 33710 Tampere
[redacted]

Yhteyshenkilö

[redacted]

Sähköpostiosoite, jonne hankintapäätös lähetetään

[redacted]

Voimassaoloaika

25.12.2025 saakka

Tarjouksen lähetystiedot

Lähetetty

25.9.2025 15:17:21 Tarjouspalvelusta

Vastaanottaja

Vantaan kaupunki

Tarjouksen tiedot

Muut ehdot

	Annettu tieto
Tarjoaja vakuuttaa, että siihen ei kohdistu Euroopan unionin, Yhdistyneiden kansakuntien (YK) kohdistamaa tai Suomen viranomaisten asettamia pakotteita tai varojen jäädyttämispäätöksiä.	Kyllä
YRITYS- JA HENKILÖSTÖTIEDOT JA REFERENSSIT	
Tarjoaja / osallistumishakemuksen jättänyt yritys ja sen nimeämät henkilöt täyttävät vaaditut soveltuvuusehdot	Kyllä
TALOUDELLISET JA RAHOITUKSELLISET VAATIMUKSET	

	Annettu tieto
Taloudelliset ja rahoitukselliset vaatimukset voi esittää Rakentamisen Laatu RALA ry:n raportilla tai Vastuu Group:n Luotettava Kumppani -yritysraportilla (vaihtoehto A). Mikäli tarjoaja ei ole Rakentamisen Laatu RALA ry:n jäsen tai ei ole liittynyt Vastuu Group: n Luotettava Kumppani -palveluun, tulee taloudelliset ja rahoitukselliset vaatimukset esittää erillisinä todistuksina tai selvityksinä (vaihtoehto B).	
A) Tarjoaja on Rakentamisen Laatu RALA ry:n jäsen tai tarjoaja on liittynyt Vastuu Group:n Luotettava Kumppani -palveluun. Tällöin tarjoajan tulee sitoutua tietoihin ja vaadittaessa toimittaa seuraavat selvitykset: 1) Rakentamisen Laatu RALA ry:n raportti tai Luotettava Kumppani -yritysraportti. B) Tarjoaja ei ole Rakentamisen Laatu RALA ry:n jäsen ja tarjoaja ei ole liittynyt Vastuu Group:n Luotettava Kumppani -palveluun. Tällöin tarjoajan tulee sitoutua tietoihin ja toimittaa seuraavat todistukset tai selvitykset: 1) Todistus rekisteröimisestä kaupparekisteriin, ennakkoperintälain mukaiseen ennakkoperintärekisteriin, työnantajarekisteriin ja arvonlisäverolain mukaiseen arvonlisävelvollisten rekisteriin, mikäli lainsäädäntö edellyttää rekisteröitymistä. Kaupparekisteriotteesta tulee selvitä yrityksen rekisteriin merkitsemisaika, toimiala, hallitus, muu johto, nimenkirjoittajat, tilintarkastajat, vastuuhenkilöiden henkilötiedot sekä onko viimeisimmät tilinpäätösasiakirjat toimitettu lainmukaisesti rekisteriviranomaisille sekä merkintä tai selvitys ettei yritystä tai sen toimihenkilöitä ole määrätty liiketoimintakieltoon. 2) Todistus tai selvitys ennakkoperintärekisteriin kuulumisesta. Edellä mainittuina todistuksina ja selvityksinä hyväksytään myös muut kuin viranomaisen antamat todistukset ja selvitykset, jos ne on antanut yleisesti luotettavana pidetty muu arvioija tai tietojen ylläpitäjä. 3) Todistus tai selvitys työnantajarekisteriin kuulumisesta. Edellä mainittuina todistuksina ja selvityksinä hyväksytään myös muut kuin viranomaisen antamat todistukset ja selvitykset, jos ne on antanut yleisesti luotettavana pidetty muu arvioija tai tietojen ylläpitäjä. 4) Todistus tai selvitys arvonlisäverovelvollisten rekisteriin kuulumisesta. Edellä mainittuina todistuksina ja selvityksinä hyväksytään myös muut kuin viranomaisen antamat todistukset ja selvitykset, jos ne on antanut yleisesti luotettavana pidetty muu arvioija tai tietojen ylläpitäjä. 5) Todistus verojen maksamisesta tai verovelkatodistus, taikka selvitys siitä, että verovelkaa koskeva maksusuunnitelma on tehty. Tarjoaja on maksanut verot tai verovelkatodistus, taikka selvitys siitä, että verovelkaa koskeva veronsaajan hyväksymä maksusuunnitelma on tehty. 6) Todistus eläkevakuutusten ottamisesta ja eläkevakuutusmaksujen suorittamisesta tai selvitys siitä, että erääntyneitä eläkevakuutusmaksuja koskeva	

	Annettu tieto
maksunsaajan hyväksymä maksusuunnitelma on tehty. Tarjoaja on ottanut työntekijöilleen työntekijän eläkelain mukaisen eläkevakuutusturvan, sekä suorittanut siihen liittyvät maksut. 7) Selvitys työhön sovellettavasta työehtosopimuksesta tai keskeisistä työehdoista. Tarjoajan on ladattava selvitys työhön sovellettavasta työehtosopimuksesta tai keskeisistä sopimusehdoista. 8) Todistus tapaturmavakuutuksesta. Tarjoajan on ladattava todistus tapaturmavakuutuksen ottamisesta. 9) Selvitys lakisääteisen työterveyshuollon järjestämisestä. Tarjoaja on järjestänyt työntekijöilleen lain mukaisen työterveyshuollon.	
Vaaditaan ilmoitus edellisessä kohdassa valitun vaihtoehdon (A tai B) mukaisiin taloudellisiin ja rahoituksellisiin vaatimuksiin sekä sitoutuminen valittuun vaihtoehtoon liittyviin todistuksiin tai selvityksiin.	Kyllä
TALOUDELLINEN TILANNE	
Liikevaihtovaatimus	
Tarjoajan liikevaihdon tulee olla viimeisen kolmen vuoden osalta keskiarvoltaan vähintään 8 milj. euroa / vuosi. Tarjoaja sitoutuu toimittamaan tilaajalle tilinpäätöstiedot tai muun vastaavan selvityksen liikevaihdoista ennen päätöksentekoa	Kyllä
Taloudelliset edellytykset	
Tarjoajalla on hankinnan laatuun ja laajuuteen nähden riittävät taloudelliset edellytykset hankinnan suorittamiseen. Tarjoajan taloudellisen tilanteen on oltava sellainen, että se Suomen Asiakastieto Oy:n ratingluokituksessa on vähintään tyydyttävä A tai riskiluokitus on 1-3. Tilaajalla on oikeus hylätä tarjous, mikäli em. ehdot ei täyty tarjoajan osalta.	Kyllä
Tarjoaja sitoutuu pyydettäessä toimittamaan tilaajalle Suomen Asiakastieto Oy:n Rating Alfa -raportin, joka sisältää Tarjoajan riskiluokituksen. Mikäli Tarjoajan luokitusta ei ole saatavilla Suomen Asiakastieto Oy:stä, tulee toimittaa kahden viimeisimmän päättyneen tilikauden jokaisen vuoden osalta tuloslaskelmat, taseet ja toimintakertomukset.	Kyllä
LAADUNVARMISTUS	
Tarjoajalla tulee olla käytössään vähintään hankekohtainen laatujärjestelmä.	
Tarjoajan tiedot yrityksen käyttämästä laatujärjestelmästä ja sen tyypistä.	
Lataa tähän kaikki edellisessä kohdassa valitut laadunvarmistukseen liittyvät selvitykset. Selvitys on annettava siinä laajuudessa, johon tarjoaja sitoutuu omassa palvelutoiminnassaan tähän hankintaan liittyen.	11205-04fi.pdf Laatusuunnitelma-Sammakkolammen pk 2025-09-24.pdf

	Annettu tieto
Urakoitsija sitoutuu noudattamaan RT-kortin 103754 (Työvoiman hyväksikäytön torjunta rakennusalalla) mukaisia menettelyohjeita	Kyllä
Urakoitsija on velvoitettu lähettämään tilaajalle työsuojeluviranomaiselta saadut yritystä koskevat tarkastuskertomukset urakkasopimuksen voimassaoloaikana.	Kyllä
Tilaajalla on oikeus pyytää työsuojeluviranomaiselta yritystä koskevat tarkastuskertomukset viimeiseltä 3 vuodelta. Mikäli tarkastuskertomuksessa ilmenee puutteita, tilaaja pyytää selvityksen korjaavista toimenpiteistä. Mikäli korjaavia toimenpiteitä ei ole hyväksyttävästi korjattu on tilaajalla oikeus hylätä tarjous	Kyllä
RYHMITTYMÄNÄ TARJOAMINEN	
Jättääkö tarjoaja tarjouksen yhdessä toisen / toisten toimijoiden kanssa?	Ei
ULKOMAINEN TARJOAJA	
Ulkomaisen tarjoajan on toimitettava esitettyihin vaatimuksiin vastaavat selvitykset oman maansa lainsäädännössä edellytetyllä tavalla. Vieraskieliset todistukset ja selvitykset tulee toimittaa sekä alkuperäiskielisinä, että suomen kielelle käännettyinä. Myöhemmin tarjousvaiheessa tulee käännösten olla virallisen kielenkääntäjän laatimia ja ulkomaisten viranomaisten antamien todistusten asianmukaisesti legalisoituja. Ulkomaisen tarjoajan, jolla on sivuliike Suomessa, tulee toimittaa kaupparekisteriote ja kaikki lainsäädännön mukaisten verojen ja lakisääteisten sosiaaliturva- ja eläkemaksujen maksamista koskevat todistukset sekä tarjoajan kotimaasta, että Suomesta.	
TEKNISET VAATIMUKSET	
Tarjoajalla on oltava vähintään kaksi (2 kpl) referenssihanketta laajuudeltaan yli 1000 brm2 uudistoimitilarakennushankkeesta, jossa tarjoaja on toiminut suunnittelusta ja suunnittelun ohjauksesta vastanneena pääurakoitsijana ja, joka on vastaanotettu enintään 10 vuoden aikana tarjouksen määräajasta. Uudistoimitilahankkeeksi tässä kohdin luetaan päiväkoti- koulukäyttöön rakennettu rakennus.	Vantaa Sammakkolammen päiväkoti - referenssit.pdf

	Annettu tieto
Tarjoajan nimeämällä vastaavalla työnjohtajalla on oltava kaksi (2 kpl) referenssi-hanketta laajuudeltaan yli 1000 brm2 uudistoimitilarakennushankkeesta, jossa nimetty henkilö on toiminut vähintään 80 % ko hankkeen kestosta vastaavana työnjohtajana / aluevastaavana työnjohtajana ja, joka on vastaanotettu enintään kahdeksan vuoden aikana tarjouksen määräajasta. Nimetyn henkilön tulee täyttää vähintään vaativan rakennushankkeen viranomaisten edellyttämän pätevyysvaatimuksen Vastaavalla arkkitehti-, rakenne-, lvi- ja sähkösuunnittelijalla on kullakin oltava kaksi (2 kpl) referenssihanketta uudispäiväkodin tai vastaavan toimitilarakennuksen suunnittelusta, joissa hän on toiminut vastaavan suunnittelijan tehtävissä ja, jonka urakka on vastaanotettu enintään viiden vuoden aikana tarjouksen määräajasta.	Kyllä
TARJOUKSESSA ANNETTAVAT TIEDOT	
Tarjouslomake ladataan tähän kohtaan	Hoivarakentajat- Tarjouslomake- Sammakkolammen päiväkoti Vantaa.pdf
Tarjoussuunnitelmat (asema, pohjat, julkisivut, leikkaus) ladataan tähän kohtaan	4 Leikkauspiirustus.pdf 3 Pohjapiirustus 1. ja 2. kerros.pdf 1 Asemapiirustus.pdf 5 Julkisivupiirustus.pdf Hoivarakentajat Sammakkolammen pvk.pdf 2 Pihasuunnitelma.pdf
Muut vaaditut liitteet ladataan tarjouspalvelussa kohtaan muut liitteet	Sammakkolammen pvk_Tilaohjelmavertailu.pdf HOIVAR~1.PDF SAMMAKKOLAMMEN_PVK_25.9..pdf

ESPD

II osa: Tarjoajaa koskevat tiedot

A: TARJOAJAA KOSKEVAT TIEDOT

Nimi:
Hoivarakentajat Oy

Alv-numero (jos sellainen on):
FI24067912

Jos alv-numeroa ei ole, annetaan tarvittaessa muu kansallinen tunnistenumero, jos sellainen vaaditaan ja jos sellainen on
Hoivarakentajat Oy

Katuosoite:
Yrittäjänkulma 5

Postinumero:
33710

Paikkakunta:
Tampere

Maa:

Suomi

Yhteyshenkilö

Yhteyshenkilö tai -henkilöt:
[redacted]

Puhelin:
[redacted]

Sähköposti:
[redacted]

Internetosoite (verkko-osoite) (jos sellainen on):
www.hoivarakentajat.fi

Onko tarjoaja mikroyritys taikka pieni tai keskisuuri yritys?
Vrt. komission suositus, annettu 6 päivänä toukokuuta 2003, mikroyritysten sekä pienten ja keskisuurten yritysten määritelmästä (EUVL L 124, 20.5.2003, s. 36). Näitä tietoja pyydetään vain tilastoja varten. Mikroyritykset: yritykset, joiden palveluksessa on vähemmän kuin 10 työntekijää ja joiden vuosiliikevaihto ja/tai taseen loppusumma on enintään 2 miljoonaa euroa. Pienet yritykset: yritykset, joiden palveluksessa on vähemmän kuin 50 työntekijää ja joiden vuosiliikevaihto ja/tai taseen loppusumma on enintään 10 miljoonaa euroa. Keskisuuret yritykset, jotka eivät ole mikroyrityksiä eivätkä pieniä yrityksiä ja joiden palveluksessa on vähemmän kuin 250 työntekijää ja joiden vuosiliikevaihto on enintään 50 miljoonaa euroa ja/tai taseen loppusumma on enintään 43 miljoonaa euroa.
Kyllä

Onko tarjoaja merkitty mahdolliseen hyväksyttyjen tarjoajien viralliseen luetteloon tai onko sillä vastaava sertifikaatti (esim. kansallisen (esi-)karsintajärjestelmän perusteella)?
Ei

Osallistuuko tarjoaja hankintamenettelyyn yhdessä muiden kanssa?
Vain ryhmittymän vetäjä vastaa kysymykseen Kyllä. Jos olette saaneet pyynnön kelpoisuusselvityksen täyttämiseksi, vastatkaa kysymykseen Ei.
Ei

Osat

Tarvittaessa osa(t), jo(i)ta koskevan tarjouksen tarjoaja haluaa tehdä:

B: TARJOAJAN EDUSTAJIA KOSKEVAT TIEDOT

Edustus (jos sellainen on):

Koko nimi:
[redacted]

Asema:
Hankekehityspäällikkö

Katuosoite:
Yrittäjänkulma 5

Postinumero:
33710

Paikkakunta:
Tampere

Maa:
Suomi

Puhelin:
[redacted]

Sähköposti:

[redacted]

Tarvittaessa edustusta koskevia lisätietoja:

(edustuksen muoto, laajuus, tarkoitus jne.):

C: MUIDEN YKSIKÖIDEN VOIMAVAROJEN HYVÄKSI KÄYTTÄMISTÄ KOSKEVAT TIEDOT

Käyttääkö tarjoaja hyväksi muiden yksiköiden voimavaroja täyttääkseen IV osassa esitetyt valintaperusteet ja V osassa esitetyt perusteet ja (mahdolliset) säännöt?
Ei

D: SELLAISIA ALIHANKKIJOITA KOSKEVAT TIEDOT, JOIDEN VOIMAVAROJA TARJOAJA EI KÄYTÄ HYVÄKSI

Aikooko tarjoaja teettää osan hankintasopimuksesta kolmansilla osapuolilla?
Ei

III osa: Poissulkemisperusteet

A: TUOMIOIHIN LIITTYVÄT PERUSTEET

Osallistuminen rikollisjärjestön toimintaan

Onko tarjoajalle itselleen tai mille tahansa henkilölle, joka on sen hallinto-, johto- tai valvontaelimen jäsen tai jolla on siinä päätös-, edustus- tai valvontavaltaa, annettu rikollisjärjestön toimintaan osallistumisesta lainvoimainen tuomio, joka on annettu enintään viisi vuotta sitten tai jolla suoraan vahvistettu poissulkeminen on edelleen voimassa?
Sellaisena kuin se määritellään järjestäytyneen rikollisuuden torjunnasta 24 päivänä lokakuuta 2008 annetun neuvoston puitepäätöksen 2008/841/YOS 2 artiklassa (EUVL L 300, 11.11.2008, s. 42).
Ei

Onko tämä tieto saatavilla sähköisesti?
Ei

Korruptio

Onko tarjoajalle itselleen tai mille tahansa henkilölle, joka on sen hallinto-, johto- tai valvontaelimen jäsen tai jolla on siinä päätös-, edustus- tai valvontavaltaa, annettu lahjonnasta lainvoimainen tuomio, joka on annettu enintään viisi vuotta sitten tai jolla suoraan vahvistettu poissulkeminen on edelleen voimassa?
Sellaisena kuin se määritellään sellaisen lahjonnan torjumisesta, jossa on osallisena Euroopan yhteisöjen virkamiehiä tai Euroopan unionin jäsenvaltioiden virkamiehiä, tehdyn yleissopimuksen 3 artiklassa (EUVL C 195, 25.6.1997, s. 1) ja lahjonnan torjumisesta yksityisellä sektorilla 22 päivänä heinäkuuta 2003 annetun neuvoston puitepäätöksen 2003/568/YOS 2 artiklan 1 kohdassa (EUVL L 192, 31.7.2003, s. 54). Tämä poissulkemisperuste kattaa myös hankintaviranomaisen (-yksikön) tai tarjoajan kansallisen lainsäädännön määritelmän mukaisen korruption.
Ei

Onko tämä tieto saatavilla sähköisesti?
Ei

Petokset

Onko tarjoajalle itselleen tai mille tahansa henkilölle, joka on sen hallinto-, johto- tai valvontaelimen jäsen tai jolla on siinä päätös-, edustus- tai valvontavaltaa, annettu petoksesta lainvoimainen tuomio, joka on annettu enintään viisi vuotta sitten tai jolla suoraan vahvistettu poissulkeminen on edelleen voimassa?
Sellaisina kuin ne määritellään Euroopan yhteisöjen taloudellisten etujen suojaamisesta tehdyn yleissopimuksen 1 artiklassa (EUVL C 316, 27.11.1995, s. 48).
Ei

Onko tämä tieto saatavilla sähköisesti?
Ei

Terrorismirikokset tai terroritoimintaan liittyvät rikokset

Onko tarjoajalle itselleen tai mille tahansa henkilölle, joka on sen hallinto-, johto- tai valvontaelimen jäsen tai jolla on siinä päätös-, edustus- tai valvontavaltaa, annettu terrorismirikoksesta tai terroritoimintaan liittyvästä rikoksesta lainvoimainen tuomio, joka on annettu enintään viisi vuotta sitten tai jolla suoraan vahvistettu poissulkeminen on edelleen voimassa?
Sellaisina kuin ne määritellään terrorismin torjumisesta 13 päivänä kesäkuuta 2002 tehdyn neuvoston puitepäätöksen 1 ja 3 artiklassa (EUVL L 164, 22.6.2002, s. 3). Tämä poissulkemisperuste kattaa myös kyseisen puitepäätöksen 4 artiklassa tarkoitetun rikoksiin yllyttämisen tai niissä avun antamisen tai rikoksen yrityksen.
Ei

Onko tämä tieto saatavilla sähköisesti?
Ei

Rahanpesu tai terrorismin rahoitus

Onko tarjoajalle itselleen tai mille tahansa henkilölle, joka on sen hallinto-, johto- tai valvontaelimen jäsen tai jolla on siinä päätös-, edustus- tai valvontavaltaa, annettu rahanpesusta tai terrorismin rahoituksesta lainvoimainen tuomio, joka on annettu enintään viisi vuotta sitten tai jolla suoraan vahvistettu poissulkeminen on edelleen voimassa?
Sellaisina kuin ne määritellään rahoitusjärjestelmän käytön estämisestä rahanpesutarkoituksiin sekä terrorismin rahoitukseen 26 päivänä lokakuuta 2005 annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivin 2005/60/EY 1 artiklassa (EUVL L 309, 25.11.2005, s. 15).
Ei

Onko tämä tieto saatavilla sähköisesti?
Ei

Lapsityövoima ja muut ihmiskaupan muodot

Onko tarjoajalle itselleen tai mille tahansa henkilölle, joka on sen hallinto-, johto- tai valvontaelimen jäsen tai jolla on siinä päätös-, edustus- tai valvontavaltaa, annettu lapsityövoiman käytöstä tai muista ihmiskaupan muodoista lainvoimainen tuomio, joka on annettu enintään viisi vuotta sitten tai jolla suoraan vahvistettu poissulkeminen on edelleen voimassa?
Sellaisina kuin ne määritellään ihmiskaupan ehkäisemisestä ja torjumisesta sekä ihmiskaupan uhrien suojelemisesta ja neuvoston puitepäätöksen 2002/629/YOS korvaamisesta 5 päivänä huhtikuuta 2011 annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivin 2011/36/EU 2 artiklassa (EUVL L 101, 15.4.2011, s. 1).
Ei

Onko tämä tieto saatavilla sähköisesti?
Ei

B: VEROJEN TAI SOSIAALITURVAMAKSUJEN MAKSAMISEEN LIITTYVÄT PERUSTEET

Verojen maksu

Onko tarjoaja rikkonut verojen maksamiseen liittyviä velvoitteitaan joko maassa, johon toimija on sijoittautunut, tai hankintaviranomaisen tai -yksikön jäsenvaltiossa, jos se on muu kuin sijoittautumismaa?
Ei

Onko tämä tieto saatavilla sähköisesti?
Ei

Sosiaaliturvamaksujen maksaminen

Onko tarjoaja rikkonut sosiaaliturvamaksujen maksamiseen liittyviä velvoitteitaan joko maassa, johon toimija on sijoittautunut, tai hankintaviranomaisen tai -yksikön jäsenvaltiossa, jos se on muu kuin sijoittautumismaa?
Ei

Onko tämä tieto saatavilla sähköisesti?
Ei

C: MAKSUKYVYTTÖMYYTEEN, ETURISTIRIITOIHIN TAI AMMATIN HARJOITTAMISESSA TAPAHTUNEESEEN VIRHEESEEN LIITTYVÄT PERUSTEET

Ympäristölainsäädännön mukaisten velvoitteiden rikkominen

Onko tarjoaja rikkonut oman tietonsa mukaan ympäristölainsäädännön mukaisia velvoitteitaan? Kansallisessa lainsäädännössä taikka direktiivin 2014/24/EU 18 artiklan 2 kohdassa (Erityisalat: 2014/25/EU 36 artiklan 2 kohta) tämän hankinnan osalta tarkoitetut velvoitteet.
Ei

Sosiaalilainsäädännön mukaisten velvoitteiden rikkominen

Onko tarjoaja rikkonut oman tietonsa mukaan sosiaalilainsäädännön mukaisia velvoitteitaan? Kansallisessa lainsäädännössä taikka direktiivin 2014/24/EU 18 artiklan 2 kohdassa (Erityisalat: 2014/25/EU 36 artiklan 2 kohta) tämän hankinnan osalta tarkoitetut velvoitteet.
Ei

Työlainsäädännön mukaisten velvoitteiden rikkominen

Onko tarjoaja rikkonut oman tietonsa mukaan työlainsäädännön mukaisia velvoitteitaan? Kansallisessa lainsäädännössä taikka direktiivin 2014/24/EU 18 artiklan 2 kohdassa (Erityisalat: 2014/25/EU 36 artiklan 2 kohta) tämän hankinnan osalta tarkoitetut velvoitteet.
Ei

Konkurssi

Onko tarjoaja konkurssissa?
Ei

Onko tämä tieto saatavilla sähköisesti?
Ei

Maksukyvyttömyys

Onko tarjoajan osalta käynnistetty maksukyvyttömyys- tai likvidaatiomenettelyjä?
Ei

Onko tämä tieto saatavilla sähköisesti?
Ei

Järjestelyt velkojien kanssa

Onko tarjoajalla järjestelyjä velkojien kanssa?
Ei

Onko tämä tieto saatavilla sähköisesti?
Ei

Kansallisesta lainsäädännöstä johtuva konkurssia tai muuta sellaista vastaava tilanne

Onko tarjoaja kansalliseen lainsäädäntöön ja kansallisiin määräyksiin perustuvasta samankaltaisesta menettelystä johtuvassa konkurssissa tai muuta sellaista vastaavassa tilanteessa?
Ei

Onko tämä tieto saatavilla sähköisesti?
Ei

Varat selvitysmiehen hallinnassa

Ovatko tarjoajan varat selvitysmiehen tai tuomioistuimen hallinnassa?
Ei

Onko tämä tieto saatavilla sähköisesti?
Ei

Liiketoiminta on keskeytetty

Onko tarjoajan liiketoiminta keskeytetty?
Ei

Onko tämä tieto saatavilla sähköisesti?
Ei

Syyllistyminen ammatin harjoittamiseen liittyvään vakavaan virheeseen

Onko tarjoaja syyllistynyt ammatin harjoittamiseen liittyvään vakavaan virheeseen?
Ks. tarvittaessa kansallisessa lainsäädännössä annetut määritelmät.
Ei

Toisten tarjoajien kanssa kilpailun vääristämiseksi tehdyt sopimukset

Onko tarjoaja tehnyt muiden tarjoajien kanssa sopimuksia, joilla pyritään vääristämään kilpailua?
Ei

Talouden toimijan hankintamenettelyyn osallistumisesta johtuvat eturistiriidat

Onko tarjoaja tietoinen eturistiriidoista, joita sen hankintamenettelyyn osallistumisesta aiheutuu kansallisen lainsäädännön, asiaankuuluvan hankintailmoituksen tai hankinta-asiakirjojen perusteella?
Ei

Välitön tai välillinen osallistuminen tämän hankintamenettelyn valmisteluun

Onko tarjoaja tai tarjoajaan liittyvä yritys antanut hankintaviranomaiselle tai -yksikölle neuvoja tai muulla tavoin osallistunut hankintamenettelyn valmisteluun?
Ei

Ennenaikainen irtisanominen, vahingonkorvaukset tai muut vastaavat seuraamukset

Onko tarjoajalla kokemuksia siitä, että aikaisempi hankintasopimus, hankintayksikön kanssa tehty aikaisempi hankintasopimus tai aikaisempi käyttöoikeussopimus on irtisanottu ennenaikaisesti tai että kyseisen aikaisemman sopimuksen yhteydessä on vaadittu vahingonkorvauksia tai määrätty muita vastaavia seuraamuksia?
Ei

Syyllistyminen väärien tietojen antamiseen tai tietojen antamatta jättämiseen, valmiudet toimittaa vaaditut asiakirjat ja tätä menettelyä koskevien tietojen luottamuksellisten tietojen saaminen

Koskeeko tarjoajaa jokin seuraavista tilanteista? a) on syyllistynyt vakavaan väärään tulkintaan antaessaan poissulkemisperusteiden puuttumisen tai valintaperusteiden täyttymisen tarkistamiseen vaadittuja tietoja, b) on jättänyt antamatta tällaisia tietoja, c) ei ole kyennyt toimittamaan viiveettä hankintaviranomaisen tai -yksikön vaatimia liiteasiakirjoja, ja d) on yrittänyt vaikuttaa hankintaviranomaisen tai -yksikön päätöksentekoprosessiin asiattomalla tavalla tai hankkinut luottamuksellista tietoa, joista voisi olla sille hankintamenettelyssä asiaankuulumatonta etua, taikka on tuottamuksellisesti toimittanut harhaanjohtavia tietoja, joilla voi olla merkittävä vaikutus poissulkemista, valintaa tai myöntämistä koskeviin päätöksiin?
Ei

D: PUHTAASTI KANSALLISET POISSULKEMISPERUSTEET

Puhtaasti kansalliset poissulkemisperusteet

Onko tarjoajan hallinto-, johto- tai valvontaelimen jäsen tai edustus-, päätös- tai valvontavaltaa käyttävää henkilöä lainvoimaisella tuomiolla tuomittu työturvallisuusrikoksesta, työaikasuojelurikoksesta, työsyrjinnästä, kiskonnantapaisesta työsyrjinnästä, työntekijöiden järjestäytymisvapauden loukkaamisesta tai luvattoman ulkomaisen työvoiman käytöstä.
Ei

Onko tämä tieto saatavilla sähköisesti?
Ei

VI osa: Loppulausumat

LOPPULAUSUMAT

Tarjoaja ilmoittaa, että tiedot, jotka annetaan osissa II-V, ovat asianmukaisia ja oikeita ja että ne on esitetty täysin tietoisina siitä, mitä väärien tietojen antamisesta seuraa.

Tarjoaja ilmoittaa virallisesti pystyvänsä toimittamaan pyynnöstä ja viipymättä ilmoitetut todistukset ja muut asiakirjanäytön muodot, lukuun ottamatta seuraavia tilanteita:

a) hankintaviranomaisella tai -yksiköllä on mahdollisuus hankkia kyseiset täydentävät asiakirjat suoraan minkä tahansa jäsenvaltion kansallisesta tietokannasta, joka on käytettävissä maksutta (sillä edellytyksellä, että tarjoaja on toimittanut tarvittavat tiedot (verkko-osoitteen, todistuksen antaneen viranomaisen tai elimen nimi, asiakirjojen täsmälliset viitetiedot), jotta hankintaviranomainen tai -yksikkö voi tehdä sen. Tähän on pyydettäessä liitettävä asiaankuuluva kyseistä tiedonsaantia koskeva suostumus), tai

b) hankintaviranomaisella tai -yksiköllä on jo kyseiset asiakirjat hallussaan (direktiivin 2014/24/EU 59 artiklan 5 kohdan toisen alakohdan kansallisesta täytäntöönpanosta riippuen) viimeistään 18. lokakuuta 2018.

Tarjoaja suostuu siihen, että hankintayksikölle annetaan asiakirjat, jotka täydentävät tämän yhteisen eurooppalaisen hankinta-asiakirjan annettuja tietoja, hankintamenettelyssä.

Päivämäärä:
25.9.2025

Paikka:
Hollola

9 Tarjouskilpailun järjestäminen asuntotonteista 92-70-110-1, 92-70-110-2 ja 92-70-110-3 vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon Leinelästä / AK

VD/1178/10.00.02.01/2025

AK/HR/LT

Esitetään asuntotonttien 92-70-110-1, 92-70-110-2 ja 92-70-110-3 luovuttamista tarjouskilpailulla vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon Leinelästä. Tontit on mahdollista joko ostaa tai vuokrata.

Kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikkö valmistelee kilpailutettavaksi asuntotontit 92-70-110-1, 92-70-110-2 ja 92-70-110-3, jotka sijaitsevat Koivukylän kaupunginosassa Auringonkierto-nimisen kadun päässä. Asemakaavassa tontit on osoitettu asuinpientalojen korttelialueeksi merkinnällä AP. Alla olevassa taulukossa on esitetty tonttien pinta-alat, asemakaavan mukaiset asuinrakennusoikeudet, sekä tonttikohtainen varausmaksu. Jokaisella tontilla rakennusten suurin sallittu kerrosluku on kaksi.

Tontti	Pinta-ala, m2	Rakennusoikeus, k-m2	Varausmaksu, €
70110/1	6 830	2 050	35 000
70110/2	7 355	1 850	30 000
70110/3	6 702	2 300	40 000

Tarjouskilpailun tarkoituksena on löytää tonteille toteuttajat, jotka rakentavat kohteeseen vapaarahoitteisia omistusasuntoja. Tontit myydään perustettaville asunto-osakeyhtiöille. Tarjouskilpailun tonttien pohjahinnoiksi asetetaan 690 €/k-m^2. Tontit luovutetaan käypään hintaan. Kaupungilla on oikeus hyväksyä tai hylätä tehdyt tarjoukset. Ehdollisia tarjouksia ei hyväksytä.

Toteuttamisen edistämiseksi tontti voidaan luovuttaa tarjoajalle myös osissa, mukaillen ohjeellisesti asemakaavassa osoitettuja rakennusaloja. Järjestely edellyttää, että kilpailun järjestäjä hyväksyy tarjoajan laatiman ehdotuksen tonttijaosta, ja luovutuksen ulkopuolelle jääneestä osuudesta tehdään kiinteistökaupan esisopimus. Myös tällöin koko tontti varataan tarjoajalle, ja varausmaksu maksetaan koko tontista. Tarjoaja vastaa uudesta tonttijaon ja lohkomisen hakemisesta ja niistä aiheutuvista kustannuksista.

Kilpailutontit luovutetaan kaupunginhallituksen päättämien, luovutushetkellä voimassa olevien tuottajamuotoisten asuntotonttien luovutusperiaatteiden mukaisesti. Tontit 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
Tonttien varausmaksut on esitetty yllä olevassa taulukossa. Varausmaksu hyvitetään tontin kauppahinnassa. Jos tontti luovutetaan kahdessa osassa, varausmaksu hyvitetään jälkimmäisen luovutuksen yhteydessä. 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 tontin kauppahinnassa.

Lisäkauppahinta
Kaupunki perii tontista lisäkauppahintaa, mikäli tontille toteutettava pääkäyttötarkoituksen mukainen rakennusoikeus ylittää kauppahinnan perusteena käytetyn asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden määrän. Tontinostaja on velvollinen ilmoittamaan välittömästi kaupungin Kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikölle, mikäli kohteen rakennusoikeus ylitetään em. tavalla.

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. Tontin ostaja on pyynnöstä velvollinen antamaan selvityksen rakentamiensa asuntojen ensimmäisistä luovutuksista.

Asuntojen huoneistotyyppijakauma
Kaikkien asuntojen tulee olla kolmioita tai suurempia perheasuntoja. Huoneeksi luetaan vain tilat, joissa on ikkuna suoraan ulos. Kilpailuun osallistujan tulee sitoutua tähän huoneistotyyppijakaumaan ja se tullaan kirjaamaan myös kauppakirjaan ehdoksi. Ehdon rikkomisesta seuraa sopimussakko.

Tontin ostaja on velvollinen ilmoittamaan välittömästi kaupungin Kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikölle, mikäli asuntojen huoneistotyyppijakaumaa koskevista sääntelyn ehdoista poiketaan.

Autopaikat
Tontin autopaikat sijoittuvat omille tonteille sekä viereisille LPA-tonteille 70110/4 ja 6 maantasopysäköintinä. Kaavan mukaiset autopaikkojen vähimmäismäärät:
- Rivitalot, kun pysäköinti järjestetään keskitettynä: 1 ap/90 k-m2, kuitenkin vähintään 1,2 ap/asunto
- Rivitalot, kun yksi ap/asunto on asunnon vieressä: 1 ap/90 k-m2, kuitenkin vähintään 1,5 ap/asunto
- Erillispientalot, kun pysäköinti järjestetään hajautettuna: 2 ap/asunto
- Erillispientalot, kun yksi ap/asunto on asunnon vieressä: 1,5 ap/asunto

LPA-tontista myydään määräosa asuntotontin ostavalle asunto-osakeyhtiöille. LPA-alueen hinnoittelu perustuu kaupungin tilaamaan puolueettoman arvioijan arvioon.

Pysäköintipaikkoihin on toteutettava lain edellyttämä latauspistevalmius ja latauspisteet lain rakennusten varustamisesta sähköajoneuvojen latauspisteillä ja latauspistevalmiuksilla sekä automaatio- ja ohjausjärjestelmillä 5 § mukaisesti. Pysäköintipaikkojen varustamisesta sähköautojen latausmahdollisuudella määräytyy tonttien kaupantekohetkellä voimassa olevan Vantaan kaupungin pysäköinnin mitoitusohjeen mukaan.

Yhteisjärjestelyt
Tonttien toteuttaminen edellyttää yhteisjärjestelyjä koskien pysäköintiä, kulkuyhteyttä, maanalaisia johtoja sekä korttelin alueelle sijoittuvan leikkipaikan toteuttamista. Tontin varaajat vastaavat yhteisjärjestelystä sopimisesta sekä niistä aiheutuvista kustannuksista. Sikäli kun kaupunki on yhteisjärjestelyistä sovittaessa osapuolena olevan tontin omistaja, tulee yhteisjärjestelylle saada kaupungin hyväksyntä. Kaupunki ei kuitenkaan vastaa mistään näistä aiheutuvista kustannuksista, vaan yhteisjärjestelysopimuksella ja mahdollisilla rasitesopimuksilla sovittavien asioiden, kuten kulkuyhteyksien, rakentamis- ja ylläpitokustannuksista vastaavat tonttien tulevat omistajat.

Rakentamisohje ja lähiympäristösuunnitelma

Asemakaavamääräysten mukaan toteuttamisessa on noudatettava lähiympäristösuunnitelmaa ja rakentamisohjetta, johon sisältyy värityssuunnitelma. Alueella tulee toteuttaa ympäristötaidetta lähiympäristösuunnitelman ja rakentamisohjeiden mukaisesti.

Asuinrakennusten energialuokka
Asuinrakennusten tulee olla vähintään A- energialuokkaa.

Vihertehokkuus ja pihasuunnitelma
Tonttien vihertehokkuuden tulee olla vähintään 1,0. Tontin ostaja toimittaa ennen tontin myyntipäätöstä kaupungin Kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikölle pihasuunnitelman ja vihertehokkuuslaskelman. Laskelmassa on käytettävä kaupungin määrittämää laskuria.

Kilpailun järjestelystä vastaa Vantaan kaupungin kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikkö. Kilpailu on tarkoitus järjestää vuoden 2025 aikana.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n kohdan 24 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 kohdan 33 mukaan** kaupunkitilalautakunta päättää kilpailutuksista, julkisista hauista ja tonttivarauksista silloin, kun kaupunkitilalautakunnalla on toimivalta päättää alueen luovutuksesta tai vuokrauksesta.

Kaupunkitilakunta 12.3.2025 § 7

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään järjestää esittelyosan mukainen tarjouskilpailu.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

_____

Kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikkö järjesti keväällä 2025 tarjouskilpailun Leinelän asuinpientalotonteista 92-70-110-1, 92-70-110-2 ja 92-70-110-3 pohjahinnalla 690 €/k-m^2. Kilpailussa ei saatu yhtään tarjousta määräaikaan mennessä.

Kyseiset Leinelän tontit nähdään edelleen houkuttelevina, sillä tontit sijaitsevat vain puolen kilometrin päässä Leinelän juna-asemalta sekä rajautuvat laajaan viheralueeseen. Lisäksi pientaloasunnoille on edelleen kysyntää, vaikka asuntojen myynti on muutoin viime vuosina ollut heikkoa. Hyvistä puolistaan huolimatta tontit eivät menneet kaupaksi kevään kilpailutuksessa, joten kilpailuehtoihin esitetään muutoksia, jotka parantavat asuntorakentamisen edellytyksiä. Esitettäviä muutoksia ovat tonttien vuokrausmahdollisuuden antaminen, mahdollisuus myydä tontti tonttirahastolle sekä kaksioiden salliminen korkeintaan 20 % asunnoista.

Kilpailuehtoihin esitetään lisättäväksi tonttien vuokrausmahdollisuus. Vallitsevassa markkinatilanteessa vapaarahoitteisten omistusasuntohankkeiden käynnistymisen esteenä on usein varovainen asuntojen kysyntä. Kun tontti vuokrataan, ei tontin hinta mene suoraan asunnon hintaan, ja asuntojen hinnat pysyvät matalampina. Edullisempiin asuntoihin on helpompi saada ennakkomarkkinoinnissa tarvittava asuntojen varausaste, joka on edellytyksenä RS-kohteen rahoitukselle. Vuokraamisen etuna kaupungin

kannalta on tasaiset ja hyvin ennustettavissa olevat kaupungin vuokratulot, jotka pitkällä aikavälillä ylittävät tontin myymisestä saatavan tuoton. Vuokraamalla kaupunki myös varmistaa, että tontin käyttö vastaa vuokrasopimuksen mukaista käyttötarkoitusta ja kaupunki maanomistajana pystyy vaikuttamaan ja hyötymään tontin mahdollisesta kehittämisestä pidemmänkin ajan päästä.

Kilpailuehtoihin esitetään lisättäväksi mahdollisuus myydä tontit tonttirahastolle siten, että tonttien vuokralaiseksi tulee perustettavat asunto-osakeyhtiöt. Edellytyksenä tonttirahastolle myymisessä on se, että asukkaalla on mahdollisuus lunastaa tonttiosuutensa. Tonttirahaston ja asunto-osakeyhtiön välinen maanvuokrasopimus tulee hyväksyttää kaupungilla, jotta voidaan varmistaa vuokraehtojen suotuisuus asunto-osakeyhtiön osakkaille. Tonttirahastolle myymisen etuja ovat, että kaupunki saa tontinmyyntituloja, ja toisaalta rakennushankkeen käynnistymisedellytykset paranevat, kun asunnon myyntihinta ei sisällä tontin hintaa. Kaupunginvaltuuston 10.10.2022 hyväksymien maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukaan tontti luovutetaan suoraan tontin loppukäyttäjälle. Kilpailuehtojen poikkeaminen maa- ja asuntopoliittisista linjauksista on perusteltua tonttien myynnin edistämiseksi. Tontit ovat olleet aiemmin kilpailutuksessa, jolloin niistä ei saatu yhtään tarjousta. Niiden sijainti sekä tekninen toteutettavuus ovat kuitenkin erinomaiset, minkä vuoksi kilpailuehtoja muuttamalla voidaan tonteista saada tuottajia houkutteleva kohde. Tällä järjestelyllä pyritään vastaamaan vallitsevaan markkinatilanteeseen ja heikkoon kysyntään.

Kilpailuehdoissa esitetään huoneistotyyppijakaumaa muutettavan siten, että vähintään 80 % asunnoista tulee olla kolmioita tai suurempia perheasuntoja ja korkeintaan 20 % asunnoista saa olla kaksioita. Perusteluna kaksioiden sallimiselle on monipuolisten, eri elämäntilanteita palvelevien huoneistotyyppien syntyminen alueelle. Kaksiot luovat myös paikallista pitovoimaa, kun eri elämäntilanteisiin sopivia asuntoja on saatavilla samalla alueella. Kaksioiden salliminen myös helpottaa tonttien toteuttamisedellytyksiä, kun useammalla on varaa asuntoon, ja tätä kautta tarvittava asuntojen ennakkovarausaste on helpompi saavuttaa.

Päivitetyt kilpailuehdot kokonaisuudessaan

Tontit 92-70-110-1, 92-70-110-2 ja 92-70-110-3 asetetaan tarjouskilpailuun pohjahinnalla 690 €/k-m^2. Tonteille tulee rakentaa vapaarahoitteisia omistusasuntoja. Tontit myydään tai vuokrataan. Tontit luovutetaan käypään hintaan. Kaupungilla on oikeus hyväksyä tai hylätä tehdyt tarjoukset. Ehdollisia tarjouksia ei hyväksytä.

Tontti myydään joko perustettavalle asunto-osakeyhtiölle tai tonttirahastolle. Mikäli tontti myydään tonttirahastolle, tulee asukkaalla olla mahdollisuus lunastaa tonttiosuutensa. Lisäksi edellytyksenä on, että kaupunki hyväksyy tonttirahaston ja asunto-osakeyhtiön välisen maanvuokrasopimuksen.

