

BUSINESS VANTAA HUB

ELINVOIMAPALVELUIDEN JA TYÖLLISYYPALVELUIDEN TOIMITILAT, UUDISRAKENNUS, TARVESELVITYS

3.6.2026



Vantaa
Vanda

SISÄLTÖ

1	TARVETIETOKORTTI	5
2	YHTEENVETO	6
3	PERUSTELUT TARPEELLE	7
	3.1 Palvelustrategiset linjaukset / liittyminen palveluverkkosuunnitelmaan.....	7
	3.2 Väestöennuste / suhde kokonaistarpeeseen.....	9
4	TOIMINNALLISET, TILALLISET JA TEKNISET TAVOITTEET SEKÄ MITOITUSPERUSTEET.....	10
	4.1 Toiminnalliset tavoitteet.....	10
	4.2 Ateriapalvelun tavoitteet.....	13
	4.3 Puhtauspalvelutavoitteet.....	13
	4.4 Väestönsuoja.....	15
	4.5 Tilaan ja käyttöön liittyvät muunneltavuus-, monikäyttöisyys- ja laatutasotavoitteet	15
	4.6 Tilamitoitus- ja laajuustavoitteet	16
	4.7 Tavoitetunnusluvut tilatehokkuudelle.....	16
	4.8 Tekniset tavoitteet (RAK, LVIA ja SÄH)	18
	4.9 Elinkaaritavoitteet, energiatehokkuustavoitteet (sis. energia-, tiivveyslukutavoitteet)	22
	4.10 Sisäilmataavoitteet	24
	4.11 Toteutukseen liittyvät tavoitteet	25
5	TONTTI JA RAKENNUSPAIKKA	25
	5.1 Sijainti ja hallinta.....	25
	5.2 Kaava- ja kiinteistötiedot, rasitteet	25
	5.3 Kaavalliset, kaupunkikuvalliset ja arkkitehtoniset tavoitteet.....	26
	5.4 Tontin rakennettavuus, alustava rakennettavuus selvitys	29
	5.5 Liikenne, pysäköinti, kadut ja kunnallistekniikka, meluselvitys	32

5.6	Tontin kuivatus ja hulevesien käsittely	33
6	VÄISTÖTILATARVE	33
7	KUSTANNUKSET	33
7.1	Investointikustannusennuste.....	33
7.2	€/ tilapaikka	34
7.3	Väistötilakustannukset.....	34
7.4	Purkukustannukset.....	34
8	RAHOITUS JA AIKATAULU.....	34
9	HANKKEEN KÄYTTÖTALOUS-VAIKUTUKSET JA TOIMINTA- KUSTANNUKSET.....	35
9.1	Ylläpitokustannukset (sis. vuokra, siivous, huolto)	35
9.2	Toimintakustannukset	35
10	TYÖTURVALLISUUSASIAT	35
11	RISKIT.....	35
11.1	Yleisriskit	35
11.2	Kaavamuutosriski	36
11.3	Kustannusriski	36
11.4	Maaperästä ja rakennuspaikasta aiheutuvat riskit.....	36
12	TYÖRYHMÄN JÄSENET.....	37

Liitteet

- Liite 1 Sijaintikartta
- Liite 2 Ilmakuva
- Liite 3 Yleiskaava 2020, ote
- Liite 4 Tonttikartta
- Liite 5 Tilaohjelma ja tilakortit, 26.5.2026
- Liite 6 Hankesuunnitelma, 28.5.2026
- Liite 7 Kustannusennuste, 19.5.2026

Oheismateriaalit

- Vantaan kaupungin LVIA- suunnitteluohjeet
- Vantaan kaupungin uudisrakentamisen suunnitteluohje 2.0
- Havat-riskikartta
- Geotekniset lähtötiedot
- Melukartat

1 TARVETIETOKORTTI

Kohteen nimi: Business Vantaa Hub (uudisrakennus) (ent. Kasvupalvelut)							
Tarpeen kuvaus: Business Vantaa Hub (ent. Kasvupalveluiden tilat) on kehitetty osana elinkeino- ja työllisyyspalveluiden palveluverkon kehitystä sekä Tikkurilan Jokiniemen kaavamuutosalueen kehitystä. Kasvupalveluiden tarveselvitys on tarvetta tarkistaa ja hyväksyttävä uudelleen, koska Elinvoima- ja työllisyyspalvelut päättivät vuoden vaihteessa 2025/2026 yhdistää toimistotilansa ja muuttaa hankkeen nimeksi Kasvupalveluiden sijasta Business Vantaa Hub.							
Liittyminen muihin hankkeisiin ja selvityksiin: Pohjautuu: Kasvupalveluiden tarveselvitys 2023 VD/432/10.03.02.01/2023 ja Elinvoimapaalveluiden lisätilat tarveselvitys VD/7632/10.03.02.01/2024							
Tarpeen perustelut: Business Vantaa Hub edistää elinvoimaisen Vantaan kasvua. Elinvoiman ja työllisyyden palvelualue vastaa elinkeino-, työllisyys-, ja maahanmuuttopalveluista sekä tulevaisuudessa kaupungin neuvonta- ja asiointipalveluista sekä monikanavaisen asiakaspalvelun kehittämisestä. Hallituksen esitys julkisten työvoima- ja yrityspalveluiden järjestämistäsiirrostä alueille ja kunnille 1.1.2025 alkaen oli eduskunnan käsiteltävänä keväällä 2023. Hallituksen esityksen mukaan vastuu työnhakijoille ja yrityksille ja muille työnantajille tarjottavista työvoimapaalveluista siirrettiin pääosin kuntien vastuulle. Järjestämistäsiirron siirtäminen laajensi Elinvoiman ja työllisyyden palveluiden tehtäviä nykyisestä ja loi tarpeen uusille palveluekosysteemimallia tukeville tilaratkaisuille. Tulevaisuudessa elinkeino-, työllisyys- ja oppimisen palvelut muodostavat entistä tiiviimmän palvelukokonaisuuden yritys- ja henkilöasiakkailleen. Vantaan kaupunki on päättänyt tehostaa toimitilojensa käyttöä vuodesta 2025 alkaen siirtymällä yhteiskäyttöisiin toimitiloihin. Aikaisemmissa tarveselvityksissä elinvoima- ja työllisyyspalveluilla oli erilliset toimistotilansa. Lisäksi Työllisyyspalveluiden toimiala on päättänyt jättää perustyoimintapalvelut pois tästä tilahankkeesta ja toteuttaa ne nykyisten Vernissakadun tilojen yhteyteen, koska kokemus ensimmäisen vuoden toiminnasta on osoittanut, että on luontevaa pitää tämä peruspalvelu erityistarpeistaan johtuen omissa erillisissä tiloissaan.							
Käyttäjätöimiala: Elinvoimapaalvelut, Työllisyyspalvelut							
Kaupunginosa: 62 Jokiniemi		Kiinteistötunnus: 92-62-4-1		Tontin pinta-ala: 7203 m ²			
Osoite ja tontti: Kortteli 62003		Kaavatiedot: Jokiniemen kampus 002517		Rakennusoikeus: 13300 k-m ²			
Tilarave, suuruus ja kustannukset (alv 0 %)					Investointikustannus		
		brm²	htm²	hym²	€ (alv 0 %)	€/ brm²	€/ htm²
Uudisrakennus		3318	2999	2974	15 400 000	4 641	5 135
Hankkeen tilapaikkamäärä				110 henkilöä			
Investointikustannus tilapaikkaa kohden				140 000 €/ henkilö			
Väistötöilan rave: Ei tarvetta.							
Määrärahavaraus investointiohjelmassa: 29 850 000 €							
Hankkeen toteutusaikataulu: Tavoite: 2030–2031							
Ylläpitökustannukset €/ v (alv 0 %): 200 000 €/ vuosi (ei sisällä siivousta)							
Toimintakustannukset käyttäjätöimialalle €/ v (alv 0 %): Ei tiedossa.							
Ensikertainen kalustaminen ja varustaminen € (alv 0 %): Ei tiedossa.							
Vuokra-arvio käyttäjätöimialalle €/ v (alv 0 %):							
Tuleva vuokra 972 756 €/ v				27,03 €/ htm ² / kk (alv 0 %)			
Vuokravaikutus		81 062 €/ kk		972 756 €/ v			
Vuokravaikutus / tilapaikka		853 €/ kk					
Laatijat: Toimitilajohtaminen, Elinvoimapaalvelut, Työllisyyspalvelut sekä WSP Finland Oy				Päivämäärä: 3.6.2026			

2 YHTEENVETO

Business Vantaa Hubin tarveselvitys on laadittu Vantaan kaupungin Toimitilajohtamisen palveluyksikön, Tikkurilan osaamiskampuksen projektinjohdon, Elinvoimapalveluiden, Työllisyyspalveluiden ja konsulttitoimisto WSP Finland Oy:n yhteistyönä. Selvitys pohjautuu aiempaan Kasvupalveluiden tilojen tarveselvitykseen (VD/432/10.03.02.01/2023), joka on laadittu Vantaan kaupungin Toimitilajohtamisen palveluyksikön, Kasvupalveluiden toimialan, Kaupunkikulttuurin ja hyvinvoinnin toimialan sekä konsulttitoimisto JKMM Arkkitehdit Oy:n yhteistyönä.

Alkuperäinen Kasvupalveluiden tilojen tarveselvitys koski elinvoimapalveluiden, työllisyyspalveluiden, kuntalaispalveluiden, kaupunkikulttuurin ja hyvinvoinnin toimialojen toimitilarakennusta (uudisrakennus). Alkuperäisen hankkeen koko oli 9340 brm² / 7640 htm² / 6925 hym² ja hankkeen tilapaikkamäärä 350 hlöä, investointikustannus 30 600 000 euroa.

Tämän tarveselvityksen lisäksi, samaan kiinteistösijoittajakohteeseen, sijoittuu vuokratilahankkeena Elinvoimapalveluiden lisätilat: start up –keskus, josta on hyväksytty erillinen Tarveselvitys 13.11.2024 (VD/7632/10.03.02.01/2024).

Organisaatiouudistusten, henkilömäärämuutosten ja uuden toimintamallin vuoksi syntyi tarve päivittää tarveselvitystä. Tärkeitä uusia tavoitteita ovat tilojen yhteiskäyttöisyys sekä kohtaamisten tukeminen. Tilojen yhteiskäyttöisyys tehostaa työskentelytilojen käyttöä. Business Vantaa Hubille haluttiin rakennustyyppi, joka perustuu korkeaan keskeisaulaan ja tukee kohtaamisia. Sen vuoksi aula- liikenne- ja oleskelutilat vaativat enemmän tilaa kuin perinteisessä toimistotalossa. Toisaalta toimistotyöskentelyn tiloja vähennettiin ja lisättiin yhteiskäyttöä. Nykyisen tarkistetun hankkeen koko on 3 318 brm² / 2999 htm² / 2974 hym² ja hankkeen tilapaikkamäärä on 80 hlöä, investointikustannus 15 400 000 euroa. Hanke on tavoitteena toteuttaa vuokratilahankkeena, korttelin 62003 kiinteistösijoittajan, liike/toimitilarakennukseen, Tikkurilan osaamiskampukselle.

