



VANTAAN KAUPUNKI  
MAANKÄYTÖN, YMPÄRISTÖN JA RAKENTAMISEN TOIMIALA  
TILAKESKUS HANKEVALMISTELU

# TARVESELVITYS

## AIKUISTEN TYÖPAJAKESKUKSET

- UUSI VALO
- KOUTSI
- REELI
- LÄNNEN VALO
- KATRINEBERGIN KARTANO

### VALO

Keittiö  
Laitoshuolto  
Tietotekniikka ja atk-  
opetus  
Remontti  
Kädentaidot  
Kuljetus

### KOUTSI

Keittiö  
Laitoshuolto  
Kalustekorjaus ja  
puutyö  
Kuljetuspalvelut  
Kädentaidot

-

### REELI

Pesula  
Laitoshuolto  
  
Tekstiilikorjaus  
Kuljetus  
Kiinteistöhuolto  
Ruokailu+keittiö  
Vaate/kaluste- ja atk-  
varasto

# 1. YHTEENVETO

Vantaan kaupungin tilakeskuksen hankevalmistelu ja tilahallinta ovat laatineet yhteistyössä kuntalaispalvelujen edustajien kanssa syksyn 2015 - kesän 2016 aikana tarveselvityksen työllisyyspalvelujen nykyisistä ja tulevista tilatarpeista.

Työllisyyspalvelujen toimintaa harjoitetaan tällä hetkellä kaupungin tytäryhtiöiltä vuokratuissa tiloissa Korsossa, Tuupakassa ja Koivukylässä. Toiminta on tarkoitettu yli 25-vuotiaille vantaalaisille työttömille.

Vantaan Valon toimitilat Korson Minkkitiellä ovat huonokuntoiset ja muutto uusiin tiloihin on välttämätön toiminnan jatkuvuuden ja kehittämisen takaamiseksi. Tilat on vuokrattu VTK Kiinteistöt Oy:ltä.

Vantaan Reeli Koivukylässä on laajentamassa toimintaansa pesulatoimintojen sekä kierrätykseen liittyvien toimintojen osalta; nykyistä pesulaa on tarkoitus laajentaa nykyisten tilojen yhteydessä sekä perustamalla mm. varastoyksikkö, johon tulee tarjolle varastoalan toimintaa työnhakijoille. Samassa rakennuksessa sijaitsee myös kierrätyskeskus, ja kyseinen tila tullaan kunnostamaan kalustekierrätyksen varastointiin sopivaksi. Tilat on vuokrattu VTK Kiinteistöt Oy:ltä.

Koutsin toiminta Tuupakassa on laajenemassa nykyisten tilojen vieressä sijaitseviin sivistystoimen kalustokunnostuksen tiloihin. Sivistystoimen kunnostustoiminta siirtyy 1.8.2016 lähtien Koutsin puutyöyksikön vastuulle, jolloin myös kyseiset puutyötilat siirtyvät Koutsin käyttöön. Nykyisissä tiloissa on tarkoitus tehdä pieniä tilamuutoksia. Tilat omistaa Kiinteistö Oy Kehäsuora, joka on kaupungin 100 %:sti omistama tytäryhtiö.

Katrinebergin kartano - Kuntalaispalvelut suunnittelee kartanon toimintaa tavoitteena saada kartanon tilat ja piha aktiiviseen kuntalaiskäyttöön. Osa toiminnasta tuotetaan työllisyyspalveluiden toimesta, osa toiminnasta kohdennetaan työllisyyspalveluiden asiakkaille. Kartanoon liittyvä työllistävä toiminta toteutetaan osana valmennustalo Koutsin toimintaa.

Lännen Valo - Tulevaisuudessa on tarkoitus perustaa neljäs valmennustalo "Lännen Valo" läntisellä Vantaalla asuvia työnhakijoita varten, talon toiminnan on arvioitu käynnistyvän vuosina 2018-2019. Lännen Valon tavoitteena on toteuttaa työllistävää toimintaa, erilaisia oppimisen ja osaamisen kehittämisen toimintoja, opinnollistamista ym. Lännen Valolle ei vielä tässä vaiheessa tehdä tilatarvemäärittelyjä eikä -varauksia.