Vuokrattaessa tontti vuokrataan perustettavalle asunto-osakeyhtiölle. Vuosivuokra 4,5 % ilmoitetusta tontin pohjahinnasta. Mikäli tontin varannut rakennuttaja tarjoaa tontista pohjahinnan ylittävän hinnan, ja luovutusmuotona on vuokraus, maksaa rakennuttaja kaupungille kynnysrahana pohjahinnan ja tarjoushinnan erotuksen.

Alla olevassa taulukossa on esitetty kilpailutonttien pinta-alat, asemakaavan mukaiset asuinrakennusoikeudet, sekä tonttikohtainen varausmaksu. Jokaisella tontilla rakennusten suurin sallittu kerrosluku on kaksi.

Tontti	Pinta-ala, m2	Rakennusoikeus, k-m2	Varausmaksu, €

70110/1	6 830	2 050	35 000
70110/2	7 355	1 850	30 000
70110/3	6 702	2 300	40 000

Toteuttamisen edistämiseksi tontti voidaan luovuttaa tarjoajalle myös osissa, mukaillen ohjeellisesti asemakaavassa osoitettuja rakennusaloja. Järjestely koskee vain tilannetta, jossa tontti ostetaan. Järjestely edellyttää, että kilpailun järjestäjä hyväksyy tarjoajan laatiman ehdotuksen tonttijaosta, ja luovutuksen ulkopuolelle jääneestä osuudesta tehdään kiinteistökaupan esisopimus. Myös tällöin koko tontti varataan tarjoajalle, ja varausmaksu maksetaan koko tontista. Tarjoaja vastaa uudesta tonttijaon ja lohkomisen hakemisesta ja niistä aiheutuvista kustannuksista.

Kilpailutontit luovutetaan kaupunginhallituksen päättämien, luovutushetkellä voimassa olevien tuottajamuotoisten asuntotonttien luovutusperiaatteiden mukaisesti. Tontit 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
Tonttien varausmaksut on esitetty yllä olevassa taulukossa. Varausmaksu hyvitetään tontin kauppahinnassa, ensimmäisen vuoden vuokrassa tai mahdollisessa kynnysrahassa. Jos tontti luovutetaan kahdessa osassa, varausmaksu hyvitetään jälkimmäisen luovutuksen yhteydessä. 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 tontin kauppahinnassa.

Lisäkauppahinta
Kaupunki perii tontista lisäkauppahintaa/-vuokraa, mikäli tontille toteutettava pääkäyttötarkoituksen mukainen rakennusoikeus ylittää kauppahinnan/vuokran perusteena käytetyn asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden määrän. Tontin saaja on velvollinen ilmoittamaan välittömästi kaupungin Kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikölle, mikäli kohteen rakennusoikeus ylitetään em. tavalla.

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. Tontin ostaja on pyynnöstä velvollinen antamaan selvityksen rakentamiensa asuntojen ensimmäisistä luovutuksista.

Asuntojen huoneistotyyppijakauma
Vähintään 80 % asunnoista tulee olla kolmioita tai suurempia perheasuntoja ja korkeintaan 20 % asunnoista saa olla kaksioita. Suhdelukua tarkastellaan tonttikohtaisesti. Huoneeksi luetaan vain tilat, joissa on ikkuna suoraan ulos. Kilpailuun osallistujan tulee sitoutua tähän huoneistotyyppijakaumaan ja se tullaan kirjaamaan myös kauppakirjaan ehdoksi. Ehdon rikkomisesta seuraa sopimussakko.

Tontin ostaja on velvollinen ilmoittamaan välittömästi kaupungin Kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikölle, mikäli asuntojen huoneistotyyppijakaumaa koskevista sääntelyn ehdoista poiketaan.

Autopaikat
Tontin autopaikat sijoittuvat omille tonteille sekä viereisille LPA-tonteille 70110/4 ja 6 maantasopysäköintinä. Kaavan mukaiset autopaikkojen vähimmäismäärät:
- Rivitalot, kun pysäköinti järjestetään keskitettynä: 1 ap/90 k-m2, kuitenkin vähintään 1,2 ap/asunto
- Rivitalot, kun yksi ap/asunto on asunnon vieressä: 1 ap/90 k-m2, kuitenkin vähintään 1,5 ap/asunto
- Erillispientalot, kun pysäköinti järjestetään hajautettuna: 2 ap/asunto
- Erillispientalot, kun yksi ap/asunto on asunnon vieressä: 1,5 ap/asunto

LPA-tontista myydään määräosa asuntotontin ostavalle asunto-osakeyhtiöille. LPA-alueen hinnoittelu perustuu kaupungin tilaamaan puolueettoman arvioijan arvioon.

Pysäköintipaikkoihin on toteutettava lain edellyttämä latauspistevalmius ja latauspisteet lain rakennusten varustamisesta sähköajoneuvojen latauspisteillä ja latauspistevalmiuksilla sekä automaatio- ja ohjausjärjestelmillä 5 § mukaisesti.

Yhteisjärjestelyt
Tonttien toteuttaminen edellyttää yhteisjärjestelyjä koskien pysäköintiä, kulkuyhteyttä, maanalaisia johtoja sekä korttelin alueelle sijoittuvan leikkipaikan toteuttamista. Tontin varaajat vastaavat yhteisjärjestelystä sopimisesta sekä niistä aiheutuvista kustannuksista. Sikäli kun kaupunki on yhteisjärjestelyistä sovittaessa osapuolena olevan tontin omistaja, tulee yhteisjärjestelylle saada kaupungin hyväksyntä. Kaupunki ei kuitenkaan vastaa mistään näistä aiheutuvista kustannuksista, vaan yhteisjärjestelysopimuksella ja mahdollisilla rasitesopimuksilla sovittavien asioiden, kuten kulkuyhteyksien, rakentamis- ja ylläpitokustannuksista vastaavat tonttien tulevat omistajat.

Rakentamisohje ja lähiympäristösuunnitelma
Asemakaavamääräysten mukaan toteuttamisessa on noudatettava lähiympäristösuunnitelmaa ja rakentamisohjetta, johon sisältyy värityssuunnitelma. Alueella tulee toteuttaa ympäristötaidetta lähiympäristösuunnitelman ja rakentamisohjeiden mukaisesti.

Asuinrakennusten energialuokka
Asuinrakennusten tulee olla vähintään A- energialuokkaa.

Vihertehokkuus ja pihasuunnitelma
Tonttien vihertehokkuuden tulee olla vähintään 1,0. Tontin ostaja toimittaa ennen tontin myyntipäätöstä kaupungin Kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikölle pihasuunnitelman ja vihertehokkuuslaskelman. Laskelmassa on käytettävä kaupungin määrittämää laskuria.

Kilpailun järjestelystä vastaa Vantaan kaupungin kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikkö. Kilpailu on tarkoitus järjestää talven 2025-2026 aikana.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n kohdan 24 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 kohdan 33 mukaan** kaupunkitilalautakunta päättää kilpailutuksista, julkisista hauista ja tonttivarauksista silloin, kun kaupunkitilalautakunnalla on toimivalta päättää alueen luovutuksesta tai vuokrauksesta.

Kaupunkitilakunta 19.11.2025

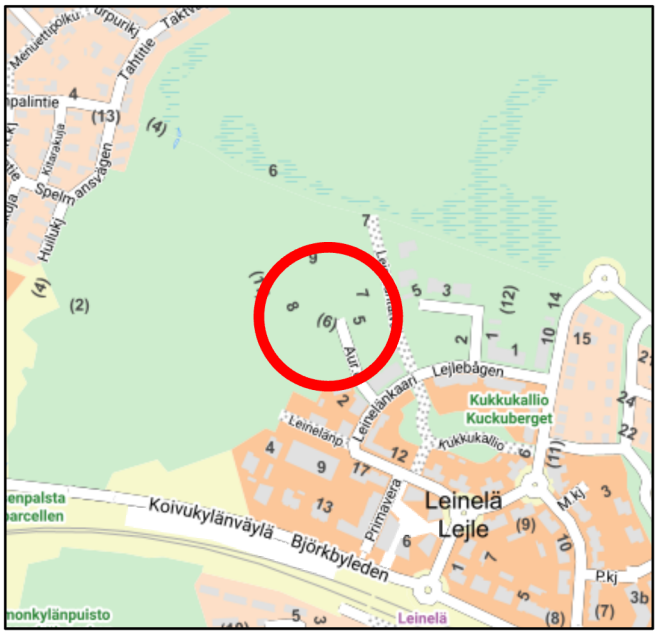
Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään järjestää esittelyosan mukainen tarjouskilpailu.

Liite:
- Kartta tonteista 92-70-110-1, 92-70-110-2, 92-70-110-3

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
TONTTIKILPAILU

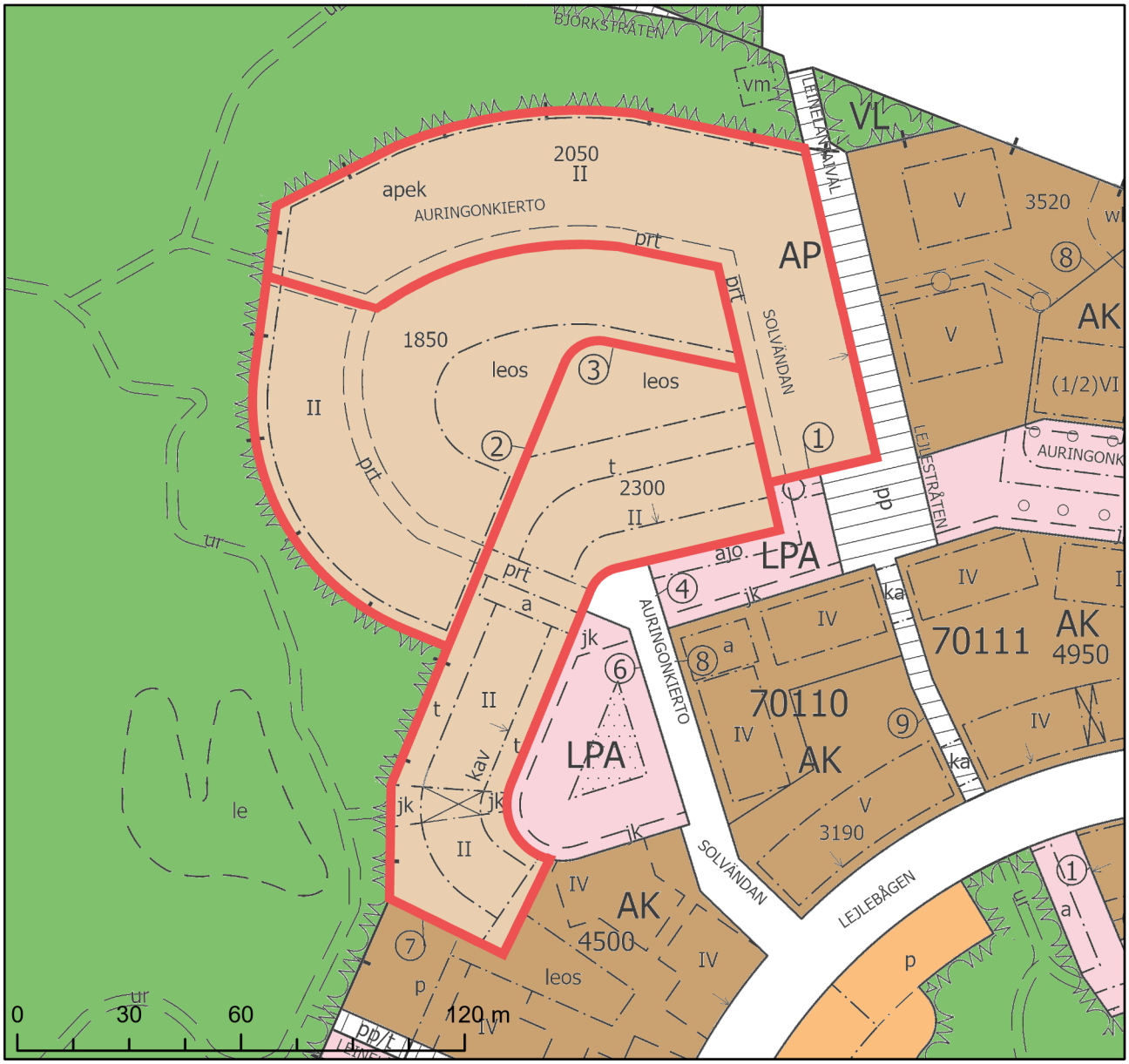
70 KOIVUKYLÄ

Tontit:

70110/1
Pinta-ala: 6 830 m2
Rakennusoikeus: 2 050 k-m2

70110/2
Pinta-ala: 7 355 m2
Rakennusoikeus: 1 850 k-m2

70110/3
Pinta-ala: 6 702 m2
Rakennusoikeus: 2 300 k-m2



10 **Tarjouskilpailun järjestäminen asuinkerrostalokorttelista 52329 vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon ja vapaavalintaiseen hallinta- ja rahoitusmuotoon Veromiehestä / AK**

VD/6854/10.00.02.01/2025

AK/HR/LT

Esitetään asuinkerrostalokorttelin 52329 luovuttamista tarjouskilpailulla vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon ja vapaavalintaiseen omistus- ja hallintamuotoon Veromiehestä. Tarjouskilpailu esitetään järjestettäväksi ilman pohjahintaa.

Kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikkö valmistelee kilpailutettavaksi asuinkerrostalokorttelin 52329. Kortteli sijaitsee Veromiehen kaupunginosassa noin kilometrin päässä kauppakeskus Jumbosta, noin 1,5 kilometrin päässä Aviapoliksen juna-asemalta ja noin puolen kilometrin päässä suunnitellulta Annefred-ratikkapysäkiltä. Asemakaavassa kortteli on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi merkinnällä AK. Korttelissa on asemakaavan mukaista rakennusoikeutta yhteensä 9 420 k-m2. Kortteli jakautuu useampaan rakennusalaan, joissa asemakaavan sallimat kerroskorkeudet vaihtelevat.

Tarjouskilpailun tarkoituksena on löytää korttelin 52329 tonteille toteuttaja tai useamman toteuttajan muodostama konsortio, joka rakentaa tonteille vapaarahoitteisia omistusasuntoja vähintään 5 870 k-m2, eli vähintään 62 % korttelin koko rakennusoikeudesta. 3550 k-m2, eli korkeintaan 38 % koko korttelin rakennusoikeudesta, saa toteuttaa vapaavalintaisena hallintamuotona. Vapaavalintainen tuotanto ei kuitenkaan saa olla palvelu- tai hoiva-asumista taikka yhteisöllistä asumista (erityisryhmien asuminen). Kaupunki pidättää oikeuden hyväksyä tai olla hyväksymättä vapaavalintaisen rahoitus- ja hallintamuodon. Vapaavalintaisen osuuden saa toteuttaa vain liitekartassa osoitetulle rakennusalalle (luovutettava osa 3). Kyseiselle rakennusalle tulee toteuttaa asemakaavan vaatimuksen mukaisesti liiketilaa vähintään 100 k-m2.

Tontit myydään perustettaville asunto-osakeyhtiöille. Tarjouskilpailussa tonteille ei aseteta pohjahintaa. Tontit luovutetaan käypään hintaan. Kaupungilla on oikeus hyväksyä tai hylätä tehdyt tarjoukset. Ehdollisia tarjouksia ei hyväksytä. Kortteli luovutetaan lähtökohtaisesti kokonaisuutena, ja tarjous koskee ensisijaisesti koko korttelia. Tarjoajalla on kuitenkin mahdollisuus tarjota vain osasta korttelia, mutta tällöin tarjotut tontit luovutetaan vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon.

Kilpailun järjestäjä laatii luonnoksen tonttijaosta, jota rakennuttaja voi tarkentaa suunnittelun edetessä. Tontit luovutetaan toteuttajalle tai useamman toteuttajan muodostamalle konsortiolle tonteista annetun korkeimman tarjouksen perusteella. Kilpailun järjestäjä varaa oikeuden valita kilpailun voittajaksi sellaisen tarjouksen, joka koskee koko korttelia, vaikka kyseinen tarjous olisi yksikköhinnaltaan alhaisempi, kuin korttelin osaa koskeva tarjous. Kyseessä ei ole laatukilpailu, mutta tarjouksen hyväksyminen edellyttää asemakaavan mukaisten, koko korttelia koskevien suunnitelmien hyväksymistä.

Alla olevasta taulukossa on esitetty tonttijakoluonnoksen mukainen tonttien rakennusoikeus, suurin sallittu kerrosluku ja varausmaksu. Toteuttamisen edistämiseksi kortteli voidaan luovuttaa osissa alla olevan taulukon mukaisessa järjestyksessä. Ensin luovutettavat osat 1 ja 2 tulee rakentaa, ennen kuin osa 3 voidaan luovuttaa. Osien 3 ja 4 luovutus-/rakentamisjärjestyksellä ei ole merkitystä. Myöhemmässä vaiheessa luovutettavien tonttien myynneistä tehdään kiinteistökaupan esisopimus.

Tarjoaja vastaa tonttijaon ja lohkomisen hakemisesta ja niistä aiheutuvista suunnittelukustannuksista. Kaupunki vastaa tonttien ensimmäisen tonttijaon ja lohkomisen kustannuksista.

Luovutettavat osat luovutusjärjestyksessä	Rakennusoikeus, k-m2	Suurin sallittu kerrosluku	Varausmaksu	Rahoitus- ja hallintamuoto
1	820	II ½	10 000 €	vapaarahoitteinen omistusasuminen
2	3150	IV-VI	25 000 €	vapaarahoitteinen omistusasuminen
3	3550	V-VIII	25 000 €	vapaavalintainen
4	1900	VI	10 000 €	vapaarahoitteinen omistusasuminen

Asemakaava vaatii koko korttelia koskevan kokonaissuunnitelman rakennusten massoittelun, rakennustyyppien, materiaalien ja kattomuotojen osalta. Lisäksi asemakaava vaatii koko korttelin yhtenäisen pihasuunnitelman ja valaistussuunnitelman. Kilpailun voittaja toimittaa kokonaissuunnitelman, pihasuunnitelman ja valaistussuunnitelman, sekä esityksen tonttijaosta viimeistään kolme kuukautta kilpailun päättymisajan jälkeen. Em. suunnitelmat tulee esittää koko korttelin osalta, vaikka kilpailuun osallistunut olisi tarjonnut vain osasta korttelia. Kilpailun järjestäjä pidättää oikeuden neuvotella suunnitelmista ja tonttijaosta ennen tontinluovutusta. Edellä mainittujen suunnitelmien hyväksyminen on edellytyksenä ostotarjouksen hyväksymiselle. Suunnitelmien hyväksymisestä vastaa kilpailun järjestäjä asemakaavoituksen asiantuntijoita hyödyntäen.

Kilpailutontit luovutetaan kaupunginhallituksen päättämien, luovutushetkellä voimassa olevien tuottajamuotoisten asuntotonttien luovutusperiaatteiden mukaisesti. Tontit 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
Tonttien varausmaksut ilmenevät yllä olevasta taulukosta. Varausmaksu hyvitetään viimeisen tarjotun tontin kauppahinnassa. Jos varaus myöhemmin perutaan tai se raukeaa, tai jos rakennuttaja ei osta loppuja esisopimuksen alaisia tontteja, 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 tontin kauppahinnassa.

Lisäkauppahinta
Kaupunki perii tontista lisäkauppahintaa, mikäli tontille toteutettava pääkäyttötarkoituksen mukainen rakennusoikeus ylittää kauppahinnan perusteena käytetyn asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden määrän. Tontinostaja on velvollinen ilmoittamaan välittömästi kaupungille (kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikkö), mikäli kohteen rakennusoikeus ylitetään em. tavalla.

Asuntojen myyntiä koskeva velvoite

Tonttien kauppakirjoihin 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 sääntely
Kerrostalojen osalta 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 m^2 tai suurempia asuntoja.

Rivi-/townhouse-talojen osalta kaikkien asuntojen tulee olla kolmioita tai suurempia perheasuntoja. Huoneeksi luetaan vain tilat, joissa on ikkuna suoraan ulos.

Kilpailuun osallistujan tulee sitoutua tähän pinta-alasääntelyyn ja huoneistotyyppijakaumaan, ja ne tullaan kirjaamaan myös kauppakirjaan ehdoksi. Ehdon rikkomisesta seuraa sopimussakko. Tontinostaja on velvollinen ilmoittamaan välittömästi kaupungille (kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikkö), mikäli asuntojen pinta-alasääntelyn tai huoneistotyyppijakauman ehdoista poiketaan.

Mikäli vapaavalintaisen hallinta- ja rahoitusmuodon osuus halutaan toteuttaa esimerkiksi senioriasumisena, käsitellään tämä osuus asumisen kehittämishankkeena, jonka asuntojen pinta-alasääntely tarkastellaan tarjouskilpailun yhteydessä. Kaupunki pidättää oikeuden neuvotella pinta-alaehdotuksesta kilpailuun osallistuvan kanssa.

Autopaikat
Korttelin 52329 autopaikat sijoittuvat korttelin 52331 LPA-tontille rakennettavaan pysäköintilaitokseen. Pysäköinti toteutetaan väliaikaispysäköintinä korttelin 52332 alueella, kunnes pysäköintilaitos LPA-tontille on rakennettu. Kunkin asuinkerrostalotontin toteuttaja vastaa LPA-tontille rakennettavan pysäköintilaitoksen rakentamiskustannuksesta asemakaavan edellyttämän autopaikkamäärän mukaisessa suhteessa, ilman kaavan mahdollistamia huojennuksia. Pysäköintilaitoksen rakentamisesta tehdään tontinostajan kanssa tarvittavat sopimukset. Kaupunki selvittää mahdollisuutta, että kaupungin oma pysäköintiyhtiö rakennuttaisi pysäköintilaitoksen, kun korttelin korttelit 52329 ja 52331 on saatu luovutettua. Vähimmäisvaatimuksena on se, että valtaosa LPA:han tukeutuvista AK-tonteista on luovutettu. Mahdollisuus pysäköintilaitoksen rakennuttamiseen kaupungin pysäköintiyhtiön toimesta sisältää avoimia kysymyksiä, jotka tarkentuvat kilpailun edetessä. Päätöksen pysäköintilaitoksen rakennuttamisesta tekee kaupungin pysäköintiyhtiön hallitus tarvittavien edellytysten täyttyessä.

Viereisen Y-korttelin 52328 (koulu ja päiväkoti) autopaikat sijoitetaan myös korttelin 52331 LPA-alueelle. Y-korttelin toiminnoille vähimmäismäärä on 40 autopaikkaa. Kaupunki maksaa Y-korttelin tarvitsemien autopaikkojen osalta pysäköintilaitoksen rakentamiskustannukset ja jää näiden autopaikkojen omistajaksi.

Mikäli kaupungin pysäköintiyhtiö ei rakennuta pysäköintilaitosta, myydään korttelin 52331 LPA-tontista määräosat asuntotontit ostaville asunto-osakeyhtiöille. LPA-alueen hinnoittelu perustuu kaupungin tilaamaan puolueettoman arvioijan arvioon. Mikäli pysäköintilaitoksen rakennuttaa kaupungin pysäköintiyhtiö, LPA-tontti vuokrataan kokonaan perustettavalle pysäköintiyhtiölle, joka myy osakkeet pysäköintiyhtiöstä AK-tonttien saajille.

Kaikkiin pysäköintipaikkoihin on toteutettava lain edellyttämä latauspistevalmius (Laki rakennusten varustamisesta sähköajoneuvojen latauspisteillä ja latauspistevalmiuksilla sekä automaatio- ja ohjausjärjestelmillä 5 §).

Asemakaavassa edellytetyt suunnitelmat
Jokaisesta korttelista tulee laatia kokonaissuunnitelma tonttijaon, rakennusten massoittelun, rakennustyyppien, materiaalien ja kattomuotojen osalta.

Jokaisesta korttelista tulee laatia koko korttelia koskeva yhtenäinen pihasuunnitelma sekä valaistussuunnitelma tonttijaosta riippumatta. Näiden suunnitelmien tulee olla rakennustapaohjeessa määriteltyjen konseptien mukaisia ja toteutuksien kortteleittain erilaisia.

Rakentamistapaohje ja taideohjelma
Kortteleissa on noudatettava asemakaavaa varten laadittua rakentamistapaohjetta, joka on asemakaavan selostuksen liitteenä.

Asemakaavan alueella tulee noudattaa taideohjelmaa, joka on avattu rakennustapaohjeessa. Taide tulee liittää jo alkuvaiheessa kaikkeen arkkitehtuuri- ja ympäristösuunnitteluun.

Asuinrakennusten energialuokka
Asuinrakennusten tulee olla vähintään A- energialuokkaa.

Vihertehokkuus
Jokaisesta korttelista tulee laatia pihasuunnitelma, jossa vihertehokkuuden tavoiteluvun tulee olla 1,0.

Rivitalovaatimus
Asemakaavamääräyksestä AK huolimatta saa korttelin 52329 II ½ -kerroksiselle rakennusalalle (820 k-m2) toteuttaa vain rivitaloja tai townhouse-taloja, kuten rakennustapaohjeesta ilmenee.

Kilpailun järjestelystä vastaa Vantaan kaupungin kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikkö. Kilpailu on tarkoitus järjestää talven 2025-2026 aikana.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n kohdan 24 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 kohdan 33 mukaan** kaupunkitilalautakunta päättää kilpailutuksista, julkisista hauista ja tonttivarauksista silloin, kun kaupunkitilalautakunnalla on toimivalta päättää alueen luovutuksesta tai vuokrauksesta.

Kaupunkitilakunta 19.11.2025

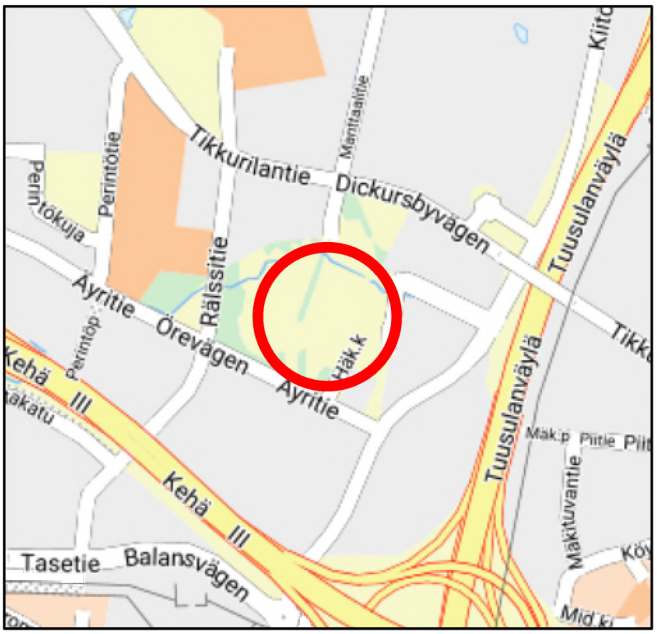
Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään järjestää esittelyosan mukainen tarjouskilpailu.

Liitteet:
- Kartta korttelista 52329

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)

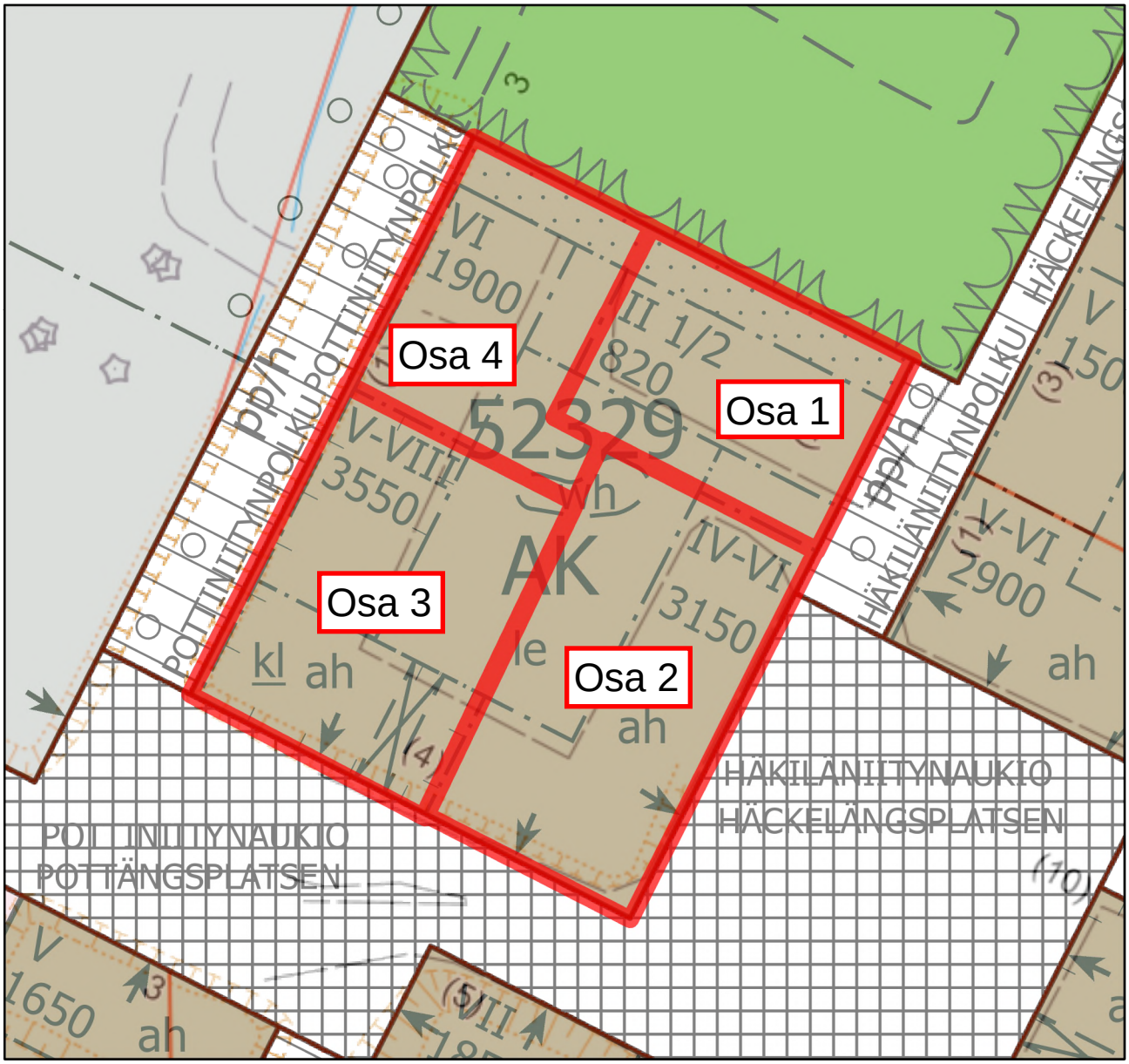


LIITEKARTTA
TARJOUSKILPAILU

52 VEROMIES

Luovutettavat korttelin osat:
Osa 1, rakennusoikeus 820 k-m²
Osa 2, rakennusoikeus 3150 k-m²
Osa 3, rakennusoikeus 3550 k-m²
Osa 4, rakennusoikeus 1900 k-m²

Vantaan kaupunki



0 15 30 60 m

11 **Veromiehestä kerrostalotonttien 92-52-307-6 ja 92-52-307-7 varausajan jatkaminen valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon ja vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon sekä paikoitustontin 92-52-307-4 varausajan jatkaminen pysäköinnin järjestämiseen / VAV Asunnot Oy ja VAV Yhtymä Oy / AK**

VD/679/10.00.02.00/2024

AK/HR

Esitetään Veromiehestä kerrostalotonttien 92-52-307-6 ja 92-52-307-7 varausajan jatkamista valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon VAV Asunnot Oy:lle ja vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon VAV Yhtymä Oy:lle sekä paikoitustontin 92-52-307-4 varausajan jatkamista pysäköinnin järjestämiseen 30.6.2026 saakka.

Tikkurilantie 129 asemakaavan muutos (nro 002519) on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 11.12.2023. Asemakaavalla mahdollistetaan kahden uuden asuinkorttelin, päiväkodin ja liikuntakentän rakentaminen. Asuinrakennukset ovat korkeudeltaan 5–8 kerrosta. Pysäköinti on keskitetty korttelikohtaisiin laitoksiin. Kaava-alueen uuden päiväkodin pihan tie- ja raideliikennemelun ohjearvon alittuminen edellyttää, että vähintään pohjoinen asuinkortteli 52307 on rakentunut. Päiväkodin tavoitteenmukaisen toteuttamisaikataulun mahdollistamiseksi on tärkeää, että asuinkortteli 52307 rakentuu ajoissa. Asemakaavan mukaisen sitovan tonttijaon mukainen tontti 92-52-307-5 sijaitsee Veromiehen kaupunginosassa, ja on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Tontilla on asemakaavan mukaista rakennusoikeutta 7 500 k-m2.

Valtion ja Helsingin seudun kuntien välisessä maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimuksessa 2020–2023 (MAL-sopimuksessa) Vantaan kaupunki on sitoutunut luomaan edellytykset 528 valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asunnon toteuttamiseen Vantaalle vuosittain. Neuvottelut uudesta MAL-sopimuksesta vuosille 2024–2027 ovat käynnissä. Tavoitteena on saada uusi sopimus neuvoteltua vuoden 2024 aikana. **Kaupunginvaltuusto 10.10.2022 § 7** hyväksyi päivitetyt Vantaan maa- ja asuntopoliittiset linjaukset, joiden toimenpiteisiin kuuluu:

- *Varmistamme valtion kanssa solmitun MAL-sopimuksen Vantaalle asetettujen tavoitteiden toteutumisen.*
- *Varmistamme, että VAV-konserni pystyy tuottamaan 2/3 vuosittaisesta kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tuotantotavoitteesta.*

Suurin valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon omistaja ja rakennuttaja Vantaalla on kaupungin omistama VAV-konserni. Jotta tulevina vuosina päästään kaupungin määrittämiin tavoitteisiin, esitetään tontin 92-52-307-5 osan (vähintään 55 % tontin rakennusoikeudesta) varaamista VAV Asunnot Oy:lle 31.12.2024 saakka.

Lisäksi kaupunki on neuvotellut VAV Yhtymä Oy:n kanssa siitä, että se toteuttaisi saman tontin 92-52-307-5 loppuosalle vapaarahoitteista vuokra-asuntotuotantoa. Näin tontin 92-52-307-5 rakentuminen kokonaisuudessaan, ja tätä kautta tulevan päiväkodin pihan melusuoja, saataisiin varmistettua tavoitellussa aikataulussa. Näin ollen esitetään tontin 92-52-307-5 loppuosan (korkeintaan 45 % tontin rakennusoikeudesta) varaamista VAV Yhtymä Oy:lle vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi 31.1.2025 saakka.

Tontin 92-52-307-5 pysäköinti on asemakaavassa osoitettu järjestettäväksi LPA-tontilla 92-52-307-4. Näin ollen esitetään tontin 92-52-307-4 varaamista VAV Asunnot Oy:lle ja VAV Yhtymä Oy:lle tontin 92-52-307-5 pysäköinnin järjestämistä varten 31.1.2025 saakka.

Valtion tukemaan tuotantoon luovutettavat tontit vuokrataan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA:n) hyväksymällä enimmäishinnalla. Vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon luovutettavat tontit myydään ulkopuolisen arvioitsijan määrittämän käyvän hinnan perusteella.
LPA-tontti vuokrataan määräosin ja sen hinta perustuu kaupungin tilaamaan ulkopuolisen arvioon.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n kohdan 24 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.

Kaupunkitilalautakunta 7.2.2024 § 9

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään

a) varata Veromiehestä tontin 92-52-307-5 osa (vähintään 55 % tontin rakennusoikeudesta) VAV Asunnot Oy:lle valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon toteutettavaksi 31.1.2025 saakka,
b) varata tontin 92-52-307-5 osa (korkeintaan 45 % tontin rakennusoikeudesta) VAV Yhtymä Oy:lle vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon toteutettavaksi 31.1.2025 saakka, ja
c) varata LPA-tontti 92-52-307-4 VAV Asunnot Oy:lle ja VAV Yhtymä Oy:lle tontin 92-52-307-5 pysäköinnin järjestämistä varten 31.1.2025 saakka.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

_____

VAV Asunnot Oy:lle ja VAV Yhtymä Oy:lle varatun kerrostalotontin 92-52-307-5 ja paikoitustontin 92-52-307-4 varausaika päättyy 31.1.2025. VAV-konserni on ottanut kaupunkiin yhteyttä ja pyytänyt tonttien varausajan jatkamista. VAV on käynnistänyt rakennushankkeen suunnittelijan valinnan, ja kokonaisvastuurakentamisen (KVR) urakoitsija on tarkoitus kilpailutta keväällä 2025. Tämän jälkeen VAV hakee kohteelle rakennuslupaa sekä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) rahoituspäätökset. Tonttivarausta esitetään jatkettavaksi 31.12.2025 saakka.

Kerrostalotontin rakentamista koskee kaupunginhallituksen päättämä (18.9.2023 § 18) kerrostalojen pinta-alasääntely: 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 m^2 tai suurempia asuntoja. Nämä periaatteet tullaan kirjaamaan tonttien myynti- ja vuokrauspäätökseen sekä kauppakirjaan ja vuokrasopimukseen.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n kohdan 24 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.

Kaupunkitilalautakunta 20.11.2024 § 15

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään jatkaa Veromiehen tonttien 92-52-307-5 ja 92-52-307-4 varausaikaa 31.12.2025 saakka.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

_____

Kerrostalotontti 92-52-307-5 on varattu VAV Asunnot Oy:lle ja VAV Yhtymä Oy:lle niin, että tontin asuinrakennusoikeudesta 7500 k-m2 vähintään 55 % toteutetaan valtion tukemana pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantona ja korkeintaan 45 % toteutetaan vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona. Myös paikoitustontti 92-52-307-4 on varattu yhtiöille pysäköintilaitoksen rakentamista varten. Tonttien varausaika päättyy 31.12.2025.

Tontti 92-52-307-5 on lohkottu tonteiksi 92-52-307-6 ja 92-52-307-7. Tontilla 92-52-307-6 on asuinrakennusoikeutta 4631 k-m2, ja sille toteutetaan valtion tukemia pitkän korkotuen vuokra-asuntoja. Tontilla 92-52-307-7 on asuinrakennusoikeutta 2869 k-m2, ja sille toteutetaan vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja.

VAV-konserni on ottanut kaupunkiin yhteyttä ja pyytänyt tonttien varausajan jatkamista 30.6.2026 asti. Rakennushankkeen kokonaisvastuurakentamis-urakka (KVR) on kilpailutettu syyskuussa 2025. Urakan hankintapäätös tehtäneen marras-joulukuussa 2025 ja suunnittelutyöt alkavat tämän jälkeen. Alustavan aikataulun mukaan rakennusurakka tontilla alkaisi keväällä 2026. Tonttivarausta esitetään jatkettavaksi 30.6.2026 saakka.

Kerrostalotontin rakentamista koskee kaupunginhallituksen päättämä (18.9.2023 § 18) kerrostalojen pinta-alasääntely: 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 m^2 tai suurempia asuntoja. Nämä periaatteet tullaan kirjaamaan tonttien myynti- ja vuokrauspäätökseen sekä kauppakirjaan ja vuokrasopimukseen.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n kohdan 24 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 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 19.11.2025

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään jatkaa Veromiehen tonttien 92-52-307-6, 92-52-307-7 ja 92-52-307-4 varausaikaa 30.6.2026 saakka.

Liite:
- Kartta tonteista 92-52-307-6, 92-52-307-7 ja 92-52-307-4

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
maankäyttöinsinööri Hilma Ruoho, puh. 043 825 5177,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

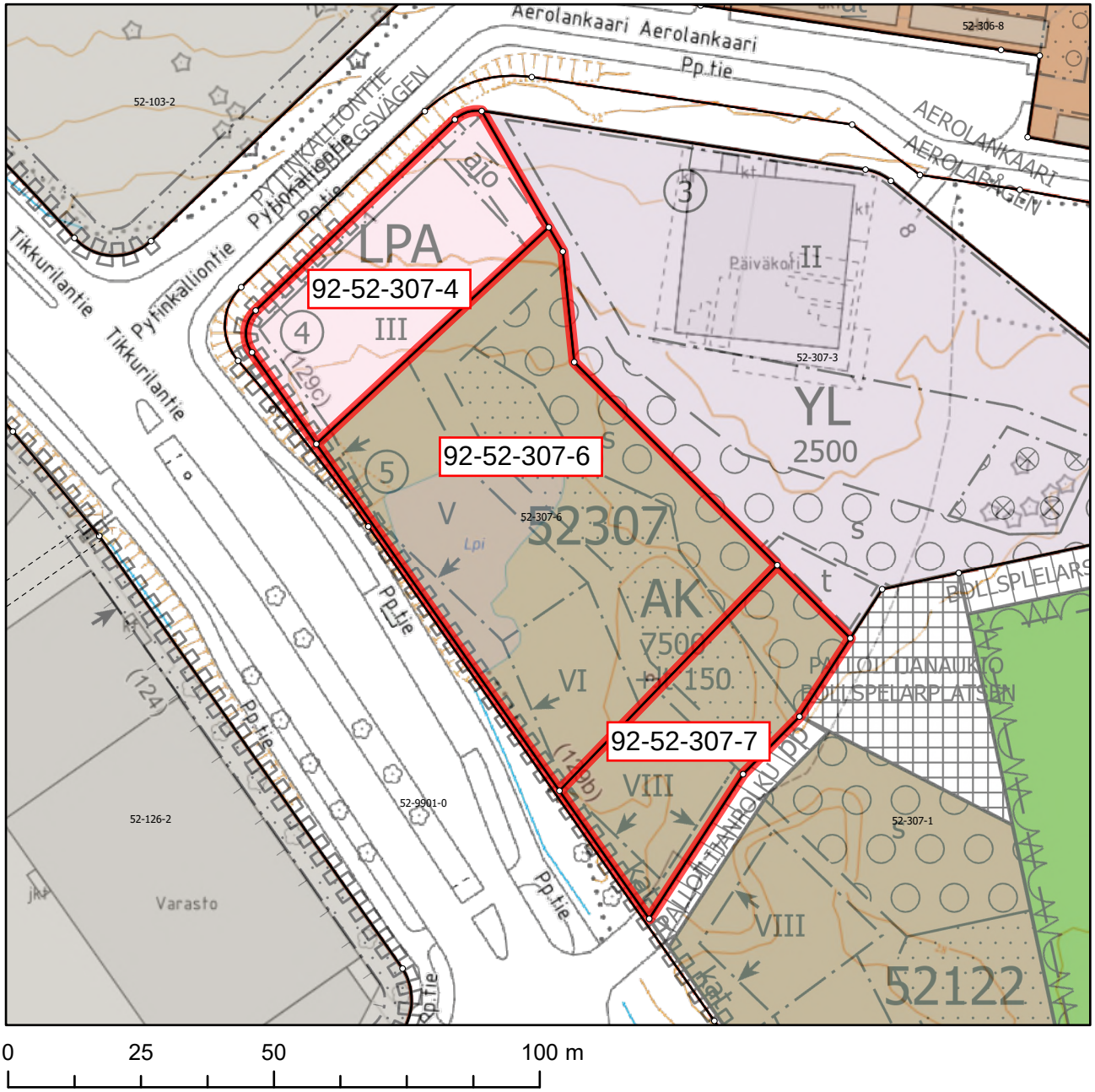


LIITEKARTTA
TONTTIEN VARAAMINEN
VAV Asunnot Oy ja VAV Yhtymä Oy

52 VEROMIES

Tontit:
92-52-307-6, rakennusoikeus 4631 k-m²
92-52-307-7, rakennusoikeus 2869 k-m²
92-52-307-4, pysäköintilaitoksen tontti

Vantaan kaupunki



12 **Myyrmäestä korttelin 15641 varausajan jatkaminen valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon ja vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon / VAV Asunnot Oy ja VAV Yhtymä Oy / AK**

VD/4053/10.00.02.02/2024

AK/HR

Esitetään Myyrmäestä korttelin 15641 varausajan jatkamista valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon VAV Asunnot Oy:lle ja vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon VAV Yhtymä Oy:lle 30.6.2026 saakka.