Elinvoima- ja työllisyyspalvelut vastaavat kaupungin työllisyyden hoitoon liittyvistä palveluista, elinkeinopalveluista, kaupunkitasoisesti maahanmuuttoon liittyvien palveluiden koordinaatiosta, sekä vuoden 2023 alusta lähtien kaupungin neuvonta- ja asiointipalveluista sekä monikanavaisen asiakaspalvelun kehittämisestä. Elinvoima- ja työllisyyspalveluiden tilakokonaisuus on osa työllisyys- ja kuntalaispalveluiden palveluverkon kehitystä, kasvupalveluiden toimitilaverkon kehitystä sekä Tikkurilan Jokiniemen kaavamuutosalueen kehitystä.

Elinvoima- ja työllisyyspalveluiden toimitilarakennukseen (Business Vantaa Hub -rakennus) tulee sijoittumaan tilapaikat yhteensä 110 henkilölle, joista 60 ovat työllisyyspalveluille ja 50 elinkeinopalveluille. Työllisyyden ja elinvoimapalveluiden rakennukseen tulee tiloja läheisten sidosryhmien kanssa yhdessä tuotettaville palvelukonsepteille maantasokerroksen Business Vantaa Hub -palvelutorille.

Elinvoima- ja työllisyyspalveluiden rakennus sijoitetaan Tikkurilan Jokiniemen alueelle, lähelle Tikkurilan rautatieasemaa. Tontti sijaitsee Tikkurilan osaamiskampuksen keskiosassa, radan puoleisella sivulla korttelissa 62003. Kortteliin valmistellaan parhaillaan kaavamuutosta, tavoitteena yhteiskehittämisprosessi tontin varaajan, Vantaan kaupungin kaavoituksen ja rakennukseen sijoittuvien käyttäjäyksiköiden kanssa. Elinvoiman ja työllisyyden palveluiden vuokratilahanke käsittää n.15 % koko rakennuksen 1.vaiheen laajuudesta.

Alueelliset kehittämisteemat ovat kestävyys, yhteistyö ja osallisuus, jotka toteutuvat osaltaan rakennusteknisissä ja tilaratkaisuissa sekä suunnittelussa ja toiminnallisuudessa. Tarkastelualueen ja siten myös suunnittelukohteen tavoitteena on arkkitehtuuriltaan ja kaupunkikuvaltaan korkealaatuinen kokonaisuus. Lisäksi kohteella on hiilineutraaliuteen ja kestävyteen liittyviä tavoitteita. Alueen rakennuksiin tavoitellaan jaettujen/yhteiskäyttöisten tilojen ratkaisuja.

Tavoitteena on toteuttaa Tikkurilan osaamiskampuksen innovaatioalueelle toteutettavaan monitoimijaiseen koulutus-, liiketila-, palvelu-, toimisto- ja asuinympäristökokonaisuuteen aivan uudenlainen yhteisöllisyyttä luova kokonaisuus. Tavoitteena on jaettuihin/yhteiskäyttöisiin tiloihin perustuva muuntojoustava rakennus.

3 PERUSTELUT TARPEELLE

3.1 Palvelustrategiset linjaukset / liittyminen palveluverkkosuunnitelmaan

Elinvoima- ja työllisyyspalvelut tukevat elinvoimaisen Vantaan kasvua ja vantaalaisten työllistymistä. Elinvoima- ja työllisyyspalveluiden palvelualue vastaa kaupungin elinvoimaisuutta vahvistavista elinkeino-, työllisyys-, ja maahanmuuttopalveluista, sekä tulevaisuudessa kaupungin neuvonta- ja asiointipalveluista.

Hallituksen esitys julkisten työvoima- ja yrityspalveluiden järjestämisvastuun siirrosta alueille ja kunnille 1.1.2025 alkaen on hyväksytty keväällä 2023. Hallituksen esityksen mukaan vastuu työnhakijoille ja yrityksille ja muille työnantajille tarjottavista työvoimapalveluista siirtyi kuntien vastuulle. Järjestämisvastuun siirtäminen laajentaa työllisyyspalveluiden tehtäviä nykyisestä ja luo tarpeen uusille palveluekosysteemimallia tukeville tilaratkaisuille. Tulevaisuudessa elinkeino-, työllisyys- ja oppimisen palvelut muodostavat entistä tiiviimmän palvelukokonaisuuden yritys- ja henkilöasiakkailleen.

ELINKEINOPALVELUT

Elinkeinopalveluilla on keskeinen rooli kaupungin elinvoiman rakentamisessa osana Elinkeino- ja työllisyyspalveluita. Toiminnan vaikuttavuus perustuu pitkälti verkostomaisuuteen, jolloin tilojen yhteiskäyttöisyys ja erilaisten kohtaamisten mahdollistaminen ovat keskeisessä roolissa. Varsinkin satunnaisilla kohtaamisilla on tärkeä rooli. Tikkurilan osaamiskampusalueen kohtaamisissa keskeinen rooli on yrityksillä, oppilaitoksilla (opettajat ja oppilaat), sekä yritys- ja kehittämispalveluita tarjoavilla tahoilla (kauppakamari, yrittäjähdistykset).

Elinkeinopalvelut ei ole tällä hetkellä henkilöstömäärältään iso yksikkö, mutta sen koordinoiva ja fasilitoiva verkostorakentajan rooli on äärimmäisen tärkeä. Siksi myös tilojen näkyvyydellä ja dynamiikalla on merkityksensä: Business Vantaa Hubin ja sen elinvoimasta huolehtivien ydintoimintojen tulee olla näkyvästi esillä. Business Vantaa Hubin on välitettävä vahvasti viestiä, että Vantaa haluaa kehittää aktiivisesti elinvoimaansa.

TYÖLLISYYSPALVELUT

Työllisyyden kuntakokeilussa 2021 rakennettiin työllistämisen uutta mallia yhdistäen työllisyyspalvelut, oppilaitokset sekä tukipalvelut.

Uudistus julkisten työvoima- ja yrityspalveluiden järjestämisvastuun siirrosta alueille ja kunnille toteuttaa palveluiden ekosysteemimallia, johon Business Vantaa Hub tarjoaa tärkeän alustan. Kampusalue yhdistää työnantajat ja työntekijät tarjoamalla henkilö- ja yrityskohtaisia työelämän kohtaannon palveluita. Suurista kaupungeista Vantaalla on matalin koulutustaso. Vantaan kaupungin strategian 2022–2025 tavoitteena oli vahvistaa osaamista ja työllisyyttä elinvoiman ja hyvinvoinnin edistämiseksi. Vantaan kaupungin strategian 2026–2029 tavoitteena on parantaa työllisyyttä tuntemalla alueen työmarkkinat sekä tukemalla työnhakijoiden ja työnantajien tarpeita. Tavoitteena on myös vahvistaa osaamista ja helpottaa työhön pääsyä kaikille vantaalaisille. Vantaa panostaa jatkuvaan oppimiseen, koulutukseen ja uudelleen koulutukseen yhteistyössä oppilaitosten, yritysten ja työvoimapalvelujen kanssa. Vantaa myös edistää yrittäjyyttä ja tarjoaa tukea yritystoiminnan aloittamiseen.

Vantaan työllisyyden ja elinvoiman kehittymistä pyritään tukemaan uusilla ratkaisulla, kuten osaamiskeskittymien ja innovaatioalueiden muodostamisella.

3.2 Väestöennuste / suhde kokonaistarpeeseen

Vantaan väestöennusteen 2025–2050 mukaan väkiluvun ennustetaan kasvavan keskimäärin 1,5 prosenttia vuodessa seuraavan vuosikymmenen aikana, eli keskimäärin noin 4000 asukkaalla vuodessa. Vuoden 2024 lopussa Vantaalla oli noin 251 000 asukasta. Vuonna 2034 Vantaalla arvioidaan asuvan noin 291 000 henkilöä.

Vuonna 2024 työkäisiä (18–64-vuotiaita) oli noin 162 000 henkilöä. Väestönkasvun arvioidaan olevan voimakkainta 30–64-vuotiaiden ikäryhmissä, joiden määrän arvioidaan kasvavan yhteensä noin 23 500 henkilöllä. 2020-luvulla kotimaan nettomuutto on ollut negatiivista ja suurin osa väestönkasvusta on perustunut ulkomaan nettomuuttoon. Väestöennusteessa kotimaan nettomuuton ennustetaan kääntyvän positiiviseksi ja ulkomaan nettomuuton laskevan huippuvuosista, mutta ulkomaan nettomuutto on edelleen kotimaan nettomuuttoa suurempaa seuraavalla vuosikymmenellä.

Väestö myös ikääntyy tulevina vuosina. Väestön ikääntyminen näkyy Vantaalla erityisesti yli 75-vuotiaiden ikäryhmässä, jonka ennustetaan kasvavan lähes 5 000 henkilöllä vuoteen 2034 mennessä. Kyseisten ryhmien kasvu voi heijastua esimerkiksi lisääntyneinä järjestöjen kokoontumistilojen tarpeena.

4 TOIMINNALLISET, TILALLISET JA TEKNISET TAVOITTEET SEKÄ MITOITUSPERUSTEET

4.1 Toiminnalliset tavoitteet

Toiminnalliset tavoitteet mitoituksen taustalla

Hankkeen laajuus- ja sisältömitoitus perustuu seuraaviin toiminnallisiin tavoitteisiin:

- Business Vantaa Hubin toimistotiloihin (2. Kerros) sijoittuvat Elinvoima- ja työllisyyspalveluiden toiminta: henkilöstömäärä sekä etä- ja läsnätyöskentelyn jakautuminen eri tilaympäristöihin.
- Business Vantaa Hub –palvelutoriin (1. Kerros + parvi) sijoittuva neuvonta- ja asiointipalveluiden toiminta: henkilöstömäärä, asiakasmäärät ja asiakaspalvelun toiminta-ajat. Business Vantaa Hub –palvelutorin tulee olla helposti saavutettava tila katutasolla. Tilaan tulee olla näköyhteys kadulta.
- Eri palveluyksiköiden välinen synergia toiminnassa ja tilankäytössä
 - Toiminnan osalta esim. eri palveluyksiköiden välinen vuorovaikutus arjessa.
 - Tilankäytön osalta tilojen yhteiskäyttöisyys.
- Strateginen reagointi- ja sopeutumiskyky sekä tulevaisuuden ennakoitavissa oleviin muutoksiin että sellaisiin muutoksiin, jotka eivät vielä ole tiedossa. Tässä hankkeessa erityistä painoarvoa annetaan valmiuteen reagoida oikea-aikaisesti työelämän tarpeiden muutoksiin.
- Tilatarpeet on kuvattu tarkemmin tilaohjelmassa (Liite).

Työllisyyspalveluiden toiminnalliset tavoitteet

- Yhteistyökumppaneiden neuvonta eri erityisosaamisalueista
- Tarjoaa alustan työntekijöiden ja työnantajien kohtauttamisen palveluille. Rekrytointitapahtumissa myös tarve haastattelutiloille.
- Soveltuvat tilat myös yritysasiakkaiden tapaamisiin ja kontaktointiin.
- Laaja verkostoyhteistyö edellyttää moderneja tiloja hybridikokousten järjestämiseksi.
- Sisäisen yhteistyön ja kohtaamisen mahdollistavat tilaratkaisut.