Tässä tarveselvityksessä on esitetty kohdekohtaiset tilatarpeet. Kyseessä on toiminnan ylläpitämiseen ja sen kehittämiseen liittyvien toimintojen ja niille tarvittavien tilojen määrittely. Vantaan Valon osalta lopullinen toiminnallinen kehys muotoutuu tulevien tilojen mukaan.

Tilatarpeet pysyvät kutakuinkin ennallaan Vantaan Valon osalta, Koutsin osalta laajenee viereisiin tiloihin johtuen kalustokunnostuksen siirtymisestä sivistysvirastolta työllisyyspalveluille ja Reelin tilat kasvavat toiminnan laajenemisen vuoksi.

Henkilökunta lisääntyy Vantaan Valon osalta 28:sta 42:een, Koutsin osalta pysyy suunnilleen ennallaan ja Reelin osalta kasvaa 9:stä 18:aan. Henkilöstölisäykset toteutetaan pääosin palkkatuetulla henkilöstöllä.

Aikuisten työpajakeskukset - tarveselvitys

Vuokra- ja ylläpitokustannukset/m<sup>2</sup> pysyvät neliöpohjaisesti samoina Koutsin ja Reelin osalta, Vantaan Valon tulevat vuokra- ja ylläpitokustannukset riippuvat tulevasta vuokranantajasta sekä vuokrasopimusneuvotteluista.

Kuntalaispalvelut on varautunut käyttötalousmenoissaan henkilökunnan kasvuun.

Hankkeille ei ole investointivaroja kaupungin taloussuunnitelmassa 2016-2019. Vantaan Valon ja Lännen Valon tarvitsemat tilat esitetään hankittaviksi vuokratiloina investorina kaupungin ulkopuolinen kiinteistösiirtaja.

Tilojen suunnitteluun ja muutostöihin ei tällä hetkellä ole investointivaroja.

## 2. NYKYTILANNE JA TOIMINNAN KUVAUS

Yli 25-vuotiaille vantaalaisille tarkoitetut aikuisten valmennustalot toimivat tällä hetkellä Korsossa, Tuupakassa sekä Koivukylässä.

Valmennustaloilla voi päivittää omia taitoja, samalla kun asiakkaalle etsitään parasta mahdollista työllistymisen jatkopolkua. Valmennustalojen työyksiköissä voit tehdä esimerkiksi keittiöalan, tekstiilitöiden, puutöiden, remonttialan, laitoshuollon, peselatoiminnan tai kuljetusalan tehtäviä.

Valmennustalotoiminta on osa työllisyyspalvelujen tarjoamaa palvelua. Työllisyyspalvelut tarjoavat kokonaisvaltaista ohjausta työnhakuun liittyen, auttaa kartoittamaan mahdollisuuksia työelämässä, parantamaan työnhakutaitoja, selvittämään koulutusvaihtoehtoja sekä etsimään sopivaa työ- tai harjoittelupaikkaa.

Valmennustaloille hakeudutaan työ- ja elinkeinotoimiston kautta tai itse suoraan yhteyttä ottaen.

**Valmennustalo Valon** nykyiset vuokratilat sijaitsevat Korson aseman lähellä osoitteessa Minkkitie 8, 01450 Vantaa. Tilat ovat huonokuntoiset. Nykyiset tilat ovat n. 2466 htm<sup>2</sup> (htm<sup>2</sup>=huoneistoalaa). Tilat on vuokrattu VTK Kiinteistöt Oy:ltä. Tilatarve jatkossa on jonkin verran vähemmän kuin nykyiset tilat eli n. 2100 htm<sup>2</sup>.

Valossa on kuntouttavaa työtoimintaa seitsemässä eri yksikössä. Keittiössä on myös työkokeilua. Yksiköt ovat keittiö, kuljetuspalvelut, laitoshuolto, puutyö, kädentaidot, remontointi ja tietotekniikka. Kaikissa yksiköissä työnhakija saa harjoitusta ja valmiuksia kyseisen alan töihin.