Kelokuusenmäki-niminen asemakaavan muutos (nro 002156) on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 16.12.2019. Asemakaavalla mahdollistetaan kahden asuinkerrostalokorttelin, asumista palvelevan yhteiskäyttöisen korttelialueen sekä pysäköintilaitoksen rakentaminen. Asuinrakennusten sallitut ja/tai pakotetut korkeudet ovat 4–8 kerrosta. Pysäköinti on keskitetty kortteleiden kesken yhteiseen pysäköintilaitokseen. Asemakaavan mukaisesti korttelin 15641 alueelle on laadittava erillinen tonttijako. Asemakaavassa kortteli 15641 on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi, ja sillä on rakennusoikeutta 9 000 k-m^2.

Kaupunginvaltuusto 10.10.2022 § 7 hyväksyi päivitetyt Vantaan maa- ja asuntopoliittiset linjaukset, joiden toimenpiteisiin mm. kuuluu *varmistaa, että VAV-konserni pystyy tuottamaan 2/3 vuosittaisesta kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tuotantotavoitteesta.*

Suurin valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon omistaja ja rakennuttaja Vantaalla on kaupungin omistama VAV-konserni. Jotta tulevina vuosina päästään kaupungin määrittämiin tavoitteisiin, esitetään korttelin 15641 osan (vähintään 55 % tontin rakennusoikeudesta) varaamista VAV Asunnot Oy:lle 31.5.2025 saakka.

Samalla esitetään korttelin 15641 loppuosan (korkeintaan 45 % tontin rakennusoikeudesta) varaamista VAV Yhtymä Oy:lle vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi 31.5.2025 saakka.

Korttelin 15641 pysäköinti on asemakaavassa määrätty järjestettäväksi LPA-tontilla 92-15-685-4. Varmistaakseen hankkeiden taloudelliset toimivuudet, tutkivat VAV Asunnot Oy ja VAV Yhtymä Oy varausaikana mahdollisuutta toteuttaa korttelin pysäköinti niille varattavan korttelin alueella. Tämä edellyttää asemakaavasta poikkeamista.

Valtion tukemaan tuotantoon luovutettavat tontit vuokrataan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA:n) hyväksymällä enimmäishinnalla. Vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon luovutettavat tontit myydään ulkopuolisen arvioitsijan määrittämän käyvän hinnan perusteella.

Kaupunginhallitus on päättänyt 18.9.2023 § 18 kerrostaloasuntojen pinta-alojen sääntelyn periaatteista. Tulevissa korttelin 15641 luovutuksissa tullaan soveltamaan voimassa olevaa päätöstä kerrostaloasuntojen välisistä pinta-alojen jakautumisista.

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.

Kaupunkitilalautakunta 5.6.2024 § 20

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään
a) varata Myyrmäestä korttelin 15641 osa (vähintään 55 % tontin rakennusoikeudesta) VAV Asunnot Oy:lle valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon toteutettavaksi 31.5.2025 saakka, ja
b) varata korttelin 15641 osa (korkeintaan 45 % tontin rakennusoikeudesta) VAV Yhtymä Oy:lle vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon toteutettavaksi 31.5.2025 saakka.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

_____

Myyrmäessä sijaitsevan korttelin 15641 rakennusoikeudesta on varattu VAV Asunnot Oy:lle vähintään 55 % valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon toteutettavaksi ja VAV Yhtymä Oy:lle korkeintaan 45 % vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon toteutettavaksi. Varaus on voimassa 31.5.2025 saakka.

VAV Asunnot Oy ja VAV Yhtymä Oy ovat pyytäneet tonttivarauksen jatkamista. VAV on aloittanut hankesuunnittelun korttelissa 15641, ja rakennusurakka on tarkoitus kilpailuttaa vuoden 2025 aikana. Suunnittelu ja urakkakilpailutus eivät kuitenkaan ehdi valmistua siten, että urakka voitaisiin aloittaa ja kortteli 15641 vuokrata ennen varauksen nykyistä päättymispäivää 31.5.2025. Tästä syystä VAV hakee tonttivaraukselle jatkoaikaa 31.12.2025 asti. Kaupungin kannalta pyyntö on perusteltu, sillä on kaupungin edun mukaista saada hanke liikkeelle. Tämän takia esitetään, että tonttivaraukselle myönnetään jatkoaikaa 31.12.2025 saakka.

Kortteliin 15641 rakentamista koskee kaupunginhallituksen päättämä (18.9.2023 § 18) kerrostalojen pinta-alasääntely: 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. Nämä periaatteet tullaan kirjaamaan tonttien myynti- ja vuokrauspäätökseen sekä kauppakirjaan ja vuokrasopimukseen.

Asuinrakennusten tulee olla vähintään A- energialuokkaa. Tämä ehto tullaan kirjaamaan tonttien myynti- ja vuokrauspäätökseen sekä kauppakirjaan ja vuokrasopimukseen.

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 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 12.3.2025 § 9

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään
a) varata Myyrmäestä korttelin 15641 osa (vähintään 55 % rakennusoikeudesta) VAV Asunnot Oy:lle valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon toteutettavaksi 31.12.2025 saakka, ja
b) varata korttelin 15641 osa (korkeintaan 45 % rakennusoikeudesta) VAV Yhtymä Oy:lle vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon toteutettavaksi 31.12.2025 saakka.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

_____

Myyrmäessä sijaitsevan korttelin 15641 rakennusoikeudesta on varattu VAV Asunnot Oy:lle vähintään 55 % valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon toteutettavaksi ja VAV Yhtymä Oy:lle korkeintaan 45 % vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon toteutettavaksi. Varaus on voimassa 31.12.2025 saakka.

Kortteliin 15641 on tehty tonttijako ja tontit on lohkottu. Korttelin tonteille on myönnetty poikkeamislupa kahden asuinkerrostalon ja pysäköintihallin rakentamiselle. Valtion tukema pitkän korkotuen vuokra-asuntokohde rakennetaan tontille 15641/1, ja kohteen rakennusoikeus on yhteensä 5555 k-m2. Vapaarahoitteinen vuokra-asuntokohde rakennetaan tontille 15641/2, ja kohteen rakennusoikeus on yhteensä 3445 k-m2. Koko korttelin yhteinen pysäköintilaitos rakennetaan tontille 15641/3 poikkeamisluvalla.

VAV Asunnot Oy ja VAV Yhtymä Oy ovat pyytäneet tonttivarauksen jatkamista 30.6.2026 asti. Rakennushankkeen kokonaisvastuurakentamis-urakka (KVR) on kilpailutettu syyskuussa 2025. Urakan hankintapäätös tehtäneen marras-joulukuussa 2025 ja suunnittelutyöt alkavat tämän jälkeen. Alustavan aikataulun mukaan rakennusurakka tontilla alkaisi keväällä 2026. Kaupungin kannalta pyyntö on perusteltu, sillä on kaupungin edun mukaista saada kortteli toteutumaan. Esitetään tonttivarauksen jatkoajan myöntämistä 30.6.2026 saakka.

Kortteliin 15641 rakentamista koskee kaupunginhallituksen päättämä (18.9.2023 § 18) kerrostalojen pinta-alasääntely: 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. Nämä periaatteet tullaan kirjaamaan tonttien myynti- ja vuokrauspäätökseen sekä kauppakirjaan ja vuokrasopimukseen.

Asuinrakennusten tulee olla vähintään A- energialuokkaa. Tämä ehto tullaan kirjaamaan tonttien myynti- ja vuokrauspäätökseen sekä kauppakirjaan ja vuokrasopimukseen.

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 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 19.11.2025

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään

a) varata Myyrmäestä tontti 15641/1 (vähintään 55 % tonttien 15641/1 ja 15641/2 yhteenlasketusta rakennusoikeudesta) VAV Asunnot Oy:lle valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon toteutettavaksi 30.6.2026 saakka,

b) varata tontti 15641/2 (korkeintaan 45 % tonttien 15641/1 ja 15641/2 yhteenlasketusta rakennusoikeudesta) VAV Yhtymä Oy:lle vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon toteutettavaksi 30.6.2026 saakka, ja

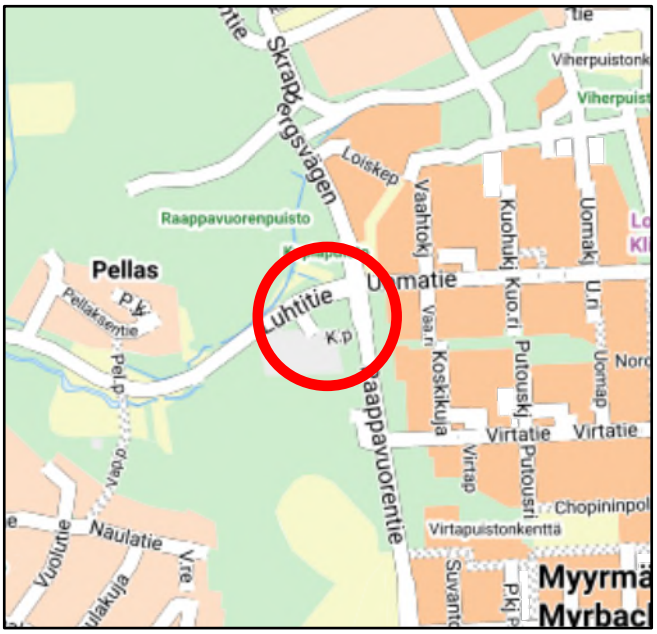
c) varata tontti 15641/3 VAV Asunnot Oy:lle ja VAV Yhtymä Oy:lle pysäköintilaitoksen rakentamista varten 30.6.2026 saakka.

Liite:
- Kartta tonteista 15641/1, 15641/2 ja 15641/3

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
maankäyttöinsinööri Hilma Ruoho, puh. 043 825 5177,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

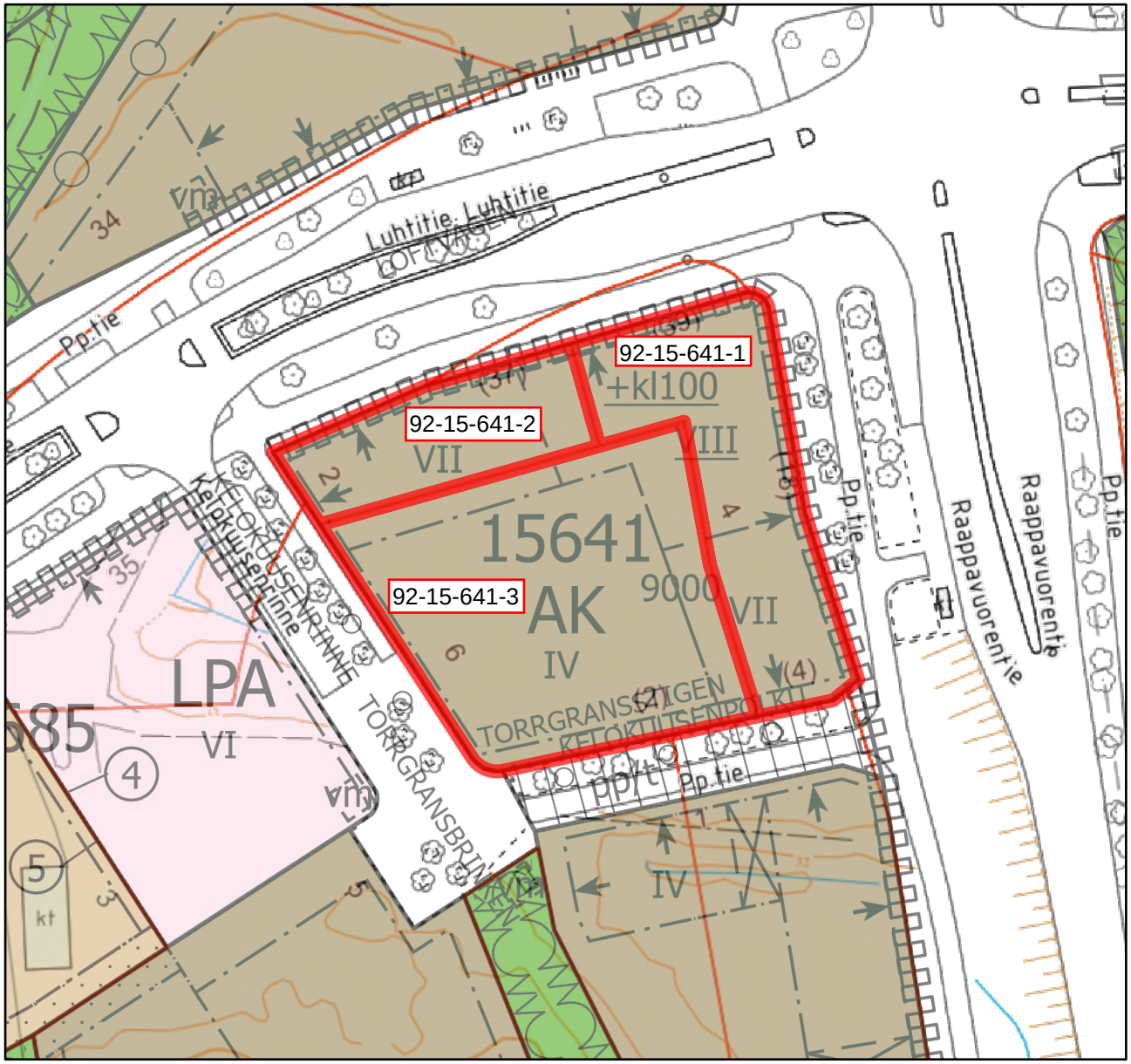


LIITEKARTTA
TONTTIEN VARAAMINEN
VAV Asunnot Oy ja VAV Yhtymä Oy

15 MYYRMÄKI

Tontit:
92-15-641-1, rakennusoikeus 5555 k-m²
92-15-641-2, rakennusoikeus 3445 k-m²
92-15-641-1, pysäköintilaitoksen tontti

Vantaan kaupunki



13 **VTK Kiinteistöt Oy:n pääomavuokrasopimusten laskentaperiaatteiden muutos 1.1.2026 alkaen / VTK Kiinteistöt Oy / AK**

VD/7064/10.03.02.06/2025

AK/TH/SL/PS

Esitetään VTK Kiinteistöt Oy:n laskentaperiaatteiden muutoksen hyväksymistä. Kokonaisuutena esitetty muutos laskee kaupungin maksamia vuokria vuoden 2026 osalta noin 0,8 milj. euroa vuodessa vuokranantajan laskelman mukaan. Jatkossa kaupungin maksettavaksi olisi tulossa kuitenkin uusien kohteiden osalta rakennusaikaisten maanvuokrien ja kiinteistöverojen vaikutus vuokraan.

VTK Kiinteistöt Oy on kaupungin kokonaan omistama yhtiö, jonka toimialana on osana Vantaan kaupunkikonsernia harjoittaa kiinteistöjen ja huoneistojen vuokrausta sekä tässä tarkoituksessa omistaa ja hallita kiinteistöjä, rakennuksia ja huoneistojen hallintaan oikeuttavia osakkeita sekä toimia rakennuttajana ja kiinteistökehittäjänä. Yhtiö ei toimi markkinoilla, vaan se on kaupungin sidosyksikkö, jonka toiminta muodostuu tilojen tuottamisesta kaupungin peruspalveluiden käyttöön.

VTK Kiinteistöt Oy:n ja kaupungin välisissä ns. pääomavuokrasopimuksissa on noudatettu vuodesta 2015 asti vakiintuneita ehtoja, jotka vahvistettiin kaupunginhallituksen yleisjaoston 9.3.2025 (§ 8) ja teknisen lautakunnan 24.3.2015 (§ 14) tekemillä päätöksillä. Sittemmin muutoksia on tehty mm. ylläpidon sisällyttämisestä vuokraan (tekninen lautakunta 19.12.2017 § 13) sekä pääomavuokran laskentamalliin (konsernijaosto 9.11.2020 § 4 ja tekninen lautakunta 2.12.2020 § 7).

Kaupungin maksamat pääomavuokrat yhtiölle vuonna 2025 ovat yhteensä noin 19,0 milj. euroa ja ylläpitovuokrat noin 4,2 milj. euroa.

VTK Kiinteistöt Oy on pyytänyt konsernijaostolta konserniohjeen mukaista ennakkosuostumusta pääomavuokran laskentatavan muutokseen, joka on hyväksytty konsernijaoston 30.9.2025 § 7 tekemällä päätöksellä.

Pääomavuokran nykymalli

Vuokran määrittelyn pohjana on vuokrakohteen reaaliarvo, jona käytetään kohteen hankintamenoa. Teknistä arvoa (hankintameno) tarkistetaan vuokrakohteen valmistumisvuodesta lukien huomioiden rakennuskustannusindeksin muutos ja vähentämällä vuokrakohteen vuotuinen kuluminen. Oletuskuluminen on 2,0 % jälleenhankinta-arvosta vuosittain.

Pääomavuokra muodostuu kulloisestakin teknisestä arvosta lasketusta 4 %:n poistosta ja 2 %:n korosta kuitenkin siten, että käytetty korkokanta on vähintään vuokranantajan maksama kokonaiskorkokustannus lisättynä 0,5 %:n marginaalilla. Pääomavuokran määrään lisätään vuokranantajan suoritettava maanvuokra, kiinteistövero ja kiinteistövakuutukset sekä hallinnon yleiskustannus 3 % laskettuna pääomavuokrasta ja muista edellä luetelluista eristä, jotka sidotaan

elinkustannusindeksiin (1951=100). Vuosivuokra tarkistetaan vuosittain 1.4. lukien siten, että jälleenhankinta-arvoon ja tekniseen arvoon lisätään vuosittain tehdyt taseeseen aktivoitavat peruskorjausinvestoinnit.

Pääomavuokraan lisätään ylläpitovuokra, joka sisältää sopimuksessa yksilöidyt kiinteistön ylläpidon kustannukset. Ylläpitovuokra määritetään siten, että veloitettava vuokra vastaa edellisen vuoden toteutuneita kustannuksia elinkustannusindeksin (1951=100) muutoksella tarkistettuna. Myös ylläpitovuokraan lisätään hallinnon yleiskustannus 3 %.

VTK:n esittämä pääomavuokran uusi malli

Uudessa pääomavuokran laskentamallissa vuokran määrittelyn pohjana on edelleen vuokrakohteen reaaliarvo eli hankintameno. Teknisellä arvolla / hankintamenolla tarkoitetaan kohteen toteutuskustannuksia, kuten suunnittelu- ja rakentamiskustannukset sekä rakennuttajan hankinnat ja muut kulut, kuten liittymä-, lupa- ja valvontakulut. Uudessa laskentamallissa tarkistetaan pääomavuokran muodostumista siten, että vuokrakohteiden vuotuista oletuskulumista korotetaan 2,0 %:sta 2,5 %:iin ja teknisestä arvosta laskettava korkoelementti muutetaan vastaamaan VTK Kiinteistöt Oy:n velkarahoituksen keskikorkoa. Käytännössä pääomavuokrasta poistetaan siis VTK Kiinteistöt Oy:n perimä 0,5 %:n marginaali. Muutoin uusi laskentamalli vastaa nyt käytössä olevaa mallia.

VTK:n esittämät muut muutokset

Pääomavuokraan nyt sisältyvät erät (käytönaikainen)maanvuokra, kiinteistövero ja kiinteistövakuutukset siirretään veloitettaviksi osana ylläpitovuokraa. Nykymallissa rakennusaikaiset maanvuokrat ja kiinteistöverot ovat jääneet VTK Kiinteistöt Oy:n tappioiksi, koska niitä ei vuokramallin mukaan ole voinut sisällyttää kaupungilta perittäviin vuokriin. VTK esittää, että vuokran määrittelyn pohjaan -hankintamenoon- laskettaisiin lisäyksenä kohteen rakennusaikana maksetut maanvuokrat ja kiinteistöverot.

Samalla vuokrasopimuksien vastuunjakotaulukoihin tehdään yhteistyössä sovittuja tarkennuksia ja selvennyksiä.

Toteutuneet ylläpidon kustannukset täsmäytetään vuosittain VTK:n veloittamaan vuokraan. Jos kaupungin VTK Kiinteistöt Oy:lle maksamat ylläpitovuokrat alittavat yhtiön toteutuneet ylläpidon kustannukset, VTK Kiinteistöt Oy:llä on oikeus periä tasoitusvuokra, eli ns. 13. kuukauden vuokra. Jos kaupungin VTK Kiinteistöt Oy:lle maksamat ylläpitovuokrat ylittävät toteutuneet ylläpidon kustannukset, VTK Kiinteistöt Oy palauttaa kaupungille ylitetyt määrän vastaavin periaattein.

Pääomavuokran laskentamallin muutos vuodelle 2026 laskee kaupungin VTK Kiinteistöt Oy:lle maksamia vuokria arviolta vähintään noin 0,8 milj. euroa vuodessa.

Uuden laskentamallin vaikutus Tilahallinnan vuokriin

Tilahallinta laskuttaa kaikki tilakustannukset sisäisenä vuokrana tilojen käyttäjiltä. Uudessa mallissa rakennusaikaiset maanvuokrat ja kiinteistöverot lisätään sisäiseen vuokraan siten, että ne lankeavat käyttäjien maksettavaksi osana pääomavuokraa sisäisen vuokran määräytymisperiaatteiden mukaisesti.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n kohdan 10 mukaan kaupunkitilalautakunta tehtäväalueellaan päättää toimi-, varasto- ja huonetilojen vuokralle ottamisesta ja -antamisesta, kun toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen arvo on 48 kuukauden ajanjaksolla yli 600 000 euroa (alv 0 %) tai määräaikaisen vuokrasopimuksen arvo on yli 600 000 euroa, tai määräaikainen vuokrasopimus laaditaan yli 10 vuoden ajaksi.

Kaupunkitilalautakunta 19.11.2025

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään

a) todeta konsernijaoston käsitelleen ja antaneen 30.9.2025 § 7 ennakkosuostumuksen VTK Kiinteistöt Oy:lle kaupungilta perittävän pääomavuokrakohteiden vuokran laskentaperiaatteiden muutokseen,
b) hyväksyä esitystekstin mukaisesti VTK Kiinteistöt Oy:n esittämät kaupungilta perittävän vuokran laskentaperiaatteiden muutokset 1.1.2026 alkaen,
c) valtuuttaa toimitilapäällikkö neuvottelemaan, tekemään ja allekirjoittamaan lopulliset muutokset kohteiden sopimuksiin liitteineen, ja
d) todeta, että lopulliset muutokset tulevat voimaan vasta kun niitä koskevat sopimukset on allekirjoitettu.

Täytäntöönpano: Tilahallinta

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle

Lisätiedot:
kiinteistökehityspäällikkö Tomi Henriksson, puh. 050 318 0992
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

14 Rakennuksen osuuden myyminen Hiekkaharjun kaupunginosassa sekä vuokraoikeuden siirto / VTK Kiinteistöt Oy / AK

VD/7255/10.00.02.02/2025

AK/AV-P/KH

Esitetään, että Vantaan kaupunki myy osuutensa Varian kampuksen käsittävästä rakennuskokonaisuudesta VTK Kiinteistöt Oy:lle Hiekkaharjussa sijaitsevan kiinteistön 92-62-304-2 alueelta. Samassa yhteydessä erillisellä sopimuksella siirretään samaan kiinteistöön liittyvä maanvuokraoikeus VTK Kiinteistöt Oy:lle.

Rakennuksen osan myynnin taustaa
Vantaan ammattiopisto Varian Hiekkaharjun opistorakennuskokonaisuus sijoittuu kiinteistölle 92-62-304-2 (Tennistie 1, 01370 Vantaa) ja koostuu kahdesta osasta. Alkuperäinen vanha osa on rakennettu vuonna 1963 ja on tämän kauppakirjan allekirjoituksen ajankohtana Vantaan kaupungin omistuksessa. Laajennusosat on rakennettu vuonna 2006 ja ne omistaa VTK Kiinteistöt Oy.
Opistorakennuskokonaisuuden tontti on liittynyt kaupungin ja seurakuntayhtymien välisiin yhteistyöjärjestelyihin, joilla sovitetaan yhteen seurakuntayhtymien tavoitteet sekä toisaalta kaupungin tavoite ostaa tontti 92-62-304-2.

Omistajapoliittisten linjausten mukaisesti VTK Kiinteistöt Oy rakennuttaa ja omistaa mm. toisen asteen koulutilat Vantaalla. Kaupungin taloussuunnitelmassa 2024–2027 Varia Hiekkaharjun laajennus- ja peruskorjaustyöt esitetään toteutettavaksi VTK Kiinteistöt Oy:n hankkeena. Järjestelyyn liittyy linjausten mukainen tavoite ammattiopiston käsittävän rakennuskokonaisuuden omistuksen siirtämisestä myös vanhan puolen osalta VTK Kiinteistöt Oy:lle. Järjestelyä koskevalla 31.12.2024 allekirjoitetulla esisopimuksella osapuolet sitoutuivat toteuttamaan hankkeen yhteydessä rakennuskokonaisuuden vanhan osan kaupan kohteen kaupantekohetken mukaisella tasearvolla.

Kauppakirjaluonnos on tämän päätösesityksen liitteenä.

Maanvuokraoikeuden siirron taustaa
Maanvuokraoikeuden siirto liittyy osapuolten samassa yhteydessä allekirjoittamaan Vantaan ammattiopisto Varian Hiekkaharjun opistorakennuskokonaisuuden ns. vanhaa osaa koskevaan kauppakirjaan ja kaupan kohteena olevan rakennuskokonaisuuden vanhan osan ja uuden osan myöhemmin solmittavaan vuokrasopimukseen. Järjestely on hyväksytty kaupunkitilalautakunnassa 20.11.2024 (§ 9).

Vantaan Seurakuntayhtymä ja Helsingin Seurakuntayhtymä ovat vuokranneet 27.8.2004 allekirjoitetulla vuokrasopimuksella Vantaan kaupungille ja Vantaan Teollisuuskiinteistöt Oy:lle (14.04.2008 lukien VTK Kiinteistöt Oy) maanvuokralain 5. luvun mukaisena vuokrana Jokiniemi 7-asemakaavan mukaisen Vantaan kaupungin 62. kaupunginosan (Jokiniemi) korttelin 62304 opetustoimintaa palvelevien rakennusten YO-tontin nro 2 pinta-alaltaan noin 44 222 m^2. Vuokra-alue muodostuu kiinteistöistä 92-062-203-1 sekä 92-407-13-7. Vuokrasopimus on tehty Vantaan Ammatillisen Koulutuskeskuksen laajentamista varten. Vuokrasopimuksen kohteena olevalla maa-alueella sijaitsee Vantaan ammattiopisto Varian Hiekkaharjun kampusrakennukset käsittävä kokonaisuus.

Osapuolten yhdessä seurakuntien kanssa 27.8.2004 allekirjoittamassa Vuokrasopimuksessa Vantaan kaupunki ja VTK Kiinteistöt Oy ovat molemmat vuokralaisina. Vuokrasopimuksen mukaan

vuokramiehellä on oikeus seurakuntayhtymiä enempää kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle. Vuokra-alueella olevien rakennusten omistusoikeutta ei saa luovuttaa vuokraoikeudesta erillään.

Maanvuokraoikeuden siirtosopimus on tämän päätösesityksen liitteenä.

Kaupan kohde
Kaupan kohteena on Myyjän maanvuokraoikeuden nojalla hallinnoimalla tontilla 92-62-304-2 osoitteessa Tennistie 1 Vantaa, oleva Myyjän omistama osuus Vantaan ammattiopisto Varian kampuksen käsittävästä rakennuskokonaisuudesta.

Kauppahinta on kaupan kohteen tasearvo Myyjän tilinpäätöksessä 31.12.2024, yhteensä 1 euroa.

Maanvuokraoikeuden siirto
Maanvuokraoikeuden siirrolla Vantaan kaupunki siirtää osuutensa vuokrasopimuksen mukaisesta maanvuokraoikeudesta VTK Kiinteistöt Oy:lle, joka on jo vuokrasopimuksen mukainen toinen vuokralainen.

Vuokra-alueella olevat Vantaan kaupungin omistamat rakennukset siirtyvät samassa yhteydessä erillisen kauppakirjan allekirjoituksella VTK Kiinteistöt Oy:n omistukseen.

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.

Kaupunkitilalautakunta 19.11.2025

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään, että
a) Vantaan kaupunki myy osuutensa Varian kampuksen käsittävästä rakennuskokonaisuudesta VTK Kiinteistöt Oy:lle Hiekkaharjussa sijaitsevan kiinteistön 92-62-304-2 alueelta ja samassa yhteydessä erillisellä sopimuksella siirretään samaan kiinteistöön liittyvä maanvuokraoikeus VTK Kiinteistöt Oy:lle,
b) mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää kauppakirjaa sekä maanvuokraoikeuden siirtosopimusta ei ole allekirjoitettu 31.3.2026 mennessä, raukeaa tämä päätös, ja
c) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan kauppakirja sekä maan-vuokraoikeuden siirtosopimus ja tekemään niihin teknisluonteisia muutoksia.

Liitteet:
- Kauppakirjaluonnos
- Maanvuokraoikeuden siirtosopimus

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle

Lisätiedot:

lakimies Kasperi Hirvonen
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

KAUPPAKIRJA

1. OSAPUOLET

1.1. Vantaan kaupunki (”Myyjä”)
Asematie 7
01300 VANTAA
y-tunnus: 0124610-9

1.2. VTK Kiinteistöt Oy (”Ostaja”)
Kielotie 14 A
01300 VANTAA
y-tunnus: 0517745-4

Myyjä ja Ostaja jäljempänä erikseen ”Osapuoli” ja yhdessä ”Osapuolet”.

2. TAUSTA

Vantaan ammattiopisto Varian Hiekkaharjun opistorakennuskokonaisuus sijoittuu kiinteistölle 92-62-304-2 (Tennistie 1, 01370 Vantaa) ja koostuu kahdesta osasta. Alkuperäinen vanha osa on rakennettu vuonna 1963 ja on tämän kauppakirjan allekirjoituksen ajankohtana Vantaan kaupungin omistuksessa. Laajennusosat on rakennettu vuonna 2006 ja ne omistaa VTK Kiinteistöt Oy. Opistorakennuskokonaisuuden tontti on liittynyt kaupungin ja seurakuntayhtymien välisiin yhteistyöjärjestelyihin, joilla sovitetaan yhteen seurakuntayhtymien tavoitteet sekä toisaalta kaupungin tavoite ostaa tontti 92-62-304-2.

Omistajapoliittisten linjausten mukaisesti VTK Kiinteistöt Oy rakennuttaa ja omistaa mm. toisen asteen koulutilat Vantaalla. Kaupungin taloussuunnitelmassa 2024–2027 Varia Hiekkaharjun laajennus- ja peruskorjaustyöt esitetään toteutettavaksi VTK Kiinteistöt Oy:n hankkeena. Järjestelyyn liittyy linjausten mukainen tavoite ammattiopiston käsittävän rakennuskokonaisuuden omistuksen siirtämisestä myös vanhan puolen osalta VTK Kiinteistöt Oy:lle. Järjestelyä koskevalla 31.12.2024 allekirjoitetulla esisopimuksella osapuolet sitoutuivat toteuttamaan hankkeen yhteydessä rakennuskokonaisuuden vanhan osan kaupan kohteen kaupantekohetken mukaisella tasearvolla.

3. KAUPAN KOHDE

Kaupan kohteena on Myyjän maanvuokraoikeuden nojalla hallinnoimalla tontilla 92-62-304-2 osoitteessa Tennistie 1 Vantaa, oleva Myyjän omistama osuus Vantaan ammattiopisto Varian kampuksen käsittävästä rakennuskokonaisuudesta. Kaupan kohde on edellä kohdassa 2 tarkoitettu ns. rakennuskokonaisuuden vanha osa, joka on kuvattu liitteessä 1.

Kaupan yhteydessä ei ole myyty eikä luovutettu irtainta omaisuutta eikä sellaisesta ole tehty eri sopimusta.

Kaupan kohteen pinta-ala on (xx.xx.2025 päivätyn kiinteistörekisterinotteen) mukaan n. 10000 m^2. Kaupan ehdot tai kohteen kauppahinta ei perustu pinta-alaan eikä Myyjä vastaa pinta-alan oikeellisuudesta.

4. KAUPAN EHDOT

4.1. KAUPPAHINTA JA SEN MAKSAMINEN

Kauppahinta on kaupan kohteen tasearvo Myyjän tilinpäätöksessä 31.12.2024, yhteensä 1 euroa.

Kauppahinta maksetaan kaupantekotilaisuudessa ja kuitataan maksetuksi kauppakirjan allekirjoituksin.

4.2. OIKEUKSIEN JA VASTUIDEN SIIRTYMINEN

Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyvät Ostajalle kauppakirjan allekirjoituksen ajankohtana (”Luovutuspäivä”). Ostaja vastaa Luovutuspäivästä eteenpäin syntyvistä kaikista kaupan kohteeseen kuuluvista sekä siihen liittyvistä velvoitteista ja vastuista. Luovutuspäivään asti näistä vastaa Myyjä.

Vaaranvastuu kaupan kohteesta siirtyy Myyjältä Ostajalle Luovutuspäivänä.

Osapuolet allekirjoittavat samassa yhteydessä tämän kauppakirjan kanssa tonttia 92-62-304-2, jolla kaupan kohde sijaitsee, koskevan maanvuokraoikeuden siirtosopimuksen ja myöhemmin rakennuskokonaisuutta sekä sitä palvelevaa piha-aluetta koskevan vuokrasopimuksen, jolla Ostaja vuokraa kohteen Myyjän käyttöön.

4.3. VEROT JA MAKSUT

Kaupan kohteeseen kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perusteena on Luovutuspäivän jälkeinen aika, vastaa Ostaja. Ne muut verot ja maksut, joiden peruste on Luovutuspäivää edeltävältä ajalta, kuuluvat Myyjän vastattaviksi.

Varainsiirtoverosta vastaa Ostaja.

4.4. RASITUKSEN JA RASITTEET

Ostaja on jo ennen kaupantekoa omistanut kohdassa 2 kuvatuin tavoin rakennuskokonaisuuden uuden osan ja tuntee kiinteistön. Ostaja on tutustunut kaupan kohteen ajantasaisiin kauppakirjan liitteiksi 2–4 otettaviin xx.xx.2025 päivättyihin lainhuuto- ja rasitustodistuksiin sekä kiinteistörekisteriotteeseen. Liitteenä 3 olevan rasitustodistuksen mukaan kaupan kohteeseen ei kohdistu kiinnityksiä.

4.5. KAUPAN KOHDETTA KOSKEVAT TIEDOT

Myyjä vakuuttaa antaneensa Ostajalle kaikki sillä olevat kauppaan vaikuttavat kaupan kohdetta koskevat tiedot. Myyjän tiedossa ei ole, että kaupan kohdetta koskisi muita erityisiä oikeuksia

tai rasitteita.

4.6. SOVELLETTAVA LAKI JA RIIDANRATKAISU

Tähän kauppakirjaan sovelletaan Suomen lakia.

Kaikki tähän kauppaan liittyvät erimielisyydet pyritään ratkaisemaan ensisijaisesti Osapuolten välisin neuvotteluin. Mikäli neuvotteluissa ei päästä sovinnolliseen ratkaisuun, kaupasta aiheutuvat erimielisuudet ratkaistaan ensiasteena Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

5. SOPIMUSKAPPALEET A ALLEKIRJOITUKSET

Tämä kauppakirja on laadittu kahtena saman sanaisena alkuperäiskappaleena, joista yksi on Myyjälle ja yksi Ostajalle.

Aika ja paikka

VTK KIINTEISTÖT OY	VANTAAN KAUPUNKI
Juha Jaakola toimitusjohtaja	Kasperi Hirvonen lakimies

Liitteet

1. Kaupan kohde (rakennuspiirustus)
2. Lainhuutotodistus
3. Rasitustodistus
4. Kiinteistörekisteriote

SOPIMUS MAANVUOKRAOIKEUDEN SIIRROSTA

OSAPUOLET

Vantaan kaupunki (Siirtäjä)
Asematie 7
01300 VANTAA
y-tunnus: 0124610-9

VTK Kiinteistöt Oy (Siirronsaaja)
Kielotie 14 A
01300 VANTAA
y-tunnus: 0517745-4

TAUSTA JA KOHDE

Tässä asiakirjassa tarkoitettu maanvuokraoikeuden siirto liittyy Osapuolten samassa yhteydessä allekirjoittamaan Vantaan ammattiopisto Varian Hiekkaharjun opistorakennuskokonaisuuden ns. vanhaa osaa koskevaan kauppakirjaan ja kaupan kohteena olevan rakennuskokonaisuuden vanhan osan ja uuden osan myöhemmin solmittavaan vuokrasopimukseen. Järjestely on hyväksytty kaupunkitilalautakunnassa 20.11.2024 (§ 9).

Vantaan Seurakuntayhtymä ja Helsingin Seurakuntayhtymä (seurakuntayhtymät) ovat vuokranneet 27.8.2004 allekirjoitetulla vuokrasopimuksella Vantaan kaupungille ja Vantaan Teollisuuskiinteistöt Oy:lle (14.04.2008 lukien VTK Kiinteistöt Oy) maanvuokralain 5. luvun mukaisena vuokrana Jokiniemi 7-asemakaavan mukaisen Vantaan kaupungin 62. kaupunginosan (Jokiniemi) korttelin 62304 opetustoimintaa palvelevien rakennusten YO-tontin nro 2 pinta-alaltaan noin 44.222 m^2. Vuokra-alue muodostuu kiinteistöistä 92-062-203-1 sekä 92-407-13-7. Vuokrasopimus on tehty Vantaan Ammatillisen Koulutuskeskuksen laajentamista varten. Vuokrasopimuksen kohteena olevalla maa-alueella sijaitsee Vantaan ammattiopisto Varian Hiekkaharjun kampusrakennukset käsittävä kokonaisuus.

Siirron kohteena oleva vuokrasopimus (myöhemmin Vuokrasopimus) on tämän sopimuksen liitteenä 1.

TARKOITUS

Osapuolten yhdessä seurakuntien kanssa 27.8.2004 allekirjoittamassa Vuokrasopimuksessa Vantaan kaupunki ja VTK Kiinteistöt Oy ovat molemmat vuokralaisina. Vuokrasopimuksen mukaan vuokramiehellä on oikeus seurakuntayhtymiä enempää kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle. Vuokra-alueella olevien rakennusten omistusoikeutta ei saa luovuttaa vuokraoikeudesta erillään.

Tällä sopimuksella Vantaan kaupunki siirtää osuutensa Vuokrasopimuksen mukaisesta maanvuokraoikeudesta VTK Kiinteistöt Oy:lle, joka on jo Vuokrasopimuksen mukainen toinen vuokramies.

Osapuolet toteavat edelleen, että vuokra-alueella olevat Vantaan kaupungin omistamat rakennukset siirtyvät samassa yhteydessä erillisen kauppakirjan allekirjoituksella VTK Kiinteistöt Oy:n omistukseen.

MUUT EHDOT

VTK Kiinteistöt Oy toimittaa Vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti viipymättä siirron tapahduttua seurakuntayhtymille jäljennöksen tästä luovutuskirjasta ja ilmoittaa samalla kirjallisesti maanvuokran uuden laskutusosoitteen myös kaupungin vuokrauksen osalta. Kaupunki vastaa Vuokrasopimuksen mukaisesti vuokraehtojen täyttämisestä omalta hallinta-ajaltaan, ja lisäksi sen jälkeiseltäkin ajalta niin kauan, kunnes käräjäoikeus on kirjannut vuokraoikeuden siirron yksin VTK Kiinteistöt Oy:n nimiin.

SOPIMUSKAPPALEET JA ALLEKIRJOITUKSET

Tämä asiakirja on laadittu kahtena saman sanaisena alkuperäiskappaleena, joista yksi on Siirtäjälle ja yksi Siirronsaajalle.

Aika ja paikka

VTK KIINTEISTÖT OY	VANTAAN KAUPUNKI
Juha Jaakola toimitusjohtaja	Kasperi Hirvonen lakimies

15 Maanvaihto Senaatti-kiinteistöjen (Suomen valtion) kanssa Maahanmuuttovirasto Migrin säilöönottoyksikön toteuttamiseksi Itä-Hakkilaan / AK

VD/7214/10.00.02.00/2025

AK/THe/AVP/TJ

Esitetään tehtäväksi kiinteistöjen kaupat, joilla Vantaan kaupunki myy Suomen Valtiolle/Senaatti-kiinteistöille (myöhemmin Senaatti) Itä-Hakkilaan kaavoitetun Y-tontin Migrin säilöönottoyksikön sijoittamiseksi ja kaupunki ostaa Senaatilta rakentamattoman YH-tontin sekä sitä palvelevan LPA-tontin Tikkurilasta. Lisäksi kaupoissa sovitaan Senaatin osallistumisesta luonnonsuojelulain (9/2023) mukaiseen vapaaehtoiseen ekologiseen kompensaatioon.

Taustaa ja perusteluja
Kaupunginvaltuusto hyväksyi 20.10.2025 § 13 asemakaavamuutoksen 002590 ja tonttijaon Itä-Hakkilaan osoitteeseen Siltaniitynkuja 1b. Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan nelikerroksisen ja laajuudeltaan noin 6 500 k-m2:n suuruisen säilöönottoyksikön toteuttaminen. Hanke mahdollistaa 60–90 asiakaspaikkaa sekä 40–60 työpaikkaa. Kaavassa on osoitettu suojelumerkinnät alueella sijaitsevalle avokalliolle ja siihen liittyvälle metsikölle, kulttuurihistoriallisesti merkittävälle kiviaidalle sekä kaupunkikuvallisesti arvokkaille puille. Kaavan toteuttamiseen liittyen on neuvoteltu sopimus puolin ja toisin tehtävistä maakaupoista. Tontin myynnin yhteydessä sovitaan myös Senaatin osallistumisesta luonnonsuojelulain mukaiseen vapaaehtoiseen ekologiseen kompensaatioon. Kaupunki puolestaan ostaa tulevaisuuden tarpeisiin Senaatilta rakentamattoman YH-tontin sekä sitä palvelevan LPA-tontin Tikkurilasta. Kauppojen kohteista on teetetty arviolausunnot Catella Property Oy:llä. Kaupat toteutetaan vain yhtenä kokonaisuutena. Kauppojen toteuttaminen edellyttää edellä mainitun asemakaavamuutoksen voimaantuloa sekä Senaatin hallituksen päätöstä hankkeen investoinnista ja tonttikaupoista.