Elinvoimapalveluiden toiminnalliset tavoitteet

- Yhteiskäyttöisyys mahdollisimman pitkälle ja jaettujen tilojen periaate tilojen käytössä.
- Kohtaamisten mahdollistaminen.
- Business Vantaa Hubin toimiminen yritysten, oppilaitosten ja kaupungin yhteistoiminnan kokeilujen alustana.
- Vantaan elinvoiman ja innovaatioiden näyteikkuna, kaupungin osaamisen vahvuuksien esittely, kehittämisprofiili mm. valittujen klusterien kehittämistyön dynaaminen esittely, ulkomaisten ja kotimaisten vierailujen kotipesä.
- Kokoustiloja tulee olla joustavasti varattavissa ja niiden tulee olla yhteiskäyttöiset. EPAlla on tarve n. 10:lle samanaikaisesti käytössä olevalle neuvotteluhuoneelle.
- Yrityspalveluiden tarjoaminen palvelutorilla, läheisessä yhteistyössä sidosryhmien (Kauppakamari ja Vantaan yrittäjät, Varian yrityspalvelut, Uusyrittäjäkeskus) kanssa Business Vantaa Hub-palvelutorikonseptin mukaisesti.

Tilojen yhteiskäyttötavoitteet

- Tavoitteena ovat yhteiskäyttöiset ja muuntojoustavat tilat.
- Tilankäytön tehostamista tukee älykäs tilahallintajärjestelmä.
- Tilojen yhteiskäyttöisyys edellyttää mm. tilankäytön ja varausten pelisääntöjen sopimista ja noudattamista sekä palvelualojen välistä yhteistyötä.
- Elinkeinopalveluiden tavoitteena on, että tiloja voivat joustavasti käyttää myös elinvoimapalveluiden verkoston muut toimijat co-working periaatteella. Verkoston toimijoiden mahdolliset pysyvämmät omat tilat on mahdollista osoittaa kiinteistön muista vuokratiloista. Tavoitteena ovat tilat, joissa on panostettu tilojen viihtyisyyteen, houkuttelevuuteen ja mahdollisuuksiin kohdata muita talon toimijoita.
- Tavoitteena on, että rakennuksessa hyödynnetään älykkäitä mobiilisovelluksia. Käyttäjät voivat esimerkiksi nähdä mobiilisovelluksesta, keitä on paikalla, tai jopa mitä kiinnostuksen kohteita heillä on tai minkä projektin puitteissa he toimivat.
- Business Vantaa Hub -palvelutori tarjoaa keskeisille kumppaneille ja sidosryhmille, esim. YritysVantaalle, Vantaan yrittäjille ja Kauppakamarille, mahdollisuuden tuoda toimintaansa palvelutorin yhteyteen.
 - Palveluista esimerkkinä maksuton yritysneuvonta yrityksen perustajille ja yrityksille Vantaalla (yli 2000 yritysneuvontatapaamista vuodessa).

Rakennuksen tiloja voidaan hyödyntää lisäksi vapaa-ajan käytössä, yrityskäytössä tai yhteistyössä esim. ammatillisten oppilaitosten kanssa. Palvelutoria voidaan

hyödyntää myös tapahtumakäytössä. Tilojen lukitusratkaisussa on syytä huomioida ulkopuolinen vapaa-ajan käyttö.

Henkilökunnan tilojen tavoitteet

Elinvoima- ja työllisyyspalveluiden henkilöstön tilat on mitoitettu monitilatoimistoperiaatteen mukaisesti. Tilojen sijainti-, suunnittelu- ja tilanjakoratkaisuja voidaan täsmentää hankesuunnitelma- sekä ehdotussuunnitteluvaiheessa.

Lähtökohtaisesti työtilat toteutetaan avotoimistotiloina, hiljaisen työn huoneina (työpiste 1-2 hengelle), neuvotteluhuoneina ja vetäytymistiloina. Avotoimistotilojen yhteydessä on tavaransäilytyskaapit. Yhdessä avotoimistotilassa työskentelee tiimikoosta riippuen max. 8–16 henkilöä. Tätä suuremmat avotyötilat jäsenetään kalustuksen ym. avulla pienemmiksi kokonaisuuksiksi. Hiljaisen työskentelyn tarpeisiin voidaan hyödyntää neuvotteluhuoneita. Lisäksi taukotilaa voidaan tarvittaessa käyttää työskentelyyn. Neuvottelutarpeisiin voidaan mahdollisuuksien mukaan hyödyntää myös 1.kerroksen parven Business Vantaa Hub -palvelutorin yhteiskäyttöisiä neuvottelutiloja.

Business Vantaa Hubin taukotilat ovat koko Vantaan kaupungin henkilöstön yhteisessä käytössä. On mahdollista, että osa taukotiloista on luonteeltaan rauhallisia taukotiloja, osa työkahvila-tyyppisiä keskusteluun tarkoitettuja tiloja.

Henkilökunnan käytössä on lepotilojen lisäksi hiljentymistila, jossa on lepo- ja käsienpesumahdollisuus sekä riittävästi tilaa esimerkiksi rukousmatolle.

Puku-, pesu- ja wc-tilojen tavoitteet

Henkilökunnan wc-tilat hajautetaan työ- ja taukotilojen yhteyteen. Asiakastapaamiset järjestetään 1. kerroksen parven neuvottelutiloissa, joiden yhteydessä on oltava asiakkaille tarkoitettuja wc-tiloja. Myös parvikerros varustetaan LE-wc:llä.

Henkilökunnan sosiaalitilat sijoitetaan keskitetysti polkupyöräpysäköinnin läheisyyteen, lähtökohtaisesti maantasokerrokseen. Kulku pyöräpysäköinniltä sosiaalitiloihin järjestetään sivuoven kautta. Sosiaalitilojen viihtyisyyteen ja käytettävyyteen panostetaan.

Käyttäjien osallistaminen

Prosessin aikana on järjestetty käyttäjätyöpajoja seuraavasti:

- Alkuperäisen Kasvupalveluiden tarveselvityksen työpajat

- Business Vantaa Hub –palvelukonseptin kehittämisen työpajat
- Business Vantaa Hub –tarveselvityksen työpajat

Hankkeen käyttäjiä osallistetaan myös jatkosuunnitteluun. Tarkempi osallistamisen toimintatapa sovitaan suunnitteluvaiheen alussa.

4.2 Ateriapalvelun tavoitteet

Rakennuksen aulan yhteyteen sijoitetaan ulkopuolisen palveluntuottajan kahvilatila. Lounaskahvila palvelee rakennuksen ja lähialueen käyttäjiä. Keittiön tulee sijaita hyvän huoltoyhteyden päässä. Keittiöön valittavien materiaalien tulee olla helposti puhtaana pidettäviä ja hygieenisinä. Asiakastilan tulee sijaita keittiön välittömässä läheisyydessä. Kahvilan lopullinen ratkaisu toteutetaan kahvilayrityksen tarpeiden mukaan.

4.3 Puhtauspalvelutavoitteet

Puhtauspalvelun tavoitteet rakennuksen hyvälle siivottavuudelle

Puhtaat tilat luovat puitteet terveelliselle ja turvalliselle työympäristölle. Yläpölyjen kertymistä suunnitteluratkaisuissa tulee välttää, turhia ulokkeita ja korkealla olevia puhdistettavia pintoja, joihin pöly pääsee kerääntymään. Huomioitava, ettei puhtaanapidollisesti ole mahdollisuutta poistaa korkealta yläpölyjä päivittäisessä siivouksessa, mikä vaikuttaa sisäilman laatuun heikentävästi.

Esteettömyydellä mahdollistetaan rakennuksen hyvä siivottavuus. Korkeat kynnykset hankaloittava koneiden ja laitteiden siirtoja ja itse siivousta. Puhdistettavien pintojen ja kalusteiden tulee olla julkisentilan ja kulutusta kestäviä, sekä helposti puhdistettavat. Lattioiden vahaukselle ei tule olla tarvetta.

Kiinteistön sisäänkäyntien tulee olla katettuja, asvaltoituja / päällystettyjä ja tuulikaapeilla varustettuja, mikä vähentää lian kulkeutumisen sisätiloihin.

Rakentamisen aikainen puhtausluokka P1

Materiaalien päästöluokka M1

Siivouskeskus

Siivoustilojen suunnittelussa käytetään RT-kortteja, joissa annetaan suosituksia siivoustilojen sijoituksista, mitoituksesta. Tilojen varustelussa käytetään Vantaan kaupungin määritellyjä varusteita.

Siivouskeskus sijoitetaan 1. kerrokseen. Näin mahdollistetaan tavarantoimitusten ja jätehuollon joustavuus. Siivouskeskus toimii myös puhtauspalvelun tukkutavaroiden ja koneiden varastotilana. Jos erillistä varastoa ei saada, niin se tulee ottaa huomioon siivouskeskuksen tilaohjelmassa. Tilat tulee varustaa 8 kg teollisuus pyykinkäsittelykoneilla ja omilla jalustoillaan. Pyykinkäsittelykoneille valetaan betonista 10 cm koroke, johon koneiden jalustat pultataan kiinni. Koneiden huolto- ja puhdistustila varustettuna hiekanerottelukaivolla 400 x 400 cm ja käsisuihkulla. Tilassa pestään päivittäin siivouspyykkiä, sekä tehdään koneiden huolto- ja puhdistustehtäviä. Tilan hyvästä ilmanvaihdosta tulee huolehtia. Siivouksessa käytettäville koneille varataan riittävästi latauspistokkeita. Hyllytilaa siivousliinoille ja mopeille, sekä käytössä oleville puhdistusaineille jne. RST-altaat varustetaan laskutasoilla ja käsisuihkuilla.

Erilliset siivoustilat

Siivoustilat tulee jakaa tasaisesti siivottaville alueille/kerroksille, niin ettei etäisyys siivoustiloihin tule liian pitkäksi. Siivoustilat varustetaan ja kalustetaan päivittäisessä siivouksessa tarvittaville siivousvälineille ja mahdollisesti piensivouskoneille. Rakennuksen eri kerroksille sijoitetaan siivoustilat, kuitenkin niin että tilat ovat hissien läheisyydessä.

Jätehuolto

Turvallisuussyistä risteävää liikennettä ei saa olla jätepuoleisen läheisyydessä. Jätteenkuljetuksille ei voi määrittää tarkkaa tyhjennysaikaa, minkä takia jäteauton liikkuminen alueella tulee taata turvallisiksi.

Jätepuoleinen tulee sijoittaa huoltopihan yhteyteen ja kulku jätepuolelle sisätilojen kautta, kaikille kiinteistön käyttäjille. Kulkureitin tulee olla mahdollisimman lyhyt. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon talvilumenpoistoon vaadittava tila. Tarkempi säiliöiden määrä ja tilavuus määritellään hankkeen suunnittelun yhteydessä.