- Keittiö huolehtii Valon asiakkaiden ja henkilökunnan kahvi- ja lounastarjoiluista sekä valmennustalo Reelin lounasruokien valmistamisesta.
- Kuljetuspalvelut hoitaa niin valmennustalojen välisiä kuin kaupungin eri toimijoiden tilaamia pyykki-, kaluste- ja muuttokuljetuksia.
- Laitoshuolto huolehtii talon siisteydestä. Toiminta on suunnattu erityisesti maahanmuuttajataustaisille asiakkaille.
- Puutyöyksikössä kunnostetaan mm. päiväkotien kalusteita ja tehdään yhteistyötä remonttiyksikön ja kädentaitojen yksikön kanssa.
- Kädentaitojen yksikössä tehdään erilaisia kädentaitoja vaativia töitä, esimerkiksi pakkaus- ja kokoonpanotöitä sekä askarteluprojekteja.

Aikuisten työpajakeskukset - tarveselvitys

- Remonttiyksikön toiminta on liikkuvaa remontointia ja korjaustoimintaa eri puolilla Vantaata sijaitsevilla remonttikohteissa.
- Tietotekniikan yksikkö jakautuu tietoteknisten laitteiden kierrätykseen ja atk-opetukseen. Kierrätystoiminnassa kierrätetään sähkö- ja elektroniikkaromua, ja yksikön toimintaan kuuluu myös kaupungin atk-laitteiden nouto, säilytys ja kierrätys. Atk-opetuksessa työnhakijat pääsevät kohentamaan atk-taitojaan.

Valossa toiminut pieni pesulayksikkö on vuoden 2016 alussa siirretty valmennustalo Reeliin, eli valmennustalojen koko pesulatoiminta on nyt keskitetysti Reelissä.

Asiakkaiden tukena on myös sosiaaliohjausta sekä uravalmennusta.

Lisäksi Valossa on matalan kynnyksen sosiaalisen kuntoutuksen ryhmätoimintaa, jossa asiakaslähtöisesti ryhmän osallistujat itse vaikuttavat ryhmätoiminnan sisältöön. Ryhmien kesto on n. kolme kuukautta, ryhmät kokoontuvat yhtenä tai useampana päivänä viikossa.

**Valmennustalo Reeli** on laajentamassa toimintaansa nykyisten tilojen yhteydessä.

Tilat ovat lähellä Koivukylän asemaa osoitteessa Hosantie 2, 01360 Vantaa. Nykyiset tilat ovat n. 1910 htm<sup>2</sup> (945 hym<sup>2</sup>). Samassa rakennuksessa sijaitsee myös kierrätyskeskus. Tilat ovat kasvamassa n. 1041 hym<sup>2</sup>:llä (tilaohjelman mukaista hyötyalaa, jossa ei ole mukana mm. käytävätilat). Tilat omistaa VTK Kiiinteistöt Oy.

Vantaan Reelissä on kuntouttavaa työtoimintaa ja työkokeilua kolmessa eri yksikössä:

- Kuljetuspalvelut hoitaa niin valmennustalojen välisiä kuin kaupungin eri toimijoiden tilaamia pyykki-, kaluste- ja muuttokuljetuksia.
- Pesulapalvelussa pestään Vantaan päiväkotien pyykkiä. Yksikössä pääsee harjoittelemaan kaikkia pesulan työtehtäviä ohjaajan opastuksella.
- Laitoshuolto hoitaa Reelin sekä naapurissa sijaitsevan Yhteisen Pöydän tilojen siivouksen ja puhtaanapidon.
- Lisäksi tiloissa toimii Vantaan kaupungin työvaatesovitus sekä muuttolaatikkojen vuokraustoiminta.

Reelissä asiakkaat kehittävät osaamistaan ja parantavat työllistymismahdollisuuksiaan siellä työskennellessään. Asiakkaiden tukena on myös sosiaaliohjausta sekä uravalmennusta.

Hankintakeskus koordinoi kaupungin toimistokalusteiden kierrätykseen ja tuunaukseen liittyvää toiminnallista konseptia, johon liittyvä kalusteiden varastointi on tarkoitus keskittää Reelin vieressä sijaitsevaan varastotilaan. Reeliin siis perustetaan varastoyksikkö, johon tulee tarjolle varastoalan toimintaa työnhakijoille. Kyseinen tila on kooltaan 717m<sup>2</sup> ja se tullaan kunnostamaan kalustekierrätyksen varastointiin sopivaksi kesän 2016 aikana. Samassa yhteydessä Reeli ottaa käyttöönsä Reelin edessä sijaitsevan ulkokatosalueen valmennustalojen kuljetusautojen käyttöön.