Senaatille myytävä tontti
Kaupan kohteena on yleisten rakennusten korttelialueen (Y) tontti 92-96-103-2 tai kyseisen tontin muodostavat määräalat, mikäli tonttia ei vielä kaupantekohetkellä ole ehditty muodostaa. Tontin pinta-ala on noin 19 408 m2 ja sen rakennusoikeus on 6 500 k-m2. Tontin kauppahinta on 1 300 000 euroa (200 euroa/k-m2).
Tontin kauppakirjassa Senaatti ja kaupunki sopivat tontin rakentamiseen liittyen luonnonsuojelulain (9/2023, LSL) 11. luvun ja luonnonsuojeluasetuksen (933/2023) mukaisen vapaaehtoisen ekologisen kompensaation toteuttamisesta kauppakirjaluonnoksen mukaisesti.

Kaupunki vastaa siitä, että hyvitettävien toimenpiteiden toteuttamispaikka ja menettely täyttävät kaikilta osin LSL:n edellytykset. Senaatti sitoutuu maksamaan kaupungille Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen hyväksymän hyvityssuunnitelman mukaisesti toteutettavista hyvittävien toimenpiteiden suorittamisesta aiheutuneet kustannukset, kuitenkin siten, että Senaatin kustannuksiin osallistumisen enimmäismäärä on 10 000 euroa. Mikäli kustannukset ylittävät tämän määrän, vastaa niistä kaupunki.
Muilta osin tontin kauppakirja noudattaa soveltuvin osin työpaikkatonttien luovutusehtoja mm. rakentamisvelvoitteineen ja sopimussakkoineen.

Kaupungille ostettavat tontit

Kaupunki ostaa Senaatilta osoitteissa Kielotie 46 ja 46a sijaitsevat rakentamattomat hallinto- ja virastorakennusten korttelialueen (YH) tontin 92-61-304-3 ja autopaikkojen korttelialueen (LPA) tontin 92-61-304-4.

YH-tontin pinta-ala on kiinteistörekisterin mukaan 3 754 m2 ja rakennusoikeus 5 500 k-m2. LPA-tontin pinta-ala kiinteistörekisterin mukaan on 664 m2. Tonttien yhteenlaskettu kauppahinta on 1 925 000 euroa (350 euroa/k-m2).

Tonteilla on oikeustalon peruskorjaukseen liittyen NCC Suomi Oy:n työmaatoimintoja 31.8.2026 saakka Senaatin antaman käyttöoikeussopimuksen perusteella. Käyttöoikeussopimus on sovittu siirtyvän kaupungille kaupan yhteydessä sellaisenaan.

Kaupungilla ei ole tällä hetkellä tonteille suunniteltua käyttöä, mutta tonttien ostamisella parannetaan merkittävästi kaupungin tonttivarantoa keskeisellä, kehittyvällä alueella. Senaatti on jo alustavasti ilmoittanut olevansa kiinnostunut tonttien vuokraamisesta oikeustalon pysäköinnin tarpeisiin NCC:n käyttöajan päätyttyä ja oikeustalon toiminnan käynnistyessä. Tästä päätetään tarvittaessa myöhemmin hallintosäännön mukaisesti erikseen.

Yhteenveto
Tonttien vaihdoilla valtiolle mahdollistetaan Migrin uuden säilöönottoyksikön sijoittuminen Vantaalle työpaikkavaikutuksineen. Vantaan kaupunki saa tulevaisuuden tarpeisiin keskeiseltä paikalta rakentamatonta tonttimaata. Kauppojen yhteydessä sovitaan ensimmäisenä Suomessa toteutettavasta rakentamisen luontohaittojen ekologisesta kompensaatiosta.

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. Edelleen hallintosäännön 9 luvun 4 §:n 27 kohdan nojalla kaupunkitilalautakunta päättää kiinteän omaisuuden ja rakennusten ostamisesta, kun kauppahinta on yli 400 000 euroa ja enintään 2 000 000 euroa.

Kaupunkitilalautakunta 19.11.2025

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään, että

a) Vantaan kaupunki myy Suomen valtiolle / Senaatti-kiinteistöille tontin 92-96-103-2 tai tontin muodostavat määräalat Migrin säilöönottoyksikön toteuttamiseksi 1 300 000 euron kauppahinnalla,
b) Vantaan kaupunki ostaa tontit 92-61-304-3 ja 92-61-304-4 Suomen valtiolta / Senaatti-kiinteistöiltä 1 925 000 euron kauppahinnalla,
c) Kaupat toteutetaan ainoastaan yhtenä kokonaisuutena liitteinä olevien kauppakirjaluonnosten mukaisin ehdoin, ja kauppojen toteuttaminen edellyttää asemakaavamuutoksen 002590 voimaantuloa,
d) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan kauppakirjat ja tekemään niihin teknisluoteisia muutoksia ja tarkistuksia, ja
e) mikäli tämän päätöksen perusteella tehtäviä kauppoja ei ole allekirjoitettu 31.8.2026 mennessä, raukeaa tämä päätös.

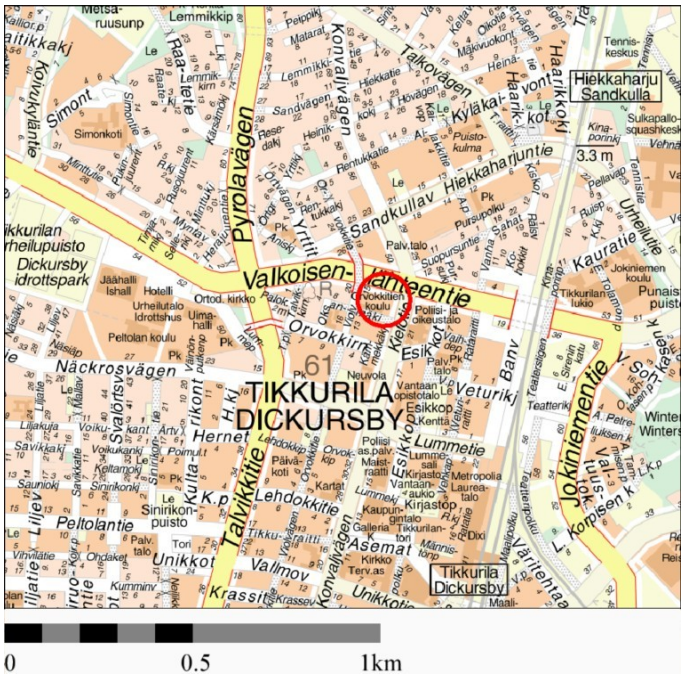
Liitteet:
- karttaliite Senaatille myytävästä tontista
- karttaliite kaupungille ostettavista tonteista
- kauppakirjaluonnokset

Täytäntöönpano: Laki- ja valmistelupalvelut

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle

Lisätiedot:
maankäyttöinsinööri Teemu Jääskeläinen, p. 040 705 5145,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

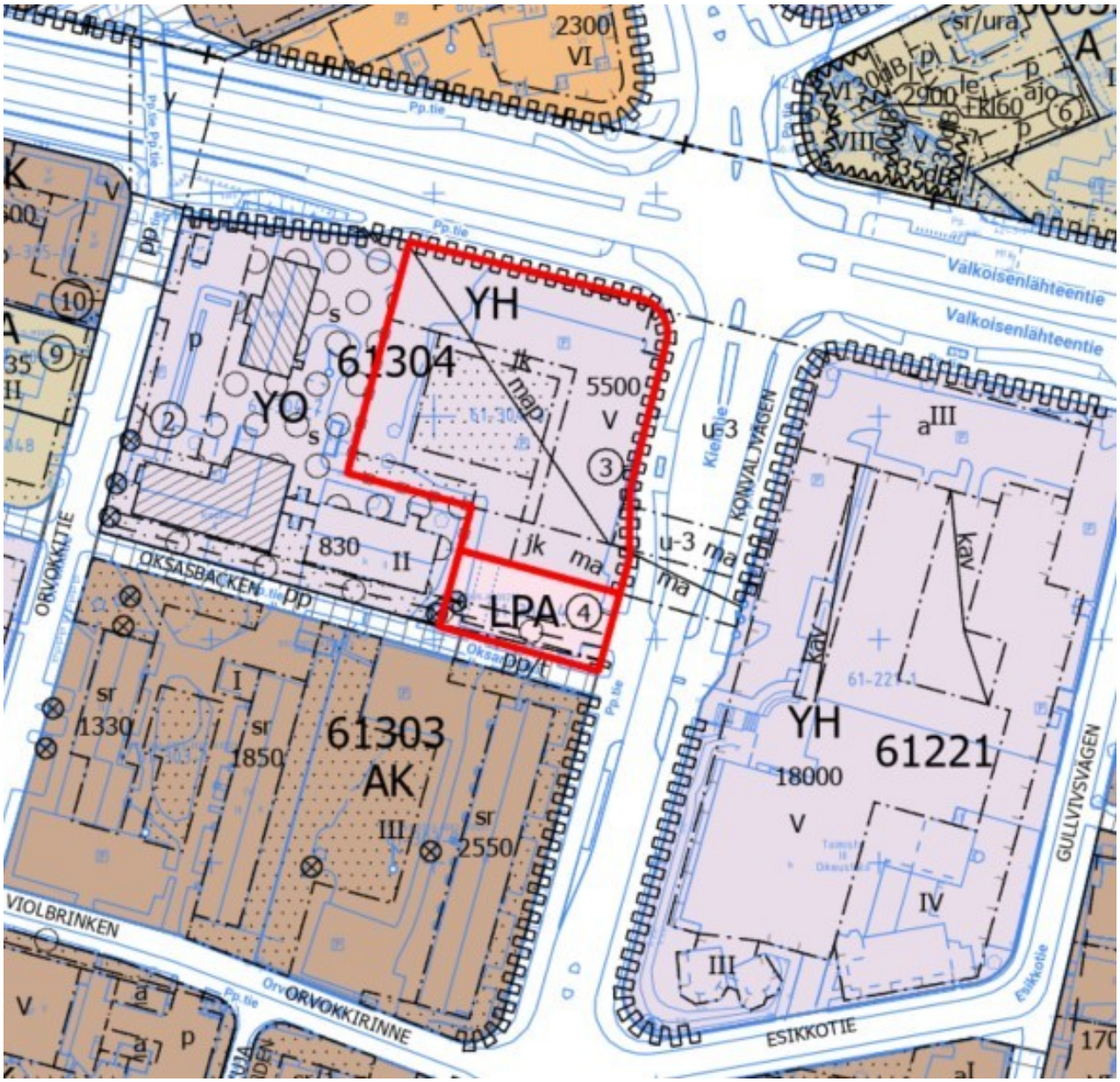
KOHTEEN SIJAINTI



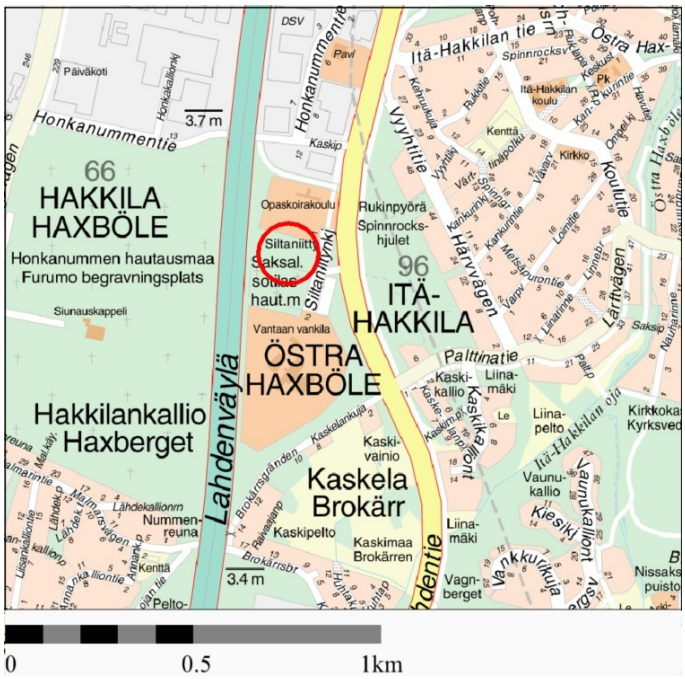
Kiinteistöjen ostaminen / Suomen valtio / Senaatti-kiinteistöt

Kaupunginosa: TIKKURILA (61)

Kiinteistöt 92-61-304-3 (n. 3754 m^2)
92-61-304-4 (n. 644 m^2)



KOHTEEN SIJAINTI



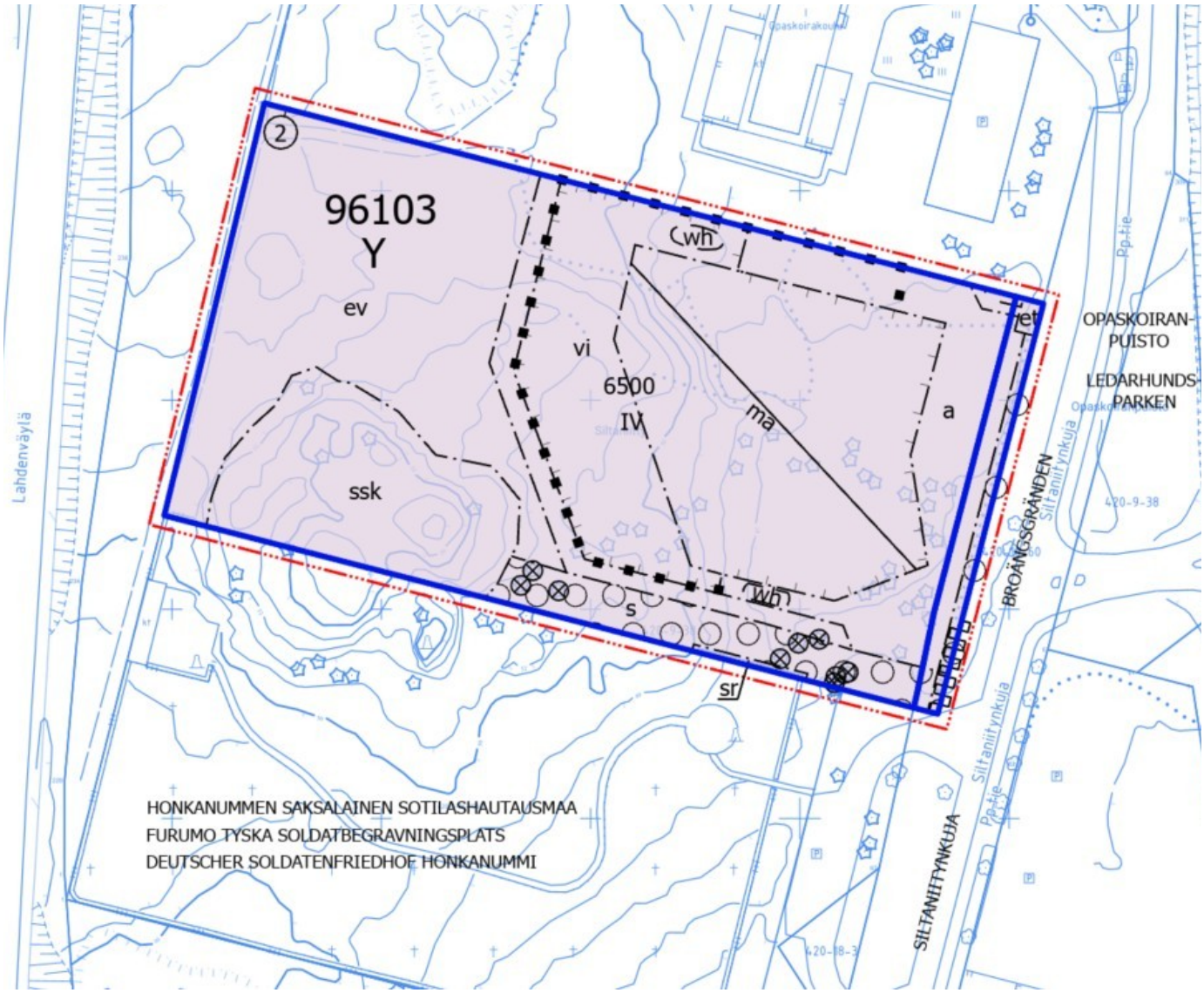
Tontin myynti / Suomen valtio, Senaatti-kiinteistöt

Kylä: SOTUNKI (420)

Kaupunginosa: ITÄ-HAKKILA (96)

Tontti 92-96-103-2

[n. 18728 m²:n suuruinen määräala kiinteistöstä 92-420-9-38
n. 680 m²:n suuruinen määräala kiinteistöstä 92-420-10-60
yhteensä n. 19408 m²]



KAUPPAKIRJA

Sopimus perustuu Vantaan kaupungin kaupunkitilalautakunnan lainvoimaiseen päätökseen [päiväys ja päätösnumero].

Myyjä	**Vantaan kaupunki** (Y-tunnus: 0124610-9) Asematie 7 01300 Vantaa (jäljempänä ”**Kaupunki**”)
Ostaja	Suomen valtio, jota edustaa **Senaatti-kiinteistöt** (Y-tunnus: 1503388-4) Lintulahdenkatu 5 A 00530 Helsinki (jäljempänä ”**Ostaja**” tai ”Senaatti”)
Kaupan kohde	Vantaan kaupungin Itä-Hakkilan kaupunginosassa sijaitseva kiinteistö, kiinteistötunnus 92-96-103-2 (jäljempänä ”**Kiinteistö**”). Kiinteistön pinta-ala on kiinteistörekisteriotteen mukaan 19 408 m^2. TAI KIINTEISTÖN MUODOSTAVAT MÄÄRÄALAT Kiinteistö on asemakaavassa osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y). Kiinteistön asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 6 500 k-m^2. Kiinteistö on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite 1).

Kauppakirjan ehdot

Tämän kaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1. Kaupan tausta ja toteutumisen ehto

1.1 Kaupunki ja Senaatti allekirjoittavat samanaikaisesti tämän kauppakirjan kanssa toisen kauppakirjan, jolla Senaatti myy Kaupungille Vantaalla, osoitteissa Kielotie 46 ja Oksanmäki 14 sijaitsevat kiinteistöt 92-61-304-3 ja 92-61-304-4 (molemmat kiinteistöt jäljempänä Kielotien Kiinteistöt). Tämän kauppakirjan Kiinteistön luovutuksella Kaupunki maksaa Kielotien Kiinteistöjen kauppahinnasta 1 300 000 euron osan.

1.2 Tämän kauppakirjan mukainen kauppa on ehdollinen em. Kielotien Kiinteistöjen kaupan toteutumiselle. Mikäli Kielotien Kiinteistöjen kauppakirjaa ei allekirjoitettaisi samassa yhteydessä tämän kauppakirjan kanssa, tämän kauppakirjan mukainen kauppa purkautuu ja Sopijapuolet sitoutuvat allekirjoittamaan kaupan purkua koskevan sopimuksen maakaaren muotovaatimusten mukaisesti.

2. Kauppahinta

Kauppahinta on **1 300 000 euroa**. Kauppahintaa ei makseta rahana vaan Kiinteistön luovutuksella Kaupunki maksaa 1 300 000 euron osuuden Kielotien Kiinteistöjen

kauppahinnasta. Selvyyden vuoksi todetaan, että loppuosuuden Kielotien Kiinteistöjen kauppahinnasta Kaupunki maksaa rahana ko. kauppakirjan mukaisesti.

3. Omistus- ja hallintaoikeus

Kiinteistön omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Ostajalle, kun tämä kauppakirja ja Kielotien Kiinteistöjen kohdassa 1.1 tarkoitettu kauppakirja on allekirjoitettu.

4. Verot ja maksut sekä tuotot

4.1 Tästä kaupasta menevän varainsiirtoveron maksaa Ostaja.

4.2 Myyjä on oikeutettu Kiinteistön tuottoihin, jotka kohdistuvat omistusoikeuden siirtymispäivää edeltävään aikaan. Vastaavasti Myyjä vastaa kaikista Kiinteistöön liittyvistä kuluista, maksuista ja velvoitteista (mukaan lukien verot ja julkisoikeudelliset maksut), jotka kohdistuvat omistusoikeuden siirtymispäivää edeltävään aikaan.

4.3 Ostaja on oikeutettu Kiinteistön tuottoihin, jotka kohdistuvat omistusoikeuden siirtymispäivän (ko. päivä mukaan lukien) jälkeiseen aikaan. Vastaavasti Ostaja vastaa kaikista Kiinteistöön liittyvistä kuluista, maksuista ja velvoitteista (mukaan lukien verot ja julkisoikeudelliset maksut), jotka kohdistuvat omistusoikeuden siirtymispäivän (ko. päivä mukaan lukien) jälkeiseen aikaan.

5. Rakentamisvelvoite

5.1 Ostaja sitoutuu toteuttamaan Kiinteistölle rakennuksen/rakennukset, joiden kerrosala on vähintään 2/3 asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta viiden vuoden kuluessa rakentamisluvan tulosta lainvoimaiseksi. Mikäli kohdassa 16. sovitun ekologisen kompensaation toteuttamisen vuoksi Kiinteistöllä ei voi aloittaa rakentamistöitä rakentamisluvan tullessa lainvoimaiseksi, alkaa em. 5 vuoden määräaika vasta kun ekologisen kompensaation toteuttaminen ei enää estä Kiinteistön rakentamistöiden aloittamista.

5.2 Kaupunki voi hakemuksesta ja erityisen painavista syistä pidentää sanottua määräaikaa. Selvyyden vuoksi todetaan, että mikäli rakentaminen viivästyy Ostajasta riippumattomasta syystä (esim. rakennushankkeen hankintamenettelystä tehdyistä valituksista aiheutuvat viiveet), kaupunki on velvollinen pidentämään edellä sanottua rakentamiselle varattua aikaa. Jos Ostaja laiminlyö rakentamisvelvoitteen pidennetyn määräajan kuluessa, on Ostaja velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa kohdan 7 mukaan.

5.3 Rakentamisessa tulee noudattaa asemakaavaa, Vantaan kaupungin rakennusjärjestystä ja rakentamislupaa.

5.4 Rakentamisvelvoite katsotaan täytetyksi ja Kiinteistö rakennetuksi, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt rakennuksen käyttöönotettavaksi (käyttöönottotarkastus).

6. Vallintarajoitus

6.1 Ostajalla ei ole oikeutta myydä tai muutoin luovuttaa rakentamatonta Kiinteistöä eteenpäin ilman Kaupungin suostumusta. Vallintarajoitus ei koske valtion sisäisiä omistusjärjestelyitä, joihin Ostajalla on siten oikeus rajoituksesta huolimatta.

7. Sopimussakko

7.1 Mikäli Ostaja rikkoo tämän kauppakirjan kohtien 5 tai 6 ehtoja, on Ostaja velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkona kauppahinnan määrän kolminkertaisena.

7.2 Mikäli Ostaja rikkoo tämän kauppakirjan ehtoja muilta osin kuin kohdissa 5 tai 6 on sovittu, on Ostaja velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa kunkin rikkeen osalta ¼ kauppahinnan määrästä.

7.3 Sopimussakkoa voidaan alentaa tai sen perimisestä voidaan luopua pätevästä syystä.

8. Kiinnitykset ja rasitukset

8.1 Kaupunki luovuttaa Kiinteistön rasitustodistuksen mukaisesti kiinnityksistä ja muista rasituksista vapaana.

9. Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

9.1 Kiinteistöllä sijaitsevat johdot ja putket on merkitty liitteenä olevaan johtokarttaan (liite 2).

9.2 Kiinteistöön kohdistuvat muut rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset ilmenevät kiinteistörekisteriotteesta.

10. Kohteeseen tutustuminen

10.1 Ostaja on tarkastanut Kiinteistön, sen alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Ostaja on verrannut näitä seikkoja Kiinteistöstä esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Ostajalla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

10.2 Ostaja vastaa rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta sekä maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

11. Asiakirjoihin tutustuminen

11.1 Ostaja on tutustunut Kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasitustodistus, kiinteistörekisteriote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta. Lisäksi Ostaja on tutustunut itsenäisesti Vantaan kaupungin rakennusjärjestykseen ja Kiinteistön luovutusta koskevaan päätökseen.

11.2 Ostaja on tutustunut itsenäisesti myös naapurikiinteistöjä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

12. Irtaimisto

Tätä kauppaa ei seuraa mitään irtaimistoa, eikä irtaimen omaisuuden myymisestä ole tämän kaupan yhteydessä tehty eri sopimusta.

13. Maaperä ja jätteet

13.1 Ympäristönsuojelulain mukaisesti Kaupunki ilmoittaa, että Kiinteistö on ollut aikaisemmin virkistyskäytössä. Kaupungin tietojen mukaan Kiinteistöllä ei ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista, eikä Kiinteistöllä ole jätettä. Kaupan kohteen alueella on teetetty seuraavat maaperätutkimukset, joiden mukaan alueella on lyijypitoisuuksia:

Sipti environment 16.1.2025, Siltaniitynkuja 1b Maaperän haitta-ainetutkimukset, Tutkimusraportti. Tutkimuksessa on havaittu pintamaassa ja -humuksessa VNA214/2007 mukaisten kynnysarvojen ylittäviä antimoni- ja lyijy- ja arseenipitoisuuksia. Lyijypitoisuus ylitti kolmessa näytteessä myös alemman ohjearvopitoisuuden. Kohonneet pitoisuudet tulee huomioida kohteen tulevassa maarakentamisessa sekä maamassojen loppusijoittamisessa.

Kohteeseen on suositeltu tehtävän rajaavia pintamaan lisätutkimuksia sekä kohdekohtainen riskinarvio, missä huomioidaan alueen tuleva käyttötarkoitus.

Ennen Kiinteistöllä suoritettavaa haitta-ainepitoisen maaperän tai pohjaveden puhdistamista taikka jätteiden poistamista, Ostaja on velvollinen ottamaan yhteyttä Kaupunkiin, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin Kaupunki vastaa haitta-ainepitoisten maa-ainesten poistamisesta ja pohjaveden puhdistamisesta sekä jätteiden poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä suorista lisäkustannuksista. Työn tekemisestä sovitaan erikseen. Selvyyden vuoksi todetaan, että edellä sanottu ei kuitenkaan poista ympäristönsuojelulain (527/2014) 133 §:ssä säädettyä pilaajan vastuuta.

Ostaja nimeää ympäristöteknisen asiantuntijan ja vastaa maaperän kunnostamisen edellyttämien suunnitelmien, riskinarvioiden ja lupahakemusten laatimisesta sekä ympäristöteknisestä valvonnasta. Kaupunki sitoutuu yhteistyöhön em. asiantuntijan kanssa. Kohteen alueen maaperän kunnostusta varten Ostaja laatii ilmoituksen tai lupahakemuksen haitta-ainepitoisen maaperän kunnostamisesta. Ilmoitukseen liitetään pilaantuneisuuden ja kunnostustarpeen arviointi sekä kunnostussuunnitelma ns. PIMA-asetuksen (VNA 214/2007) mukaisesti.

Ostaja vastaa kaikista alueella tehtävän maarakentamisen ja sen yhteydessä suoritettavan maaperän kunnostuksen edellyttämistä maanrakennusurakan suunnittelun, rakennuttamisen, toteutuksen ja aikataulutuksen toimenpiteistä. Em. toimenpiteiden

valmistelun ja toteutuksen Ostaja suorittaa siten, että haitta-ainepitoisen maaperän kunnostus voidaan kaikilta osin suorittaa mahdollisimman kustannustehokkaasti jäljempänä esitettyjen Kaupungin kustannusvastuulle kuuluvien suoritteiden osalta.

Ostaja vastaa kohteeseen saadun päätöksen mukaisesta kunnostuksen suorituksesta alueen kaupantekohetkellä aiotun käyttötarkoituksen mukaiseen tilaan Ostajan nimeämän ympäristöteknisen valvojan ohjeiden mukaan. Kaupunki korvaa Ostajalle maaperän kunnostamisesta aiheutuvat suorat lisäkustannukset seuraavien suoritteiden osalta:

- Valtioneuvoston asetuksen VNA 214/2007 kynnysarvotasot ja alemmat ohjearvotasot ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia sisältävien maa-ainesten kaivusta ja kuljetuksesta aiheutuvat lisäkustannukset
    - edellä mainitut maa-ainekset on toimitettava Kaupungin kilpailuttamaan vastaanottopaikkaan ja vastaanottomaksut on osoitettava suoraan Kaupungille
- Ympäristöteknisen suunnittelun kustannukset ja viranomaispäätöksen lupakustannukset
- Ympäristöteknisen valvonnan kustannukset, sekä mahdollisten täydentävien tutkimusten kustannukset

Lisäkustannuksia määriteltäessä vertailukohtana pidetään kaivun osalta hankkeen maarakennussuunnitelmien mukaisia kaivuita, sekä kuormauksen, kuljetuksen ja loppusijoittamisen osalta vastaavan, haitta-ainepitoisuuksia sisältämättömän maalajin kuormauksesta, kuljetuksesta ja loppusijoittamisesta toteutushetkellä tarjolla olevaan vastaanottopaikkaan aiheutuvia kustannuksia.

13.2 Kaupungin vastuu edellä tarkoitetuista toimenpiteistä syntyneistä kustannuksista on voimassa siihen asti, kunnes Kiinteistölle kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen rakennettava rakennushanke on ensimmäisen kerran viranomaisen toimesta hyväksytty käyttöönotettavaksi. Tämän jälkeen Ostaja vastaa pilaantumisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista.

13.3 Kaupunki vastaa edellä tarkoitetuista toimenpiteistä syntyneistä kustannuksista joka tapauksessa korkeintaan kymmenen vuoden ajan kauppakirjan allekirjoituspäivästä lukien.

13.4 Kaupungin vastuu ei koske kauppakirjan allekirjoituksen jälkeen aiheutunutta pilaantumista tai roskaantumista. Ostaja vastaa kustannuksellaan Kiinteistön maanpäällisellä alueella ennen kaupantekoa sijainneiden mahdollisten vähäisten roskien poistamisesta.

14. Oikeus johtojen ja yhdyskuntateknisten laitteiden ym. sijoittamiseen

14.1 Ostaja sallii Kaupungin osoittamien yhdyskuntaa tai Kiinteistöä palvelevien tarpeellisten rakentamislain (751/2023) 131 §:ssä tarkoitettujen johtojen ja niihin liittyvien laitteiden rakennelmien ja laitosten sijoittamisen Kiinteistölle sekä rakentamislain 134 §:ssä tarkoitettujen johtojen kiinnikkeiden, opasteiden, merkkien ja muiden laitteiden sijoittamisen tai kiinnittämisen rakennuksiin tai Kiinteistön alueelle sekä vähäisten katurakenteiden osien sijoittamisen Kiinteistölle edellyttäen, että sijoittaminen/kiinnittäminen tapahtuu asemakaavassa ko. tarkoituksiin merkityille alueille ja että sijoittaminen/kiinnittäminen ei haittaa tai estä Kiinteistön käyttäjän toimintaa. Ostajalla on oikeus perustellusta syystä kieltää edellä sanottujen johtojen ym. sijoittaminen/kiinnittäminen. Perustelluksi syyksi katsotaan ainakin kaikki seikat/rajoitukset, jotka liittyvät kiinteistön käyttöön turvakriittisenä rakennuksena.

14.2 Asennus- ja rakentamistöiden jälkeen Kaupunki on velvollinen saattamaan Kiinteistön sellaiseen kuntoon, jossa se oli ennen edellä mainittuihin toimenpiteisiin ryhtymistä, ja joka ei ole välttämätöntä seurausta edellä mainittujen johtojen ja yhdyskuntateknisten laitteiden ym. pysyvästä käyttämisestä.

14.3 Ostajalle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva välitön vahinko.

14.4 Kaupungilla on oikeus Ostajaa enempää kuulematta siirtää edellä mainitut oikeutensa ja velvollisuutensa vesihuoltolaissa tarkoitetulle vesihuoltolaitokselle.

15. Muut ehdot

15.1 Ostajan velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana Kiinteistöön rajoittuva katu- ja yleinen alue määräytyy sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa ja puhtaanapidosta säädetään ja asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.

15.2 Ostaja sitoutuu liittämään Kiinteistön 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.

15.3 Ostaja sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot Kiinteistöä koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin kaikilta niiltä osin kuin sopimuksen velvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Ostaja vastaa tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kunnes Kaupunki on hyväksynyt velvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai velvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Jos Ostaja ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Ostaja vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.

16. Ekologinen kompensaatio

16.1 Ostaja ja Kaupunki ovat sopineet Kiinteistön rakentamiseen liittyen luonnonsuojelulain (9/2023, LSL) 11 luvun ja luonnonsuojeluasetuksen (933/2023) mukaisen vapaaehtoisen ekologisen kompensaation toteuttamisesta tässä kohdassa 16. sovittavan mukaisesti. Kaupunki vastaa siitä, että hyvitettävien toimenpiteiden toteuttamispaikka ja tässä

sovittava menettely täyttää kaikilta osin LSL:n edellytykset.

16.2 Kaupunki vastaa kaikista vapaaehtoisen ekologisen kompensaation toteuttamiseen liittyvien toimenpiteiden suunnittelusta ja toteuttamisesta (mm. hyvityssuunnitelman hyväksyttäminen, hakemus tuotetuista luontoarvoista ja hakemus hyvityksen korvaavuudesta sekä muut mahdolliset ekologisen kompensaation toteuttamiseen vaadittavat hakemukset, selvitykset, seurannat ja toimenpiteet).

16.3 Ostaja sitoutuu maksamaan Kaupungille Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen hyväksymän hyvityssuunnitelman mukaisesti toteutettavista hyvittävien toimenpiteiden suorittamisesta aiheutuneet kustannukset (Kustannusvastuu). Em. Kustannusvastuu sisältää kaikki LSL 11 luvun mukaisen ekologisen kompensaation toteuttamiseksi tarvittavien toimenpiteiden kustannukset mukaan lukien viranomaiskustannukset.

16.4 Ostajan edellä mainitun Kustannusvastuun enimmäismäärä on 10 000 (kymmenentuhatta) euroa. Mikäli kustannukset ylittävät tämän määrän, vastaa niistä Kaupunki. Selvyyden vuoksi todetaan, että Ostajan vastuulle ekologisen kompensaation osalta kuuluu ainoastaan em. korvauksen maksaminen. Myyjän tulee laskuttaa Ostajan vastuulle kuuluva korvaus 6 kuukauden kuluessa tämän kauppakirjan allekirjoittamisesta eikä Ostajalla ole maksuvelvollisuutta mahdollisesti myöhemmin aiheutuvista kustannuksista.

16.5 Ostajan edellä mainittu Kustannusvastuu määräytyy vain niiltä osin kuin tuotettujen luonnonarvojen laatu ja määrä vastaa Kiinteistön rakentamisesta luonnolle koituvista haitoista (Hyvityksen korvaavuus) sekä tämän haittojen hyvityksen korvaavuudesta syntyvistä kustannuksista.

16.6 Kaupunki sitoutuu toteuttamaan edellä mainitut hyvityksen korvaavuuteen vaadittavat hyvittävät toimenpiteet ja toimittamaan tarvittavat päätökset hyvityksen korvaavuudesta. Kaupunki vastaa siitä, että rakentamisluvan myöntämisen esteenä ei ole ekologisen kompensaation toteuttamatta jättäminen. Tilanteessa, jossa ekologisen kompensaation hyvityksen korvaavuus ei ole saatettu päätökseen ja ekologisen kompensaation toteuttamatta jättäminen on rakentamisluvan myöntämisen esteenä, kaupunki vastaa tarvittavilta osin kaavakohtaisen ekologisen kompensaation määräyksen purkamisesta.

17. Kansainvälisiä pakotteita koskevat vakuutukset

Osapuolten toisilleen toimittamat tiedot Osapuolesta, Osapuolen omistustahoista ja määräysvaltaa käyttävistä tahoista ovat oikeat ja paikkansa pitävät, eikä Osapuoliin kohdistu Euroopan Unionin tai YK:n pakotteita. Myyjä vakuuttaa, ettei Ostajan Myyjälle suorittama kauppahinta päädy välittömästi tai välillisesti pakotteiden piirissä olevalla taholle Euroopan Unionin tai YK:n pakotesääntelyn vastaisesti.

18. Ostopäätös

Tämän kauppakirjan mukainen kauppa perustuu Senaatti-kiinteistöjen hallituksen

xx.xx.2025 § xx tekemään päätökseen.

19. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

20. Allekirjoitukset ja kaupanvahvistajan todistus

Tätä kauppakirjaa on laadittu kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi kullekin osapuolelle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Vantaalla, [päivämäärä]

Vantaan kaupunki	**Senaatti-Kiinteistöt**
_____	_____
[kaupungin allekirjoittajan nimi] lakimies	Marko Lassila, valtakirjalla Kiinteistökehityspäällikkö

Liitteet

- Liite 1: Kiinteistön kartta
- Liite 2: Johtokartta
- Liite 3: Sipti environment 16.1.2025 – Siltaniitynkuja 1b, Maaperän haitta-ainetutkimukset, tutkimusraportti

KAUPANVAHVISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että lakimies [kaupungin allekirjoittajan nimi] Vantaan kaupungin puolesta myyjänä ja Marko Lassila Suomen valtion / Senaatti-kiinteistöjen puolesta ostajana ovat allekirjoittaneet tämän kauppakirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että kauppakirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä

säädetyllä tavalla.

Vantaalla, [päivämäärä]

_____

KAUPPAKIRJA

1 SOPIJAPUOLET

1.1 Myyjä

Suomen valtio,
jota edustaa Senaatti-kiinteistöt, jäljempänä "Myyjä" tai ”Senaatti”

Y-tunnus:1503388-4

Osoite: Lintulahdenkatu 5 A, PL 237, 00531 Helsinki

1.2 Ostaja

Vantaan kaupunki, jäljempänä "Ostaja" tai ”Kaupunki”

Y-tunnus: 0124610-9

Osoite: Asematie 7, VANTAA

Myyjä ja Ostaja jäljempänä yhdessä **”Sopijapuolet”** ja kumpikin erikseen **”Sopijapuoli”.**

2 KAUPAN KOHDE

Tämän kauppakirjan (jäljempänä Kauppakirja) kaupan kohteena ovat seuraavat Vantaalla, osoitteissa Kielotie 46 ja Oksanmäki 14 sijaitsevat kiinteistöt (jäljempänä Kaupan kohde):

Kiinteistötunnus:	92-61-304-3 (tontti 3)
Pinta-ala kiinteistörekisterin mukaan:	3 754 m^2
Kiinteistötunnus:	92-61-304-4 (tontti 4)
Pinta-ala kiinteistörekisterin mukaan:	664 m^2

Kaupan kohteella ei sijaitse rakennuksia. Kaupan kohteeseen eivät kuulu alueella sijaitsevat kolmansien osapuolten omistamat johdot/putket. Kaupan kohteeseen kuuluvat alueelle jäävät kyltit ja betoniporsaat.

Kaupan kohteen hintaa ei ole määritelty pinta-alojen perusteella ja pinta-alatieto on ohjeellinen.

3 KAUPAN TAUSTA JA TOTEUTUMISEN EHTO

Kaupunki ja Senaatti allekirjoittavat samanaikaisesti tämän Kauppakirjan kanssa toisen kauppakirjan, jolla Kaupunki myy Senaatille osoitteessa Siltaniitynkuja 1b sijaitsevan noin 19 408 m^2:n suuruisen liitteeseen 2 merkityn kiinteistön 92-96-103-2 (jäljempänä ”Siltaniitynkujan Kiinteistö”) jonka arvo on 1 300 000 euroa. Em. luovutuksella (jäljempänä Luovutus) Kaupunki maksaa osan tämän Kauppakirjan kauppahinnasta kohdassa 4 sovitun mukaisesti.

Tämän Kauppakirjan mukainen kauppa on ehdollinen em. Luovutuksen toteutumiselle. Mikäli Luovutuksesta ei allekirjoitettaisi kauppakirjaa samassa yhteydessä tämän Kauppakirjan kanssa, tämän Kauppakirjan mukainen kauppa purkautuu ja Sopijapuolet sitoutuvat allekirjoittamaan kaupan purkua koskevan sopimuksen maakaaren muotovaatimusten mukaisesti.

Lisäksi Sopijapuolet toteavat, että Kaupan kohteen saanto Myyjälle perustuu Ostajan kanssa 11.12.2008 tehtyyn vaihtokauppaan, eli tämä Kaupan kohde on ollut jo aiemmin Ostajan omistuksessa. Vaihtokirjan kohdan 4 mukaan tontin luovuttamisesta edelleen rakentamattomana tulee maksaa Kaupungille sakkoa 100 euroa/k-m2. Sopijapuolet sopivat, että ehtoa ei sovelleta eikä Myyjä siten maksa em. mukaista sakkoa Kaupungille.

4 KAUPPAHINTA

Kaupan kohteesta maksettava kauppahinta on 1 925 000 euroa ("Kauppahinta").

Kauppahinta suoritetaan seuraavasti osin maa-alueen Luovutuksena ja osin rahasuorituksena:

1. Ostaja luovuttaa Myyjälle erillisellä, Sopijapuolten samassa tilaisuudessa allekirjoittamalla kauppakirjalla Siltaniitynkujan Kiinteistön, jolla maksetaan Siltaniitynkujan Kiinteistön arvoa 1 300 000 euroa vastaava osa Kauppahinnasta.
2. Ostaja maksaa tämän kauppakirjan allekirjoitustilaisuudessa Myyjän Osuuspankissa olevalle pankkitilille (IBANFI26 5000 0120 2175 82 / BIC: OKOYFIHH) viestillä KM1174 loppuosan Kauppahinnasta eli 625 000 euroa (”Kauppahinnan loppuosa”). Kauppahinta katsotaan maksetuksi, kun se on vapaasti Myyjän käytettävissä edellä yksilöidyllä pankkitilillä. Viivästyskorko määräytyy korkolain mukaan.

5 OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUDEN SIIRTYMINEN

Omistusoikeus sekä vaaranvastuu Kaupan kohteeseen siirtyvät Ostajalle, kun Kauppakirja on allekirjoitettu, Kauppahinta mahdollisine korkolain 4 a §:n mukaisine viivästyskorkoineen on kokonaisuudessaan maksettu ja Sopijapuolet ovat allekirjoittaneet Luovutuksen kauppakirjan Siltaniitynkujan Kiinteistön myynnistä Senaatille.

Hallintaoikeus siirtyy Ostajalle omistusoikeuden siirtyessä.

6 KÄYTTÖOIKEUSSOPIMUS

Kaupan kohteena oleviin kiinteistöihin kohdistuu tämän sopimuksen liitteenä 3 oleva käyttöoikeussopimus. Ostaja hyväksyy sopimuksen itseään sitovaksi ja sopimus siirretään Ostajalle omistusoikeuden siirtyessä.

7 TUOTOT JA KULUT

Myyjä on oikeutettu Kaupan kohteen tuottoihin, jotka kohdistuvat omistusoikeuden siirtymispäivää edeltävään aikaan. Vastaavasti Myyjä vastaa kaikista Kaupan kohteeseen liittyvistä kuluista, maksuista ja velvoitteista (mukaan lukien verot ja julkisoikeudelliset maksut), jotka kohdistuvat omistusoikeuden siirtymispäivää edeltävään aikaan.