Lajittelu vähintään seuraaville jätejakeille:

- Sekajäte
- Kartonki
- Biojäte
- Muovi
- Pienmetalli
- Paperi
- Lasi

Säiliöiden kansien tulee olla riittävän suuret, esim. 150 l jätessäkki tulee sopia suuaukosta. Kansiosiin aukipitolaitteet ja lukitus kiinteistön sarjaan ja lukkojenpäälle kumiläpät, jäätyminen estämiseksi. Säiliöihin kyltit eri jätelajeille. Jäteastioiden määrä ja tyyppi sekä jätepuristimien tarve tarkentuu jatkosuunnittelussa.

4.4 Väestönsuoja

Väestönsuoja mitoitetaan pinta-alaperusteisesti. Mitoitusperiaate varmistetaan viranomaisneuvotteluissa jatkosuunnittelun yhteydessä.

Toimitilat yleensä; noudatetaan pääkaupunkiseudun rakennusvalvontojen yhtenäisten käytäntöjen ohjetta ARK01A.

Väestönsuojiiin sijoitetaan tilaohjelman mukaisia tiloja, esimerkiksi:

- kiinteistönhoidon tilat
- henkilökunnan työ-, tauko ja sosiaalitiloja joiltakin osin

Business Vantaa Hubin vuokratilojen (maantaso- ja 2. kerros) vaatima osuus väestönsuojista on 60 m².

4.5 Tilaan ja käyttöön liittyvät muunneltavuus-, monikäyttöisyys- ja laatutasotavoitteet

Tilat suunnitellaan Vantaan kaupungin suunnitteluohjeiden mukaisesti sekä RT-korttien määräykset ja ohjeistukset huomioiden. Tilojen tulee olla huollettavia ja helposti ylläpidettäviä. Materiaalivalinnat tehdään tilojen käytön vaatimusten mukaisesti. Tilojen tulee olla monikäyttöisiä, muuntojoustavia, käytettäviä ja viihtyisiä sekä terveellisiä ja turvallisia.

Tilat muuntuvat tai ovat käytettävissä useampaan käyttötarkoitukseen, ja tekniset ratkaisut mahdollistavat tulevat käyttötarkoituksen muutokset ja laajentamisen. Rakenteelliseen muuntojoustavuuteen pyritään valitsemalla runkojärjestelmä niin, että se sallii joustavan käytön ja myöhempiä tilamuutoksia.

Muuntojoustovaatimuksissa noudatetaan Vantaan kaupungin suunnitteluohjeita. Rakennus on suunniteltava muuntojoustavaksi myös talotekniikan osalta. Muun muassa ilmanvaihto, poistumistiet ja kokoontumistilojen henkilömäärä on syytä mitoittaa tilan muuntojoustavuuden mahdollistaman maksimikäyttäjämäärän mukaan. Muuntojoustavuus otetaan huomioon myös kuilu- ja ilmanvaihtokonemitoituksessa. Tarveselvityksessä kuvatuilla rakentamisen muuntojoustotavoitteilla pyritään luomaan tilat, joissa toiminta voidaan järjestää

laadukkaasti nyt ja tulevina vuosikymmeninä. Muuntojoustavuusaste tulee määritellä hankekohtaisesti.

Rakennus yhteensovitetään huolellisesti ympäröivään julkiseen kaupunkitilaan. Parvekkeille sijoitetaan oleskelualueita henkilöstölle. Pääsisäänkäynti- ja aulatilojen suunnittelussa on tavoitteena tilojen avautuminen ympäröivään katutilaan. Sisätilojen arkkitehtuurin tavoitteena on toimivat, viihtyisät ja toimintakulttuuria tukevat ratkaisut.

4.6 Tilamitoitus- ja laajuustavoitteet

Business Vantaa Hub -toimitilarakennuksen laajuus tiloille on:

- Henkilöstömäärä: 110 henkilöä
- Ohjelma-ala: 2319 ohm²
- Huoneala: 2974 hum², sisältäen seuraavat
 - Hyötyala: 2974 hym² (sisältää vuokratilojen sisäiset käytävät 533 m²)
 - Kiinteistön yleiset aulat, käytävät, porrashuoneet ja tekniset tilat eivät sisälly tähän tilaohjelmaan.
- Bruttoala: 3318 brm^{2*}
- Huoneistoala: 2999 htm²
- Siivousala: n. 2974 hum²

Pinta-alat on laskettu hankesuunnitelman pohjakaavioista (Liite 6: Hankesuunnitelma, 28.5.2026).

*Vantaan kaupungin vuokratilojen bruttoala on laskettu seuraavaa kaavaa noudattaen: *koko Vantaan kaupungin vuokratilojen htm² / rakennuksen htm² * Koko rakennuksen brm²*

4.7 Tavoitetunnusluvut tilatehokkuudelle

Tilaratkaisultaan rakennus on monitilatoimisto, jossa on paljon yksittäisiä toimisto- ja asiakashuoneita, sekä neuvottelutiloja myös ulkopuolisille. Tyypillisesti huonetoimisto, johon sisältyy myös ulkopuolisille tarkoitettuja neuvottelutiloja, vaatii vähintään 25 htm²/ henkilö (RT 95 11151). Tarveselvityksen tilaohjelman 2. kerroksen vuokratilojen tilapaikkatehokkuusluku on n. **15,4 htm²/ henkilö**. Vantaan kaupungin toisen kerroksen vuokratilojen tehokkuus on työpistettä kohden n.19,2 htm².

Tilapaikkatehokkuuden henkilöpaikkamäärän jakajana on käytetty tarveselvityksen henkilöstön kokonaismäärää, joka sisältää myös etänä olevat työntekijät.

Elinvoima- ja työllisyyspalveluiden tilapaikkatehokkuuslukujen pinta-aloihin on hyötyöalan lisäksi jyvitetty sosiaalityötilojen pinta-alaa siten, että toimijan omien tilojen pinta-ala on suhteutettu koko rakennuksen ulos vuokrattavan pinta-alan määrään.

Tilaohjelman tunnusluvut:

- Bruttoalan ja hyötyöalan suhde: 1,12 brm²/hym² ja 0,90 hym²/brm²
- Bruttoalan ja huonealan suhde: 1,12 brm²/hum² ja 0,90 hum²/brm²

4.8 Tekniset tavoitteet (RAK, LVIA ja SÄH)

Rakennus suunnitellaan Vantaan kaupungin voimassa olevien suunnitteluohjeiden mukaisesti. Vantaan kaupungin Uudisrakentamisen suunnitteluohjeessa (05/2026) on lueteltu teknisiä tavoitteita sekä suunnittelussa noudatettavia asetuksia, ohjeistuksia ja käytäntöjä tätä tarveselvitystä yksityiskohtaisemmin.

Rakennetekniset tavoitteet

Vantaan kaupungin toimitilahanke sijaitsee yksityisen kiinteistön omistajan rakennuksessa, Tikkurilan osaamiskampuksella korttelissa 62003, vuokratiloina, josta syystä koko rakennuksen ARK RAK LVISA -ratkaisut vaativat yksityisen rakennushankkeen ja Vantaan kaupungin välistä tiivistä yhteistyötä.

Vantaan kaupungin rakennustekniset tavoitteet:

Rakennus suunnitellaan rakennusteknisesti siten, että rakenneratkaisut ovat turvallisia, luotettavia ja hyvän rakentamistavan mukaisia. Kaikessa suunnittelussa noudatetaan YM:n, RakMk:n ja RIL ry:n määräyksiä ja ohjeita sekä Vantaan kaupungin voimassa olevia suunnitteluohjeita. Rakennuksen kaikessa suunnittelussa on lähtökohtana Vantaan kaupungin ja Tikkurilan osaamiskampuksen kestävä rakentamisen tavoitteet.

Rakennus perustetaan suunnitteluvaihetta varten laaditun perustamistapalausunnon mukaisesti. Perustukset routasuojataan ja rakennus salaojitetaan. Maata vasten rakennettavat rakenteet vesieristetään ja rakenteet otetaan salaojituksessa huomioon. Valittavan kantavan rakenteen mukaan valitaan joko jatkuvat anturalinjat tai pilarianturat.

Pohjavedenpinnan alapuolelle rakennettavat tilat edellyttävät vesitiiviitä seinä- ja alapohjarakenteita tai pysyviä patoseiniä.

Raideliikenteen runkomelu- ja värinäselvitys tulee laatia ja huolehtia mahdollisesta perustusrakenteiden melu- ja värinäsuojauksesta. Rakennuksen alapohja toteutetaan ensisijaisesti kantavana ryömintätalaisena, koneellisella ilmanvaihdolla ja radoninpoistolla varustettuna. Ryömintätilan perusmaan päälle asennetaan 150 mm kevytsorakerros alustatilan kosteudenhallintaa varten. Perusmaa kallistetaan salaojiin päin.

Runkojärjestelmä valitaan siten, että se sallii tilojen muuntojoustavan käytön ja mahdolliset tilamuutokset. Muuntojoustavuusaste tulee päättää rakennuksen suunnitteluvaiheessa, jotta muuntojoustavuustaso on rakennuksessa tarpeen

mukainen, eikä aiheuta kohtuuttoman suuria kustannuksia myöhemmin muutoksia toteuttaessa. Runkojärjestelmänä suositellaan käytettäväksi pilari-palkki-laattajärjestelmää. Kerroskorkeudessa tulee ottaa huomioon talotekniikan muuntojouston vaatima tilavaraus.

Aurinkosähköjärjestelmän kuormitus yläpohjan kantaville rakenteille tulee ottaa huomioon rakenteiden mitoituksessa.

Rakennuksen rakennusfysikaaliseen suunnitteluun tulee kiinnittää erityistä huomiota, ulkovaipan pintojen ja liitosdetaljien tulee kestää kasvavia säärasituksia (rankkasateet, poikkeuksellisen pitkät kuivat jaksot, äkilliset säävaihtelut). Erityistä huomiota tulee kiinnittää rakenteiden ja rakennusmateriaalien kuivana pysymiseen, niin työmaa-aikana, kuin valmiissa rakennuksessa. Rakennuksen tiiveyden varmistamiseksi, kaikista liitoskohtatyypeistä laaditaan liitosdetaljisuunnitelmat. Rakennuksen sisätiloissa, näkyviin jäävien rakenteiden pinnoitteissa/pinnoissa huomioidaan hyvän sisäilman laatutaso.

Rakennuksen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee noudattaa Kuivaketju 10 -järjestelmää. Rakentamisessa tulee käyttää sääsuojausta kosteusrasituksen minimoimiseksi.

Talotekniikan nousukuilut keskitetään ja optimoidaan rakennuksen todelliseen tarpeeseen, mutta laajennusvara huomioiden. Taloteknisiä asennuksia ei pääsääntöisesti tehdä ulkoseinärakenteiden rakennekerroksiin.

Rakennuksen paloluokka on P0 tai P1, paloluokka tarkentuu suunnitteluvaiheessa. Rakennustöiden puhtausluokka on P1.