Lisäksi Reeliin ollaan perustamassa v 2016 aikana kiinteistöalan yksikköä, joka tulee toimimaan Reelistä käsin.

**Valmennustalo Koutsi** sijaitsee osoitteessa Tuupakantie 4, 01740 Vantaa. Nykyiset tilat ovat n. 926 hym<sup>2</sup>. Tilojen laajentumistarve on n. 850 hym<sup>2</sup>. Nykyisiin tiloihin esitetään jonkin verran tilamuutoksia.

Koutsissa on pääasiassa työkokeilua ja sen lisäksi kuntouttavaa työtoimintaa. Koutsissa toimivat yksiköt ovat:

- Laitoshuolto
- Remontti (2 tiimiä)
- Kädentaitojen yksikkö
- Keittiö
- Puutyö
- Kuljetus
- Vahtimestari

Lisäksi asiakkaiden tukena on uravalmennusta ja sosiaaliohjausta.

Koutsissa on myös atk-opetusta talon omassa atk-luokassa. Lisäksi Koutsista käsin toimii suomen kielen opetus, jota toteutetaan asiakkaille kaikissa kolmessa valmennustalossa.

Koutsin alakerrassa on ryhmätyötila ryhmäluentoja varten. Kuuluvuus luokassa on sisäkaton puuttuessa erittäin heikko, äänet aulasta kantautuvat ryhmätilaan avoimen katon kautta. Koutsin toiminta on laajenemassa seinän takana sijaitsevan sivistystoimen kalustokunnostuksen tiloihin. Kyseinen sivistystoimen kunnostustoiminta siirtyy 1.8.2016 lähtien Koutsin puutyöyksikön vastuulle, jolloin myös kyseiset puutyötilat siirtyvät Koutsin käyttöön.

Lisäksi hankintakeskuksen koordinoima toimistokalustekierrätyksen kalusteiden korjaustoimintaa tullaan toteuttamaan Koutsin puutyöyksikön ja kädentaitojen yksikön toimesta v 2017 alusta lukien.

**Katrinebergin kartano** sijaitsee Koutsista n. 7 km päässä Seutulassa. Kuntalaispalvelut suunnittelee kartanon toimintaa tavoitteena saada kartanon tilat ja -piha aktiiviseen kuntalaiskäyttöön. Osa toiminnasta tuotetaan työllisyyspalveluiden toimesta, osa toiminnasta kohdennetaan työllisyyspalveluiden asiakkaille. Kartanoon liittyvä työllistävä toiminta toteutetaan osana valmennustalo Koutsin toimintaa. Kartanon tiloihin ja sen kartanopuistoon on ajateltu mahdollista valmistavaa koulutusta, työkokeilua tai kuntouttavaa työtoimintaa, jota voisi olla esim. kesäkahvilatoiminta, kulttuuritapahtumien järjestäminen tai tuotekauppa, kiinteistöhuoltoon tai lähihoitajan tehtäviin valmentava toimintaa tms. 4H-yhdistys on kuntalaispalveluiden kanssa suunnittelemassa kotieläinpihaa kartanopuistoon lasten kesäleiritoimintaa varten. Kesäkahvila aloittaa toimintansa 1.6.2016 ja se toteutetaan työllisyyspalveluiden toimesta.

**Lännen Valo.** Tulevaisuudessa on tarkoitus perustaa neljäs valmennustalo "Lännen Valo" läntisellä Vantaalla asuvia työnhakijoita varten. Talon toiminnan on arvioitu käynnistyvän vuosina 2018-2019. Lännen Valossa tullaan toteuttamaan työllistävää toimintaa, erilaisia oppimisen ja osaamisen kehittämisen toimintoja, opinnollistamista ym. Lännen Valolle ei vielä tässä vaiheessa tehdä tilatarvemäärittelyä eikä -varauksia.