Ostaja on oikeutettu Kaupan kohteen tuottoihin, jotka kohdistuvat omistusoikeuden siirtymispäivän (ko. päivä mukaan lukien) jälkeiseen aikaan. Vastaavasti Ostaja vastaa kaikista Kaupan kohteeseen liittyvistä kuluista, maksuista ja velvoitteista (mukaan lukien verot ja julkisoikeudelliset maksut), jotka kohdistuvat omistusoikeuden siirtymispäivän (ko. päivä mukaan lukien) jälkeiseen aikaan.

Kaupantekovuoden koko kiinteistöverosta vastaa kuitenkin Myyjä.

8 RASITUKSET JA RASITTEET

Kaupan kohteeseen ei kohdistu kiinnityksiä.

Mahdollisten lakiin tai viranomaismääräyksiin perustuvien rasitteiden lisäksi Myyjällä olevien tietojen mukaan Kaupan kohteeseen kohdistuvat rasitteet, erityiset oikeudet ja rajoitukset käyvät ilmi kiinteistörekisteriotteesta, rasitustodistuksesta sekä seuraavista tiedoista:

1. Kaupan kohteeseen liittyy seuraava rekisteröimätön rasite: Velvollisuus osoittaa enintään 20 autopaikkaa Kaupungin omistamalle naapuritontille 61-304-4-2. Kaupan kohteen saanto Myyjälle perustuu Ostajan kanssa tehtyyn vaihtokauppaan, jonka vaihtokirja on allekirjoitettu 11.12.2008. Vaihtokirjan kohdan 6 mukaan Kaupan kohdetta koskee seuraava rasite: "...valtiolle luovutetulta määräalalta tulee osoittaa korvauksetta autopaikkoja enintään 20 kappaletta korttelin länsiosassa sijaitsevien vanhojen koulurakennusten käyttäjien tarpeisiin. Autopaikkojen hallinnasta sovitaan myöhemmin rasitesopimuksin, johon tullaan ottamaan ehto oikeudensaajien velvollisuudesta osallistua ylläpitokustannuksiin käytössään olevien autopaikkojen lukumäärän suhteessa." Em. vaihtokirjan kirjauksen lisäksi rasitteesta ei ole tehty kirjallista rasitesopimusta tai muutakaan kirjallista sopimusta.
2. Kaupan kohteen alueella sijaitsee Ostajan tiedossa olevat johdot/putket (ml kaukolämpö), jotka on esitetty mm. pp.kk.vvvv päivätyllä johtokartalla. Myyjä ei vastaa mahdollisesti tarvittavista johtosiirroista. Myyjän tiedossa ei ole, että johdoista olisi tehty kirjallisia sopimuksia. Myyjän tiedossa ei ole kuka johdot omistaa eikä ovatko ne käytössä.

Oikeudet yhteisiin alueisiin ja yhteisiin erityisiin etuuksiin eivät siirry.

9 TIEDOT KAUPAN KOHTEESTA JA KAUPAN KOHTEEN KUNTO

9.1 Ostajan tutustuminen Kaupan kohteeseen

Ostaja on tarkastanut Kaupan kohteen haluamassaan laajuudessa.

Ostaja on todennut Kaupan kohteen vastaavan siitä esitettyjä asiakirjoja ja annettuja tietoja, eikä Ostajalla ole huomauttamista näiden seikkojen osalta. Kohdassa 3. todetun mukaisesti Ostaja on omistanut Kaupan kohteen aiemmin, joten aiempana omistajana Ostaja tuntee Kaupan kohteen hyvin.

9.2 Kaavamääräykset

Ostaja on tutustunut Kaupan kohdetta koskevaan asemakaavaan ja kaavamääräyksiin.

- Tontti 3: Hallinto- ja virastorakennusten korttelialue YH, rakennusoikeus 5 500 k-m2
- Tontti 4: Autopaikkojen korttelialue LPA

9.3 Maaperän puhtaus ja sovitut menettelytavat

Ympäristönsuojelulain 139 §:n tarkoittamana selontekona Myyjä toteaa, että Kaupan kohde on ollut pysäköintialueena, viljelysaluekäytössä ja urheilukenttänä. Tällä hetkellä Kaupan kohde on työmaatukikohtakäytössä, ja alueella on pysäköintiä ja työmaaparakkeja.

Myyjällä käytössä olevien tietojen mukaan Kaupan kohteella ei ole harjoitettu Myyjän omistusaikana muuta/maaperää pilaavaa toimintaa. On mahdollista, että pintamaahan on kohdistunut lähialueella toimintansa 1984 lopettaneen lyijysulaton johdosta haitta-aineita.

Kaupan kohteesta ei ole teetetty Myyjän toimesta maaperän tai pohjaveden pilaantumiseen liittyviä selvityksiä tai tutkimuksia.

Vuoden 2008 vaihtokirjassa on todettu seuraavasti: "Kaupungin tiedossa on, että 61304 tontin nro 1 viereisillä alueilla on Valkoisenlähteentien katualueeksi kaavoitetulta alueelta otettu pintamaasta näytteitä, joiden osalta kentän vieressä humusmaassa Samase-ohjearvot ylittyvät lyijyn osalta paikoitellen. Yhdessä mittauspisteessä aivan tontin vieressä lyijyn määrä pintamaassa on suoritettujen mittausten perusteella arvoitu olevan n. 200 mg/kg. Tontin alue on ollut aikaisemmin suurelta osin urheilukenttänä, ainakin vuodesta 1962 asti, mikä selviää myös mainitulle vuodelle päivätystä kartta-aineistosta. Mikäli maita joudutaan rakentamisen yhteydessä poistamaan, joudutaan niitä käsittelemään pilaantuneina maina."

Mikäli kohteessa todetaan maaperän tai pohjaveden kunnostustarve, Ostaja vastaa kunnostuksesta kustannuksellaan. Ostaja on tietoinen, että mahdollisten pilaantumien edellyttämiä toimenpiteitä ja näiden kustannuksia ei voi ennalta arvioida ja hyväksyy tästä huolimatta, ettei Myyjällä ole mitään vastuuta maaperän ja pohjaveden mahdollisista haitta-aineista/pilaantumisesta. Mikäli Ostaja kuitenkin näyttää, että Kaupan kohteen maaperän tai pohjaveden kunnostustarpeen aiheuttava pilaantuminen on tapahtunut Myyjän omistusaikana eikä ympäristönsuojelulain 133 §:n mukaista pilaajaa saada vastuuseen, korvaa Myyjä Ostajalle ko. pilaantumisen osalta tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset suorat lisäkulut, edellyttäen, että työn tekemisestä on erikseen etukäteen kirjallisesti sovittu Myyjän kanssa.

9.4 Vanhat rakenteet/ jätejakeet

Myyjä ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei Kaupan kohteen maaperässä ole jätteitä tai vanhoja rakenteita (esim. käytöstä poistettava kunnallistekniikka, johdot, putket, pylväät, asfaltoinnit, perustukset tms.) lukuun ottamatta johtokartan mukaisia johtoja ja putkia, joista osa on mahdollisesti käytöstä poistettavia tai jo käytöstä poistettuja.

Mikäli Kaupan kohteella mahdollisesti kuitenkin olisi vanhoja rakenteita tai jätejakeita, ei Myyjä vastaa Ostajalle miltään osin näiden poistamisen tai muiden toimenpiteiden aiheuttamista kustannuksista.

9.5 Liittymäsopimukset

Kaupan kohteella ei ole olemassa mitään teknisiä liittymiä ja liittymäsopimuksia. Ostaja vastaa kustannuksellaan kaikkien mahdollisesti tarvitsemiensa liittymien hankkimisesta.

9.6 Asiakirjat ja saadut tiedot

Ostaja on tutustunut seuraaviin Kaupan kohdetta koskeviin asiakirjoihin:

- Lainhuutotodistus ppkkvvvv
- Rasitustodistus ppkkvvvv
- Kiinteistörekisteriote ppkkvvvv
- Kaavakartat ja -määräykset
- Alkuperäinen vaihtokirja 11.12.2008
- Käyttöoikeussopimus 16.3.2025
- Johtokartta 16.12.2024

Ostaja vakuuttaa huolellisesti tutustuneensa kaikkiin edellä yksilöityihin asiakirjoihin.

Ostaja ei voi vedota seikkaan, joka on ollut Ostajan tiedossa tai jonka Ostajan olisi ammattimaisena kiinteistöalan toimijana tullut ymmärtää Kaupan kohteeseen ja/tai sitä koskevaan tietoaineistoon tutustumisen perusteella.

Myyjä luovuttaa Kaupan kohdetta koskevat asiakirjat Ostajalle. Sopijapuolet sopivat kaupantekotilaisuudessa asiakirjojen luovuttamisen yksityiskohdat erikseen ja Ostaja ilmoittaa yhteyshenkilön, kenelle asiakirjat luovutetaan.

9.7 Irtaimisto

Tällä kauppakirjalla ei luovuteta muuta irtainta omaisuutta kuin alueelle jäävät kyltit ja betoniporsaat, eikä irtaimiston luovuttamisesta ole tehty myöskään eri sopimusta tämän kaupan yhteydessä.

10 KAUPPAAN PERUSTUVAT VAATIMUKSET JA VASTUUNRAJOITUKSET

Muualla tässä kauppakirjassa sovittujen vastuunrajoitusten lisäksi Myyjä ja Ostaja sopivat, että Myyjä ei vastaa Ostajalle mahdollisesti aiheutuvista epäsuorista tai välillisistä vahingoista ja että Ostajalla ei ole oikeutta esittää mitään vaatimuksia Myyjää kohtaan tämän kaupan perusteella enää sen jälkeen, kun on kulunut kaksi vuotta omistusoikeuden siirtymisestä.

11 KAUPPAAN LIITTYVÄT LUPAVELVOITTEET

Ostaja ilmoittaa, että Ostaja ei ole eräiden kiinteistönhankintojen luvanvaraisuudesta annetun lain (29.3.2019/470) 1 §:n mukainen luovutuksensaaja, joka tarvitsee kaupalle ko. lain mukaan luvan.

12 OSTAJAN VAKUUTUS

Ostaja vakuuttaa, ettei pakotteiden piirissä oleva taho rahoita kauppaa ja ettei Kaupan kohde myöskään tämän kaupan johdosta päädy pakotteiden piirissä olevan tahon käyttöön, omistukseen tai määräysvaltaan Euroopan Unionin tai YK:n pakotesääntelyn vastaisesti.

13 ARVONLISÄVERO

Kaupan kohteessa ei ole suoritettu sellaisia kiinteistöinvestointeja, joita koskeviin hankintoihin sisältyvän veron vähennystä koskeva arvonlisäverolain mukainen tarkistuskausi olisi vielä kesken.

14 SIIRTÄMINEN

Tätä Kauppakirjaa tai sen mukaisia oikeuksia ja velvollisuuksia ei saa siirtää ilman toisen Sopijapuolen etukäteistä kirjallista suostumusta.

15 KAUPANVAHVISTAJAN PALKKIO JA VARAINSIIRTOVERO

Kaupasta suoritettavasta kaupanvahvistajan palkkiosta vastaa Ostaja.

Ostaja vastaa kaupasta menevästä varainsiirtoverosta.

16 SOVELLETTAVA LAKI JA ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Tähän kauppakirjaan sovelletaan Suomen lakia. Tästä kauppakirjasta aiheutuvat erimielisyydet pyritään ratkaisemaan ensisijaisesti neuvottelemalla. Jos tämä ei johda lopputulokseen, ratkaistaan riidat ja erimielisyydet ensiasteena Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

17 MYYNTIPÄÄTÖS

Tämän kauppakirjan mukainen kauppa perustuu Senaatti-kiinteistöjen hallituksen päätökseen ppkkvvvv § xxx, ja Vantaan kaupungin puolelta päätökseen ppkkvvvv § xxx.

18 SOPIMUSKAPPALEET

Tämä kauppakirja on laadittu kolmena (3) kappaleena, yksi (1) Myyjälle, yksi (1) Ostajalle ja yksi (1) kaupanvahvistajalle.

19 LIITTEET

Liite 1. Kartta kaupan kohteesta, (Kielotie 46)

Liite 2. Erillisellä kauppakirjalla luovutettava Siltaniitynkujan Kiinteistö kartalla

Liite 3. Käyttöoikeussopimus

20 ALLEKIRJOITUKSETJA KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Vantaalla, pp. päivänä xkuuta 2025

SUOMEN VALTION puolesta	**Vantaan kaupunki**
Senaatti-kiinteistöt	
_____	_____
[Myyjän allekirjoittaja: nimi]	[Ostajan allekirjoittaja: nimi]
[Myyjän allekirjoittaja: titteli]	[Ostajan allekirjoittaja: titteli]

Kaupanvahvistajana todistan, että [Myyjän allekirjoittaja: nimi] luovuttajan puolesta ja [Ostajan allekirjoittaja: nimi] luovutuksensaajan puolesta ovat allekirjoittaneet tämän kauppakirjan, ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä kauppakirjaa vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että kauppakirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Aika ja paikka kuten edellä.

_____

Kaupanvahvistajan nimi

Maanmittauslaitoksen määräämä kaupanvahvistaja,

Kaupanvahvistajan tunnus

16 Rakennusvalvontamittaustaksan muuttaminen / AK

VD/7298/00.02.02.00/2025

AK/KJ/OÖ/JJ

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 3.11.2020 § 21 vahvistanut voimassa olevan rakennusvalvontamittaustaksan. Yleisestä kustannustason noususta ja lainsäädännön muutoksista johtuen hinnasto on tarkoituksenmukaista päivittää.

Rakentamislain 107 §:n mukaan rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä rakentamisluvassa, että kunnan asianomaisen viranomaisen on huolehdittava rakennuksen paikan ja korkeusaseman merkitsemisestä hyväksyttyjen piirustusten mukaisesti. Rakentamislain 112 §:n mukaan voidaan määrätä tehtäväksi sijaintikatselmus.

Sijainnin merkitsemisen ja sijaintikatselmuksen hoitaa mittaus- ja geopalvelut keskimäärin 5–10 työpäivän kuluessa asiakkaan tilauksesta. Hallintosäännön 6 luvun 13 §:n mukaan kaupungingeodeetti tai hänen määräämänsä toimii rakentamislain tarkoittamana rakennuksen paikan ja korkeusaseman merkitsemisestä huolehtivana kunnan viranomaisena ja rakentamislain tarkoittamana sijaintikatselmuksen toimittavana viranhaltijana.

Rakentamislain 79 §:n mukaan luvan hakija tai toimenpiteen suorittaja on velvollinen suorittamaan tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä kunnalle maksun. Jos toimenpide jää kokonaan tai osittain suorittamatta, maksu on hakemuksesta perusteettomilta osin palautettava. Jos tarkastus- tai valvontatehtävät johtuvat luvattomasta tai luvan vastaisesta rakentamisesta taikka siitä, että luvanhakija tai toimintaan velvollinen on laiminlyönyt hänelle kuuluvan tehtävän, voidaan periä suoritetuista toimista kunnalle aiheutuneet kulut. Rakennusvalvontamittaustaksa on muutettu edellisen kerran kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksellä 3.11.2020 § 21. Taksa on tullut voimaan 1.1.2021.

Vuonna 2024 mittaus- ja geopalvelut suoritti 197 rakennuksen paikan merkintää ja 217 sijaintikatselmusta. Taksan mukaiset maksutulot näistä toimenpiteistä olivat 210 000 euroa. Maanomistajien hakemien rakennusvalvontamittaus- ja kiinteistönmuodostustoimenpiteiden määrät ovat puolittuneet viiden vuoden takaisesta tasosta. Alhainen taso johtuu taloustilanteesta ja rakentamisen hiipumisesta.

Omakoti- ja paritalon rakennusvalvontamittauksen perusmaksu esitetään korotettavaksi 800 eurosta 1000 euroon ja katoksen sekä talousrakennuksen maksua nostettavaksi 450 eurosta 540 euroon. Rivitalojen, asuinkerrostalojen, liike- ja toimistorakennusten, teollisuus- ja varasto- tms. rakennusten sekä yleisten rakennusten perusmaksua esitetään korotettavaksi 2000 eurosta 2400 euroon.

Nyt esitettäviä taksoja on verrattu Helsingin, Espoon ja Tampereen kaupunkien vastaaviin, ja ne ovat linjassa näiden kanssa.

Rakennusvalvontamittaustaksan kohtien 1–5 mukaiset toimenpiteet ovat viranomaistoimintaa, joten niistä perittävät maksut ovat verottomia. Kohdan 6 mukaiset toimenpiteet ovat verollisia.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 1 §:n 4 kohdan mukaan lautakunta tehtäväalueellaan päättää toimialansa asiakas- ja muiden maksujen ja korvausten perusteista.

Kaupunkitilalautakunta 19.11.2025

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään hyväksyä liitteen 1 mukainen rakennusvalvontamittaustaksa voimaan tulevaksi 1.1.2026.

Liitteet:
- Liite 1. Rakennusvalvontamittaustaksa 1.1.2026 alkaen
- Liite 2. Voimassa oleva rakennusvalvontamittaustaksa

Täytäntöönpano: Mittaus- ja geopalvelut

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle

Lisätiedot:
kaupungingeodeetti Kimmo Junttila, puh. 0400 850 237,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

Kaupunkitilalautakunnan xx.xx.2025 § xx päättämä.

Rakennusvalvontamittaustaksa

Rakennustyön valvontaan kuuluvista rakentamislain 107 §:n mukaisesta rakennuksen paikan ja sen korkeusaseman merkitsemisestä sekä 112 §:n mukaisesta sijaintikatselmuksesta on suoritettava Vantaan kaupungille seuraavat maksut.

Nro	Toimenpide	Hinta, euroa
1	Enintään kaksi asuntoa käsittävä asuinrakennus	1000
2	Enintään 120 m^2 (rakennuksen ala) suuruinen katos, varasto-, talous- tms. rakennus, mainospilari tai -taulu tai aita sekä siirtolapuutarhamökki	540
3	Muu rakennus kuin kohdissa 1-2	2400
4	Kohdissa 1-3 maksut sisältävät rakennuksen tai aidan merkitsemisen enintään neljällä pisteellä. Kultakin lisäpisteeltä peritään	100
5	Mikäli rakentamislupapäätöksessä on määrätty suoritettavaksi vain joko merkintämittaus tai sijaintikatselmus, maksu on puolet edellä mainituista maksuista.	
6	Rakentamislupaan liittyen voidaan tehdä erillisiä lisämittauksia. Näitä ovat esim. rajan paikan osoittaminen, rakennuspaikan osoittaminen ennen pintamaiden poistoa sekä rakennuksen paikan uudelleen merkintä. Näistä toimenpiteistä aiheutuneet kustannukset veloitetaan mittaus- ja geopalveluiden henkilötyöveloitushinnaston mukaisesti (hinnaston kohta: mittausryhmä kalustoineen).	

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 3.11.2020 § 21 päättämä.

Rakennusvalvontamittaustaksa

Rakennustyön valvontaan kuuluvista maankäyttö- ja rakennuslain 149b §:n ja 150 §:n mukaisista rakennuksen paikan ja sen korkeusaseman merkitsemisestä ja sijaintikatselmuksesta on suoritettava Vantaan kaupungille seuraavat maksut.

Nro	Toimenpide	Hinta, euroa
1	Enintään kaksi asuntoa käsittävä asuinrakennus	800
2	Enintään 120 m^2 (rakennuksen ala) suuruinen katos, varasto-, talous- tms. rakennus, mainospilari tai -taulu tai aita sekä siirtolapuutarhamökki	450
3	Muu rakennus kuin kohdissa 1-2	2000
4	Kohdissa 1-3 maksut sisältävät rakennuksen tai aidan merkitsemisen enintään neljällä pisteellä. Kultakin lisäpisteeltä peritään	80
5	Mikäli rakennuslupapäätöksessä on määrätty suoritettavaksi vain joko merkintämittaus tai sijaintikatselmus, maksu on puolet edellä mainituista maksuista.	
6	Rakennuslupaan liittyen voidaan tehdä erillisiä lisämittauksia. Näitä ovat esim. rajan paikan osoittaminen, rakennuspaikan osoittaminen ennen pintamaiden poistoa sekä rakennuksen paikan uudelleen merkintä. Näistä toimenpiteistä aiheutuneet kustannukset veloitetaan kaupunkimittauksen henkilötyöveloitushinnaston mukaisesti (hinnaston kohta: mittausryhmä kalustoineen).	

17 Johtotietopalvelun veloitushinnaston muuttaminen / AK

VD/7388/00.02.02.00/2025

AK/KJ/OÖ/JJ

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 3.11.2020 § 19 vahvistanut johtotietopalvelun veloitushinnaston. Yleisestä kustannustason noususta ja lainsäädännön muutoksista johtuen hinnasto on tarkoituksenmukaista päivittää.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on viimeksi 3.11.2020 § 19 vahvistanut johtotietopalvelun veloitushinnaston. Sen perusteella mittaus- ja geopalvelut laskutti johtoja omistavilta yrityksiltä vuonna 2024 noin 150 000 euroa. Hinnastossa viitataan voimassa olevaan henkilötyöveloitushinnastoon, joten sillä on iso vaikutus laskutuksissa. Kaupunkitilalautakunta on päättänyt 20.11.2024 § 22 henkilötyöveloitushinnastosta 1.1.2025 alkaen, joten tätä hinnastoa ei nyt esitetä muutettavaksi.

Erilaisissa rakennus- ym. projekteissa on ennen toimenpiteen aloittamista sen suorittajalla laissa määritetty velvoite hankkia kaikkien toimenpidealueen maaperään sijoitettujen johtojen sijaintitiedot. Toisaalta lainsäädäntö edellyttää, että maanalaisia johtoja omistavan yrityksen on annettava maksutta tietoja verkostonsa sijainnista ja vaaran välttämiseksi tarpeelliset ohjeet. Keskitetystä johtotietopalvelusta saatavien yhteiskuntataloudellisten hyötyjen takia Vantaalla on pyritty määrätietoisesti jo 1970-luvun alusta lähtien sopimaan yritysten kanssa sekä johtojen sijaintitietojen viennistä mittaus- ja geopalveluiden ylläpitämälle johtokartalle että keskitetystä sijaintitietopalvelusta.

Johtokarttaa ylläpidetään yleisillä alueilla sijaitsevista maanalaisista infraverkoista. Sitä hyödynnetään katujen, katuaukioiden ja asemakaavan mukaisten viheralueiden hallinnassa. Maanalaisten sekä maanpäällisten yhdyskuntaa palvelevien laitteiden sijoittaminen kaupungin maalle edellyttää sijoituslupaa. Varsinainen työ rakenteen sijoittamiseksi vaatii lisäksi erillisen työluvan, jonka ehtona on maanalaisten johtojen sijaintiselvitys. Sijaintiselvitys käynnistyy automaattisesti kaivutyöluvan käsittelyn yhteydessä. Toiminnan tavoitteena on edistää järkevää suunnittelua ja toisaalta estää johtovaurioiden syntyminen.

Kaikki johtoja omistavat yritykset ovat tehneet sopimukset kaupungin kartta- ja paikkatietoaineistojen käytöstä. Mm. ajantasainen johtokartta päivittyy niille viikoittain. Johtokartta on myös oleellinen osa kaikenlaisen rakentamisen lähtötietoja. Kaupunki myy johtokarttaa kartanmyyntiportaalissaan.

Sopimusten mukaisesti mittaus- ja geopalveluiden tilauspalvelut-tiimi luovuttaa johtoselvityksen tilaajalle maksutta kaikkien toimenpidealueen maanalaisten johtojen sijaintitiedot. Selvitys perustuu sijaintitarkkaan, kaikki maanalaiset johtolajit käsittävään yhdistelmäjohtokarttaan. Tarvittaessa mittausryhmä osoittaa johtojen sijainnin maastonäytöllä. Johtoverkkoja omistavat yritykset osallistuvat toiminnasta aiheutuvien kulujen kattamiseen. Johtotietopalvelun veloitushinnastossa määritetään tämän palvelukokonaisuuden eri osavaiheiden veloitusperusteet.

Maanalaisten johtojen sijaintiselvitys on palvelua pyytävälle asiakkaalle maksuton. Johtotietopalvelun ylläpidosta mittaus- ja geopalveluille aiheutuvat kustannukset veloitetaan yhteistyösopimuksen tehneiltä yrityksiltä. Laskutus perustuu kiinteään sijaintiselvitys-kohtaiseen maksuun, joka jaetaan johtoja omistavien yritysten kesken erillisten maksuosuuksien suhteessa. Kunkin yrityksen maksuosuuteen vaikuttaa aiempien sijaintiselvitysten ja maastonäyttöjen kohdentumistiheys kyseisen yrityksen omistamiin verkostoihin. Kalenterivuosittain noudatettavat maksuosuudet perustuvat

edellisen vuoden tilastotietoihin. Mikäli yrityksen veloitusosuus kalenterivuoden sijaintiselvityksistä on pienempi kuin minimivuosiveloitushinta, peritään puuttuva osuus vuoden viimeisen kuukauden laskussa. Yhdestä sijaintiselvityksestä perittävää maksua esitetään nostettavaksi 35 eurosta 42 euroon. Maksu jaetaan Vantaalla johtoja omistavien yritysten kesken. Maksu sisältää myös mahdollisen maastonäytön valmistelun kustannukset. Lisäksi hinnastoon ehdotetaan lisättäväksi kohta, jolla varaudutaan perimään ylimääräisestä manuaalisesta työstä aiheutuvia lisäkustannuksia silloin, kun tilaus tehdään muiden kuin Vantaan kaupungin järjestämien palvelukanavien kautta. Vantaan kaupunki on kehittänyt vuosien saatossa toimivan prosessin sijaintiselvitysten käsittelyyn. Kun tulevaisuudessa otetaan käyttöön Traficomin järjestämiä kansallisia palveluita, kuten Verkkotietopiste tai Sijaintitietopalvelu, on näihin muutoksiin varauduttava hinnastossa.

Esitys uudeksi hinnastoksi on esitetty liitteessä 1. Hintoihin lisätään laskutuksen yhteydessä arvonlisävero kuitenkin siten, että kaupungin sisäinen veloitus on aina verotonta.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 1 §:n 4 kohdan mukaan lautakunta tehtäväalueellaan päättää toimialansa asiakas- ja muiden maksujen ja korvausten perusteista.

Kaupunkitilalautakunta 19.11.2025

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään vahvistaa liitteen 1 mukainen johtotietopalvelun veloitushinnasto voimaan tulevaksi 1.1.2026.

Liitteet:
- Liite 1. Johtotietopalvelun veloitushinnasto 1.1.2026
- Liite 2. Voimassa oleva johtotietopalvelun veloitushinnasto

Täytäntöönpano: Mittaus- ja geopalvelut

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle

Lisätiedot:
kaupungingeodeetti Kimmo Junttila, puh. 0400 850 237,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

Kaupunkitilalautakunta xx.xx.2025 § xx, voimaan 1.1.2026

Johtotietopalvelun veloitushinnasto

jonka mukaan Vantaan kaupungille suoritetaan maksu maanalaisten johtojen sijaintitietojen hallintaan liittyvistä tehtävistä. Veloitushinnat ovat verottomia ja niihin lisätään kulloinkin voimassa olevan arvonlisäveron osuus. Arvolisäveron osuus hinnastoa laadittaessa 1.10.2025 on 25,5 %.

1 JOHTOKARTOITUS

Yleensä johtoverkon omistaja järjestää uusien maanalaisten johtojen kartoitukset. Mittaus- ja geopalvelut -yksiköltä voi tilata maanalaisten johtojen sijaintitietojen kartoituksen, mikäli siitä on sovittu erillisessä yhteistyösopimuksessa. Johtokartoitustilaus on tehtävä viimeistään yhtä työpäivää ennen kartoitusajankohtaa ja siitä on ilmettävä riittävät tiedot laskutusta varten. Kartoituksesta laskutetaan kaksihenkisen mittausryhmän työtunnit puolen tunnin tarkkuudella kulloinkin voimassa olevan henkilötyöveloitushinnaston mukaan.

Vesihuollon tonttiliittymien kartoitus laskutetaan käyntikertaveloituksena. Saman työmaan lisäkäyntikerrasta annetaan 20 % alennus. Kuljetuskustannuksia ei veloiteta erikseen.

Vanhojen tai jo kaivantoon peitettyjen johtojen kartoittaminen saattaa edellyttää reitin paikantamista (peilausta) kaapelinhakulaitteella ja maahan merkitsemistä. Tästä aiheutuva lisätyö laskutetaan.

Jokaisesta käyntikerrasta veloitetaan lisäksi kuljetuskustannukset.

Vesihuollon tonttiliittymän kartoitus	216 €/käyntikerta
	168 €/lisäkäyntikerta
Muiden kaapelien ja putkien kartoitus Johtoreitin peilaus tarvittaessa	Mittausryhmän työtunnit henkilötyöveloitushinnaston mukaan 0,5 tunnin tarkkuudella
Mittausryhmän kuljetuskustannukset työkohteeseen (pois lukien vesihuollon tonttiliittymäkartoitukset)	Henkilötyöveloitushinnaston mukaan

Jos samalla kertaa kartoitetaan useamman yrityksen tai laitoksen johtoja, lasku jaetaan laitosten kesken tasan.

2 JOHTOKARTAN YLLÄPITO

Kartoitetun johtoreitin viennistä johtokartalle veloitetaan kustannukset kartanylläpitäjän (ammattitehtävät) työtuntien perusteella.

Kartoituksen vienti johtokartalle	Työtunnit henkilötyöveloitushinnaston mukaan 0,5 tunnin tarkkuudella

3 MAANALAISTEN JOHTOJEN SIJAINTISELVITYS

Toimenpidealueen maanalaisten johtojen sijaintiselvitys on palvelua pyytävälle asiakkaalle maksuton. Johtotietopalvelun ylläpidosta mittaus- ja geopalveluille aiheutuvat kustannukset veloitetaan yhteistyösopimuksen tehneiltä johtoverkkoja omistavilta yrityksiltä. Laskutus perustuu kiinteään sijaintiselvityskohtaiseen maksuun, joka jaetaan yritysten kesken erillisten maksuosuuksien suhteessa. Maksuosuuksiin vaikuttaa aiempien sijaintiselvitysten ja maastonäyttöjen kohdentumistiheys johtoverkkoja omistavan yrityksen verkostoihin. Kalenterivuosittain noudatettavat maksuosuudet perustuvat edellisen vuoden tilastotietoihin. Mikäli yrityksen veloitusosuus kalenterivuoden sijaintiselvityksistä on pienempi kuin minimivuosiveloitushinta, peritään puuttuva osuus vuoden viimeisen kuukauden laskussa.

Maanalaisten johtojen sijaintiselvitys	42 €
Minimivuosiveloitushinta	2160 €

4 JOHTONÄYTTÖ

Maanalaisten johtojen maastonäytöstä laskutetaan kaksihenkisen mittausryhmän työtunnit puolen tunnin tarkkuudella kulloinkin voimassa olevan henkilötyöveloitushinnaston mukaan. Lasku jaetaan toimenpidealueella johtoverkkoja omistavien yritysten kesken niiden johtojen näyttöön käytettyjen työmäärien suhteessa. Lisäksi veloitetaan kuljetuskustannukset.

Maanalaisten johtojen maastonäyttö	Mittausryhmän työtunnit henkilötyöveloitushinnaston mukaan 0,5 tunnin tarkkuudella
Mittausryhmän kuljetuskustannukset työkohteeseen	Henkilötyöveloitushinnaston mukaan

Kaupunkisuunnittelulautakunta 3.11.2020 § 19, voimaan 1.1.2021

Johtotietopalvelun veloitushinnasto

jonka mukaan Vantaan kaupungille suoritetaan maksu maanalaisten johtojen sijaintitietojen hallintaan liittyvistä tehtävistä. Veloitushinnat ovat verottomia ja niihin lisätään arvonlisäveron osuus 24 %.

1 JOHTOKARTOITUS

Kaupunkimittaukselta voi tilata uusien maanalaisten johtojen sijaintitietojen kartoituksen. Johtokartoitustilaus on tehtävä viimeistään yhtä työpäivää ennen kartoitusajankohtaa ja siitä on ilmettävä riittävät tiedot laskutusta varten. Kartoituksesta laskutetaan kaksihenkisen mittausryhmän työtunnit puolen tunnin tarkkuudella kulloinkin voimassa olevan henkilötyöveloitushinnaston mukaan.

Vesihuollon tonttiliittymien kartoitus laskutetaan käyntikertaveloituksena. Saman työmaan lisäkäyntikerrasta annetaan 20 % alennus. Kuljetuskustannuksia ei veloiteta erikseen.

Vanhojen tai jo kaivantoon peitettyjen johtojen kartoittaminen saattaa edellyttää reitin paikantamista (peilausta) kaapelinhakulaitteella ja maahan merkitsemistä. Tästä aiheutuva lisätyö laskutetaan.

Jokaisesta käyntikerrasta veloitetaan lisäksi kuljetuskustannukset.

Vesihuollon tonttiliittymän kartoitus	180 €/käyntikerta
	140 €/lisäkäyntikerta
Muiden kaapelien ja putkien kartoitus Johtoreitin peilaus tarvittaessa	Mittausryhmän työtunnit kaupunkimittauksen veloitushinnaston mukaan 0,5 tunnin tarkkuudella
Mittausryhmän kuljetuskustannukset työkohteeseen (pois lukien vesihuollon tonttiliittymäkartoitukset)	Kaupunkimittauksen veloitushinnaston mukaan

Jos samalla kertaa kartoitetaan useamman yrityksen tai laitoksen johtoja, lasku jaetaan laitosten kesken tasan.

2 JOHTOKARTAN YLLÄPITO

Kartoitetun johtoreitin viennistä johtokartalle veloitetaan kustannukset joko tietojärjestelmään siirrettyjen johtoreittimetrien tai kartanpiirtäjän työtuntien perusteella. Laskutusperusteesta sovitaan johtolaitoskohtaisesti yhteistyösopimuksessa. Mikäli johtoverkkoja omistavalla yrityksellä ei ole voimassa olevaa yhteistyösopimusta, sitä veloitetaan kalliimman vaihtoehdon mukaisesti.

Kartoituksen vienti johtokartalle	joko Työtunnit henkilötyöveloitushinnaston mukaan 0,5 tunnin tarkkuudella tai 0,70 €/johtoreittimetri

3 MAANALAISTEN JOHTOJEN SIJAINTISELVITYS

Toimenpidealueen maanalaisten johtojen sijaintiselvitys on palvelua pyytävälle asiakkaalle maksuton. Johtotietopalvelun ylläpidosta kaupunkitaukselle aiheutuvat kustannukset veloitetaan yhteistyösopimuksen tehneiltä johtolaitoksilta. Laskutus perustuu kiinteään sijaintiselvityskohtaiseen maksuun, joka jaetaan johtolaitosten kesken erillisten maksuosuuksien suhteessa. Maksuosuuksiin vaikuttaa aiempien sijaintiselvitysten ja maastonäyttöjen kohdentumistiheys eri johtolaitoksen omistamiin verkostoihin. Kalenterivuosittain noudatettavat maksuosuudet perustuvat edellisen vuoden tilastotietoihin. Mikäli johtolaitoksen veloitusosuus kalenterivuoden sijaintiselvityksistä on pienempi kuin minimivuosiveloitushinta, peritään puuttuva osuus vuoden viimeisen kuukauden laskussa.

Maanalaisten johtojen sijaintiselvitys	35 €
Minimivuosiveloitushinta	1800 €

4 JOHTONÄYTTÖ

Maanalaisten johtojen maastonäytöstä laskutetaan kaksihenkisen mittausryhmän työtunnit puolen tunnin tarkkuudella kulloinkin voimassa olevan henkilötyöveloitushinnaston mukaan. Lasku jaetaan toimenpidealueella johtoverkkoja omistavien laitosten kesken niiden johtojen näyttöön käytettyjen työmäärien suhteessa. Lisäksi veloitetaan kuljetuskustannukset.

Maanalaisten johtojen maastonäyttö	Mittausryhmän työtunnit kaupunkimittauksen veloitushinnaston mukaan 0,5 tunnin tarkkuudella
Mittausryhmän kuljetuskustannukset työkohteeseen	Kaupunkimittauksen veloitushinnaston mukaan

18 Ajoneuvojen siirroista perittävien taksojen tarkistaminen / HW

VD/6263/02.03.00.00/2025

HW/JI/JT/AM

Vantaan kaupungin katujen ja puistojen palvelualue esittää eräitä ajoneuvojen siirtoihin ja varastointiin liittyviä taksoja tarkistettavaksi, koska siirroista saatavat tulot eivät enää kata niistä kaupungille syntyviä tosiasiallisia kuluja.

Ajoneuvojen siirtämisestä annetun lain 11 § 1 momentin mukaan ajoneuvon omistaja tai haltija on velvollinen korvaamaan viranomaiselle ajoneuvon siirtojärjestelyistä, siirtämisestä, säilyttämisestä ja hallinnoinnista sekä hylätyn ajoneuvon tai romuajoneuvon jätehuollosta aiheutuneet kustannukset.

Mikroliikkumislainsäädännön muutoksien vuoksi Vantaan kaupunki vastaa jatkossa mikroliikkumisluvansaajalle asetettujen lupaehtojen valvonnasta myös pysäköinnin osalta. Pysäköinninvalvonta voi jatkossa siirtää ehtojen vastaisesti pysäköityjä mikroliikkumisajoneuvoja välittömästi lähi- tai varastosiirtona. Siirto voidaan tehdä myös, kun palveluntarjoajalla ei ole kaupungin myöntämää mikroliikennelupaa.

Katujen ja puistojen palvelualue perii korvauksia ajoneuvojen siirtämisestä annetun lain mukaisesti. Palvelualueen tekemän tarkastelun perusteella ajoneuvojen siirroista ja varastoinnista saatavat tulot ovat palveluista syntyviä kuluja pienemmät. Eron kattamiseksi taksoja on syytä tarkistaa vastaamaan paremmin pääkaupunkiseudun yleistä tasoa. Nykyiset taksat on otettu käyttöön teknisen lautakunnan päätöksellä 14.4.2021 § 10, joskin lähisiirtojen hallinnointikuluja on tarkistettu marraskuussa 2024.

Katujen ja puistojen palvelualueen esitys

1) Kaikista suoritetuista lähi- sekä varastosiirroista perittävää hallinnointikulua korotetaan 100 euroon siirtotapahtumalta,
2) kaupungin omana työnä tehdystä kevyen sähköajoneuvon lähisiirrosta peritään hallinnointikulun lisäksi jatkossa 60 euroa siirtotapahtumalta,
3) kokonaismassaltaan enintään 3,5 tonnia painavan ajoneuvon varastoinnista perittävää säilytysmaksua korotetaan 100 euroon alkavalta viikolta,
4) kokonaismassaltaan yli 3,5 tonnia painavan raskaan ajoneuvon varastoinnista perittävää säilytysmaksua korotetaan 200 euroon alkavalta viikolta, ja
5) polkupyörän tai kevyen sähköajoneuvon varastoinnista peritään jatkossa säilytysmaksuna 50 euroa alkavalta viikolta.

Kaikki edellä esitetyt hinnat ovat arvonlisäverottomia eikä niihin lisätä arvonlisäveroa.

Siirrettyjen ajoneuvojen siirtokustannukset peritään jatkossakin ajoneuvon omistajalta tai haltijalta hinauspalveluntuottajan oman hinnaston mukaisesti (sisältäen arvonlisäveron).

Jos hylätystä ajoneuvosta tai romuajoneuvosta syntyy kaupungille jätehuollon kustannuksia, voidaan nämä periä edellä mainittujen siirto-, säilytys- ja hallinnointikulujen päälle.

Esitettyjen tarkistuksien myötä Vantaan kaupungin käyttämät taksat vastaisivat suuruudeltaan paremmin pääkaupunkiseudun yleistä hintatasoa sekä kattaisivat paremmin ajoneuvojen siirroista kaupungille syntyviä kuluja. Polkupyörien ja kevyiden sähköajoneuvojen siirtoihin ja varastointiin liittyviä maksuja on käyttöönotettu myös Helsingissä ja Espoossa.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n 8 kohdan mukaan kaupunkitilalautakunta omalla tehtäväalueellaan päättää kaupungin ulkopuolelle tarjottavien palveluiden ja tuotteiden periaatteista ja hinnoitteluperusteista.

Kaupunkitilalautakunta 19.11.2025

Kaupungininsinöörin esitys:
Päätetään korottaa ajoneuvojen siirtoihin ja varastointiin liittyviä taksoja esittelytekstin ja liitteen mukaisesti.

Liitteet:
- Liite. Esitys kaupunkitilalautakunnalle ajoneuvojen siirroista perittävien taksojen tarkistamiseksi

Täytäntöönpano: Kadut ja puistot

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle

Lisätiedot:
lakimies Juhani Inget,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

ESITYS KAUPUNKITILALAUTAKUNNALLE AJONEUVOJEN SIIRROISTA PERITTÄVIEN TAKSOJEN TARKISTAMISEKSI

ESITYS 1

Hallinnointikulu lähi- ja varastosiirroissa	Maksuperuste	Nykyinen taksa	Uusi taksa
Lähi- sekä varastosiirrot (kaikki ajoneuvot)	Siirtotapahtumalta	30-60 €	100 €

ESITYS 2

Siirtomaksu kevyiden sähköajoneuvojen lähisiirroissa	Maksuperuste	Nykyinen taksa	Uusi taksa
Kevyen sähköajoneuvon lähisiirto	Siirtotapahtumalta	–	60 €

ESITYS 3

Säilytyskustannukset varastoon siirretyile ajoneuvoille	Maksuperuste	Nykyinen taksa	Uusi taksa
Ajoneuvot kokonaismassaltaan enintään 3,5 t	Alkavalta viikolta	60 €	100 €
Ajoneuvot kokonaismassaltaan yli 3,5 t	Alkavalta viikolta	120 €	200 €
Polkupyörät ja kevyet sähköajoneuvot	Alkavalta viikolta	–	50 €

Kaikki sivulla listatut hinnat ovat arvonlisäverottomia eikä hintoihin lisätä arvonlisäveroa.

Siirrettyjen ajoneuvojen siirtokustannukset peritään ajoneuvon omistajalta tai haltijalta hinauspalveluntuottajan oman hinnaston mukaisesti (sisältäen alv).

Jos hylätystä ajoneuvosta tai romuajoneuvosta syntyy kaupungille jätehuollon kustannuksia, voidaan nämä periä esityksessä mainittujen kulujen päälle.

19 **Vantaan ratikan allianssin osatilausmalli / HW**

VD/380/02.08.00.00/2024

HW/HL

Vantaan ratikan suunnittelija – ja rakentajakumppanien hankinnasta päätettiin Kaupunkitilalautakunnassa 4.9.2024. Allianssien kehitysvaiheessa on päädytty esittämään osatilausmallia, jossa allianssin toteutusvaihe voidaan tilata useammassa kokonaisuudessa. Ensimmäinen osatilaus muodostaa n. 45 % raitiotiehankkeen laajuudesta sisältäen hankkeen aikataulun kannalta kaikkien kriittisimmät osuudet. Jäljelle jäävillä osuuksilla voidaan jatkaa kehitysvaihetta hankkeen tavoitteiden ja toteutusratkaisuiden kustannustehokkuuden varmistamiseksi. Ensimmäisen toteutusvaiheen tavoitekustannusarviot ovat yhteensä 354 milj. euroa (alv 0 %), josta Vantaan osuus on n. 319 milj.euroa, HSY:n osuus n. 31 milj.euroa ja operaattoreiden 4 milj.euroa.