LVIA-tekniset tavoitteet

LVIA-järjestelmät suunnitellaan ja toteutetaan noudattaen voimassa olevia asetuksia ja ohjeita. Lisäksi suunnittelussa noudatetaan pelastuslaitoksen vaatimuksia ja rakennusvalvontaviranomaisen käytänteitä, sekä tilaajan ohjeistuksia sekä malleja. Järjestelmän tulee olla energiatehokas, toimiva ja turvallinen, sekä tuottaa terveellinen tilaolosuhde käyttäjilleen. Järjestelmät ovat etäohjattavia ja -seurattavia, mikä mahdollistaa mittaroidun kiinteistön energiankulutuksen seurannan (toiminnan ja kiinteistön kulutukset erotettuina). Kiinteistöautomaatioon suunnitellaan painesuhteiden hallinnan mahdollistava koko rakennuksen kattava paine-eromittausjärjestelmä. Järjestelmien suunnittelussa otetaan huomioon muuntojoustavuus, muuntojoustavuusaste päätetään suunnitteluvaiheessa.

Kiinteistö liitetään Vantaan energian kaukolämpö- ja HSY:n vesi- ja viemäri-verkostoihin.

Rakennuksen tilojen peruslämpötila on 21 °C, josta sallitaan enintään. 1 °C alitus.

Kiinteistö varustetaan tarpeenmukaisin vesi- ja viemärilaitteistoin putkistoihin ja varusteineen tarvittavin erottimin.

Hulevedet viivytetään kiinteistön alueella ennen poisjohtamista. Järjestelmät rakennetaan ja varustetaan siten, ettei kiinteistöstä johdu maastoon haitallisia aineita.

Rakennus varustetaan koneellisella lämmön talteenottolaittein varustetulla tulo- ja poistoilmanvaihtojärjestelmällä puhaltimet ovat pääsääntöisesti EC-moottorein varustettuja kammio puhaltimia. Puhaltimen kierroslukua säädetään taajuusmuuttajalla, jota ohjaa kanavapaine. Rakennuksen tilojen jäähdytystarve simuloidaan suunnitteluvaiheessa. Ilmanvaihtokanavistot mitoitetään muuntojouston vaatimin edellytyksin suurimman mitoituskriteerin mukaisesti. Ilmanvaihtokoneet mitoitetään SFP-lukuperusteisesti ensikäytön mukaisesti.

Lähtökohtaisesti rakennus suunnitellaan S2-sisäilmastoluokkaan Vantaan kaupungin ohjeiden mukaisesti. Rakennuksen jaettujen ja yhteiskäyttöisten tilojen periaate ja tehokas tilojen käyttö tarkoittaa sitä, että tiloja käytetään myös kesäkaudella, tämä tulee ottaa huomioon suunnittelussa, tämä lisää mahdollisen jäähdytyksen tarvetta. Kuitenkin vain tarpeenmukaiset tilat varustetaan jäähdytyksellä. IV-järjestelmään tehdään varaukset tuloilmajäähdytykselle: tilavaraukset IV-koneisiin ja paineenkorotusvarat puhaltimille. Rakennus varustetaan jo toteutusvaiheessa erillisellä jäähdytysjärjestelmällä, mikäli simulointitulokset sitä edellyttävät käytön luonteesta johtuen.

Kanavistot varustetaan vyöhykekohtaisin tulo- ja poistoilmakanavistoon asennettavin ilmamääräsäätimin, mikä mahdollistaa vyöhykekohtaisen, olosuhteisiin ja ilman laatuun perustuvan muuttuvan ilmanvaihdon. Vyöhykkeet varustetaan mittaelimin, jotka ohjaavat säätimiä.

Ilmanvaihtojärjestelmän ominaissähkötehon (SFP-luvun) tulee olla < 1.7. Lämmön talteenoton vuosihyötysuhteen tulee olla vähintään 70 %.

Sähkötekniset tavoitteet

Sähköjärjestelmien tulee olla energiatehokkaita, kestäviä, helppokäyttöisiä sekä laadukkaita, käyttäjälähtöisyys ja muuntojoustavuus huomioiden. Energian kulu-

tuksen seurantaan varten sähkökeskuksiin asennetaan alamittareita, joilla tavoitellaan rakennuksen käytönaikaista energian kulutuksen optimointia.

Rakennus liitetään sähkölaitoksen keskijännitejakelu- ja teleoperaattorin tietoliikenneverkkoon. Kiinteistöautomaatio liitetään kaupungin kaukovalvontajärjestelmään.

Piha- ja saattopysäköintialueiden valaistus toteutetaan valaisinpylväillä sekä valonheittimillä. Valaistusta täydennetään rakennuksiin asennettavilla seinä- ja katosvalaisimilla.

Kiinteistö varustetaan kiinteistömuuntamolla. Rakennukseen asennetaan sähkökeskuksia (pääkeskus, nousukeskukset, ryhmäkeskukset, pistorasiakeskukset, yms.), jotka palvelevat valaistusta, pistorasioita, LVIA-laitteita, kiinteistön laitteita, sekä tele- ja turvajärjestelmiä.

Kiinteistö varustetaan yliaaltokompensoinnilla. Kompensoinnin rakenne (keskitetty vai hajautettu) selvitetään suunnitteluvaiheessa.

Rakennus varustetaan yleiskaapelointi-, info-TV-, ajannäyttö- sekä merkinanto- ja kutsujärjestelmillä.

Rakennus varustetaan kattavalla AV-järjestelmällä, näytöt pääsääntöisesti kiinteästi asennettuja, osa tarvittaessa siirrettäviä. Vähäisessä määrin projektoreita valkokankaineen. AV-järjestelmät kuuluvat ensikertaisen kalustamisen ja varustamisen kustannuksiin.

Kaikissa yhteiskäyttöisissä tiloissa (myös asiakaspalvelu- ja toimistohuoneet) on sisäänkäynnin yhteydessä tilavarausräjäytys.

Kiinteistö varustetaan Virve-, murtoilmaisuus-, videovalvonta-, sähkölukitus/kulunvalvonta-, paloilmoinen-, merkki- ja turvalaistusräjäytysjärjestelmillä. Sprinkleri- ja/tai savunpoistojärjestelmät toteutetaan vain siinä tapauksessa, jos rakennusluvan ehdot sitä/niitä edellyttävät.

Aulan infopiste ja kokoontumistilat varustetaan induktiosilmukalla.

Sosiaalitulojen pesutilat varustetaan vesikiertoisella lattialämmityksellä, huomioiden kuivatustarve lämmityskauden ulkopuolella.

Kiinteistö varustetaan aurinkosähköjärjestelmällä.

Ovipuhelinjärjestelmät.

Rakennuksen pääsisäänkäynti ja huoltosisäänkäynti varustetaan ovipuhelimella. Pääsisäänkäynneille asennetaan ovipuhelinjärjestelmä, josta saadaan yhteys vahtimestarille, huoltopihayhteys tulee sopia erikseen. Rasioiden paikat tarkentuvat jatkosuunnittelussa. Lukitusratkaisuissa huomioidaan myös tilojen vapaa-ajan käytön tarpeet ja ratkaisun soveltuminen rakennuksessa käytössä olevaan tilavarausjärjestelmään.

Sähköiset ovilukitukset ja kulunvalvontajärjestelmä:

Rakennuksen pääkulkureittien ulko-ovet sekä vapaa-ajan käytön kulkua rajaavat ovet varustetaan kulunvalvonnalla. Lukitusratkaisuissa huomioidaan myös tilojen vapaa-ajan käytön tarpeet ja ratkaisun soveltuminen käytössä olevaan tilavarausjärjestelmään. Vantaan kaupungin käytössä on Timmi-varausjärjestelmä, järjestelmä ollaan kilpailuttamassa uudelleen, uusi järjestelmä tarkentuu myöhemmin. Ulkokuori sekä vapaa-ajan käytön kulkua rajaavat ovet varustetaan sähköisillä lukituksilla.

Tieto- ja viestintätekniset tavoitteet

Vantaan kaupungin tietoverkkoon liitettävillä järjestelmillä tulee olla Mac-osoite ja pääsynhallinta. Tilaaja toimittaa tarkemman ohjeistuksen suunnitteluvaiheessa. Tietoverkkoon liitettäviä järjestelmiä ovat mm. rakennusautomaatio, aurinkosähkö, automaattinen paloilmoitin ja sähköinen lukitus iLoq.

Matkapuhelinverkon sisäkuuluvuuden parantamiseen tulee varautua, erityisesti jos kohteessa on raportoitu huonosta sisäkuuluvuudesta. Sisäkuuluvuuden parantamiseksi kohteeseen tulee asentaa vähintään kaapelointi sisääntenniverkkoa varten.”

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

Tavoitteena on noudattaa Vantaan kaupungin Rakennuksen hiilijalanjäljen ohjaus Vantaalla –ohjetta (RAVA) ja Tikkurilan osaamiskampuksen Resurssiviisas ja kestävä rakentaminen –ohjetta.

Elinkaaritavoitteet

Vantaan kaupungin toimitilajohtamisen uudisrakennushankkeissa noudatetaan kaupunginvaltuustossa hyväksytyä resurssiviisauden tiekarttaa.

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

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

Uusia materiaaleja valittaessa huomioidaan vähähiilisyys, materiaali-tehokkuus, kestävyys, huollettavuus ja tuotteiden ympäristösertifikaatit. Rakennuksen materiaaleista tulee olla vähintään 10 % uusiutuvia tai kierrätettyjä. Suunnitteluratkaisujen tulee tukea/edistää rakennusosien uudelleen käyttöä ja kierrätettävyyttä myöhemmissä rakennuksen elinkaaren vaiheissa.

Vantaan kaupungin Uudisrakentamisen suunnitteluohjeessa (05/2026) mukaisesti tiiveysvaatimuksesta on todettu: ” Ilmanvuotoluvun q50 saa olla korkeintaan 1 (m³/hm²), joka varmistetaan tiiveysmittauksilla ja rakenteiden tiivistämisellä työmaavaiheessa.”

Energiatehokkuustavoitteet

Ympäristöministeriön asetus uuden rakennuksen energiatehokkuudesta (1010/2017); Toimistorakennus (luokka 3) mukaan toimistorakennuksen energiatehokkuuden vertailuluku saa olla enintään 100 kWhE / m², a.

Business Vantaa Hub -rakennuksen 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 rakennukselle arvioitu kesäaikainen sähkötehon tunneittainen peruskulutus. Aurinkosähköjärjestelmän koko alustavasti on luokkaa 300...750 kWp, mikäli koko mahdollista kattopinta-alaa hyödynnetään. Rakennuksen massoittelussa huomioidaan ilmansuuntien vaikutukset siten, että katto-osuudet suunnataan etelä- ja länsisuuntaan, eivätkä itse kattorakenteet aiheuta varjostumia aurinkosähkövoimalalle. Lisäksi huomioidaan mahdolliset kasvikatko-osuudet voimalan suunnittelussa.

Kiinteän varavoimakoneen tarve rakennuksessa tulee tarkistaa viranomaiselta jatkosuunnittelun yhteydessä. Kiinteästi asennetulla varavoimakoneella voitaisiin osallistua myös säätösähkömarkkinoille ja tällä tavoin edistää valtakunnallisen tason sähkön kysyntäjoustotavoitteita. Varavoimakoneen tahdistukselle kantaverkon taajuuteen nähden on asetettu tarkat vaatimukset, joten kiinteän varavoimakoneen toteuttamisesta on päätettävä ajoissa, jotta säätösähkömarkkinoille osallistuminen olisi mahdollista.