### 3. PALVELUSTRATEGISET LINJAUKSET JA PERUSTELUT TILATARPEILLE

Valmennustalo Valon rakennus Minkkitiellä on huonokuntoinen ja muutto uusiin tiloihin on välttämätön toiminnan jatkuvuuden ja kehittämisen takaamiseksi. Nykyiset tilat ovat niin huonokuntoiset, ettei asiakkaiden ja työntekijöiden työturvallisuus toteudu asianmukaisella tavalla. Tiloja ei kannata ryhtyä remontoimaan työllisyyspalvelujen toimintaa varten.

Aikuisten työpajakeskukset - tarveselvitys

Sivistystoimen kalustokunnostustoiminta siirtyy pääosin työllisyyspalveluiden vastuulle 1.8.2016 lukien. Siirtyviin toimintoihin tarvittavat tilat Tuupakantie 4:ssä siirtyvät sivistystoimelta valmennustalo Koutsin hallintaan. Valmennustalo Valon muuton yhteydessä siirretään Valon puutyötoiminta Koutsiin, jonka jälkeen valmennustalojen koko puutyötoiminta toteutetaan keskitetysti Koutsissa.

Vantaan kaupunki vahvistaa toimistokalusteiden kierrätystä ja uusi konsepti on tarkoitus käynnistää vuoden 2017 alussa. Työllisyyspalveluille tulee siinä keskeinen rooli kalusteiden kunnostuksessa, varastoinnissa, kuljetuksessa ja ulosmyynnissä. Koutsin puutyöyksikkö kunnostaa kalusteita ja kädentaitojen yksikkö verhoilee. Valmennustalojen kuljetusyksikkö hoitaa kalustekierrätykseen liittyvät kuljetukset ja valmennustalo Reeliin perustetaan varastoyksikkö, jossa välivarastoidaan toimistokalusteet, jotka ovat menossa kiertoon toimialoille tai ovat myytävänä kuntalaisille.

Länsi-Vantaan työttömiä varten tullaan perustamaan valmennustalo "Lännen Valo" todennäköisesti v. 2018-2019 ja sinne perustettavaa työllistämistoimintaa ryhdytään suunnittelemaan lähivuosina.

Vantaan kuntalaispalveluiden asukastilaohjelman tavoitteena on kehittää asukastilojen käyttöä kansalaistoimintaan ja monialaiseen yhteistyöhön laajasti eri toimijoiden ja kaupungin toimialojen kanssa. Työllisyyspalveluiden toimintoja voidaan toteuttaa osin kansalaistoiminnan keskuksissa, esim. valmennustalo Koutsin toiminnan laajentaminen Katrinebergin kartanoon.

## 4. TOIMINNALLISET JA TILALLISET TAVOITTEET

Valmennustalojen suunnitellut toimintayksiköt ja yksiköiden tilalliset tavoitteet on esiteltyinä ja eriteltyinä liitteissä 1, 2 ja 3. Valmennustalojen toiminnallisten muutosten myötä tilatarve on muuttunut. Talojen toiminta kehittyy ja laajenee ja talot tulevat profiloitumaan tiettyihin toimintoihin nykyistä enemmän.

Tavoitteena on siirtää suurin osa valmennustalo Valon toiminnoista uuteen toimitilaan ja siinä yhteydessä keskittää osa sen nykyisistä toiminnoista valmennustalo Koutsiin. Uuteen Valoon siirryttäessä keittiöyksikön, laitoshuollon ja tietotekniikkayksikön toimintaa laajennetaan, sinne tarvittavat tilat tulevat siis olemaan nykyisiä suuremmat. Koutsissa laajennetaan kalustekierrätyksen myötä puutyöyksikön toimintaa, otetaan sivistystoimen kalustokunnostustoiminta ja kaupungin toimistokalusteiden kunnostus Koutsin hallintaan ja keskitetään valmennustalojen puutyötoiminta Koutsiin. Sivistystoimen kalustokunnostuksen tilat siirtyvät tässä yhteydessä Koutsin hallintaan. Reeliin perustetaan kalustekierrätykseen liittyvä varastoyksikkö ja siihen liittyvä tilan laajennus toteutetaan Reelin naapurissa olevasta varastotilasta, ja kuljetustoiminnan laajennus Reelin edessä olevasta ulkokatostilasta. Lisäksi Reeliin perustetaan kiinteistöhuollon yksikkö, jonka on tarkoitus toimia pääasiassa liikkuvana yksikkönä eri puolilla Vantaata, mutta tarvitsee laitteistonsa varastointiin jonkin verran tilaa Reelissä.