Kaupunkitilalautakunta on päättänyt 20.3.2024 § 21 merkitä tiedoksi allianssikilpailutuksen periaatteet. Kaupunkitilalautakunta päätti 4.9.2024 §17 ja § 18 valita sekä länsiosan allianssin että itäosan allianssin suunnittelija- ja rakentajakumppanit. Lautakunnan hankintapäätöksen mukaan hanke toteutetaan hyväksyttyjen hankesuunnitelmien enimmäishinnan puitteissa. Hankintapäätöksen jälkeen alkavan allianssien kehitysvaiheen (KAS) arvioidaan kestävän n. 10 kuukautta, jonka jälkeen kesällä 2025 tavoitteena on tehdä allianssien yhteinen päätös toteutusvaiheeseen siirtymisestä.

Allianssien kehitysvaiheet käynnistettiin MAL-sopimuksen rahoituksen varmistuttua lokakuussa 2024. Allianssin kehitysvaiheessa tilaajat, suunnittelijat ja rakentajat kehittivät yhteistyössä kaupungin aiemmin teettämiä suunnitelmia rakennussuunnitelmiksi, ja valmistautuivat raitiotien rakentamiseen toteutusvaiheessa. Tärkeä osa kehitysvaihetta on hankkeen yhteisen tavoitekustannuksen määrittäminen toteutusvaiheen (TAS) sopimusta varten. Kehitysvaiheen kuluessa kesällä 2025 päätettiin toteuttaa ns. valmistelevia töitä mm. Tikkurilan ratapihalla, koska allianssit yhdessä katsoivat valmistelevien töiden edistävän hankkeen toteutusta aikataulussaan hyödyntäen sovittuja ratakatkoja.

Kehitysvaiheen yhteydessä allianssi on tarkastanut alkuperäiseen hankesuunnitelmaan perustuvan kustannusarvion. Tilaajat ja allianssikumppanit ovat yhdessä todenneet, että hankesuunnitelman mukaisia ratkaisuja ei ole mahdollista toteuttaa alkuperäisessä budjetissa. Tämä johtuu pääosin siitä, että hankesuunnitelman hyväksymisen jälkeen infra-alan yleinen kustannustaso sekä materiaalien että työn osalta on jatkanut nousuaan. Lisäksi allianssin kehitysvaiheessa on tarkennettu hankkeen tavoitteita ja suuren hankkeen mukanaan tuomia vaatimuksia Vantaan kaupunkikehitykselle. Tämän takia hankesuunnitelman laajuuteen, sisältöön ja investointikustannuksiin on päädytty esittämään tuntuvia muutoksia, jotka vaikuttavat mm. ratikkakaupungin kehittämiseen ja kaupungin talouteen. Hankesuunnitelman tarkistettu kokonaiskustannusarvio on noin 750 milj. euroa sisältäen myös Helsingin kaupungin ja HSY:n osuudet. Hankesuunnitelman tarkistus hyväksyttiin kaupunginhallituksen kokouksessa 10.11.2025 §3 ja kaupunginvaltuusto käsittelee sen hyväksymistä kokouksessaan 17.11.2025.

Hankintapäätöksissä 4.9.2024 valtuutettiin kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja neuvottelemaan ja allekirjoittamaan toteutusvaiheen sopimukset, mikäli kehitysvaiheen jälkeen kaikki allianssikumppanit päättävät yhdessä edetä toteutusvaiheeseen. Kaupunkitilalautakunnan hankintapäätöksen taustalla ollut vuonna 2023 hyväksytyn hankesuunnitelman mukaisen enimmäishinta tulee nousemaan, mikäli kaupunginhallitus ja valtuusto hyväksyvät hankesuunnitelman tarkistuksen

syksyllä 2025. Toisaalta kesän 2025 aikana allianssin johtoryhmä ja tilaajajohtoryhmä ovat päätyneet esittämään ns. osatilausmallin käyttöönottoa mm. hankkeen kokonaisaikataulun ja riskien hallinnan vuoksi. Osa katukohtaisista suunnitelmista on saatu riittävän kehitettyä pitkälle kehitysvaiheen aikaan ja niissä ei katsota olevan enää lisäkehitettävää eli ne ovat toteutettavissa sellaisenaan. Toisaalta hankkeella on katsottu tilaajille parhaaksi siirtää toteutusvaiheen aloitusta niiden kohteiden osalta, joiden kehityspotentiaalia saadaan edelleen hyödynnettyä tavoitekustannuksen määrittelyssä. Todettakoon lisäksi, että eräiden kriittisten työvaiheiden aloittaminen sulan maan aikana vähentää merkittävästi toteutuskustannuksia ja lyhentää läpimenoaikaa. Vastaavaa osatilausmallia on hyödynnetty menestyksellisesti mm. Laakson yhteissairaalan allianssihankkeessa (LYS), Kalasatamasta Pasilaan -allianssihankkeella (KaPa) sekä Helsingin Infraohjelma -allianssissa.

Osatilausmallilla tarkoitetaan sitä, että allianssien toteutuslaajuus ja tavoitekustannus tullaan hyväksymään ja asettamaan vaiheittain. Hankkeen laajuus tilataan osatilauksin ja toteutusvaiheen (TAS) sopimusaineistoja täydennetään osatilauspakettien myötä. Osatilausmenetelmän taustalla on suunnitteluratkaisuiden optimointi kustannuksen osalta, hankkeen riskien pienentäminen sekä kokonaisaikataulun turvaaminen. Osatilattavien kohteiden aikatauluttamiseen vaikuttavat suunnittelun valmiusaste ja kriittiset rakentamisen aloituskohteet sekä hankkeen kokonaisaikataulun läpivienti halutussa ajassa.

Ensimmäiseen osatilauksen laajuus on n. 45 % koko tarkistetun hankesuunnitelman mukaisen allianssihankkeen kokonaisuudesta. Em. laajuuteen kuuluvat osuudet:

- Kyytitie välillä Jokiniemenkatu - Pitkäsentie
- Länsimäentie välillä Fazerintie – Länsimäen koirapuisto
- Tikkurilanraition tunneli
- Tikkurilantie välillä Päivänkakkarantie – Kielotie
- Muuranraitio, Plootukatu, Tikkurilantien risteysalue, Toinen Savu ja Muuranaukio

Ensimmäisen osatilauksen toteutusvaihe sisältää seuraavat alueisiin liittyvät tehtävät:

- Pohjarakentamisen, katu- ja kunnallistekniset työt, sillat ja taitorakenteet, HSY:n vesihuoltotyöt, muiden operaattoreiden uudet rakenteet sekä raitiotieradan päällysrakenteen sekä niihin liittyvät työmaan yhteis- ja käyttökustannukset
- Suunnittelun
- Osakokonaisuuden oman osuuden allianssin riskivarauksesta
- Palveluntuottajan palkkiot

Ensimmäinen toteutusvaihe ei sisällä sähköradan ja -järjestelmien suunnittelua tai rakentamista, jotka tullaan sisällyttämään toisen osatilauksen toteutusvaiheeseen tämänhetkisen käsityksen mukaisesti.

Ensimmäisessä osatilauksessa otetaan huomioon hankkeen toteutus yhtenäiseksi raitiotiejärjestelmäksi ja katu- ja kunnallistekniseksi kokonaisuudeksi sekä tulevien osatilausten yhteensovitustarpeet. Toimiva raitiotiejärjestelmä edellyttää täydellisen laajuuden toteuttamista Ilmailumuseon väliaikaiselta päätepysäkiltä Mellunmäen metroasemalle. Viimeisen osatilauksen myötä hankkeen laajuus ja tavoitekustannus täydentyy yhdeksi kokonaisuudeksi, jonka lopputulemana on allianssin kokonaislaajuus.

Ensimmäisen toteutusvaiheen tavoitekustannusarviot ovat Länsiallianssin osalta 250 milj. euroa ja Itäallianssin osalta 104 milj. euroa, yhteensä 354 milj. euroa (alv 0 %). Vantaan osuus on em. 354 milj. euron kokonaisuudesta on n. 319 milj.euroa, HSY:n osuus n. 31 milj.euroa ja operaattoreiden 4 milj.euroa. Helsingin puoleinen osuus ei sisälly lainkaan ensimmäisen osatoteutuksen laajuuteen.

Osatilausmalliin siirtymisen ehdoton edellytys on, että kaikilla osapuolilla (tilaajat, rakentajat ja suunnittelijat) on tietoon perustuva yhteinen luottamus ja tahtotila koko hankkeen tavoitekustannuksen saavuttamiselle. Osatilausmalli sisältää aina toteutuneiden kustannusten- ja riskien hallintamekanismin, jonka avulla kustannuskertymää ja -ennustetta seurataan aktiivisesti ja tarvittaessa tehdään korjaavia toimenpiteitä eri osatilauspaketteihin. On myös otettava huomioon, että kaikki tähän mennessä toteutuneet raitiotiealliansit ovat alittaneet tavoitekustannuksensa n. 5–10 %, mikä avaa hankkeelle taloudellisia mahdollisuuksia tulevaisuudessa.

Hankintalain 136 §:n mukaan hankintasopimukseen voidaan tehdä muutos ilman uutta hankintamenettelyä, jos muutoksen tarve johtuu olosuhteista, joita huolellinen hankintayksikkö ei ole voinut ennakoida eikä muutos vaikuta hankintasopimuksen yleiseen luonteeseen. Hankintasopimuksen yleinen luonne innovatiivisena hankintana ja sopimusjärjestelynä ei muuttune siinä, vaikka sopimus toteutuisikin rytmillisesti ja aikataulullisesti eri lailla kuin tarjouspyyntövaiheessa oli vielä ajateltu.

Lisäedellytyksenä sopimusmuutokseen on se, että muutoksen arvo ei saa olla enemmän kuin 50 prosenttia alkuperäisen sopimuksen arvosta. Hankesuunnitelman tarkistuksen aiheuttama laajuusmuutos on alle 50 % alkuperäisen sopimuksen arvosta. Osatilausmallissa sinänsä laajuus ei muutu, vaan kyse on ainoastaan sopimuksen toteutuksen rytmittämisestä ja aikataulutuksesta. Näin ollen em. lisäedellytys ei estä esitettyä sopimusmuutosta.

Sovelletut oikeusohjeet: Hankintalaki, Vantaan kaupungin hankintaohjeet sekä Vantaan kaupungin hallintosääntö.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 14 luvun 4 §:n mukaan kaupunkitilalautakunta tehtäväalueellaan päättää palveluhankinnoista yli 1 miljoonaa euroa maksavien hankkeiden osalta ja urakalla teettämisestä yli 2 miljoonaa euroa maksavien hankkeiden osalta.

Kaupunkitilalautakunta 19.11.2025

Kaupungininsinöörin esitys:
Päätetään

a) valtuuttaa Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja hyväksymään ensimmäisen osatilauspaketin toteutusvaiheen sopimus,
b) valtuuttaa Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja hyväksymään seuraavien osatilauspakettien toteutusvaiheen sopimukset, mikäli ko. paketin kehitysvaiheen jälkeen kaikki allianssikumppanit päättävät yhdessä edetä toteutusvaiheeseen ja koko hankkeen tavoitekustannuksen toteutuminen on varmistettu, ja
c) todeta, että allianssien toteutusvaiheiden sopimukset voidaan allekirjoittaa vasta sitten, kun kaupunginvaltuusto on päättänyt hyväksyä hankesuunnitelman tarkistuksen.

Tarkastetaan ja hyväksytään pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Täytäntöönpano: Kadut ja puistot

Muutoksenhakuohje: 4. Hankintaoikaisuohje ja valitusosoitus

Lisätiedot:
kaupungininsinööri Henry Westlin, puh. 0400 417 436,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

20 Puhtaiden ylijäämämaiden vastaanottomaksun perimättä jättäminen Vantaan ratikka-alliansseilta / HW

VD/7402/02.03.00.00/2025

HW

Vantaan kaupunki vastaanottaa Vantaan alueelta tuotavia puhtaita ylijäämämaita Petikonhuipun täyttömäellä. Maamassojen tuonti täyttömäelle on maksullista. Vantaan ratikan tilaajien ja allianssikumppaneiden yhteisissä neuvotteluissa hankkeen investointikustannusten karsimiseksi yhdeksi säästökohteeksi on esitetty kaupungin perimistä maanläjitysmaksuista luopuminen. Ratikka-allianssien arvioidaan tuovan vuosina 2025–2029 maanläjitysalueelle yhteensä n. 90 000 kuormaa puhtaita maa-aineksia, joiden vastaanottomaksut olisivat yhteensä n. 8 milj. euroa yleisellä maksutasolla.

Vantaan kaupunki vastaanottaa Petikonhuipun täyttömäellä puhtaita pilaantumattomia ylijäämämaita eli maa- ja kallioainesta. Vastaanottotoiminnan järjestämisestä vastaa Katujen ja puistojen palvelualueen hankerakentaminen. Kunnalla ei ole velvoitetta tällaisen palvelun järjestämiseen, mutta se katsotaan Vantaallakin tärkeäksi lisäpalveluksi vantaalaisille rakentajille. Ylijäämämaiden vastaanottamisen voidaan katsoa ehkäisevän luvattomia tai muutoin vaikeasti valvottavia läjityshankkeita.

Maamassojen tuonti täyttömäelle on maksullista ja edellyttää yrityksen, toimeksiantajan tai liikennöitsijän rekisteröitymistä sähköiseen järjestelmään palvelun käyttäjäksi. Vastaanottamisesta peritään maksu, joka perustuu sekä maalajin että kuormakokoon. Nykyisin voimassa olevat maamassojen vastaanottomaksut on päätetty Kaupunkitilalautakunnassa 20.11.2024 § 23.

Vantaan ratikka-alliansseihin kehitysvaiheen aikana ilmeni, että alliansseilla tulee olemaan huomattavia vaikeuksia saavuttaa hankesuunnitelmassa ja allianssihankinnassa määritetty hankkeen kokonaiskustannus. Keskeisin selitys on infra-alan yleisen kustannustason nousu alkuperäisen hankesuunnitelman laatimisen jälkeen.

Vuoden 2025 alussa käynnistettiin tilaajien ja allianssikumppaneiden neuvottelut hankkeen kustannustason karsimiseksi. Yhteistyössä löydettiin useita säästökohteita, jotka eivät oleellisesti vaikuta hankkeen laatutasoon, toimivuuteen tai elinkaarikustannuksiin. Yhtenä säästökohteena esille tuli kaupungin perimistä maanläjitysmaksuista luopuminen. Säästötoimenpide ei vaikuta hankkeen laatuun tai laatutasoon, mutta vaikuttaa kaupungin tulokertymään ratikan rakennusaikana.

Kehärata-projektissa ylijäämämaamassojen sijoitus- ja vastaanottotoiminta ratkaistiin pääasiassa rakentamalla Katriinantien varrelle Lavangon ja Hanskallion suojavallit. Selvityksien perusteella kaupungilla ei enää ole osoittaa vastaavia maanläjitykseen soveltuvia vallikohteita Vantaan alueelta.

Allianssien määrälaskentoihin perustuva arvio ratikan toteutusvuosina 2025 - 2029 maanläjitysalueelle tuotavien kuormien vastaanottomaksuista on yhteensä n. 8 milj. euroa, josta länsiallianssin osuus on n. 5,8 milj. euroa (n. 50 000 kuormaa) ja itäallianssin n. 2,1 milj. euroa (n. 40 000 kuormaa). Lännestä ajetaan Petikonhuipulle huomattavasti enemmän savea ja liejua kuin idästä. Idästä kertyy puolestaan edullisempaan vastaanottomaksuun oikeuttavia karkeampia maalajeja, joita voidaan hyödyntää täyttömäen penkereiden rakentamisessa.

Ratikka-allianssien maanläjitysmaksuja ei ole budjetoitu katujen ja puistojen palvelualueen tulevien vuosien tuloiksi. Vuosittaiset maanläjitystulot ja -menot kertyvät Vantaan alueen tavanomaisista infra- ja talohankkeista ja maksutulojen määrä on voimakkaasti riippuvainen talonrakentamisen suhdanteista.

Vuosien 2021–2024 maanläjitystulot ovat vaihdelleet välillä n. 2,3–5,4 milj. euroa/vuosi. Kertymien osalta alin vuosi 2024 oli poikkeuksellisen huono, mutta vuosi 2025 näyttää jo selvästi paremmalta. Vantaan ratikan tuomien maamassojen ei arvioida merkittävästi lisäävän vastaanottoalueen kustannuksia, koska vastaanottotoiminnan peruskustannukset pysyvät ennallaan eikä se lisää oman henkilöstön tai ulkopuolisten työkoneiden tarvetta. Ratikkahankkeelta saadaan myös louhetta ja karkeaa maamateriaalia täyttömäen pengerrystöihin, eikä niitä sitten tarvitse ostaa ulkopuolelta.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n kohdan 8 mukaisesti kaupunkitilalautakunta tehtäväalueellaan päättää kaupungin ulkopuolelle tarjottavien palveluiden ja tuotteiden periaatteista ja hinnoitteluperusteista.

Kaupunkitilalautakunta 19.11.2025

Kaupungininsinöörin esitys:
Päätetään olla perimättä Vantaan ratikka-alliansseilta puhtaiden ylijäämämaiden vastaanottomaksut ajalla 1.12.2025–31.12.2029.

Täytäntöönpano: Kadut ja puistot

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle

Lisätiedot:
kaupungininsinööri Henry Westlin, puh. 0400 417 436
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

21 Kajavanpuiston, 52 Veromies, puistosuunnitelman hyväksyminen / HW

VD/2629/10.03.01.00/2025

HW/SM/JJ

Esitetään hyväksyttäväksi Kajavanpuiston puistosuunnitelma. Kajavanpuistoon on suunniteltu kaksi pelikenttää, ulkokuntoilualue sekä kulkuyhteys kyseisiin toimintoihin Aviapoliksen lukion etelälaidalle. Toimintoalueiden on tarkoitus toimia päivisin lukion välituntipihana ja pelikenttänä. Muina aikoina puisto on alueen asukkaiden käytössä. Hankkeen arvioidut kokonaiskustannukset ovat 430 000 euroa.

Yleiset lähtökohdat ja työn tavoitteet
Kajavanpuisto sijaitsee Vantaan Aviapoliksen alueella, Veromiehen (52) kaupunginosassa. Puisto rajautuu etelässä säilyvään metsäalueeseen, idässä nykyiseen ilmailumuseoon, pohjoisessa rakenteilla olevaan Aviapoliksen lukioon ja Karhumäenporttiin ja lännessä Aviabulevardiin.

Suunnitelman tavoitteena on rakentaa puistoon pelikentät ja ulkokuntoilualue, joka toimii arkisin Aviapoliksen lukion oppilaiden liikuntakäytössä sekä välituntipihana. Kentät ovat yleisessä käytössä muina aikoina, kuten iltaisin ja viikonloppuisin.

Puistossa säilytetään olevaa metsää ja nykyinen pyörätie Karhumäentien suuntaisesti.

Hankkeen arvioidut kokonaiskustannukset ovat 430 000 euroa. Toimintoalueiden jatkosuunnittelusta ja toteutuksesta vastaa VTK kiinteistöt Oy Aviapoliksen lukiohankkeen osana.

Kaavoitus ja maanomistus
Suunnittelualue on Vantaan yleiskaavassa 2020 kaupunkikeskustan aluetta ja kestävän kasvun vyöhykettä. Alueella on vireillä oleva asemakaava (052400 Aviapoliksen keskusta) ja suunnittelualue on osa asemakaavan muutosta nro 002534, lukio ja uusi Ilmailumuseo Aviabulevardin varrelle. Kajavanpuisto on asemakaavassa VP-alue, eli puisto. Kaava-alueen maanomistaja on Vantaan kaupunki.

Prosessi ja vuorovaikutus
Puistosuunnittelijana on toiminut maisema-arkkitehtitoimisto Loci maisema-arkkitehdit. Työtä on ohjattu katujen ja puistojen palvelualueelta.

Kajavanpuiston puistosuunnitelma oli nähtävillä 14.–27.8.2025 ja siitä saatiin yksi muistutus, jonka perusteella suunnittelualueen rajausta muutettiin ja puistosuunnitelma tuotiin uudelleen nähtäville 16.–29.10.2025. Ensimmäisessä kuulutuksessa esitettiin koko kaavan mukainen puistoalue. Saadun muistutuksen perusteella puistosuunnitelmaa täsmennettiin ja puistosuunnittelualuetta pienennettiin vastaamaan lähivuosien tarpeita saada puistoon Aviapoliksen lukion pihatoimintoja.

Elokuussa nähtävillä ollut laaja puistoalue sisälsi säilyviä metsäalueita ja olemassa olevan pyörätien, mutta näille ei kohdistunut muutostarpeita ja ne rajattiin pois uudesta puistosuunnitelmasta. Uusi puistosuunnitelma sisältää vain lukion eteläpuoleisen puistokäytävän, kentät ja ulkokuntoilualueen. Kentät ovat kooltaan 12x20 m. Asemakaavassa on myös piirretty tämä samankokoinen toimintoalue, jotta pelikentän vaatimat rakenteet voidaan sovittaa kaavan toimintoalueelle.

Suunnitelmakuvat olivat nähtävillä 14.–27.8.2025 ja siitä saatiin yksi muistutus, jonka perusteella suunnittelualueen rajausta muutettiin ja puistosuunnitelma tuotiin uudelleen nähtäville 16.–29.10.2025.

Vastine 1
Muistutus 1 liitteenä.

Viheralueiden suunnittelu esittää vastineenaan:

Määräalan luovutussopimuksessa sovittu kenttäkoko 9x16 m tarkoittaa varsinaista pelialuetta, mikä vastaa suunnitelmaa. Sen lisäksi pelikentän ympärille on mitoitettu turvallisuuden kannalta välttämätön suoja-alue ja tilaa aitojen rakentamiselle. Tämä 12x20 metrin aluevaraus oli huomioitu myös asemakaavan pelialuemerkinnässä. Muistutuksessa on esitetty huoli kenttien kokoluokasta ja metsäisyyden säilymisestä. Kajavanpuistossa määritelty kenttä on merkittävästi pienempi kuin muualla Vantaan mallin mukainen 14x20 metrin minimivaatimus. Lähes kaikki Vantaan puistopelikentät ovat tätä minimiä suurempia. Metsäisyyden ja jopa yksittäispuiden säilyttäminen on ollut puistosuunnittelun keskeinen tavoite. Lukion rakentamisen aikana on ratkottu useita teknisiä haasteita, jotta puustoa on säästynyt tontin itälaidalla ja länsi-itäsuuntainen reitti on sovitettu maastoon siten, että arvokasta metsänpohjaa säästyy.

Karhumäentien nykyinen pyöräilyreitti tulee säilymään käytössä nykyisellä paikallaan puiston vaiheittaisesta rakentamisesta huolimatta. Puistosuunnitelmassa esitetty pyörätie on nykyinen pyörätie, jota ei muokata tai levennetä lainkaan. Se jatkuu etelässä nykyisellä linjauksellaan kohti alikulkua. Puistopyörätie on laatuluokitukseltaan vähemmän vilkas pääpyöräilyreitti II. Nopean ja sujuvan pyöräily-yhteyden baanareitti on suunniteltu rakentuvan Turbiinitielle. Asemakaavan puistoreitti on ohjeellinen, eikä velvoita poistamaan nykyistä. Puiston pyöräreittiä ei voi sijoittaa kenttien läheisyyteen, koska se olisi turvallisuusriski pelialueen käyttäjille. Erillinen kivituhkareitti toimii myös pelikenttien huoltokäytössä sekä lukion pelastustienä.

Lähivuosien kaavoituksessa myös puistoalueen on tarkoitus laajentua etelään, jolloin reittien jatkuvuus on mahdollista suunnitella tulevaisuuden tarpeisiin. Puistosuunnitelman pyöräreitin tuli yhdistyä puiston rajalla nykyisiin pyöräteiden rajauksiin voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Puistoreitti pohjoisosassa ei muodosta lisäriskiä huoltopihalle. Pyörätieturvallisuus säilyy nykyisellään, koska alueella ole vielä ympäröiviä kortteleita tai ohiajoliikennettä.

Lukiolla ei ole sisäänkäyntiä (viimeisimpien rakennesuunnitelmien mukaisesti) itäpäädystä, jolloin lukiolaisten kulkureitti pelikentille on vain Aviabulevardin puoleiselta päädystä lukion etelälaidan reittiä. Lukion sijainti aseman vieressä vahvistaa kulkumuotojakauman pääosin julkisen liikenteen käyttäjiin. Pyörällä alueelle tulevien määrä on vähäinen ennen lähialueen asuinrakentamista.

Hulevesien viivytystä ei nykyisen kaavarajauksen mukaisella alueella pystytä muokkaamaan. Lisäksi lukio ja ilmailumuseo viivyttävät hulevesiään omilla tonteillaan. Nykyiset avo-ojat sekä metsäisyys pidättävät riittävästi ennen ympäröivien kortteleiden rakentumista. Vesihuollon suunnitelmia ei muutettu nykyisestä tässä suunnitteluvaiheessa. Nämä teemat voidaan suunnitella vasta laajemman puiston asemakaavoittamisen jälkeen.

Puiston vehreyttä lisätään poistuvan tiealueen kohdalle, kun alueen kaavoitus edistyy ja ilmailumuseo on siirtynyt uuteen sijaintiin. Elokuussa nähtävillä ollut laaja puistoalue sisälsi säilyviä metsäalueita ja olemassa olevan pyörätien, mutta näille ei kohdistunut muutostarpeita ja ne rajattiin pois uudesta puistosuunnitelmasta. Toimintojen sijoitteluun ovat vaikuttaneet myös kustannussyyt ja

resurssiviisauden tavoitteet: puistoreitti lukion laidalle, rakentamisen vaatimille louhinta-alueelle ja kenttien sijoitus esitetylle paikalleen ei edellytä uusien pyöräilyteiden rakentamista.
Kasvava ja tiivistyvä kaupunki vaikuttaa myös yleisten alueiden, kuten puistojen toimintoihin ja palveluihin. Kajavanpuiston uudet toiminnot eivät palvele vain lukiota, vaan myös lähialueiden asukkaita. Uudet palvelut ja virikkeet voivat myös lisätä alueen vetovoimaisuutta.

Puistosuunnittelua on edistetty kaupungin normaalin prosessin mukaisesti, jossa asianosaisia on tiedotettu.

Kustannusarvio
Hankkeen arvioidut kokonaiskustannukset ovat 430 000 euroa (alv 0 %).

Suunnittelu- ja rakentamisaikataulu
VTK kiinteistöt Oy:n aikatauluarviossa rakentamissuunnitelmat valmistuvat keväällä 2026 ja puistotoimintojen rakentamisen on tarkoitus alkaa syksyllä 2026, jotta lukio voidaan avata alkuvuodesta 2027.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n 4 kohdan mukaan kaupunkitilalautakunta päättää katusuunnitelmien sekä alueidenkäyttölain 90 §:n 4 momentissa tarkoitettujen muiden yleisten alueiden suunnitelmien, joiden kustannusarvio on yli 1 milj. euroa (alv 0 %) tai joista on tehty muistutuksia suunnitelmien nähtävillä oloaikana, hyväksymisestä.

Kaupunkitilalautakunta 19.11.2025

Kaupungininsinöörin esitys:
Päätetään
a) antaa perustelutekstin mukainen vastine muistutukseen, ja
b) hyväksyä Kajavanpuiston puistosuunnitelma, asemapiirustus nro 59890–1.

Liitteet:
- Kajavanpuiston asemapiirustus 59890–1
- Kajavanpuiston suunnitelmaselostus 59890
- Kajavanpuiston asemapiirustus 59890–1 (elokuussa nähtävillä ollut versio)
- Kajavanpuiston suunnitelmaselostus 59890 (elokuussa nähtävillä ollut versio)
- Muistutus 1 (henkilötiedot peitetty)

Täytäntöönpano: Kadut ja puistot

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

Lisätiedot:
puistosuunnittelupäällikkö Sirpa Mäkilä, puh. 040 581 9037
maisema-arkkitehti Jonna Juusola, puh. 0408226776
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

59890-1A 59890-1B 59890-1C 59890-1D 59890-1E 59890-1F 59890-1G 59890-1H



MERKINNÄT

Puistoalueen raja, VP.

Suunnittelualueen raja.

Varaus maanalaisen kunnallistekniikan kaivannolle.

Väliaikaiskäytön alue. Lopullinen ilme suunnitellaan Kajavanpuiston eteläosan suunnittelun yhteydessä.

PINNANTASAUS JA HULEVEDET

493 Nykyinen säilyvä korkeusasema.

+47.4 Kaavarajan korkeusasema.

+46.8 Korkeuskäyrät, 0.1m, suunniteltu.

+45.9 Korkeusasema suunniteltu.

Luiskaus, maisemoidaan istutuksilla.

PINTARAKENTEET

Puistoreitti, asfaltti.

Puistoreitti, kivituhka.

Liikunta-alueen hiekkatekonurmi.

Poistuvat rakenteet, (Kantakartta).

RAKENTEET JA VARUSTEET

Penkki.

Pöytäryhmä.

Roska-astia.

Kuntolaite.

Valaisin.

KASVILLISUUS

Mitattu arvopuu, mänty, säilyvä, (Vantaa).

Mitattu puu, tyvikorko, säilyvä, (Loci maisema-arkkitehdit Oy).

Poistettava puu.

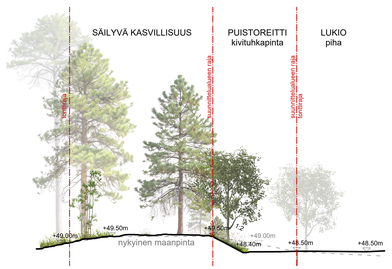
Istutettava lehtipuu, kotimaisia lajeja.

Säilyvä metsäalue ja pohjakasvillisuus, M2 Lähimetsä.

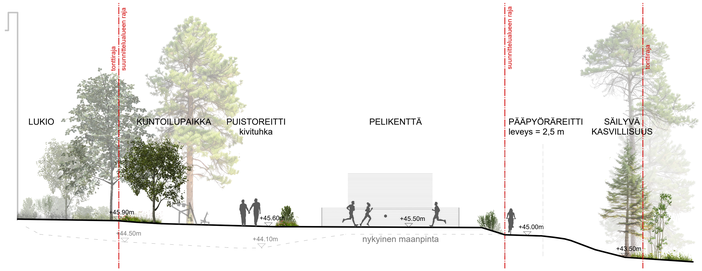
Pensasistutus, R2 Toimintaviheralue.

Niittyistutus, A2 Käyttöniitty.

Lahopuurunko. Paikan päältä tai läheisiltä korttelialueilta saatavia lahopuurunkoja, joilla ohjataaan kulkua ja tuetaan sekä suojellaan kasvillisuutta.



LEIKKAUS B-B' 1:100



LEIKKAUS A-A' 1:100



Sijaintikartta, ei mittakaavassa.

VANTAAN KAUPUNKI
KADUT JA PUISTOT

2.10.2025		K. Mäkitä	
2.10.2025		J. Juvonta	

52. VEROMIES

KAJAVANPUISTO, LÄNSIOSA PUISTOSTA

LUKIO JA UUSI ILMAILU-MUSEO AVIABULEVARDIN VARRELLE 002534

Mittakaava 1:200

Koord.järj. ETRS-GK25 Korkeusjärj. N2000

Liitt.piir.nro S9426-1 S8677-102

Piir.nro **59890-1**

4	Viheraluesuunnitelmat
44	Puistosuunnitelmat
472	Kuntoilupaikka

GEOTEK-NIIKKA Hyv. Tark.

Lari Vesterinen 29.9.2025

Työn. P. Kosonieemi Suunn. Ä. Laurila 29.9.2025

KAJAVANPUISTON PUISTOSUUNNITELMAN SELOSTUS

SELOSTUKSEN TIEDOT	
KOHTEIDEN NIMET	Kajavanpuisto, länsiosa puistosta
PIIRUSTUSNUMERO	59890-1
SELOSTUKSEN LAATI	Pia Kuusiniemi, maisema-arkkitehti, Ahti Launis, maisema-arkkitehti, 27.6.2025 Päivitykset Jonna Juusola, maisema-arkkitehti 2.10.2025
SELOSTUKSEN HYVÄKSYI	Sirpa Mäkilä, Puistosuunnittelupäällikö, 2.10.2025
TIEDOKSI	Kaupunkitilalautakunta

Suunnittelualue

Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Vantaan Aviapoliksen alueella, 52 kaupunginosassa. Puistoalue rajautuu etelässä metsään, idässä nykyiseen Suomen Ilmailumuseoon, pohjoisessa Karhumäenporttiin ja lännessä Aviabulevardiin.

Puiston läheisyydessä on Aviapoliksen rautatieasema, hotelli ja toimistokortteleita, nykyinen ja suunnitteilla oleva uusi Suomen Ilmailumuseo, sekä rakenteilla oleva uusi Aviapoliksen lukio.

Puiston pinta-ala on noin 6 276 neliömetriä, josta suunnittelualueena pieni osa länsiosasta noin 2069 neliömetriä.

Kaavoitus ja maanomistus

Suunnittelualue on Vantaan yleiskaavassa 2020 kaupunkikeskustan aluetta ja kestävän kasvun vyöhykettä. Alueella on vireillä oleva asemakaava (052400 Aviapoliksen keskusta) ja suunnittelualue on osa asemakaavan muutosta nro 002534, Lukio ja uusi Ilmailumuseo Aviabulevardin varrelle. Kajavanpuisto on asemakaavassa VP-alue, eli puisto. Kaava-alueen maanomistaja on Vantaan kaupunki.

Alueen nykytila

Suunnittelualueella kulkee Karhumäentie, jolla on yksi tonttiliittymä Suomen Ilmailumuseoon, tien varressa kulkeva pääpyöräreitti, ja vanhaa kallioista metsää, jolla näkyy ihmisvaikutusta mm, lievää puun poistoa ja tallattuja metsäpolkuja. Karhumäentien rakentamisesta muodostuneet penkereet ovat luoneet alueelle selkeät painannealueet, jotka viettävät etelään.

Kajavanpuiston puistosuunnittelun aikana asemakaavan muutosalueen 002534 korttelin 52415 alue on raivattu ja kortteliin suunniteltu Aviapoliksen lukio on rakenteilla, mikä on vaikuttanut tonttirajalla alueen avoimuuteen ja kasvillisuuteen.

Suunnittelualue sijaitsee lentomeluyöhykkeellä 3 (LDEN 50-55 dB)

Luontoarvot ja maisema

Puiston alueita on kartoitettu Vantaan ratikan kaavarunkoalueen luontoselvityksissä 2020–2021 (Faunatican raportteja 38/2021). Selvityksen kohteet 2 ja 29 kattavat puiston alueet, joilla esiintyy luonnonmukaisesti kehittynyttä kasvillisuutta ja puustoa. Aluetta luonnehtivat mäntyvaltainen tuore ja kuivahko kangasmetsä sekä kalliometsä-luontotyyppi ja puiston itärajalle jäävä kuusivaltainen tuore kangasmetsäalue. Kenttäkerroksen lajisto luontotyypeille tavanomaista ja valtalajeina on mm. mustikkaa, puolukkaa ja kanervaa, sekä avoimemmilla kallioalueilla jäkälä- ja sammalpeite. Puusto on selvityksen perusteella ikärakenteeltaan melko erilaista ja lahopuuta on tavanomaista talousmetsää enemmän. Puisto kuuluu lahokaviosammalen esiintymisalueeseen. Lukion tontilta on siirretty pohjarakentamisen aikana maakiviä puiston puolelle avokallioalueelle, ja ne hyödynnetään puiston rakentamisen yhteydessä.

Maaperä

Puisto on maaperältään kalliota ja täytemaata. Alueen halki kulkee Karhumäentie, jonka yhteydessä on pääpyöräreitti. Tie on rakennettu täytemaalle ja pengertyy puiston eteläpuolella maastoa korkeammaksi luoden metsään liittyvät painanteet tien molemmin puolin.

Maaston korkein kohta on kalliokumpareen laella puiston länsipäädyssä ja on noin +49,5 metriä merenpinnan yläpuolella. Puiston alimmat kohdat ovat Karhumäentien molemmin puolin painanteissa puistoalueen eteläisimmässä kohdassa ja ovat noin +43,4 metriä merenpinnan yläpuolella.

Hydrologia

Puiston läntinen haara on kumparemainen kallioalue, jonka vuoksi pintavalunta ohjautuu ympäröiville alueille ja pääasiassa kohti puiston eteläosia. Karhumäentie viettää alas eteläsuunnassa ja vedet ohjautuvat sen molemmin puolin muodostuneisiin painanteisiin. Puiston tulvareitit muodostuvat luonnostaan metsäalueiden painanteisiin ja niitä pitkin VP-alueen eteläpuolisille metsäalueille. Puistossa ei ole virtavesiä tai pohjavesialueita.

Suunnitelman tavoitteet

Suunnitelman pääperiaatteet

Suunnittelun tavoitteena on luoda uuden Aviapoliksen lukion itäpuolelle lähiliikuntapaikka, joka palvelee sekä lukion että puiston käyttäjiä ja paikallisia asukkaita. Nykyistä metsäkasvillisuutta ja luonnonarvoja pyritään säilyttämään luomalla reitistö, joka edesauttaa puiston ja sen lähiluonnon saavutettavuutta ja ohjaa kulutusta pois kasvillisuusalueilta. Kajavanpuisto palvelee viherkäytävänä osana Aviapoliksen alueen viherverkostoa.

Puiston reitit

Puiston läpi pohjois–eteläsuunnassa kulkeva asfalttipintainen pääpyöräreitti säilyy nykyisellä paikallaan suunnittelualueen ulkopuolella. Pyöräreitin lisäksi jalankululle suunnatut uudet kivituhkareitit yhdistävät puiston toiminnallisen alueen Aviabulevardille, lukion sisäänkäynnille ja Karhumäenportille. Uusille kivituhkareiteille suunnitellaan valaistus.

Puiston toiminnot

Toiminnallisen alueen läheisyyteen sijoitetaan penkkejä, pöytäryhmä ja roska-astioita. Toiminnalliselle alueelle sijoitetaan noin 10 kuntoiluvälinettä ja kaksi pienpelikenttää. Pelikenttien pelialue on suuruudeltaan maksimissaan 9 x 16 m ja sen kori- ja maalirakenteet sekä turva-alueet voi ylettyä tarvittaessa 12 x 20 m kenttäalueelle. Liikuntavälineiden välistä on kulkuyhteys lukion huoltopihalle.

Suunnittelualueen pohjoispuolella puistoon jää toistaiseksi nykyistä asfalttipintaista katurakennetta, mikä mahdollistaa Ilmailumuseon nykyisen sisäänajoreitin ja uuden Ilmailumuseon rakentamisen lähitulevaisuudessa. Kadun pääte tulee rajata pelikentistä istutettavan puuston avulla.

Hulevesien käsittely

Puiston alueella sadevedet päätyvät pääasiassa luonnollisesti kasvillisuuden käyttöön. Rakennetuilta pinnoilta muodostuvat pintavedet johdetaan kasvillisuusalueille. Pelikenttien ja kuntoiluvälineiden alue salaojitetaan ja vedet johdetaan hulevesiviemäristöön tai avouomaan kasvillisuusalueille. Puistoreitit eivät muuta veden virtaamaa nykyisestä. Lukion itäreunan ja puiston väliin jäävien säilytettävien puiden kohdalla muodostuu painanne, josta hulevedet putkitetaan puistoreitin ja kuntoilupaikan alitse painanteeseen ja kasvillisuuden käyttöön. Lukion ja uuden ilmailumuseon toteutuessa korttelialueelta muodostuu puiston puolelle tuleva tulvareitti.

Kasvillisuus

Alueella on luonnonmukaisesti kehittynyttä kallioelinympäristöä ja kuivahkoa - tuoretta kangasmetsää, joka säilytetään ennallaan. Säilytettävät yksittäispuut on merkitty suunnitelmaan ja niiden ympäristössä vältetään muokkaamasta maanpintaa vähintään 2,5 metrin etäisyydellä. Metsää vasten tehtävät luiskaukset istutetaan niittyinä käyttäen kotimaista paikalle sopeutunutta lajistoa.

Karhumäentien purettaville asfalttiosuuksille istutetaan kotimaisia lehtipuita ja pensaita kuten vaahteraa, lehmusta, pihlajaa, raitaa ja tuomea. Kenttien ja reittien välisiin tasoeroja korjaaviin luiskauksiin istutetaan pensaita.

Haitalliseksi luokitellut vieraslajit poistetaan ja hävitetään asianmukaisesti ohjeita noudattaen. Vieraslajeista ainakin lupiinia esiintyy Karhumäentien luiska-alueilla.

Puiston säilytettävien metsäalueiden RAMS-hoitoluokka on M2 lähimetsä.
Toiminnallisen alueen istutettavien pensasalueiden hoitoluokka on R2 Toimintaviheralue ja muiden niittyalueiden hoitoluokka on A2 Käyttöniitty.

Kalusteet, varusteet ja rakenteet

Kalusteina käytetään Vantaan ohjeistuksen mukaisia puistopenkkejä ja pöytäryhmiä, joiden pintamateriaaleina käytetään tummia maisemaan sopivia värejä ja / tai puuosia.

Kuntoiluvälineiden mahdollisissa värivaihtoehdoissa otetaan huomioon visuaalinen yhteensopivuussopivuus metsämaisemaan ja lukion arkkitehtuurin sekä puiston yleisilmeeseen. Pelikenttien aidoissa ja / tai elementeissä käytetään tummia maisemaan sopivia värejä.

Kivituhkareitit, ulkokuntosali ja pienpelikentät valaistaan kohdevalaistuksella.

Suunnittelualueelta tai lähialueilta saatavia puurunkoja käytetään lahopuina kulun ohjaamiseen pois puiston länsiosan metsäalueilla olevilta poluilta, tavoitteena ohjata kulutus puistoreiteille ja antaa metsänpohjan kasvillisuuden palautua.

Lukion tontilta saatuja kiviä käytetään hyödyksi mm. pengerryksissä ja niittyalueilla luomaan muuntelevuutta kasvillisuuteen.

Esteettömyys

Puisto ei ole esteetön, mutta puistokäytävillä toteutuvat esteettömyyden perustason vaatimukset. Lukion edustan reitille suunnitellaan valaistus ja talvikunnossapidon lisääminen on mahdollista lukion kunnossapidossa. Pääpyöräilyreitti säilyy talvikunnossapidettynä ja valaistuna.

Pohjarakentaminen

Pelikentät ovat sijoitettu niin, että ne hyödyntävät pääosin nykyisen Karhumäentien pohjarakenteita. Karhumäenportilta liikuntapaikan läpi kulkeva kivituhkapintainen jalankulkureitti hyödyntää Karhumäentien pohjarakenteita ja maanpinnan tuntumaan tulevaa kalliota.

Kuntoiluvälineiden alue ja kivituhkapintainen jalankulkureitti rakennetaan täyttömaalle ja hyödyntävät osittain lukion rakentamisessa käytettyä työmaatietä.