Kompensointilaitteiston asennusta suunniteltaessa voidaan huomioida hybridisuodattimien asennusmahdollisuus. Laitteistolla voidaan saavuttaa 3...5 % sähköenergiansäästö vuodessa, mikä suurikokoisessa rakennuksessa muodostaa huomattavan kustannussäästön.

Rakennuksessa hyödynnetään älykkäitä rakennusautomaatiosovelluksia ja ratkaisuja. Hyödynnetään IV-koneiden tarkoituksenmukaista käyttöä automaatiojärjestelmän aikaohjelmien avulla.

Jatkosuunnittelussa tutkitaan myös sähkön- ja lämmön kysyntäjoustopotentialit sekä energian varastointimahdollisuudet rakennuksessa.

Rakennuksen energiatehokkuustavoitteiden toteutumisen seuranta varten, rakennus varustetaan sähkön- lämmön- ja vedenkulutuksen päämittauksilla sekä riittävällä määrällä alamittareita toimitilajohtamisen mittarointiohjeen (Mittarointiohje LVIAS-suunnittelijoille, 13.8.2019) mukaisesti.

Rakennuksen hiilijalanjälki lasketaan vähintään kolme kertaa: luonnosvaiheessa, lupavaiheessa ja valmiista rakennuksesta.

Energia- ja ilmastotavoitteiden valinnassa hyödynnetään elinkaarilaskentaa.

Hiilijalanjälkilaskennassa tavoitellaan käyttötarkoituksen mukaan vuoden 2029 hiilijalanjäljen raja-arvoja Valtioneuvoston asetuksen (8.1.2026) 4 § mukaisesti.

Rakennukseen toteutetaan viherkatto, rakennuspaikalla tulee noudattaa viherkerroinvaatimusta 0,8.

Hulevedet viivytetään tontilla ennen johtamista sadevesiviemärijärjestelmään.

4.10 Sisäilmatavoitteet

Lähtökohtaisesti rakennus suunnitellaan S2-sisäilmastoluokkaan Vantaan kaupungin suunnitteluohjeiden mukaisesti. Suunnittelutyön tulee edetä Terve talo -

tavoitteiden mukaisesti. Lisää ilmanvaihtoon liittyvistä tavoitteista aikaisemmin kappaleessa 4.9.

4.11 Toteutukseen liittyvät tavoitteet

Tämän uudisrakennuksen tulee toteuttamaan yksityinen kiinteistösijoittaja ja Vantaan kaupunki vuoraa rakennuksesta tilat Elinvoima- ja työllisyyspalveluiden tilatarpeisiin.

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

5 TONTTI JA RAKENNUSPAIKKA

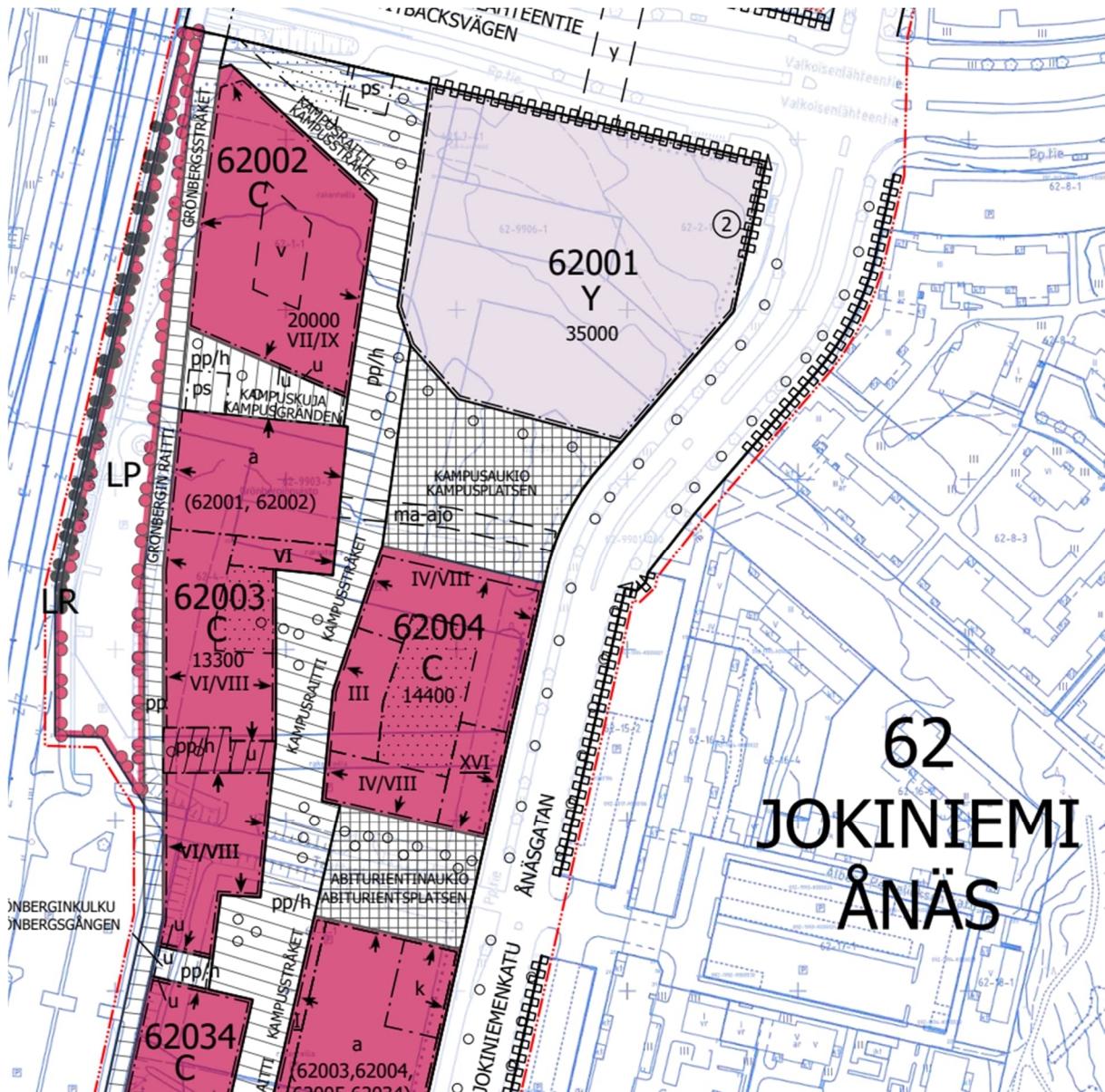
5.1 Sijainti ja hallinta

Rakennusalue sijaitsee Tikkurilan Jokiniemessä, lähellä Tikkurilan rautatieasemaa. Kortteli sijoittuu alueen keskiosaan, junaradan ja Kampusraitin väliselle alueelle. Alue on kaupungin omistuksessa. Rakennuspaikka on tasaista aluetta ja se koostuu pääosin tilapäisistä pysäköintialueista.

5.2 Kaava- ja kiinteistötiedot, rasitteet

Voimassa olevassa yleiskaavassa alue on kaupunkikeskustan aluetta, jota kehitetään monipuolisena, toiminnoiltaan sekoittuneena kaupunkiympäristönä. Alueelle kohdistuu strateginen kehittämismerkintä "kestävän kasvun vyöhyke".

Alueella on voimassa asemakaava, jossa kortteli 62003 on osoitettu keskustatoimintojen korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa asuin-, majoitus-, kulttuuri-, opetus-, palvelu-, liike-, myymälä- ja toimistotiloja. Kortteliin valmistellaan käynnistettäväksi korttelikohtaista kaavamutosta, tulevan tontinvaraajan toimesta. Kaavamutoksella varmistetaan kortteliin suurempi rakennusoikeus, enemmän muuntojoustavuutta rakennukselle, toimivat lastaus/huoltoliikenteen yhteydet.



Kuva: Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

5.3 Kaavalliset, kaupunkikuvalliset ja arkkitehtoniset tavoitteet

Vantaan arkkitehtuuriohjelmassa 2025 on esitetty kahdeksan kaupunkikorttia, jotka muodostavat arkkitehtuuriohjelman ytimen ja esittävät arkkitehtuuritavoitteen eli näkemyksen siitä, millainen tulevaisuuden kaupunki on ja millaisiin haasteisiin arkkitehtuurin tulee vastata. Korttien teemat ovat seuraavat:

- **Kollektiivisia tarinoita** - alueellisten erityispiirteiden vahvistamista
- **Kävelijän vauhdilla koettavaa** - liikenteeltään hidastettuja paikkoja
- **Silmiä kadulle** - turvallista rakennettua ympäristöä
- **Ihmisen mittakaavaista** - visuaalista ja toiminnallista vaihtelua

- **Joustavia taloja ja tiloja** - jatkuvaa käyttöä ja muuttuvia tarpeita
- **Käytön jälkiä** - kerroksellisuutta ja vähähiilisyttä
- **Ilmastonmuutokseen sopeutuvaa** luontoa ja kaupunkirakennetta
- **Villiintyvää kaupunkiluontoa** - hyvinvoivia lajeja ja ihmisiä

Vantaan kaupungin suunnitteluohjeessa arkkitehtuurin tavoitteet on tiivistetty seuraavasti:

- rakennamme kestävä, laadukasta ja ilmaisuvoimaista arkkitehtuuria, joka ilmentää aikaansa ja muodostaa vantaalaista identiteettiä
- edistämme rakentamisessa kiertotaloutta ja hiilineutraalisuustavoitteiden saavuttamista
- tuotamme arkkitehtuuria teknisesti varmoja ja laadukkaita ratkaisuja asetetun kustannustavoitteen mukaisissa reunaehdoissa
- rakennus pihoineen suunnitellaan kokonaisuudeksi, jossa toteutuvat toiminnalliset, kaupunkikuvalliset sekä ympäristövaatimukset
- investointikustannuksia ohjataan tietomallisuunnittelulla
- Arkkitehtuurin päämääränä on klassisen määritelmän mukaisesti kauneus, kestävyys ja käyttökelpoisuus.

Rakennus pyrkii edistämään Vantaan arkkitehtuuriohjelmassa ja Vantaan kaupungin Uudisrakentamisen suunnitteluohjeessa esitettyjä tavoitteita. Lisäksi rakennus toteuttaa Tikkurilan osaamiskampusalueelle asemakaavassa, taidekonseptissa ja vähähiilisen rakentamisen ohjeissa asetettuja tavoitteita myös arkkitehtuurin ja kaupunkikuvan osalta.

Kaupunkikeskustan arkkitehtuurin tulee olla laadukasta ja monikäyttöistä. Tavoitteeksi arkkitehtuuriohjelmassa on nostettu muun muassa luonnon monimuotoisuuden tukeminen kaupunkikeskustoissa sekä valon, värin ja taiteen tuomisen osaksi hyvää arjen arkkitehtuuria. Tavoitteena on vahvistaa kaupungin identiteettiä laadukkaalla, kiinnostavalla ja rohkealla arkkitehtuurilla.