## 5. TILATARPEET

Valmennustalojen alustavat huonetilaohjelmat on esitetty liitteissä 1, 2 ja 3.

**Uuden Valon** arvioitu tilatarve on 1377  $\text{hym}^2$ , joka on vähemmän kuin nykyisten tilojen laajuus. Huonetilaohjelma sisältää mm. 50  $\text{m}^2$ :n laitoshuollon, 100  $\text{m}^2$ :n ruokasalin, tietotekniikan opetustiloja, laitoshuoltoon, remontointiin, kädentaitoihin ja kuljetukseen liittyviä toiminta-, varasto- ja työtiloja.

Aikuisten työpajakeskukset - tarveselvitys

**Reelin** tilat laajenevat logistiikkakeskuksesta vapautuviin Reelin vieressä oleviin varastotiloihin. Lisätilat käsittävät tuotanto-, myymälä- ja varastotilaa n. 770 m<sup>2</sup>, ruokailu- ja keittiötilaa 100 m<sup>2</sup> sekä toimisto- ja sosiaalityötiloja.

**Koutsin** puutyöyksikköä (mm. kalustekorjaus) laajennetaan yhdistämällä Koutsin toimintaa nykyisiin kalustokunnostajan tiloihin ja vapauttamalla nykyiset remonttiyksikön tilat puutyöyksikön käyttöön. Tästä tilasiirrosta on jo sovittu, eikä tällä hetkellä lisätilan tarvetta ole.

## 6. VAIHTOEHTOISET TILANHANKINTATAVAT

Hankkeille ei ole investointivaroja kaupungin taloussuunnitelmassa 2016-2019, vaan Vantaan Valon (n. 2100 htm<sup>2</sup>) tarvitsemat tilat ovat esitetty hankittaviksi vuokratiloina investorina kaupungin ulkopuolinen kiinteistösijoittaja.

## 7. KÄYTTÖTALOUS- JA YLLÄPITOKUSTANNUKSET

	Nykyinen pinta-ala yht.	Nykyinen vuokra/htm <sup>2</sup>	Nykyiset muut kulut	Nykyinen henkilöstön määrä	Tuleva pinta-ala yht.	Tuleva vuokra/htm <sup>2</sup>	Tulevat muut kulut	Tuleva henkilöstön määrä
Valo	1780m <sup>2</sup> (2466 htm <sup>2</sup> )	7,88	sähkö 0,71€/m <sup>2</sup>	28	1377 m <sup>2</sup> (n.2100 htm <sup>2</sup> )	n. 19,35€/m <sup>2</sup>		42
	265m <sup>2</sup> työll.yks.	7,13	kunnossapit 0,69€/m <sup>2</sup>					
	421m <sup>2</sup> työtila	sisältyy ed. vuokriin	yleisteht. 0,35€/m <sup>2</sup>					
Koutsi	926 m <sup>2</sup>	9,21 €/m <sup>2</sup>		21	1700	11,06€/m <sup>2</sup>		22
Reeli	896htm <sup>2</sup> pesula	22,06		9	896htm <sup>2</sup>	20,60€/m <sup>2</sup>		18
	1013m <sup>2</sup> tuotanto-, varasto-, tstotilaa				1013htm <sup>2</sup> kierrätys- keskus 1143 htm <sup>2</sup>	14,00€/m <sup>2</sup>  9,09€/m <sup>2</sup>		

## 8. AIKATAULU

Uudet / korvaavat tilat Valolle tarvitaan vuoden 2016 aikana. Tilojen löytymisen jälkeen tarvitaan muutossuunnittelu, mahdolliset muutokset ja toteutus.

Koutsin laajennus sivistystoimen tiloihin on toteutumassa 1.8.2016 lukien.

Reelin laajennustilat tarvitaan syyskuussa 2016.