Kivituhkareitit ovat enintään 5 % pituuskaltevuudeltaan.

Lukion eteläpuolinen kivituhkareitti kulkee tonttirajaa pitkin ja sen edellyttämät kallioleikkaukset on toteutettu lukion louhintatöiden yhteydessä.

Pohjarakentamisessa pyritään ensisijaisesti hyödyntämään paikan päällä purettavia maa-aineksia. Kenttien rakentamistyömaan aikana puistoalueen väliaikaisalueen asfalttialuetta voidaan käyttää maa-ainesten välivarastona.

Metsäisen alueen luiskien maisemoinnissa käytetään ensisijaisesti paikalla tehtäviä kasvualustoja.

Suunnittelutyöryhmä

Vantaan kaupunki, tilaaja.

Loci Maisema-arkkitehdit Oy, konsultti.

Finnmap Infra Oy, alikonsultti.

Vuorovaikutus

Suunnittelun aloittamisesta ilmoitettiin asianosaisille tiedotteella.

Suunnittelun aloitustiedote oli katsottavissa Vantaan kaupungin www-sivuilla. Puistosuunnitelma oli nähtävillä myös elokuussa 2025 laajemmalla aluerajauksella ja siihen saatiin yksi muistutus. Suunnitelma palautettiin suunnitteluun ja suunnittelualueen rajausta pienennettiin sekä korostettiin säilyvän ympäristön luonnetta.

Kustannusarvio

Rakentamiskustannukset ovat yhteensä noin 430 000 euroa (alv 0 %).

Muuta

Lähiliikuntapaikan ja lukion eteläreunan reitin rakentamissuunnittelu ja toteutus on sovittu tehtäväksi lukion rakentamisen yhteydessä 2026–2027. Muiden puiston osien toteutus on suunniteltu ympäröivien asemakaavojen valmistumisen jälkeen.

59890-1A 59890-1B 59890-1C 59890-1D 59890-1E 59890-1F 59890-1G 59890-1H

N

0 10 20 30 40 50

E 25497650000mm N 6688050000mm

E 25497700000mm N 6688050000mm

E 25497750000mm N 6688050000mm

E 25497800000mm N 6688050000mm

E 25497650000mm N 6688000000mm

E 25497700000mm N 6688000000mm

E 25497750000mm N 6688000000mm

E 25497800000mm N 6688000000mm

E 25497650000mm N 6687950000mm

E 25497700000mm N 6687950000mm

E 25497750000mm N 6687950000mm

E 25497800000mm N 6687950000mm

E 25497650000mm N 6687900000mm

E 25497700000mm N 6687900000mm

E 25497750000mm N 6687900000mm

E 25497800000mm N 6687900000mm

KARHUMÄENPORTTI

AVIABULEVARDI

KARHUMÄENTIE

6500

52415 Y

52415

SUOMEN ILMAILUMUSEO

II

Y

ma-LRas

lumitila

LT

LE 80

Tukimuuri ja aita

Huoltopiha

1/2 k IV

AVIAPOLIKSEN LUKIO

9200

II

Maanpinta säilyy nykyisessä korossa

Maanpinta säilyy nykyisessä korossa

Maanpinta säilyy nykyisessä korossa puiden alueella

Putken tonttiliittymän kaivannon varaus, leveys = 5 m

Putken liittyminen olemassaolevaan vesihuoltoverkkoon

jäteastia

niitty

niitty

säilyvä

pöytäryhmä

penkki

PUISTOREITTI

PUISTOREITTI

kenttä 20 x 12 m

kenttä 20 x 12 m

LIIKUNTAPAIKKA

Kuntoiluvälineet 10 kpl

PÄÄPYÖRÄREITTI

pensas

säilyvä kasvillisuus

säilyvä metsä

säilyvä

Polut suljetaan lahopuurungoilla

VP

+47,2

+47.35

+47,0

+46,9

+47,0

+48,75

+48,9

+48,2

+48,3

+46,3

+45,9

+45,85

+45,7

+46,3

+44,9

+44,8

+43,8

+43,1

472

481

467

448

440

459

488

490

48

47

44

43

A

A'

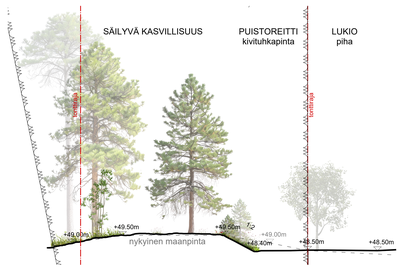
B

B'

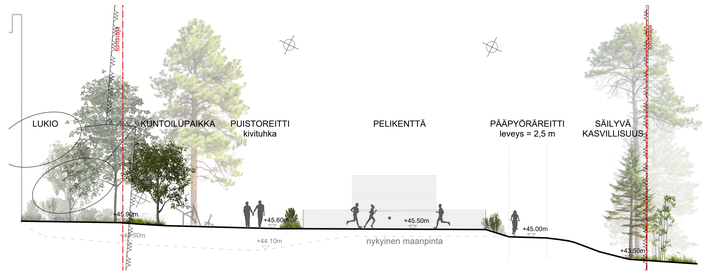
LL

1:50

LEIKKAUS B-B' 1:100



LEIKKAUS A-A' 1:100





Sijaintikartta, ei mittakaavassa.

MERKINNÄT

Suunnittelualueen raja.

Varaus maanalaisen kunnallistekniikan kaivannolle.

Väliaikaiskäytön alue. Lopullinen ilme suunnitellaan Kajavanpuiston eteläsoan suunnittelun yhteydessä.

PINNANTASAUS JA HULEVEDET

493 Nykyinen säilyvä korkeusasema.

+47.4 Kaavarajan korkeusasema.

+48.6 Korkeuskäyrät, 0.1m, suunniteltu.

+45.9 Korkeusasema suunniteltu.

Luiskaus, maisemoidaan istutuksilla.

PINTARAKENTEET

Puistoreitti, asfaltti.

Puistoreitti, kivituhka.

Liikunta-alueen hiekkatekonurmi.

Poistuvat rakenteet, (Kantakartta).

RAKENTEET JA VARUSTEET

Penkki.

Pöytäryhmä.

Roska-astia.

Kuntolaite.

Valaisin.

KASVILLISUUS

Mitattu arvopuu, mänty, säilyvä, (Vantaa).

Mitattu puu, tyvikorko, säilyvä, (Loci maisema-arkkitehdit Oy).

Poistettava puu.

Istutettava lehtipuu, kotimaisia lajeja.

Säilyvä metsäalue ja pohjakasvillisuus, M2 Lähimetsä.

Pensasistutus, R2 Toimintaviheralue.

Niittyistutus, A2 Käyttöniitty.

Lahopuurunko. Paikan päältä tai läheisiltä kortteli alueilta saatavia lahopuurunkoja, joilla ohjataaan kulkua ja tuetaan sekä suojellaan kasvillisuutta.

VANTAAN KAUPUNKI KADUT JA PUISTOT			1.7.2025	Hyv.	
			1.7.2025	Tark. J. Juvonen	
52. VEROMIES	LUKIO JA UUSI ILMAILU-MUSEO AVIABULEVARDIN VARRELLE 002534		Mittakaava 1:200	Koord.järj. ETRS-GK25 Korkeusjärj. N2000	
KAJAVANPUISTO				Liitt.pilr.nro S9426-1 S8677-102	
4 Viheralue suunnitelmat				Pilr.nro	59890-1
44 Puistosuunnitelmat					
472 Kuntoilupaikka					
GEOTEK-NIIKKA	Hyv.		Liikennevirasto	27.6.2025	Työn. P. Kosonieemi
	Tark.			27.6.2025	Suunn. A. Laurila

KAJAVANPUISTON PUISTOSUUNNITELMAN SELOSTUS

SELOSTUKSEN TIEDOT	
KOHTEIDEN NIMET	Kajavanpuisto
PIIRUSTUSNUMERO	59890-1
SELOSTUKSEN LAATI	Pia Kuusiniemi, maisema-arkkitehti, Ahti Launis, maisema-arkkitehti, 27.6.2025
SELOSTUKSEN HYVÄKSYI	Sirpa Mäkilä, Puistosuunnittelupäällikö, 1.7.2025
TIEDOKSI	Kaupunkitilalautakunta

Suunnittelualue

Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Vantaan Aviapoliksen alueella, 52 kaupunginosassa. Puistoalue rajautuu etelässä metsään, idässä nykyiseen Suomen Ilmailumuseoon, pohjoisessa Karhumäenporttiin ja lännessä Aviabulevardiin.

Puiston läheisyydessä on Aviapoliksen rautatieasema, hotelli ja toimistokortteleita, nykyinen ja suunnitteilla oleva uusi Suomen Ilmailumuseo, sekä rakenteilla oleva uusi Aviapoliksen lukio.

Puiston pinta-ala on noin 6 276 neliömetriä.

Kaavoitus ja maanomistus

Suunnittelualue on Vantaan yleiskaavassa 2020 kaupunkikeskustan aluetta ja kestävän kasvun vyöhykettä. Alueella on vireillä oleva asemakaava (052400 Aviapoliksen keskusta) ja suunnittelualue on osa asemakaavan muutosta nro 002534,

Lukio ja uusi Ilmailumuseo Aviabulevardin varrelle. Kajavanpuisto on asemakaavassa VP-alue, eli puisto. Kaava-alueen maanomistaja on Vantaan kaupunki.

Alueen nykytila

Suunnittelualueella kulkee Karhumäentie, jolla on yksi tonttiliittymä Suomen Ilmailumuseoon, tien varressa kulkeva pääpyöräreitti, ja vanhaa kallioista metsää, jolla näkyy ihmisvaikutusta mm, lievää puun poistoa ja tallattuja metsäpolkuja. Karhumäentien rakentamisesta muodostuneet penkereet ovat luoneet alueelle selkeät painannealueet, jotka viettävät etelään.

Kajavanpuiston puistosuunnittelun aikana asemakaavan muutosalueen 002534 korttelin 52415 alue on raivattu ja kortteliin suunniteltu Aviapoliksen lukio on rakenteilla, mikä on vaikuttanut tonttirajalla alueen avoimuuteen ja kasvillisuuteen.

Suunnittelualue sijaitsee lentomeluyöhykkeellä 3 (LDEN 50-55 dB)

Luontoarvot ja maisema

Puiston alueita on kartoitettu Vantaan ratikan kaavarunkoalueen luontoselvityksissä 2020–2021 (Faunatican raportteja 38/2021). Selvityksen kohteet 2 ja 29 kattavat puiston alueet, joilla esiintyy luonnonmukaisesti kehittynyttä kasvillisuutta ja puustoa. Aluetta luonnehtivat mäntyvaltainen tuore ja kuivahko kangasmetsä sekä kalliometsä-luontotyyppi ja puiston itärajalle jäävä kuusivaltainen tuore kangasmetsäalue. Kenttäkerroksen lajisto luontotyypeille tavanomaista ja valtalajeina on mm. mustikkaa, puolukkaa ja kanervaa, sekä avoimemmilla kallioalueilla jäkälä- ja sammalpeite. Puusto on selvityksen perusteella ikärakenteeltaan melko erilaista ja lahopuuta on tavanomaista talousmetsää enemmän. Puisto kuuluu lahokaviosammalen esiintymisalueeseen. Lukion tontilta on siirretty pohjarakentamisen aikana maakiviä puiston puolelle avokallioalueelle, ja ne hyödynnetään puiston rakentamisen yhteydessä.

Maaperä

Puisto on maaperältään kalliota ja täytemaata. Alueen halki kulkee Karhumäentie, jonka yhteydessä on pääpyöräreitti. Tie on rakennettu täytemaalle ja pengertyy puiston

eteläpuolella maastoa korkeammaksi luoden metsään liittyvät painanteet tien molemmin puolin.

Maaston korkein kohta on kalliokumpareen laella puiston länsipäädyssä ja on noin +49,5 metriä merenpinnan yläpuolella. Puiston alimmat kohdat ovat Karhumäentien molemmin puolin painanteissa puistoalueen eteläisimmässä kohdassa ja ovat noin +43,4 metriä merenpinnan yläpuolella.

Hydrologia

Puiston läntinen haara on kumparemainen kallioalue, jonka vuoksi pintavalunta ohjautuu ympäröiville alueille ja pääasiassa kohti puiston eteläosia. Karhumäentie viettää alas eteläsuunnassa ja vedet ohjautuvat sen molemmin puolin muodostuneisiin painanteisiin. Puiston tulvareitit muodostuvat luonnostaan metsäalueiden painanteisiin ja niitä pitkin VP-alueen eteläpuolisille metsäalueille. Puistossa ei ole virtavesiä tai pohjavesialueita.

Suunnitelman tavoitteet

Suunnitelman pääperiaatteet

Suunnittelun tavoitteena on luoda uuden Aviapoliksen lukion itäpuolelle lähiliikuntapaikka, joka palvelee sekä lukion että puiston käyttäjiä ja paikallisia asukkaita. Nykyistä metsäkasvillisuutta ja luonnonarvoja pyritään säilyttämään luomalla reitistö, joka edesauttaa puiston ja sen lähiluonnon saavutettavuutta ja ohjaa kulutusta pois kasvillisuusalueilta. Kajavanpuisto palvelee viherkäytävänä osana Aviapoliksen alueen viherverkostoa.

Puiston reitit

Puiston läpi pohjois–eteläsuunnassa kulkeva asfalttipintainen pääpyöräreitti säilyy nykyisellä paikallaan. Pyöräreitin lisäksi jalankululle suunnatut uudet kivituhkareitit yhdistävät puiston toiminnallisen alueen Aviabulevardille, lukion sisäänkäynnille ja Karhumäenportille. Puiston läpi kulkevalla pääpyöräreitillä säilyy nykytilan mukainen valaistus ja uusille kivituhkareiteille suunnitellaan valaistus.

Puiston toiminnot

Toiminnallisen alueen läheisyyteen sijoitetaan penkkejä, pöytäryhmä ja roska-astioita. Toiminnalliselle alueelle sijoitetaan noin 10 kuntoiluvälinettä ja kaksi pienpelikenttää. Liikuntavälineiden välistä on kulkuyhteys lukion huoltopihalle.

Puiston eteläpäädyssä sijaitseva suunnitelmaan merkitty väliaikaiskäytön alue, joka on nykyisellään säilyvä karhumäentien asfalttialuetta, mahdollistaa puiston toimintojen laajentamisen esimerkiksi lukion tarpeiden mukaan. Väliaikaiskäytön alueella puiston lopullinen ilme suunnitellaan Kajavanpuiston eteläosan suunnittelun yhteydessä. Väliaikaisena toimintona sallitaan skeittaus tai muut väliaikaisen toiminnan käytöt.

Hulevesien käsittely

Puiston alueella sadevedet päätyvät pääasiassa luonnollisesti kasvillisuuden käyttöön. Rakennetuilta pinnoilta muodostuvat pintavedet johdetaan kasvillisuusalueille. Pelikenttien ja kuntoiluvälineiden alue salaojitetaan ja vedet johdetaan hulevesiviemäristöön tai avouomaan kasvillisuusalueille. Puistoreitit eivät muuta veden virtaamaa nykyisestä. Lukion itäreunan ja puiston väliin jäävien säilytettävien puiden kohdalla muodostuu painanne, josta hulevedet putkitetaan puistoreitin ja kuntoilupaikan alitse painanteeseen ja kasvillisuuden käyttöön. Lukion ja uuden ilmailumuseon toteutuessa korttelialueelta muodostuu puiston puolelle tuleva tulvareitti.

Kasvillisuus

Alueella on luonnonmukaisesti kehittynyttä kallioelinympäristöä ja kuivahkoa - tuoretta kangasmetsää, joka säilytetään ennallaan. Säilytettävät yksittäispuut on merkitty suunnitelmaan ja niiden ympäristössä vältetään muokkaamasta maanpintaa vähintään 2,5 metrin etäisyydellä. Metsää vasten tehtävät luiskaukset istutetaan niittyinä käyttäen kotimaista paikalle sopeutunutta lajistoa.

Karhumäentien purettaville asfalttiosuuksille istutetaan kotimaisia lehtipuita ja pensaita kuten vaahteraa, lehmusta, pihlajaa, raitaa ja tuomea. Kenttien ja reittien välisiin tasoeroja korjaaviin luiskauksiin istutetaan pensaita.

Haitalliseksi luokitellut vieraslajit poistetaan ja hävitetään asianmukaisesti ohjeita noudattaen.

Puiston säilytettävien metsäalueiden RAMS-hoitoluokka on M2 lähimetsä. Toiminnallisen alueen istutettavien pensasalueiden hoitoluokka on R2 Toimintaviheralue ja muiden niittyalueiden hoitoluokka on A2 Käyttöniitty.

Kalusteet, varusteet ja rakenteet

Kalusteina käytetään Vantaan ohjeistuksen mukaisia puistopenkkejä ja pöytäryhmiä, joiden pintamateriaaleina käytetään tummia maisemaan sopivia värejä ja / tai puuosia.

Kuntoiluvälineiden mahdollisissa värivaihtoehdoissa otetaan huomioon visuaalinen yhteensopivuussopivuus metsämaisemaan ja lukion arkkitehtuurin sekä puiston yleisilmeeseen. Pelikenttien aidoissa ja / tai elementeissä käytetään tummia maisemaan sopivia värejä.

Kivituhkareitit, ulkokuntosali ja pienpelikentät valaistaan kohdevalaistuksella.

Suunnittelualueelta tai lähialueilta saatavia puurunkoja käytetään lahopuina kulun ohjaamiseen pois puiston länsiosan metsäalueilla olevilta poluilta, tavoitteena ohjata kulutus puistoreiteille ja antaa metsänpohjan kasvillisuuden palautua.

Lukion tontilta saatuja kiviä käytetään hyödyksi mm. pengerryksissä ja niittyalueilla luomaan muuntelevuutta kasvillisuuteen.

Esteettömyys

Puisto ei ole esteetön, mutta puistokäytävillä toteutuvat esteettömyyden perustason vaatimukset. Lukion edustan reitille suunnitellaan valaistus ja talvikunnossapidon lisääminen on mahdollista lukion kunnossapidossa. Pääpyöräilyreitti säilyy talvikunnossapidettynä ja valaistuna.

Pohjarakentaminen

Pääpyöräreitti säilyy pääasiassa nykyisellä sijainnillaan ja hyödyntää säilyviltä osilta nykyistä pohjaansa sekä Karhumäentien nykyisiä pohjarakenteita.

Pelikentät ovat sijoitettu niin, että ne hyödyntävät nykyisen Karhumäentien pohjarakenteita. Karhumäenportilta liikuntapaikan läpi kulkeva kivituhkapintainen jalankulkureitti hyödyntää Karhumäentien pohjarakenteita ja maanpinnan tuntumaan tulevaa kalliota.

Kuntoiluvälineiden alue ja kivituhkapintainen jalankulkureitti rakennetaan täyttömaalle ja hyödyntävät osittain lukion rakentamisessa käytettyä työmaatietä.

Kivituhkareitit ovat enintään 5 % pituuskaltevuudeltaan.

Lukion eteläpuolinen kivituhkareitti kulkee tonttirajaa pitkin ja sen edellyttämät kallioleikkaukset toteutetaan lukion louhintatöiden yhteydessä.

Pohjarakentamisessa pyritään ensisijaisesti hyödyntämään paikan päällä purettavia maa-aineksia. Kenttien rakentamistyömaan aikana puistoalueen väliaikaisalueen asfalttialuetta voidaan käyttää maa-ainesten välivarastona.

Metsäisen alueen luiskien maisemoinnissa käytetään ensisijaisesti paikalla tehtäviä kasvualustoja.

Suunnittelutyöryhmä

Vantaan kaupunki, tilaaja.

Loci Maisema-arkkitehdit Oy, konsultti.

Finnmap Infra Oy, alikonsultti.

Vuorovaikutus

Suunnittelun aloittamisesta ilmoitettiin asianosaisille tiedotteella.

Suunnittelun aloitustiedote oli katsottavissa Vantaan kaupungin www-sivuilla.

Kustannusarvio

Rakentamiskustannukset ovat yhteensä noin 460 000 euroa (alv 0 %).

Muuta

Lähiliikuntapaikan rakentamissuunnittelu ja toteutus on sovittu tehtäväksi lukion rakentamisen yhteydessä 2026–2027. Muiden puiston osien toteutus on suunniteltu asemakaavojen valmistumisen jälkeen.

Pääpyöräreitin alueelle on varattu HSY:n runkolinjoille tilavaraus.

Vantaan kaupunki
Kadut ja puistot
kirjaamo@vantaa.fi

Ohessa liitetiedostona
:n valtakirjalla :n puolesta laatima
Muistutus nähtävillä olevasta puistosuunnitelmasta 59890-1 Kajavanpuisto

Vantaan kaupunki / Sirpa Mäkilä on pyynnöstä myöntänyt 26.8.2025 lisäaikaa muistutuksen jättämiseen
28.8.2025 klo 15 mennessä. kiittää myönnetystä lisäajasta.

yhteistyöterveisin

Vantaan kaupunki

Kadut ja puistot

kirjaamo@vantaa.fi

:n muistutus puistosuunnitelmasta Kajavanpuisto (piirustusnumero 59890-1 ja puistosuunnitelman selostus)

Vantaan kaupunki on asettanut 21.8.2025 nähtäville Kajavanpuiston puistosuunnitelman (59890–1). Muistutukset tulee toimittaa 27.8.2025 mennessä.

:n tytäryhtiö ja käyttää valtakirjalla puheoikeutta :n puolesta. Vantaan kaupunki on 26.8.2025 myöntänyt sähköpostitse :lle lisäaikaa muistutuksen jättämiselle 28.8.2025 klo 15:een mennessä. kiittää kaupunkia saamastaan lisäajasta.

on tutustunut nähtävillä olevaan puistosuunnitelmaan ja lausuu sen osalta seuraavaa:

1. Kajavanpuiston puistokokonaisuus

Kajavanpuiston alue kokonaisuutena ja sen liittyminen ympäröiviin kortteleihin sekä puistoa halkovat jalankulku- ja polkupyöräreitit on esitetty Aviapoliksen keskustan asemakaava-muutosluonnoksessa (052400). Kajavanpuiston asemakaavamuutokset vahvistuvat useassa osassa ja luovuttavat puistoalueita Vantaan kaupungille vaiheittain.

Nähtävillä oleva Kajavanpuiston suunnitelma kattaa pääosan tulevasta Kajavanpuistosta. Suunnitelma on laadittu asemakaavamuutoksen Lukio ja uusi Ilmailumuseo Aviabulevardin varrelle (002534) pohjalta.

Loppuosalle Kajavanpuistosta laaditaan asemakaavamuutokset tulevien asuinkortteleiden asemakaavamuutosten yhteydessä ja laadittua puistosuunnitelmaa täydennetään myöhemmin näiden alueiden osalta. Puisto toteutetaan vaiheittain Aviapoliksen lukion, Suomen ilmailumuseon ja asuntokortteleiden toteutuksen mukaisissa aikatauluissa.

ovat luovuttaneet nähtävillä olevan puistosuunnitelman mukaiset alueet Vantaan kaupungille korvauksetta puistoksi Lukio ja uusi Ilmailumuseo Aviabulevardin varrelle asemakaavamuutoksen vahvistumisen yhteydessä vuonna 2024. Asemakaavamuutoksen laatimisen yhteydessä puistoalueen luovutuksesta on laadittu

vuonna 2024 Maankäyttösopimus :n ja Vantaan kaupungin välille (sopimus 002534, Maankäyttösopimus A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräosan kaupasta, C. Esisopimus määräalan luovutuksesta) ja näiden perustella allekirjoitetut lopulliset luovutussopimukset.

2. *Sopimuksen vastaiset pelikentät*

toteaa, että nähtävillä oleva puistosuunnitelma ei ole allekirjoitetun maankäyttösopimuksen mukainen pelikenttien osalta. Määräalan luovutussopimuksessa on yhteisesti sovittu, että:

*" Alueella asemakaavamuutoksessa olevat pelikentät eivät saa olla merkittävästi suurempia kuin mitä nykyiset rajaukset (9 m * 16 m toiminnalliset alueet) sallivat, eikä niiden sijainti saa olennaisesti muuttua kaavan osoittamasta. Alueiden käytössä tule huomioida, että toiminta ei aiheuta kohtuutonta haittaa ympäröivälle-asumiselle."*

Nähtävillä oleva puistosuunnitelma sisältää kaksi 20 m* 12 m pelikenttää. Suunnitelmasta eikä puistosuunnitelman selostuksesta käy ilmi, mihin pelikäyttöön kentät on tarkoitettu.

Aviapoliksen lukion ja uuden Ilmailumuseon asemakaavamuutostyön alkuperäisenä tarkoituksena oli, että kaikki lukion tarvitsemat ulkotilat pelikenttineen sijoittuvat lukion tontille ja Kajavanpuisto toteutetaan mahdollisimman luonnonmukaisena ja vehreänä. Lukiorakennuksen suunnittelun yhteydessä kuitenkin havaittiin, etteivät oppilaiden välituntiliikuntaan ja ulkoiluun tarkoitetut toiminnot mahdu koulun tontille. Neuvottelujen jälkeen myöntyivät pienikokoisten liikunta/pallokenttien ja kuntoilualueen sijoittamiseen puistoon. Asemakaavamuutoksen laatimisen yhteydessä pallokenttien koko rajattiin tarkoituksella niin pieneksi, ettei niiden koko sallisi kerralla suuria pelaajamääriä tai lajeja, joista mahdollisesti aiheutuisi viereisille puistoon rajautuville asuinkortteleille häiriöitä aiheuttavia ääniä iltaisin tai yöaikaan. Pienten kenttien avulla oli myös tarkoitus mahdollistaa runsaasti istutuksia ja olemassa olevan metsäpohjan säilyttämistä. Pelikenttien koosta tehtiin yhteisymmärryksessä kaupungin, kanssa kirjaus alueluovutussopimukseen ja asemakaavassa pallokenttien (vp) sijainti esitettiin ohjeellisena.

toteaa, että kumpikin pelikentistä on 67 % suurempi kuin maanluovutuksen yhteydessä on sovittu ja maankäyttösopimuksen laatimisessa käydyn keskustelun hengen ja tarkoituksen vastainen. katsoo, että kentät ovat merkittävästi sovittua suuremmat. edellyttää, että Vantaan kaupunki noudattaa allekirjoitettua alueluovutussopimusta, ja puistosuunnitelma korjataan sopimuksen mukaiseksi pelikenttiä pienentämällä.

3. *Asemakaavasta poikkeavat polkupyörä- ja jalankulkureitit, reittien turvallisuus ja liittyminen myöhemmin kaavoitettavien puistoalueiden ja asuinkortteleiden yhteyksiin*

Lukio ja uusi Ilmailumuseo Aviabulevardin varrelle -asemakaavamuutoksessa on esitetty ohjeellisena sijaintina pohjois-eteläsuuntainen yhdistetty polkupyörä- ja jalankulkureitti (jk/pp). Yhdistetyn reitin tarkoituksena on ollut puiston rakennettujen alueiden tilan pitäminen mahdollisimman pienenä ja siten vehreän puistokokonaisuuden mahdollistaminen. Puistossa ei ole ajateltu olevan nopean pyöräilyn mahdollistavaa erillistä pyörätietä. Asemakaavaselostuksessa esitetyssä Kajavanpuisto ja pihasuunnitelmassa on esitetty, miten kaavamuutosalueen ulkopuolella, puiston eteläosassa, yhdistetty jk/pp reitti jatkuu kohti Drakeninkujaa ja sijoittuu kapeaan asuinkortteleiden väliseen tilaan, johon on lisäksi sijoitettu hulevesien viivytysalue. Puistoreitin linjauksessa oli otettu huomioon tulevien asemakaavamuutosten asuinkortteleiden ja mahdollisen tulevan päiväkodin kulkuyhteydet Kajavanpuistoon ja puiston kautta Aviabulevardille.

Nähtävillä olevassa puistosuunnitelmassa jalakulku- ja polkupyöräily on eriytetty asemakaavasta poiketen omille erillisille reiteilleen. Pyöräreitti kiertää puistoon suunnitellut pallokentät itäpuolelta. Ratkaisua on perusteltu lukiorakennuksen ja pelikenttien välisen jalankulun turvallisuudella. Polkupyöräreitti ja pallokentät on sijoitettu pääosin nykyisen Karhumäentien vanhan tiepohjan päälle.

ymmärtää osin puistosuunnitelmassa esitetyn ratkaisun perustelut, mutta toteaa, että eriytetty pp-reitti yhdistyy joka tapauksessa nopeasti pohjois- ja eteläosassaan jalankulkureittiin ja kaksi reittiä vie enemmän tilaa mahdollisilta viherratkaisuilta. Erillinen asfaltoitu pp-reitti kasvattaa pyöräilynopeutta. Lisäksi ratkaisulla vaarankohta törmäykselle on siirtynyt puiston etelä- ja pohjoisosiin.

Puiston suunnalta ei ole pyörätietä rakennuksen Aviabulevardin varrella sijaitseville pyöräsäilytysalueille. Pyöräilijät tullevat ajamaan lukion eteläseinän vierustalle suunnitellulla puistoreitillä, jossa pyöräily ja jalankulku on sijoitettu yhdistetylle reitille. Vaihtoehtoisesti pyöräily tapahtunee Drakeninkujalla, joka ei ole varsinainen pyöräilyreitti, kohti Aviabulevardia. katsoo, että puistosuunnitelma ei tue lukion pyöräyhteyksiä parhaalla mahdollisella tavalla ja siirtää runsaasti oppilaiden pyöräilyä muille kaduille, joita ei välttämättä ole suunniteltu pääpyöräreiteiksi.

kaipaa myös perusteluja sille, että puiston pohjoisosassa asfaltoitu reitti muuttuu ylättäen leveydeltään kaksinkertaiseksi, Mikäli ratkaisu tarkoittaa, että alueella yhdistyy jk-pp-reitin kanssa ajoneuvoliikennettä lukion ja ilmailumuseon huoltopihalta, tulisi ratkaisun turvallisuus varmistaa ja ajo- ja pyöräilynopeutta hillitä esim. päällysteratkaisuin.

Ehdotettu polkupyöräreitti ei suunnitelman mukaisella linjauksellaan mahdollista asuinkortteleiden ja niiden yhteyksien sijoittamista Lukion ja uuden Ilmailumuseon asemakaavamuutoksen selostuksessa (Kajavanpuisto ja pihasuunnitelma) esitetyllä tavalla. Nykyisen linjauksen mukaisena reitti törmää puistosuunnitelman eteläpuolella

asuinrakennuksen seinään. toteaa, että jk-pp-reittien ratkaisua on muutettava vähintäänkin puiston eteläosassa, jotta ratkaisu ottaa huomioon tulevan puiston laajennuksen ja tulevien asuinkortteleiden yhteydet. Lisäksi vaikutukset puistossa kulkemisen turvallisuuteen olisi vielä varmistettava mahdollisesti pyöräilynopeutta hidastavilla ratkaisuilla, esim. pinnoitemuutoksella.

4. Hulevesiratkaisut ja maanalaiset kunnallistekniikan ratkaisut

Esitetty puistosuunnitelma poikkeaa Lukio ja uusi Ilmailumuseo-asemakaavasta hulevesien imeytysratkaisujen osalta. Suunnitelmaan ei sisälly hulevesien imeytysaltaita. saaman tiedon mukaan hulevedet imeytyvät suunnitellun pyöräreitin itäpuoleisessa ojassa ja lisäksi itäpuolen suuret puut imevät vettä ja vähentävät viivytysalueiden tarvetta.

Puistosuunnitelmasta ei myöskään käy ilmi, miten se liittyy alueelle suunniteltujen maanalaisten vesihuollon putkijohtojen reitteihin ja korkeusasemaan.

edellyttää, että puistosuunnitelman osalta varmistetaan ratkaisun toimivuus ja hulevesiratkaisun liittyminen ympäröivien vielä kaavoittamattomien puistoalueiden ratkaisuihin. Puistosuunnitelma tai siinä aiemmin tehtyisin suunnitelmiin nähden tehdyt muutokset, eivät saa vaikeuttaa ympäröivien alueiden rakentamista.

5. Puut ja asuinkortteleiden näkymät

näkemyksen mukaan nähtävillä olevassa puistosuunnitelmassa istutettavien suurten puiden ja kukkivien hedelmäpuiden määrä on selvästi vähäisempi kuin Lukio ja uusi Ilmailumuseo asemakaavaselotuksen aineistossa (Kajavanpuisto ja pihasuunnitelma). Istutettavia alueita ja puita on korvattu niityllä. Säilytettäväksi merkittyjä puita on runsaasti puiston ja sen eteläpuoleisten asuinkortteleiden rajalla, jossa puiden säilyminen on rakentamisen vuoksi epävarmaa. mielestä lisäistutusten, etenkin puiden, määrää tulisi tarkastella vielä uudelleen, jotta suunnitelma vastaisi alkuperäisiä tavoitteita.

Puiston pohjoisosassa on kapea kohta, jossa puisto rajautuu idässä asuinkortteliin ja lännessä lukion ja uuden Ilmailumuseon huoltopihaan ja pysäköintialueeseen. Puistosuunnitelmassa ei ole esitetty viherrakenteita tai puita puiston reittien ja huoltopihan väliin, asfaltoitu alue on leveä ja lisäksi asuinkorttelin edessä istutettavien puiden määrä on kaavan aineistossa esitettyä pienempi. edellyttää, että pohjoisosassa puistosuunnitelmaan lisätään puita jk-pp reittien itäpuolelle ja lisäksi huoltopihan ja jk-pp-reittien välille toteutetaan mahdollisuuksien mukaan näkösuojaa tuottava viherrakenne. Ratkaisulla parannetaan asuinkorttelien viihtyisyyttä, kun asunnoista ei katsota suoraan huoltopihalle. Ratkaisu parantaa myös puistossa huoltopihan vieressä kulkemisen viihtyisyyttä.

6. *Yhteistyö ja tiedonkulku puistosuunnitelman laatimisen aikana*

on saanut tiedon valmistuneesta ja nähtäville asetetusta Kajavanpuiston puistosuunnitelmasta 21.8.2025 ja tiedottanut asiasta :a 25.8. Puistosuunnitelman muistutusten jättöaika päättyi alun perin 27.8.2025 ja joutui pyytämään lisäaikaa perehtyäkseen uuteen suunnitelmaan, jossa oli havaittavissa mm. sopimuspoikkeama.

saaman tiedon mukaan puistosuunnitelma on laadittu tiukassa aikataulussa kesän 2025 aikana. Kesäkuussa pidetyissä kahdessa alueen aikataulujen yhteensovituspalaverissa keskusteltiin Karhumäenportin ja Kajavanpuiston toteutuksesta ja niiden kunnallistekniikasta. Kaupungin tai Aviapoliksen lukion edustajat eivät tuoneet esiin käynnissä olevaa puistosuunnitelmaa.

ei pidä hyvän aluesuunnittelun vuorovaikutuksen ja yhteistyön mukaisena tilannetta, jossa maanomistaja saa tiedon suunnitelmasta vasta sen valmistuttua etenkin, kun Kajavanpuistosuunnitelma on osa laajempaa puisto- ja korttelikokonaisuutta, jonka alueista suuri osa on edelleen omistuksessa. edellyttävät jatkossa mahdollisuutta saada tietoa ja mahdollisuutta kommentoida alueisiinsa rajautuvia suunnitelmia jo niiden laatimisen aikana ja mahdollisuutta varmistaa ratkaisujen sopimusten mukaisuus. osallistuvat mielellään yhteistyöhön.

22 Oikaisuvaatimus lupien ja valvonnan palveluyksikön päällikön päätökseen § 36/2025 / HW

VD/1907/03.01.02.00/2025

HW/JI/TR

Korvauksenhakija on toimittanut Vantaan kaupungille oikaisuvaatimuksen koskien lupien ja valvonnan yksikön päällikön päätöstä 5.8.2025 § 36. Esitetään oikaisuvaatimusta hylättäväksi.

Hakija vaatii kaupungilta yhteensä 271,87 euron vahingonkorvausta. Vaatimuksen mukaan hakijan ajoneuvo oli pysäköitynä 4.3.2025 Kilterinkaaren kadunvarsipysäköintipaikalle, kun liikennemerkki kaatui auton päälle. Vahingon seurauksena auton tuulilasi ja katto vaurioituivat.

Kuntalain 138 §:n mukaan oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Asianosaisen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua sen lähettämisestä. Lupien ja valvonnan palveluyksikön päällikön päätös on lähetetty hakijalle sähköisesti 5.8.2025. Oikaisuvaatimus on vastaanotettu kaupungilla 14.8.2025 eli oikaisuvaatimusohjeissa säädetyssä määräajassa.

Oikeudellinen arviointi

Vahingonkorvauslain mukaan toiselle tahallaan tai tuottamuksesta aiheutettu vahinko on korvattava. Näyttötaakka vahingosta on korvausta vaativalla taholla. Kaupungin vahingonkorvausvelvollisuuden syntymistä arvioidaan sekä vahingonkorvauslain (412/1974) että kunnossapitolain (669/1978) kunnossapidon laatutasoa määrittävien säännösten kautta.

Kadun kunnossapito kuuluu lain mukaan kunnalle. Kunnossapito käsittää ne toimenpiteet, joiden tarkoituksena on pitää katu liikenteen tarpeiden edellyttämässä tyydyttävässä kunnossa. Kunnan vastuu kunnossapitäjänä määräytyy vahingonkorvauslain ohella myös tiettyjen oikeuskäytännössä kehittyneiden erityisperiaatteiden pohjalta. Korostetun huolellisuusvelvollisuuden ohella kunnossapitäjällä on näiden mukaan myös vastuuvapaus tilanteissa, joissa vahingot eivät ole olleet ennakoitavissa tai kohtuullisin toimenpitein torjuttavissa.

Kunnossapidon selvitys

Kunnossapidon asentamat väliaikaiset liikennemerkit kiinnitetään noin 270 kiloa painaviin betonijalustoihin. Tämän vuoksi kertomuksessa mainittu merkin kaatuminen luonnollisista syistä ei ole mahdollista. Kyseisessä tapauksessa ei voida poissulkea ilkivaltaa tai ajoneuvon törmäämistä merkkiin, joka olisi aiheuttanut kaatumisen.

Katujen ja puistojen palvelualueen esitys

Korvauksenhakijan oikaisuvaatimuksessa ei ole tuotu ilmi mitään sellaisia uusia tai erityisiä seikkoja, jotka eivät olisi olleet tiedossa lupien ja valvonnan palveluyksikön päällikön ratkaisua tehtäessä.

Vantaan kaupungin toiminnalla ei ole ollut vaikutusta tai mahdollisuutta vaikuttaa tapahtumien kulkuun tai vahingon sattumiseen. Vantaan kaupunki ei ole vastuussa kolmansien tahojen aiheuttamista vahingoista, eikä vahinkotapahtumaan liity kaupungin osalta vahingonkorvausvastuuseen johtavaa

tuottamusta, eli virhettä, huolimattomuutta tai laiminlyöntiä.

Katujen ja puistojen palvelualue esittää edellä mainituin perustein oikaisuvaatimusta hylättäväksi.

Kaupunkitilalautakunta 19.11.2025

Kaupungininsinöörin esitys:
Päätetään hylätä oikaisuvaatimus esittelyosassa mainituin perustein.

Liitteet:
- Luvat ja valvonta -yksikön päällikön päätös § 36/2025 (henkilötiedot peitetty)
- Oikaisuvaatimus (henkilötiedot peitetty)

Täytäntöönpano: Kadut ja puistot

Muutoksenhakuohje: 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen

Lisätiedot:
lakimies Juhani Inget,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

Kaupunkiympäristön toimiala / Kadut ja puistot / Luvat ja valvonta
Luvat ja valvonta -yksikön päällikkö Inget Juhani

5.8.2025

VD/1907/03.01.02.00/2025

Korvauspäätös, autovahinko, XXXXXXXXXXXXX

Vaatimuksen tekijä
XXXXXXXXXXXXX

Vahinko
Autovahinko

Vahingon päivämäärä
4.3.2025

Vahingon paikka
Kilterinkaari, Vantaa

Selvitys vahingosta
Korvauksenhakija toteaa, että hänen autonsa oli pysäköitynä kadunvarsipysäköintipaikalle, kun liikennemerkki kaatui sen päälle. Vahingon seurauksena auton tuulilasi ja katto vaurioituivat.

Vakuutusyhtiö on korvannut autovakuutuksesta auton hinauksen korjaamolle ja sen korjauksen. Vakuutusyhtiön 27.5.2025 päivätyn tiedonannon mukaan korvauksenhakija on maksanut korjaamolle 200,00 euron omavastuuosuuden. Bonustappio on 71,87 euroa. Yhteensä vahingosta aiheutuu korvauksenhakijalle kustannuksia 271,87 euroa.

Vaatimus
Korvauksenhakija vaatii, että Vantaan kaupunki korvaa 271,87 euroa.

Lausunto vahingosta
Lausunnon ID-numero: 3118754, Kaupunkiympäristön toimiala, Kadut ja puistot, Katujen kunnossapito 28.3.2025

Luvat ja valvonta -yksikön päällikön selvitys vahingosta
Vahingonkorvauslain 2 luvun 1 §:n mukaan korvausvelvollisuus syntyy sille, joka tahallaan tai huolimattomuudellaan aiheuttaa toiselle vahinkoa. Korvauksenhakijan tulee osoittaa aiheutunut vahinko, vahingonaiheuttajan tuottamus sekä näiden välinen syy-yhteys. Vahingonkärsijällä on myös velvollisuus mahdollisuuksiensa mukaan rajoittaa kärsimänsä vahingon määrää.

Kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta annetun lain 3 §:n mukaan kadun kunnossapito käsittää ne toimenpiteet, joiden tarkoituksena on pitää katu liikenteen tarpeiden edellyttämässä tyydyttävässä kunnossa. Oikeuskäytännössä kehittyneiden periaatteiden mukaisesti kadunkunnossapidolla on kuitenkin korostetun huolellisuusvelvollisuuden ohella myös vastuuvapaus sellaisissa tilanteissa, joissa vahinko on ollut ennalta arvaamaton tai joissa se ei ole ollut kohtuullisin toimenpitein torjuttavissa.

Vahingonkorvauslain tuottamusperiaatteen vuoksi pelkkä tien huono kunto ei yksinään aikaansaa korvausvastuuta kunnossapitäjälle, vaan lisäedellytyksenä on myös selkeästi huolimaton tai virheellinen kunnossapito tai tavanomaisten kunnossapitoon kuuluvien toimenpiteiden laiminlyönti.

Vantaan kaupungin kunnossapito on antanut asiasta lausunnon. Kunnossapidon asentamat väliaikaiset liikennemerkit kiinnitetään noin 270 kiloa painaviin betonijalustoihin. Tämän vuoksi kertomuksessa mainittu merkin kaatuminen luonnollisista syistä ei ole mahdollista. Kyseisessä tapauksessa ei voida poissulkea ilkivaltaa tai ajoneuvon törmäämistä merkkiin, joka olisi aiheuttanut kaatumisen.

Toimenpiteiden osalta kyseessä ei ole kunnossapidon laiminlyönti merkin asennuksessa. Kunnossapidon näkökulmasta vaatimus on aiheeton ja merkin asennus on suoritettu lain ja laatuvaatimusten mukaisesti.