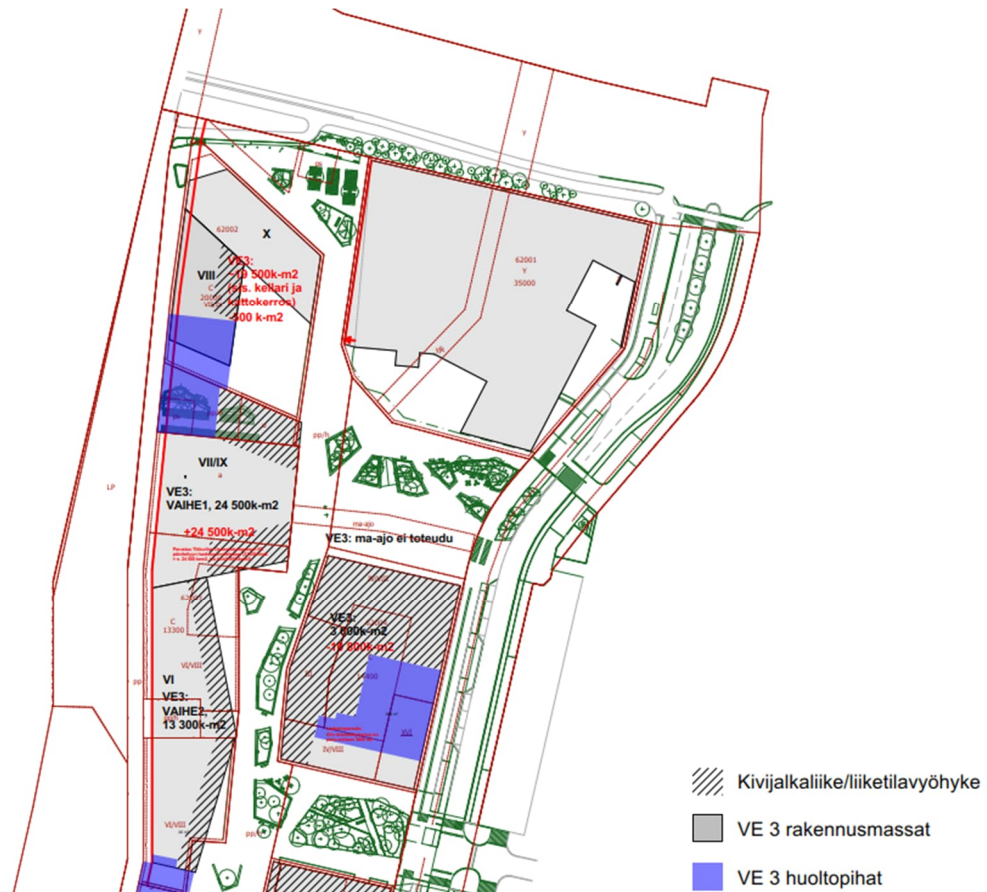
Business Vantaa Hub -uudisrakennuksen kaupunkikuvalliset tavoitteet liittyvät keskeiseen sijaintiin. Sijainti Tikkurilan uutta keskustaa muodostavalla alueella Jokiniemessä, Tikkurilan aseman tuntumassa on poikkeuksellinen, tämän vuoksi hankkeen arkkitehtonisen laadun tulee olla kunnianhimoinen ja vastata keskustarakentamisen laatutasoa. Business Vantaa Hub -rakennus tulee olemaan elimellinen osa Tikkurilan osaamiskampusalueen Kampusaukion ympärille muodostuvaa innovaatioaluetta, jonka muodostavat yhdessä oppilaitoskortteli, kampusasumisen kortteli ja Business Vantaa hub -kortteli. Tavoitteena on, että alueen rakennukset sekä julkiset ulko- ja sisätilat yhdessä muodostavat viihtyisää, mielenkiintoista ja monipuolista oppimisen, työnteon, vapaa-ajan ja palveluiden sekä asumisen ympäristöä, jossa lähtökohtana on laajamittainen yhteiskäyttöisyys.

Julkisen tilan osalta edellytetään korkealaatuista ja innovatiivista arkkitehtonista otetta.

Rakennuksella on tärkeä rooli kampusalueen keskiosassa, keskeisellä paikalla merkittävänä vetovoimatekijänä. Rakennus muodostaa osaltaan toiminnallisen päätteen kampusalueen pohjois-eteläsuuntaiselle kävelyakselille. Jokiniemen kampusalueen halki kulkee vehreä katureitti, Kampusraitti. Liikkumisen sujuvuus tulee ottaa huomioon reittiä reunustavien korttelien suunnittelussa. Rakennusten maantasokerrosten tilojen ja julkisivujen osalta tavoitellaan avointa ja aktiivista suhdetta kampusalueen jalankulkuympäristöön. Kivijalkaliiketilojen ja elävän katu-tilan toteutumista tulee edistää koko alueella. Erityisesti keskeisimpien julkisten kävely- ja oleskelualueiden äärelle on sijoitettava liiketilamaisia, ikkunallisia tiloja ja kaupunkikuvaa elävöittäviä toimintoja. Rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen sijoittuu Business Vantaa hub -palvelutori. Palvelutorin tilojen kautta rakennus avautuu ympäristöönsä muodostaen elävää kaupunkiympäristöä ja yhteyden ympäröivään katutilaan.

Rakennus tulee muodostamaan osan pääradan suuntaista aluejulkisivua, jonka kaavan tavoitteiden mukaan tulee olla ”korkeatasoinen ja omaleimainen Jokiniemen aluejulkisivu”. Rakennukseen tulee olemaan useita merkittäviä lähestymissuuntia: lähestyminen aseman suunnasta, Valkoisenlähteen suunnasta ja Jokiniemenkadun suunnasta. Rakennus tulee sijoittumaan Kampusaukion yhteyteen, aluetta halkovien kevyen liikenteen reittien varrelle, muodostaen kaupunkikuvallisesti merkittävän aukiota rajaavan päänäkymän Jokiniemenkadulta lähestyttäessä.

Muita kaavaan liittyviä tavoitteita tullaan asettamaan mm. energiatehokkuuteen ja viherkertoimeen, kasvikattoihin ja hulevesiin sekä esimerkiksi pyöräpaikkojen määrään ja sijoittumiseen liittyen. Tavoitteet täsmentyvät kaavatyön edetessä.



Kuva: Ehdotus kaavamutoksen pohjalle, WSP Finland Oy

5.4 Tontin rakennettavuus, alustava rakennettavuusselvitys

Rakennusalue sijoittuu päärautatieraitin viereen, josta aiheutuu melu/tärinärisä. Kellarien rakentamista ei suositella, pohjavesiolosuhteista ja maaperästä johtuen.

Mahdollinen tärinän vaikutus tulee huomioida perustus- ja rakennesuunnittelussa, melun osalta ääneneristys- ja akustisessa suunnittelussa.

Viereinen Grönberginraitti on pilaristabiloitu kadunrakentamisen yhteydessä. Ratapihan ja tontin väliselle alueelle sijoittuva pilaristabilointi muodostaa muurin radan suuntaan ja suojaa rakennuspaikkaa jonkin verran myös tärinän vaikutuksilta.

Tutkimukset

Tontilla on suoritettu Vantaan kaupungin toimesta laajasti painokairauksia. Lisäksi alueelta on otettu häiriintyneitä maanäytteitä, kalliovarmistuksia porakonekairauksilla, sekä asennettuja pohjavedenmittausputkia. Alueelle

suositellaan lisäpohjatutkimuksia suunnittelun edetessä rakennuspaikkakohtaisesti maaperän nykytilanteen selvittämiseksi.

Maaperä ja topografia

Maaperäkuvaus perustuu maaperäkartaan ja tulkittuihin vanhoihin pohjatutkimuksiin. Vanhojen pohjatutkimustietojen perusteella maanpinta vaihtelee alueella välillä noin +23,1...+17,8. Maanpinta viettää loivasti pohjoisesta etelään.

Vantaan karttapalvelun maaperäkartan mukaan tontin maaperä on pääosin sekalaista täyttömaata ja hiekkaa sekä silttiä. Vanhojen pohjatutkimusten perusteella päällimmäisenä kerroksena esiintyy alueen pohjoisissa osissa hiekkaa ja etelämpänä kuivakuorisavi. Päällimmäisen alueen alla esiintyy kauttaaltaan savikerros, jonka alla on pohjakerros soraa/moreenia. Hiekka/kuivakuorikerroksen paksuus vaihtelee alueella keskimääräisesti noin 0,5...2 metriin. Savikerroksen paksuus vaihtelee alueella noin 1...7 metriin. Savikerros on ohuimmillaan alueen pohjoisosissa ja paksunee etelään ja itään päin. Alueen siipikairausten perusteella saven redusoimaton leikkauslujuus vaihtelee välillä noin 7...15 kPa ja vesipitoisuus välillä noin 40...100 %. Alueella on vain vähän kalliovarmistuksia, mutta kairaukset ovat päättyneet alueella kiveen/kallioon keskimäärin välillä +15,5...+7,0. Keskimäärin maakerrokset ovat paksuimmillaan alueen keskiosalla.

Pohjavesi

Pohjavedenpinnantasoo vaihtelee alueella noin +17...+24. Pohjavedenpinnan mittaustulokset tarkkailuputkista 14.5.2026:

62192P +19.71
62195P +20.97
62198O + 19.16
622194P +20.86
622200P +20.51
62240P +23.58
62241P +21.66
62242P +20.20
62208P +20.52
62252P +20.86
62253P +20.45

Tikkurilan osaamiskampusalueella on käynnissä Vantaan kaupungin toimesta, jatkuva pohjavedenpinnan korkeuden seuranta, raportointi 1krt/kk.

Pohjavedenpinnan tasoja tulee tarkkailla, koska merkittävä pohjavedenpinnan lasku on riski Väylän ratapiha-alueen näkökulmasta.

Olemassa olevat rakenteet

Alue on pääosin tilapäistä pysäköintialuetta, toteutettuna tasatun murskepatjan päälle. Kadut on rakennettu tontinluovutuskuntoon, pinnoitteena pohja-asfaltti, kantavuus raskaalle ajoneuvokuormalle.

Suunnittelualueen länsipuolella kulkee rautatie. Ramboll Finland Oy:n vuonna 2005 laatiman selvityksen ("Selvitys rautatieliikenteen aiheuttaman tärinän vaikutuksesta Tikkurilan keskustan ja Jokiniemen alueella") perusteella rautatie on perustettu maanvaraisina ilman pohjanvahvistusta.

Tärinä

Alue sijaitsee junaradan vieressä. Suunnittelussa ja rakentamisessa tulee huomioida junaradan tärinän vaikutukset perustus- ja rakenteellisessa suunnittelussa. Alueen ensimmäisen rakennushankkeen yhteydessä on laadittu erillinen junaradan tärinäselvitys, jonka mukaan merkittävää tärinäriskiä ei muodostu. Tärinäselvitys tulee laatia rakennushankekohtaisesti.

Pilaantuneet maat

Alueelle on tehty pilaantuneiden maiden kunnostus 2003–2004, sekä myöhemmin Katujen ja puistojen rakentamisen yhteydessä 2024 niiden maiden osalta, jotka jäävät olevien katualueiden alle. Alueelle on laadittu kunnostusten jälkeen jälkitarkastus, josta on saatavilla kartta, tonttien alueilla on yhä vähäisiä pistemäisiä epäpuhtauksia, mutta ei enää laajoja esiintymiä.