Kaupunkiympäristön toimiala / Kadut ja puistot / Luvat ja valvonta
Luvat ja valvonta -yksikön päällikkö Inget Juhani

5.8.2025

VD/1907/03.01.02.00/2025

Asiassa ei ole näytetty toteen Vantaan kaupungin tahallista tai tuottamuksellista vahingontekoa, eikä kyseessä ole myöskään ankaran vastuun tilanne, jossa vahingonkorvausvastuu syntyisi tuottamuksesta riippumatta. Näin ollen korvausvaatimus tulee hylätä.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 3. luvun 8. pykälän 9. kohdan mukainen päätösvalta on kaupunkiympäristön toimialaa koskevissa enintään 30 000 euron riidattomissa vahingonkorvausasioissa delegoitu edelleen lupien ja valvonnan palveluyksikön päällikölle (rahoitusjohtaja, 31.1.2025 § 5).

Päätös / Luvat ja valvonta -yksikön päällikkö

Päätän hylätä korvausvaatimuksen perusteluosassa mainituin perustein.

Vantaa 5.8.2025

Inget Juhani
Luvat ja valvonta -yksikön päällikkö

Allekirjoitettu sähköisesti asianhallintajärjestelmässä.

Täytäntöönpano Katujen ja puistojen palvelualue

Päätös on yleisesti nähtävänä

Aika

Paikka Vantaan kaupungin internetsivulla paatokset.vantaa.fi

Tiedoksianto asianosaiselle

☑ Annettu tiedoksi sähköisesti
Pvm:
Vastaanottajat: Asianosaiset

Jos olet tyytymätön tähän päätökseen, voit vaatia siihen oikaisua **kaupunkitilalautakunnalta** eli tehdä siitä oikaisuvaatimuksen.

Kaupunkiympäristön toimiala / Kadut ja puistot / Luvat ja valvonta
Luvat ja valvonta -yksikön päällikkö Inget Juhani

5.8.2025

VD/1907/03.01.02.00/2025

MUUTOKSENHAKUOHJEET

Oikaisuvaatimuksen voit tehdä:

lainmukaisuusperusteella, eli jos

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
- päätöksen tehnyt toimielin on ylittänyt toimivaltansa
- päätös on muuten lainvastainen

ja/tai
tarkoituksenmukaisuusperusteella, eli päätöksen sisältöön liittyvillä perusteilla.

Voit tehdä oikaisuvaatimuksen, jos olet kunnan jäsen. Asianosaisena voit tehdä oikaisuvaatimuksen kunnan jäsenyydestä riippumatta, jos päätös kohdistuu sinuun tai se vaikuttaa välittömästi oikeuksiisi, velvollisuksiisi tai etuihisi.

Oikaisuvaatimuksen toimittaminen

Toimita oikaisuvaatimus **14 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Oikaisuvaatimus on tehtävä viimeistään määräajan viimeisenä päivänä. Myöhässä tullutta oikaisuvaatimusta ei tutkita.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä Vantaan kaupungin internet-sivulla.

Asianosaisen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä, jollei muuta näytetä

- seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä
- kolmen päivän kuluttua sähköisen viestin lähettämisestä tai
- saantitodistuksen osoittamana aikana/erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana.

Voit toimittaa oikaisuvaatimuksen sähköpostilla tai sähköisen 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. Ilmoita siinä päätös, johon haet oikaisua, sekä mahdollinen diaarinumero. Kerro mitä muutoksia haluat päätökseen ja millä perusteella. Jos sinulla on vaatimustasi tukevia asiakirjoja, liitä myös ne mukaan oikaisuvaatimukseen. 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 aukioloajat soittamalla tai osoitteesta https://www.vantaa.fi/vantaa-info)
Puhelin: (09) 83911 (vaihde)
Sähköpostiosoite: kirjaamo@vantaa.fi
Asiointipalvelun osoite: https://asiointi-vantaa.digiloikka.fi/prod/eservices/available/start/Oikaisuvaatimus-paatokselle

ALLEKIRJOITETTU SÄHKÖISESTI / UNDERTECKNAT ELEKTRONISKT 5.8.2025 15:21
Inget Juhani, Lakimies

[redacted]

Lähettäjä: YHT Kirjaamo
Aihe: VL: Report of Vehicle Damage Caused by Fallen Parking Sign

Lähettäjä: [redacted]
Lähetetty: torstai 14. elokuuta 2025 15.18
Vastaanottaja: YHT Vantaa-info <vantaa-info@vantaa.fi>
Aihe: Re: Report of Vehicle Damage Caused by Fallen Parking Sign

Et saa usein sähköpostia osoitteesta [redacted] Lue, miksi tämä on tärkeää
Hi,

I hope this message finds you well.

I am writing regarding the compensation claim I submitted after my car windshield was broken by a fallen signboard. I submitted all the required documents within the given time frame; however, I have not yet received any updates or responses from your side.

The accident caused significant financial difficulty for me, as I rely on my car to work as a food delivery driver. Due to the broken windshield, I was unable to work for a whole month and had to cover the repair costs on my own. Even a small amount of compensation would greatly help me, as the repair expenses were very challenging for me to manage alone.

It has now been over six months since I submitted all the required forms and documents. I kindly request that my case be reviewed and that my documents be forwarded for the compensation process. I sincerely hope for your understanding and support in this difficult situation.

Thank you very much for your time and consideration. I am truly grateful for any help you can provide.

Kind regards,
[redacted]

On Wed, Mar 5, 2025, 10:00 AM [redacted] wrote:

> Dear Vantaa City Representative,
>
> I hope this message finds you well. I am writing to formally report an incident involving damage to my vehicle caused by a fallen parking sign.
>
> On March 4, 2025, at approximately 15:00–16:00, my car, a Citroën C3 (License Plate: [redacted]), was parked legally at the 1-hour parking area in front of Kilterinrinne 1B, Vantaa. While parked, a city parking sign fell onto my vehicle, causing significant damage to the windshield.
>
> I have attached photographs of the damage.
> As a resident of Vantaa, I trust that the city will take responsibility for this incident and assist in covering the repair costs. Please let me know how we can proceed to resolve this matter. I am available to discuss this further at your earliest convenience and can be reached at [redacted] or via email at [redacted]

Thank you for your attention to this matter. I look forward to your prompt response.

Best regards,

[redacted]





23 Oikaisuvaatimus lupien ja valvonnan palveluyksikön päällikön päätökseen § 40/2025 / HW

VD/5201/03.01.02.00/2025

HW/JI/JT

Korvauksenhakija on toimittanut Vantaan kaupungille oikaisuvaatimuksen koskien lupien ja valvonnan yksikön päällikön tekemää päätöstä 12.8.2025 § 40. Oikaisuvaatimusta esitetään hylättäväksi.

Korvauksenhakija on jättänyt 5.7.2025 Vantaan kaupungille vahingonkorvausvaatimuksen koskien hänen sähköpotkulaudalleen aiheutunutta vahinkoa. Hakijan kertomuksen mukaan ajoneuvo vaurioitui käyttökelvottomaksi katualueella olleeseen kuoppaan ajon seurauksena.

Oikaisuvaatimuksessaan hakija toteaa suhteuttaneensa nopeutensa vieressä jalkaisin kulkeneen henkilön mukaan. Hakijan mukaan katualueen epätasaisuuden mataluus ei myöskään muuta sitä tosiasiaa, että lauta on rikkoutunut siihen ajamisen seurauksena. Hakija vaatii edelleen korvauksena uuden vastaavan sähköpotkulaudan hankintahintaa 1249 euroa.

Kuntalain 138 §:n mukaan oikaisuvaatimus tulee tehdä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Lupien ja valvonnan palveluyksikön päällikön päätös on lähetetty tiedoksi korvauksenhakijalle sähköisesti 13.8.2025. Oikaisuvaatimus on saapunut kaupungille 30.8.2025 eli säädetyssä määräajassa.

Asian oikeudellinen arviointi

Vahingonkorvauslain mukaan korvausvelvollisuus syntyy sille, joka tahallaan tai huolimattomuudellaan aiheuttaa toiselle vahinkoa. Korvauksen hakijan tulee osoittaa aiheutunut vahinko, vahingonaiheuttajan tuottamus sekä näiden välinen syy-yhteys. Vahingonkärsijällä on myös velvollisuus mahdollisuuksiensa mukaan rajoittaa kärsimänsä vahingon määrää.

Kunnossapitolain (669/1978) 4 §:n mukaan kadun kunnossapito kuuluu kunnalle. Kunnossapito käsittää ne toimenpiteet, joiden tarkoituksena on pitää katu liikenteen tarpeiden edellyttämässä tyydyttävässä kunnossa, kuten kadun rikkoutuneen päällysteen korjaaminen tai uudelleen päällystäminen.

Kunnan vastuu katualueen kunnossapitäjänä määräytyy vahingonkorvauslain ohella oikeuskäytännössä kehittyneiden erityisperiaatteiden pohjalta. Lähtökohtina näissä erityisperiaatteissa ovat toisaalta tienpitäjän korostettu huolellisuusvelvollisuus ja toisaalta vastuuvapaus tilanteissa, joissa vahinko on ollut ennalta arvaamaton tai joissa se ei ole ollut kohtuullisin toimenpitein torjuttavissa. Kunnalta ei voida myöskään aina edellyttää vaaraa aiheuttavan seikan välitöntä poistamista. Vahingonkorvauslain tuottamusperiaatteen vuoksi pelkkä tien huono kunto ei myöskään yksinään aikaansaa korvausvastuuta kunnossapitäjälle, vaan lisäedellytyksenä on myös selkeästi huolimaton tai virheellinen kunnossapito tai tavanomaisten kunnossapitoon kuuluvien toimenpiteiden laiminlyönti.

Vahingonkorvauslain mukaista tuottamusta arvioitaessa on harkittava, onko kyseessä tahallisuus, tuottamus vai tapaturma. Kunnan tuottamusta arvioidessa tulee huomioida tuottamuksen aste suhteessa tapahtuneeseen vahinkoon. Korvausvastuun syntyminen edellyttää yleensä vahingon aiheuttamista tahallisesti tai tuottamuksellisesti. Tuottamuksella tarkoitetaan moitittavaa menettelyä eli virhettä, huolimattomuutta tai laiminlyöntiä.

Vaaran ja vahingon välttämiseksi tienkäyttäjän on noudatettava liikennesääntöjä sekä olosuhteiden edellyttämää huolellisuutta ja varovaisuutta. Ajoneuvon nopeuden ja etäisyyden sovittamisessa on huomioitava tien kunto, sää ja keliolosuhteet, näkyvyys, ajoneuvon kuormitus ja kuorman laatu sekä muut olosuhteet. Tienkäyttäjän tulee sopeuttaa nopeutensa ja havaintokykynsä sen mukaisesti, että mahdollisen yllättävän esteen tai vastaavan pystyy joko väistämään tai tarvittaessa pysähtymään.

Kaupungilla on oikeus kohtuulliseen aikaan vaurioiden korjaamiseen, koska katuja ei voida pitää reaaliaikaisesti kaikilta osin kunnossapitoluokan edellyttämässä kunnossa. Kohtuullinen aika lasketaan alkavaksi siitä, kun vaurio on havaittu kunnossapitäjän omassa tarkastuksessa tai vauriosta on saatu ulkopuolinen ilmoitus. Kaupungin kunnossapidon urakkakohtaisten laatuvaatimusten mukaan liikennettä vaarantavien tai selkeästi haittaavien vaurioiden paikkaukseen tulee ryhtyä välittömästi, jos vaurion syvyys on yli 3 senttimetriä.

Kunnossapitourakoitsijan työnjohto on suorittanut kohteessa katselmuksen hakijan vahinkoilmoituksen saapumisen jälkeen. Kohteessa ei katselmuksen yhteydessä havaittu vaaraa aiheuttamaa poikkeamaa mainitun montun ollessa alle 3 senttimetriä syvä. Urakoitsijan työntekijät eivät olleet myöskään havainnoineet kohteessa vaaraa aiheuttavaa poikkeamaa ennen vahinkotapahtumaa. Kulkuväylien epätasaisuudet ovat kohteesta otettujen kuvien perusteella ajoneuvon kuljettajan havainnoitavissa sekä rauhallisella ajonopeudella väistettävissä.

Katujen ja puistojen palvelualueen esitys

Korvauksenhakijan oikaisuvaatimuksessa ei ole tuotu ilmi mitään sellaisia uusia tai erityisiä seikkoja, jotka eivät olisi olleet tiedossa alkuperäistä tai lupien ja valvonnan palveluyksikön päällikön ratkaisua tehtäessä.

Asiassa esitetyn näytön perusteella on edelleen katsottava, että Vantaan kaupunki ei ole asiassa korvausvelvollinen. Katujen ja puistojen palvelualue esittää edellä mainituin perustein oikaisuvaatimusta hylättäväksi.

Kaupunkitilalautakunta 19.11.2025

Kaupungininsinöörin esitys:
Päätetään hylätä oikaisuvaatimus esittelyosassa mainituin perustein.

Liitteet:
- Luvat ja valvonta -yksikön päällikön päätös § 40/2025 (henkilötiedot peitetty)
- Oikaisuvaatimus (henkilötiedot peitetty)

Täytäntöönpano: Kadut ja puistot

Muutoksenhakuohje: 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen

Lisätiedot:
lakimies Juhani Inget,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

Kaupunkiympäristön toimiala / Kadut ja puistot / Luvat ja valvonta
Luvat ja valvonta -yksikön päällikkö Inget Juhani

12.8.2025

VD/5201/03.01.02.00/2025

Korvauspäätös, sähköpotkulautavahinko, XXXXXXXXXXXXX

Vaatimuksen tekijä
XXXXXXXXXXXXX

Vahinko
Sähköpotkulautavahinko

Vahingon päivämäärä
5.7.2025

Vahingon paikka
Merikotkanpolku, Vantaa

Selvitys vahingosta
Korvauksenhakija toteaa, että:

"Olin Vantaan Korsossa ajamassa sähköpotkulaudallani Sir Kippis ravintolan kohdalla noin kello 18:28, jolloin matkani tyssäsi yllättäen, koska sähköpotkulautani rikkoontui, kun ajoin huomaamattani asfaltissa olevan pienen kuopan yli ja kuului todella kova naksahdus ja lautani katkesi takaata."

Vakuutusyhtiö on kieltäytynyt korvaamasta sähköpotkulautaa.

Korvauksenhakija vaatii, että Vantaan kaupunki korvaa uuden vastaavanlaisen sähköpotkulauden hinnan eli 1.249,00 euroa.

Vaatimus
Korvauksenhakija vaatii, että Vantaan kaupunki korvaa 1.249,00 euroa.

Lausunto vahingosta
Lausunnon ID-numero: 3191637, Viherpalvelut Hyvönen Oy 24.7.2025

Luvat ja valvonta -yksikön päällikön selvitys vahingosta
Vahingonkorvauslain 2 luvun 1 §:n mukaan korvausvelvollisuus syntyy sille, joka tahallaan tai huolimattomuudellaan aiheuttaa toiselle vahinkoa. Korvauksenhakijan tulee osoittaa aiheutunut vahinko, vahingonaiheuttajan tuottamus sekä näiden välinen syy-yhteys.

Kuljettajan tulee sopeuttaa nopeutensa ja havaintokykynsä sen mukaisesti, että mahdollisen yllättävän esteen tai vastaavan pystyy joko väistämään tai tarvittaessa pysähtymään. Vahingonkärsijällä on velvollisuus mahdollisuuksiensa mukaan rajoittaa kärsimänsä vahingon määrää. Tieliikennelain mukaan tienkäyttäjän on vaaran ja vahingon välttämiseksi noudatettava liikennesääntöjä sekä olosuhteiden edellyttämää huolellisuutta ja varovaisuutta.

Alueurakoitsija on antanut asiasta lausunnon. Sopimuksen mukaan liikennettä tai vaaraa aiheuttavat vauriot korjataan, kun sellaiset havaitaan tai niistä saadaan tieto. Urakoitsijan työntekijöitä liikkuu alueella lähes päivittäin, viimeisimpinä toimenpiteinä perjantaina 4.7.2025 on suoritettu alueella sekä koneellista että käsin tehtävää puhtaanapitoa.

Urakoitsijan työnjohto on suorittanut katselmoinnin kohteeseen tämän ilmoituksen saapumisen jälkeen. Kohteessa ei ole havaittu vaaraa aiheuttavaa poikkeamaa mainitun montun ollessa alle 3 cm syvä kuvanottohetkellä 17.7.2025.

Urakoitsija katsoo, ettei se ole vahingonkorvausvelvollinen asiassa.

Kaupunkiympäristön toimiala / Kadut ja puistot / Luvat ja valvonta 12.8.2025 VD/5201/03.01.02.00/2025

Luvat ja valvonta -yksikön päällikkö Inget Juhani

Asiassa ei ole näytetty toteen Vantaan kaupungin tahallista tai tuottamuksellista vahingontekoa, eikä kyseessä myöskään ole ankaran vastuun tilanne, jossa vahingonkorvausvastuu syntyisi tuottamuksesta riippumatta. Näin ollen korvausvaatimus tulee hylätä.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 3. luvun 8. pykälän 9. kohdan mukainen päätösvalta on kaupunkiympäristön toimialaa koskevissa enintään 30 000 euron riidattomissa vahingonkorvausasioissa delegoitu edelleen lupien ja valvonnan palveluyksikön päällikölle (rahoitusjohtaja, 31.1.2025 § 5).

Päätös / Luvat ja valvonta -yksikön päällikkö

Päätän hylätä korvausvaatimuksen perusteluosassa mainituin perustein.

Vantaa 12.8.2025

Inget Juhani
Luvat ja valvonta -yksikön päällikkö

Allekirjoitettu sähköisesti asianhallintajärjestelmässä.

Täytäntöönpano Katujen ja puistojen palvelualue

Päätös on yleisesti nähtävänä

Aika 13.8.2025

Paikka Vantaan kaupungin internetsivulla paatokset.vantaa.fi

Tiedoksianto asianosaiselle

☑ Annettu tiedoksi sähköisesti
Pvm: 13.8.2025
Vastaanottajat: Asianosaiset

Jos olet tyytymätön tähän päätökseen, voit vaatia siihen oikaisua **kaupunkitilalautakunnalta** eli tehdä siitä oikaisuvaatimuksen.

Kaupunkiympäristön toimiala / Kadut ja puistot / Luvat ja valvonta 12.8.2025 VD/5201/03.01.02.00/2025

Luvat ja valvonta -yksikön päällikkö Inget Juhani

MUUTOKSENHAKUOHJEET

Oikaisuvaatimuksen voit tehdä:

lainmukaisuusperusteella, eli jos

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
- päätöksen tehnyt toimielin on ylittänyt toimivaltansa
- päätös on muuten lainvastainen

ja/tai
tarkoituksenmukaisuusperusteella, eli päätöksen sisältöön liittyvillä perusteilla.

Voit tehdä oikaisuvaatimuksen, jos olet kunnan jäsen. Asianosaisena voit tehdä oikaisuvaatimuksen kunnan jäsenyydestä riippumatta, jos päätös kohdistuu sinuun tai se vaikuttaa välittömästi oikeuksiisi, velvollisuksiisi tai etuihisi.

Oikaisuvaatimuksen toimittaminen

Toimita oikaisuvaatimus **14 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Oikaisuvaatimus on tehtävä viimeistään määräajan viimeisenä päivänä. Myöhässä tullutta oikaisuvaatimusta ei tutkita.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä Vantaan kaupungin internet-sivulla.

Asianosaisen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä, jollei muuta näytetä

- seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä
- kolmen päivän kuluttua sähköisen viestin lähettämisestä tai
- saantitodistuksen osoittamana aikana/erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana.

Voit toimittaa oikaisuvaatimuksen sähköpostilla tai sähköisen 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. Ilmoita siinä päätös, johon haet oikaisua, sekä mahdollinen diaarinumero. Kerro mitä muutoksia haluat päätökseen ja millä perusteella. Jos sinulla on vaatimustasi tukevia asiakirjoja, liitä myös ne mukaan oikaisuvaatimukseen. 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 aukioloajat soittamalla tai osoitteesta https://www.vantaa.fi/vantaa-info)
Puhelin: (09) 83911 (vaihde)
Sähköpostiosoite: kirjaamo@vantaa.fi
Asiointipalvelun osoite: https://asiointi-vantaa.digiloikka.fi/prod/eservices/available/start/Oikaisuvaatimus-paatokselle

ALLEKIRJOITETTU SÄHKÖISESTI / UNDERTECKNAT ELEKTRONISKT 12.8.2025 17:25
Inget Juhani, Lakimies

[redacted]

Lähettäjä: [redacted]
Lähetetty: lauantai 30. elokuuta 2025 17.15
Vastaanottaja: YHT Kirjaamo
Aihe: Oikaisuvaatimus VD/5201/03.01.02.00/2025

Et saa usein sähköpostia osoitteesta [redacted] Lue, miksi tämä on tärkeää

Pyydän oikaisua annettuun päätökseen.

Ajaessani sähköpotkulaudalla olen suhteuttanut nopeuteni siten, ettei se ole ollut korkea, koska mukanani ollut toinen henkilö on ollut jalkaisin liikkeellä.
Se, että monttu ei ole ollut mittaustenne mukaan syvempi kuin n 3 cm, ei poista kuitenkaan sitä tosiasiaa, että ajaessani vahingossa tähän monttuun, sähköpotkulautani rikkoutui korjauskelvottomaksi. Sähköpotkulauta on ollut minulla päivittäisessä käytössä mm työmatkojani varten ja se on sen vuoksi välttämätön kulkuvälineeni.
Em. asiat huomioiden pyydän asian uudelleen käsittelyä ja korvaamaan minulle sähköpotkulaudan hinnan.

[redacted]

24 Oikaisuvaatimus lupien ja valvonnan palveluyksikön päällikön päätökseen § 51/2025 / HW

VD/5860/03.01.02.00/2025

HW/JI/JT/TR

Korvauksenhakija on toimittanut Vantaan kaupungille oikaisuvaatimuksen koskien lupien ja valvonnan yksikön päällikön päätöstä 6.10.2025 § 51. Oikaisuvaatimusta esitetään hylättäväksi.

Hakija vaatii kaupungilta yhteensä 1 209,91 euron vahingonkorvausta. Vaatimuksen mukaan hakijan ajoneuvo osui 24.8.2025 noin kello 21.20 Nissaksentiellä merkkaamattomaan asfalttivaurioon, jonka seurauksena ajoneuvon vasemmanpuoleiset renkaat vaurioituivat korjauskelvottomiksi.

Kuntalain 138 §:n mukaan oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Asianosaisen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua sen lähettämisestä. Lupien ja valvonnan palveluyksikön päällikön päätös on lähetetty hakijalle sähköisesti 6.10.2025. Oikaisuvaatimus on vastaanotettu kaupungilla 19.10.2025 eli oikaisuvaatimusohjeissa säädetyssä määräajassa.

Oikeudellinen arviointi

Vahingonkorvauslain mukaan toiselle tahallaan tai tuottamuksesta aiheutettu vahinko on korvattava. Näyttötaakka vahingosta on korvausta vaativalla taholla. Kaupungin vahingonkorvausvelvollisuuden syntymistä arvioidaan sekä vahingonkorvauslain (412/1974) että kunnossapitolain (669/1978) kunnossapidon laatutasoa määrittävien säännösten kautta.

Kadun kunnossapito kuuluu lain mukaan kunnalle. Kunnossapito käsittää ne toimenpiteet, joiden tarkoituksena on pitää katu liikenteen tarpeiden edellyttämässä tyydyttävässä kunnossa. Kunnan vastuu kunnossapitäjänä määräytyy vahingonkorvauslain ohella myös tiettyjen oikeuskäytännössä kehittyneiden erityisperiaatteiden pohjalta. Korostetun huolellisuusvelvollisuuden ohella kunnossapitäjällä on näiden mukaan myös vastuuvapaus tilanteissa, joissa vahingot eivät ole olleet ennakoitavissa tai kohtuullisin toimenpitein torjuttavissa.

Vahingonkärsijällä on velvollisuus mahdollisuuksiensa mukaan rajoittaa kärsimänsä vahingon määrää. Vaaran ja vahingon välttämiseksi tienkäyttäjän on noudatettava liikennesääntöjä sekä olosuhteiden edellyttämää huolellisuutta ja varovaisuutta. Ajoneuvon nopeuden ja etäisyyden sovittamisessa on huomioitava tien kunto, sää ja keliolosuhteet, näkyvyys, ajoneuvon kuormitus ja kuorman laatu sekä muut olosuhteet. Tienkäyttäjän tulee sopeuttaa nopeutensa ja havaintokykynsä sen mukaisesti, että mahdollisen yllättävän esteen tai vastaavan pystyy joko väistämään tai tarvittaessa pysähtymään.

Alueurakoitsijan selvitys

Vahinkoasiassa on pyydetty selvitystä vahinkopaikan kunnossapidosta vastaavalta alueurakoitsijalta. Urakoitsijan työntekijät ovat ajaneet kyseisen vahinkopaikan ohi 19.8, 20.8. ja 21.8. Kyseisinä päivinä ei ole kuitenkaan havaittu laatuvaatimuksissa määritettyjen rajojen ylittäviä päällystevaurioita. Edellisen kerran tällaisia pieniä päällystevaurioita on havainnoitu kohteessa 4.8.2025.

Vahinkopäivänä 24.8. alueella on satanut vettä koko yön, jonka seurauksena huonokuntoisen tien

päällyste on kulunut ja siihen on muodostunut uusi reikä. Tieto paikkausten keskelle syntyneestä kuopasta on saatu tilaajalta ensimmäisen kerran 3. syyskuuta, ja kuoppa on paikattu saman päivän aikana.

Kunnossapidon 4.11. antaman lisälausunnon mukaan urakka-aluetta valvova kaupungin tarkastaja on tarkastanut kadun kunnon 25.8.2025. Katutarkastajan mukaan kuopat olivat matalia ja pieniä vahinkohetkellä. Hänen mukaansa nämä kuopat eivät aiheuta vielä rengasvauriota, vaan monttuun on ajettu jossain muualla. Oikaisuvaatimuksessa olevat kuvat myös eroavat korvausvaatimuksessa olevista kuvista. Katualueella ei ole kadun huonosta kunnosta varoittavia liikennemerkkejä. Merkkejä käytetään ainoastaan kohteissa, jossa on todellinen riski vaurioille.

Kunnossapidon tietoon ei ole tullut muita korvausvaatimuksia Nissaksentie 1 kohdalta.

Katujen ja puistojen palvelualueen esitys

Päällystevauriot voivat syntyä keliolosuhteiden ja liikenteen kuluttavan vaikutuksen seurauksena ajoratoihin hyvinkin nopeasti. Vaikkakin vaurioiden syntyminen tällaisissa olosuhteissa on sinänsä ennakoitavissa, ei yksittäisten vauriokohtien sijaintia ja syntymisajankohtaa voida ennustaa.

Vahingonkorvauslain tuottamusperiaatteen vuoksi pelkkä tien huono kunto ei yksinään aikaansaa korvausvastuuta kunnossapitäjälle, vaan lisäedellytyksenä on myös selkeästi huolimaton tai virheellinen kunnossapito tai tavanomaisten kunnossapitoon kuuluvien toimenpiteiden laiminlyönti.

Vaurioiden tullessa kunnossapitäjän tietoon pitää tälle myös taata kohtuullinen aika saattaa katu lain edellyttämään tyydyttävään kuntoon. Kohtuullinen aika lasketaan alkavaksi siitä, kun vaurio on havaittu kunnossapitäjän omassa tarkastuksessa tai vauriosta on saatu ulkopuolinen ilmoitus. Näin ollen kadussa esiintyvät vauriot eivät yksinään tarkoita kadun kunnossapidon laiminlyöntiä.

Korvauksenhakijan oikaisuvaatimuksessa ei ole tuotu ilmi mitään sellaisia uusia tai erityisiä seikkoja, jotka eivät olisi olleet tiedossa lupien ja valvonnan palveluyksikön päällikön ratkaisua tehtäessä.

Asiassa saatujen selvitysten perusteella katujen ja puistojen palvelualue katsoo, että kaupunki tai tämän alueurakoitsija eivät ole laiminlyöneet kunnossapitolain mukaisia velvollisuuksiaan eivätkä näin ollen ole asiassa korvausvelvollisia. Palvelualue esittää oikaisuvaatimusta hylättäväksi.

Kaupunkitilalautakunta 19.11.2025

Kaupungininsinöörin esitys:
Päätetään hylätä oikaisuvaatimus esittelyosassa mainituin perustein.

Liitteet:

- Luvat ja valvonta -yksikön päällikön päätös § 51/2025 (henkilötiedot peitetty)
- Oikaisuvaatimus (henkilötiedot peitetty)

Täytäntöönpano: Kadut ja puistot

Muutoksenhakuohje: 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen

Lisätiedot:
lakimies Juhani Inget,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

Kaupunkiympäristön toimiala / Kadut ja puistot / Luvat ja valvonta
Luvat ja valvonta -yksikön päällikkö Inget Juhani

6.10.2025

VD/5860/03.01.02.00/2025

Korvauspäätös, autovahinko, XXXXXXXXXXXXX

Vaatimuksen tekijä
XXXXXXXXXXXXX

Vahinko
Autovahinko

Vahingon päivämäärä
24.8.2025

Vahingon paikka
Nissaksentie, Vantaa

Selvitys vahingosta
Korvauksenhakijan auton vasemmanpuoleiset pyörät osuivat ajoradalla olleeseen merkkaamattomaan asfalttivaurioon. Vahingon seurauksena auton vasemmanpuoleiset renkaat vaurioituivat korjauskelvottomiksi. Vahingon jälkeen auto hinattiin korjaamolle. Korjaamolla tarkastettiin auton vanteet ja aurauskulmat sekä vaihdettiin vasemmanpuoleiset renkaat.

Korvauksenhakija on toimittanut 26.8.2025 päivätyn korjaamon käteislaskun ja sen maksukuitin 1.209,91 euroa.

Vaatimus
Korvauksenhakija vaatii, että Vantaan kaupunki korvaa 1.209,91 euroa.

Lausunto vahingosta
Lausunnon ID-numero: 3235461, Alltime Infrapalvelut Oy 18.9.2025

Luvat ja valvonta -yksikön päällikön selvitys vahingosta

Vahingonkorvauslain 2 luvun 1 §:n mukaan korvausvelvollisuus syntyy sille, joka tahallaan tai huolimattomuudellaan aiheuttaa toiselle vahinkoa. Korvauksenhakijan tulee osoittaa aiheutunut vahinko, vahingonaiheuttajan tuottamus sekä näiden välinen syy-yhteys. Vahingonkärsijällä on myös velvollisuus mahdollisuuksiensa mukaan rajoittaa kärsimänsä vahingon määrää.

Vahingonkorvauslain tuottamusperiaatteen vuoksi pelkkä tien huono kunto ei yksinään aikaansaa korvausvastuuta kunnossapitäjälle, vaan lisäedellytyksenä on myös selkeästi huolimaton tai virheellinen kunnossapito tai tavanomaisten kunnossapitoon kuuluvien toimenpiteiden laiminlyönti.

Ajoneuvon nopeus ja etäisyys toisiin tienkäyttäjiin on sovitettava sellaiseksi kuin liikenneturvallisuus edellyttää. Turvallinen kuljettaminen tarkoittaa, että tien kunto, sää, keli, näkyvyys, ajoneuvon kuormitus ja kuorman laatu sekä muut olosuhteet on otettava huomioon. Ajoneuvo on kyettävä hallitsemaan kaikissa liikennetilanteissa. Ajoneuvo on voitava pysäyttää edessä olevan tien näkyvällä osalla ja kaikissa ennalta arvattavissa tilanteissa.

Päällystevaurioita voi syntyä nopeallakin aikavälillä, jopa muutamissa tunneissa. Vaurioiden syntymiseen vaikuttaa päällysteen yleinen kunto ja ikä sekä kadun liikennemäärät. Erityisesti raskas liikenne voi painollaan nopeastikin murtaa alkavia päällystevaurioita rikki isommiksi kuopiksi. Myös sateet ja lämpötilan vaihtelut nollan molemmin puolin rikkovat päällysterakenteita.

Alueurakoitsija on antanut asiasta lausunnon. Urakoitsijan työntekijät ovat ajaneet kyseisen vahinkopaikan ohi 19.8, 20.8, 21.8. Kyseisinä päivinä ei ole kuitenkaan havaittu laatuvaatimuksissa määritettyjen rajojen ylittäviä päällystevaurioita. Edelliset havainnot tiellä olleista pienistä alle 20 cm halkaisijan montuista on tehty 4.8.

Kaupunkiympäristön toimiala / Kadut ja puistot / Luvat ja valvonta
Luvat ja valvonta -yksikön päällikkö Inget Juhani

6.10.2025

VD/5860/03.01.02.00/2025

Vahinkopäivänä 24.8. alueella on satanut vettä koko yön, jonka seurauksena huonokuntoisen tien päällyste on kulunut, ja siihen on muodostunut uusi reikä. Tieto paikkausten keskelle syntyneestä kuopasta on saatu tilaajalta ensimmäisen kerran 3. syyskuuta, ja kuoppa on paikattu saman päivän aikana.

Kaupungilla on myös oltava kohtuullinen aika korjata päällystevauriot, eikä kaupungilta voida edellyttää päällystevaurioiden välitöntä korjaamista. Kohtuullinen aika lasketaan siitä, kun vaurio on havaittu kaupungin omassa tarkastuksessa tai vauriosta on saatu ilmoitus.

Toimenpiteiden osalta kyseessä ei ole kunnossapidon laiminlyönti ja kunnossapitotyöt on suoritettu lain ja laatuvaatimusten mukaisesti.

Asiassa ei ole näytetty toteen Vantaan kaupungin tahallista tai tuottamuksellista vahingontekoa, eikä kyseessä ole myöskään ankaran vastuun tilanne, jossa vahingonkorvausvastuu syntyisi tuottamuksesta riippumatta. Näin ollen korvausvaatimus tulee hylätä.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 3. luvun 8. pykälän 9. kohdan mukainen päätösvalta on kaupunkiympäristön toimialaa koskevissa enintään 30 000 euron riidattomissa vahingonkorvausasioissa delegoitu edelleen lupien ja valvonnan palveluyksikön päällikölle (rahoitusjohtaja, 31.1.2025 § 5).

Päätös / Luvat ja valvonta -yksikön päällikkö

Päätän hylätä korvausvaatimuksen perusteluosassa mainituin perustein.

Vantaa 6.10.2025

Inget Juhani
Luvat ja valvonta -yksikön päällikkö

Allekirjoitettu sähköisesti asianhallintajärjestelmässä.

Täytäntöönpano Katujen ja puistojen palvelualue

Päätös on yleisesti nähtävänä

Aika 8.10.2025

Paikka Vantaan kaupungin internetsivulla paatokset.vantaa.fi

Tiedoksianto asianosaiselle

☑ Annettu tiedoksi sähköisesti
Pvm: 6.10.2025
Vastaanottajat: Asianosaiset

Jos olet tyytymätön tähän päätökseen, voit vaatia siihen oikaisua **kaupunkitilalautakunnalta** eli tehdä siitä oikaisuvaatimuksen.

Kaupunkiympäristön toimiala / Kadut ja puistot / Luvat ja valvonta
Luvat ja valvonta -yksikön päällikkö Inget Juhani

6.10.2025

VD/5860/03.01.02.00/2025

MUUTOKSENHAKUOHJEET

Oikaisuvaatimuksen voit tehdä:

lainmukaisuusperusteella, eli jos

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
- päätöksen tehnyt toimielin on ylittänyt toimivaltansa
- päätös on muuten lainvastainen

ja/tai
tarkoituksenmukaisuusperusteella, eli päätöksen sisältöön liittyvillä perusteilla.

Voit tehdä oikaisuvaatimuksen, jos olet kunnan jäsen. Asianosaisena voit tehdä oikaisuvaatimuksen kunnan jäsenyydestä riippumatta, jos päätös kohdistuu sinuun tai se vaikuttaa välittömästi oikeuksiisi, velvollisuksiisi tai etuihisi.

Oikaisuvaatimuksen toimittaminen

Toimita oikaisuvaatimus **14 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Oikaisuvaatimus on tehtävä viimeistään määräajan viimeisenä päivänä. Myöhässä tullutta oikaisuvaatimusta ei tutkita.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä Vantaan kaupungin internet-sivulla.

Asianosaisen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä, jollei muuta näytetä

- seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä
- kolmen päivän kuluttua sähköisen viestin lähettämisestä tai
- saantitodistuksen osoittamana aikana/erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana.

Voit toimittaa oikaisuvaatimuksen sähköpostilla tai sähköisen 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. Ilmoita siinä päätös, johon haet oikaisua, sekä mahdollinen diaarinumero. Kerro mitä muutoksia haluat päätökseen ja millä perusteella. Jos sinulla on vaatimustasi tukevia asiakirjoja, liitä myös ne mukaan oikaisuvaatimukseen. 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 aukioloajat soittamalla tai osoitteesta https://www.vantaa.fi/vantaa-info)
Puhelin: (09) 83911 (vaihde)
Sähköpostiosoite: kirjaamo@vantaa.fi
Asiointipalvelun osoite: https://asiointi-vantaa.digiloikka.fi/prod/eservices/available/start/Oikaisuvaatimus-paatokselle

ALLEKIRJOITETTU SÄHKÖISESTI / UNDERTECKNAT ELEKTRONISKT 6.10.2025 14:38
Inget Juhani, Lakimies

Toivonen Marika

Lähettäjä: [redacted]
Lähetetty: sunnuntai 19. lokakuuta 2025 21.04
Vastaanottaja: YHT Kirjaamo
Aihe: Re: Korvauspäätös, autovahinko, [redacted]
Liitteet: IMG_5185.JPG; IMG_5186.JPG; IMG_5187.JPG

Et saa usein sähköpostia osoitteesta [redacted]. Lue, miksi tämä on tärkeää

VASTINE / OIKAISUVAATIMUS

Asia: Vantaan kaupungin päätös VD/5860/03.01.02.00/2025 (6.10.2025) – Autovahinko 24.8.2025
Korvauksenhakija: [redacted]
Päätöksen tehnyt viranomainen: Luvat ja valvonta -yksikön päällikkö, Inget Juhani

1. Päätöksen kohde ja vaatimukseni

Pyydän oikaisemaan 6.10.2025 tehdyn päätöksen, jolla korvausvaatimus (1 209,91 €) on hylätty.
Vaatimukseni on, että **Vantaan kaupunki korvaa autoni renkaiden ja niihin liittyvien korjauskulujen vahingon kokonaisuudessaan**, koska vahinko on johtunut kaupungin kunnossapitovelvollisuuden laiminlyönnistä ja merkkaamattomasta päällystevauriosta.

2. Tapahtumien kulku

24.8.2025 ajoin Nissaksentiellä, jolloin ajoneuvoni vasemmanpuoleiset pyörät osuivat **merkkaamattomaan ja syvään asfalttikuoppaan**.
Tienpinta oli sateen vuoksi märkä, ja kuoppa oli **täynnä vettä eikä erottunut ajo-olosuhteissa**, joten sen havaitseminen oli mahdotonta liikenneturvallisesti hyväksyttävällä tavalla.
Iskun seurauksena **molemmat vasemman puolen renkaat rikkoutuivat korjauskelvottomiksi**, minkä vuoksi auto hinattiin korjaamolle.

3. Perustelut

a) Kaupungin kunnossapitovelvollisuus ja tuottamus
Vahingonkorvauslain 2 luvun 1 §:n mukaisesti korvausvelvollisuus syntyy, jos vahinko on aiheutettu tuottamuksella.
Tienpitäjällä on **velvollisuus pitää katu liikenteelle turvallisessa kunnossa** (katulaki 84 §).
Tässä tapauksessa tie ei ollut turvallisessa kunnossa:

- Kuoppa oli **merkittävä ja aiheutti ajoneuvolle huomattavan vahingon**.
- Se ei ollut **merkitty millään tavoin**, vaikka se sijaitsi liikenteen käytössä olevalla ajoradalla.
- Lausunnon mukaan urakoitsija oli tehnyt **edellisen tarkastuksen 21.8.**, mutta **vaurio ehti muodostua jo 24.8.** Tällöin tarkastusväli osoittautui **liian pitkä huomioiden tien huono yleiskunto ja sateiset olosuhteet**, jotka lisäävät riskin nopeasta vaurioitumisesta.
- Näin ollen kunnossapito ei ole ollut olosuhteisiin nähden riittävää eikä vastannut tavanomaisia huolellisuusvaatimuksia.

b) Kohtuullinen reagointiaika ei vapauta vastuusta, jos seuranta ei ole riittävää
Kaupunki perustelee päätöstään sillä, että tieto vauriosta saatiin vasta 3.9. ja se korjattiin samana päivänä. Olen laittanut autolle aiheutuneesta vahingosta sähköpostia 25.8.2025 Vantaan kaupungin palautepalveluun.
Kävin vahinkopaikalla 11.10.2025 ja reikiä tiessä ei ollut vielä silloinkaan korjattu (liitteenä kuvia vahinkopaikalta).

Tämä osoittaa, että **vaurio oli olemassa vähintään 10 päivän ajan ilman havaintoa tai toimenpiteitä**, vaikka tie oli todetusti huonokuntoinen.
Kohtuullisen ajan käsite edellyttää, että kunnossapito on **aktiivista ja ennakoivaa**, erityisesti silloin, kun vaurioiden syntyminen on todennäköistä (sateet, raskas liikenne, vanha päällyste).
Jos kunnossapidon tarkastusrytmi ei huomioi näitä olosuhteita, voidaan katsoa, että **kaupunki on laiminlyönyt valvontavelvollisuutensa**.

c) Kuljettajan toiminta oli olosuhteisiin nähden huolellista
Ajoin nopeusrajoituksen mukaisesti, ja tien pinta oli sateen vuoksi märkä. Kuoppaa ei ollut mahdollista havaita ennalta eikä väistää turvallisesti ilman riskiä muulle liikenteelle.
Vaurio tapahtui **ennalta arvaamattomassa ja väistämättömässä tilanteessa**, eikä syy ollut kuljettajan huolimattomuus.

4. Yhteenveto

Kokonaisuutena arvioiden vahinko on aiheutunut **kaupungin kunnossapitovelvollisuuden puutteista ja valvonnan riittämättömyydestä**.
Tienkäyttäjän ei voida edellyttää havaitsevan ja väistävän sateen täyttämää, merkkaamatonta kuoppaa ilman että hän rikkoisi muita liikennesääntöjä.

Näin ollen **kaupungilla on tuottamusperusteinen korvausvastuu** ja päätöstä tulee oikaista siten, että Vantaan kaupunki korvaa aiheutuneen vahingon 1 209,91 € kokonaisuudessaan.

5. Liitteet
• Kuvia vahinkopaikalta 11.10.2025

ma 6.10.2025 klo 15.39 Kirjaamo (kirjaamo@vantaa.fi) kirjoitti:

> Hei,
> Tässä tiedoksenne Luvat ja valvonta -yksikön päällikön viranhaltijapäätös § 51/2025.
> Oikaisuvaatimusaika päättyy 23.10.2025.
>
> Yt. Heta Nordström
>
> Tämä viesti on lähetetty Valmu-järjestelmästä. Älä vastaa tähän viestiin.

--
Ystävällisin terveisin

[redacted]