Perustaminen

Pääosin alue kuuluu rakennettavuusluokkaan 3a vaikeasti rakennettava pehmeikkö ja osittain 2 normaalisti rakennettava sekä 4 vaikeasti rakennettavasti syvä pehmeikkö.

Esitetyt perustamistavat perustuu maaperäkuvaukseen. Tarkemmat perustamistavat tarkentuvat suunnittelun edetessä, kun rakennusten lattiatasot ja niistä aiheutuvat kuormat tarkentuvat.

Suunnittelualueella rakennukset suositellaan perustettavan paalujen varaan. Alapohja tulee tehdä paaluperusteisilla rakenteilla aina kantavaksi. Piha-alueille, eikä putkijohdoille sallita haitallisia painumia. Piha-alueet ja putkijohdot tarvitsee ainakin osittain pohjanvahvistusta. Pohjanvahvistuksen laajuus ja tarve tarkentuu suunnittelun edetessä.

Maanvaraisten ratojen ja katujen sekä Villa Grönbergin puupaalujen vuoksi maan-
alaiset tilat tulee toteuttaa niin, että pohjavedenpintaa ei alueella pysyvästi alen-
neta. Eri korttelien alueella tämä merkitsee alustavasti seuraavia alempia kuivatus-
tasoja: K 62001/ +18.5, K 62002/ +19.0, K 62003/ +18.0, K 62004/ +17.5. Näiden
tasojen alapuolelle ulotettavat tilat edellyttävät vesitiiviitä seinä- ja alapohjaraken-
teita tai pysyviä patoseiniä.

Alueelle suositellaan lisäpohjatutkimuksia paalujen tunkeutumissyvyyden, sekä
savikerroksen paksuuden ja laadun määrittämiseksi. Savikerroksen laadusta on
saatavilla lisätietoa myös Katujen ja puistojen rakentamisen ajalta vuodelta 2024.

Alueen rakennuksilta vaaditaan pohjavedenhallintasuunnitelman laatimista.

Alueen InfraRYLin mukainen pohjamaaluokka savialueilla on F ja hiekka / seka-
lainen täyttöalueilla E. Tarkempi pohjamaaluokka tarkentuu suunnittelun edetessä.

Radon

Radonin torjunnassa tulee huomioida ohje RT 103123.

Kaivannot

Kitkamaa-alueilla alle 2 m syvät kaivannot voidaan tehdä 1:1 luiskattuina pohja-
vedenpinnan yläpuolella. Savialueilla alle 1,7 m syvät kaivannot voidaan tehdä
luiskattuna 1:1 tai käyttäen tuentaelementtiä. Yli 1,7 m syvät kaivannot savialueilla
tulee suunnitella ja tarkastella erikseen jatkosuunnitteluvaiheessa.

Syvälle ulottuvat pumppaamot tulevat tehtäväksi tuettuna rakenteena.

5.5 Liikenne, pysäköinti, kadut ja kunnallistekniikka, meluselvitys

Kaavoitettava Jokiniemen kampusalue tukeutuu voimakkaasti joukkoliikenne-
yhteyksiin, etenkin junarataan ja tulevaan Vantaan ratikkaan. Alueen saavutet-
tavuus joukkoliikenteellä, kävellen ja pyöräillen on erinomainen. Pohjois-etelä-
suuntaan suunnitellaan uusi vihreä ja monikäyttöinen virkistysreitti Hiekkaharjusta
kampusalueen läpi jokirantaan. Alueen pysäköinti järjestetään keskitettynä
rakentaallisena pysäköintinä viereiselle tontille. Tarveselvityksen mukaisen
hankkeen käyttöön varataan pysäköintilaitoksesta 20 autopaikkaa. Tarve tarkentuu
suunnittelun edetessä. Sähköajoneuvojen latauspaikkojen määrät ja varaukset
määritetään lain mukaisesti pysäköintiratkaisun tarkentuessa. Tontille

mahdollistetaan saattoliikenne, saattopysäköinti ja liikkumis- ja toimimisesteisten pysäköinti, sekä keittiöiden huoltoliikenne. Tontille tai sen välittömään läheisyyteen sijoitettavia pyöräpysäköintipaikkoja arvioidaan tarvittavan 60 kappaletta (tarkistettava jatkosuunnittelun yhteydessä). Osa polkupyörien pysäköinnistä toteutetaan lukittaviin katoksiin tai pyöräpysäköintilaitosratkaisuin.

Nyt valmisteilla olevan, korttelin 62003 kaavakehittämistyön yhteydessä suunnittelualueelle teetetään tärinä- ja runkomeluserivitys sekä meluserivitys. Selvitysten tulokset ovat suunnittelun lähtötietoina.

5.6 Tontin kuivatus ja hulevesien käsittely

Hulevesiä tulee viivyttaa tontilla. Pohjaveden korkeus saattaa rajoittaa käytettävissä olevia viivytystapoja.

Alueen savinen maaperä on huono vedenjohtavuudeltaan ja sen vuoksi hulevesien imeytystä ei suositella savialueilla. Alueella vaaditaan sadevesien viivytystä ennen johtamista sadevesiviemäriin.

Hulevesien maanalaiset viivytyssäiliöt tai altaat tulisi sijoittaa riittävän etäälle suunniteltavista ja olevista rakenteista, jotta vaurion sattuessa ei tule kosteusvaurioriskiä rakenteille. Mahdollisuuksien mukaan viivytysputkien ylivuototason tulisi olla alimman salaojatasen alapuolella.

6 VÄISTÖTILATARVE

Ei ole väistötilatarpeita.

7 KUSTANNUKSET

7.1 Investointikustannusennuste

Tarveselvityksen perusteella laskettu kustannusennuste (päivätty 20.5.2026) hankkeelle on 15 400 000 € (alv 0 %) (Taku Haahtela indeksi 105.0/5.2026 Vantaa).

Investointikustannusennusteeseen mm. sisältyy:

- paalutus 13m syvyyteen
- rakennusaikaiset sääsuojaukset
- aurinkosähköpaneelit
- hulevesien viivytys
- Velvoitepaikkamaksut, 26 autopaikkaa, yht. noin 965 000 €

Investointikustannusennusteeseen ei sisälly:

- käyttäjätehtävät kuten ensikertainen kalustaminen
- Elinvoima- ja työllisyyspalveluiden osuus varavoimakoneesta
 - o erillishinta; 50 000 € (alv 0%)
- tontin mahdollisten rasitteiden kustannukset
- epävarmasta maailmantilanteesta johtuva kustannusvaikutus
- mahdollisten vanhojen rakenteiden purku
- mahdolliset värinävaimennukset (värinävaimennuksen ei arvioida tässä vaiheessa aiheuttavan hankkeelle merkittäviä kustannuksia, mutta asiaa on syytä tarkastella tarkemmin suunnittelun edetessä)
- olemassa olevien putki-, kaapeli-, ym. järjestelmien purku tai siirto

Investointikustannukseen kuulumaton ensikäytön kalustuksen ja varustuksen kustannus ei ole tiedossa.

7.2 € / tilapaikka

Investointikustannus tilapaikkaa kohden on 140 000 € / tilatyöpaikka (alv 0 %).

7.3 Väistötilakustannukset

Hankeeseen ei ole tiedossa suoraan liittyviä väistötilakustannuksia.

7.4 Purkukustannukset

Hankeeseen ei ole suoraan liittyviä purkukustannuksia.

8 RAHOITUS JA AIKATAULU

Hanke on Vantaan kaupungin investointiohjelmassa (29 850 000 €). Hankkeelle on asetettu tavoiteaikataulu, jonka mukaan hankkeen toteutus on vuosina 2030 – 2031.

9 HANKKEEN KÄYTTÖTALOUS- VAIKUTUKSET JA TOIMINTA- KUSTANNUKSET

9.1 Ylläpitokustannukset (sis. vuokra, siivous, huolto)

Vuotuiset ylläpitokustannukset ovat tarveselvityksen kustannusennusteen mukaan 200 000 €/ vuosi (alv 0 %). Ylläpitokustannus ei sisällä siivouskustannuksia tai muita puhtauspalvelukustannuksia eikä vahtimestaripalveluita tai muita mahdollisia käyttäjäpalvelukustannuksia.

Vuosivuokraennuste 1. kokonaisuudelle käyttövudelle on 972 756 €/ vuosi (alv 0 %), josta ylläpitokustannuksen (ei sisällä siivouskustannuksia) osuus on edellä mainittu 200 000 €/ vuosi (alv 0 %). Lopullinen vuokra määräytyy toteutuneiden kustannusten mukaan.

9.2 Toimintakustannukset

Hankkeen toimintakustannukset ei ole tiedossa.

10 TYÖTURVALLISUUSASIAT

Hankkeeseen tulee laatia työturvallisuustehtävien tarkistuslista ja Havat-riskikartta.

11 RISKIT

11.1 Yleisriskit

Rakentamisen matalasuhdanteen jatkuminen on merkittävin riskin hankkeen käynnistämisen näkökulmasta.

11.2 Kaavamuutosriski

Alueella on vahva asemakaava. Kortteliin 62003 valmistellaan kaavamuutosta, johon mahdollisesti liitetään mukaan naapurikorttelit 62002 ja 62004. Se on huomioitu hankkeen aikataulussa. Mahdolliset kaavavalitukset ovat riski hankkeen aikataululle.

11.3 Kustannusriski

Suhdannetilanne voi vaikuttaa merkittävästi saatavien tarjousten määrään ja hintoihin.

Epävarma globaali tilanne lisää riskiä rakentamisen ja rakennusmateriaalin kustannustason nousulle.

Alueella on tavoitteena keskustarakentamisen laatutaso, mikä vaikuttaa kustannuksiin.

11.4 Maaperästä ja rakennuspaikasta aiheutuvat riskit

Maaperästä ja rakennuspaikasta aiheutuu riskejä, jotka täytyy huomioida hanke-suunnittelu- ja toteutusvaiheessa. Näitä ovat pistemäiset pilaantuneet maa-alueet (luku 5.4) ja savikko (painumat, vakavuus, sulfaattipitoisuus, kaivannot).

12 TYÖRYHMÄN JÄSENET

Tikkurilan osaamiskampus

- Ulla Boer hankejohtaja
- Mia Bungers projektijohtaja
- Veera Lahti hankepäällikkö

Työllisyyspalvelut

- Susanna Taipale-Vuorinen työllisyyspalvelujohtaja
- Ulla Virtanen kuntalaispalveluiden päällikkö

Elinvoimapaalvelut

- Tommo Koivusalo elinvoimajohtaja
- Miikka Neuvonen erityisasiantuntija

Vantaan kaupungin sähköpostiosoitteet muotoa: etunimi.sukunimi@vantaa.fi

WSP Finland Oy

- Matti Tapaninen pääsuunnittelija
- Krista Pihlava arkkitehti
- Veera Annala arkkitehti

HTJ rakennuttaminen oy

- Hannele Nykänen kustannuslaskenta