Aikuisten työpajakeskukset - tarveselvitys

## 9. TYÖRYHMÄ

Heidi Nygren, työllisyyspalvelujen johtaja  
Iiris Lehtonen, kuntalaispalveluiden johtaja  
Merja Uschanoff, työllisyyspalvelut, palvelupäällikkö  
Kati Hytönen, valmennustalo Valo, palveluesimies  
Pirjo Hyvärinen, valmennustalo Koutsi, palveluesimies  
Rauno Lipsanen, valmennustalo Reeli, palveluesimies  
Kari Ahlström, työllisyyspalvelut, suunnittelija  
Harri Raita, kuntalaispalvelut, järjestökoordinaattori  
Veli-Matti Tani, tilakeskus tilahallinta, alueisännöitsijä  
Jukka Hagelberg, tilakeskus hankevalmistelu, hankesuunnittelupäällikkö, pj, siht.

### Liitteet

Liite 1	Uuden Valon huonetilaohjelma
Liite 2	Koutsin huonetilaohjelma
Liite 3	Reelin huonetilaohjelma
Liite 4	Koutsin sijaintikartta
Liite 5	Reelin sijaintikartta
Liite 6	Kohdekohtaiset kustannusennusteet tilamuutoksille



	Henkilöstön määrä	Asiakaskaiden määrä	
<b>Kaikki</b>	3	20	
Saali		(10+10)	
Keltio			-Henkilökunnanasiakkaiden ruokailutila, n.70henk/vuoro
Kylmöt			Ammattikäytössä olevat uunit, lämpökaappi, vitriini
Tiskihuone			Kaksi kylmää
Varasto			Eriilinen tiskihuone (pesulinjasto)
Sivousskomero			Lämmön varasto
Ohjaajien huone			
<b>YHT</b>	<b>187 m<sup>2</sup></b>		
<b>Laitoshuolto</b>	2	20	
Ohjaajien toimisto		(10+10)	
Sivousskeskus, osa koulutustilana			Pundas puolihalkainen puoli, liitaksella puolella oitava vesipiste ja välilaiden pesutilat
Varasto			Tarvikkeiden säilytykseen
<b>YHT</b>	<b>85 m<sup>2</sup></b>		
<b>Tietotekniikka ja atk-opetus</b>	4	10	
Luokka 1			Tietotekniikkaopetusluokka
Luokka 2			Tietotekniikkaopetusluokka
"Uusiopetus" tilan varastointia			Sähkö- ja elektroniikkaromun purku ja lajittelulinjasto
Ohjaajien huone			
<b>YHT</b>	<b>290 m<sup>2</sup></b>		
<b>Reinonnti</b>	9	48	
Työskentelytila			
Maalivarasto			
Säilytystila			
Ohjaajien huone			
TVO:n toimisto			
<b>YHT</b>	<b>305 m<sup>2</sup></b>		
<b>Käidämähdöt</b>	2	24	
Työskentelytila		(12+12)	Pakkauk- ja kokoonpanotöiden tekotila + säilytystilat
<b>YHT</b>	<b>100 m<sup>2</sup></b>		
<b>Kiillettus</b>	1	4	
Ohjaajan toimisto		(2+2)	
Porkkariolva			
<b>YHT</b>	<b>10 m<sup>2</sup></b>		
<b>Muut tilat</b>	10		
Säkki			Henkkeen työntehtäjien toimisto
Sesku hankkivastava			
Työohjainvalmentaja			
Palveluesimies			
Sihteeri			
Sosiaaliohjaaja 1			Valmennustalon ja kuntouttavan työtoiminnan sihteeri
Sosiaaliohjaaja 2			
Kokoushuone			Yhteinen kokoustila
Ryhmitä			Ryhmitä hankkille sekä yhteisessä käytössä
Haastatteluhuone			Yhteiskäytössä
Valitsemistari			
Asiakaskaiden pukutilat M			
Asiakaskaiden pukutilat N			
<b>YHT</b>	<b>400 m<sup>2</sup></b>	<b>156</b>	
<b>YHTEENSÄ KAIKKI</b>	<b>1377 m<sup>2</sup></b>		

**KOUTSI**

**NVT**

**SUUNNITELMA**

	NVT m <sup>2</sup>	Henkilökunta 2	Asiakkaat 5	NVT m <sup>2</sup>	Henkilökunta 2	Asiakkaat 5
<b>Keittiö</b>						
keittiötila	16			16		
ruokailutila	45			75		
ruokailutila työntekijät	10			0		
<b>YHT.</b>	<b>71 m<sup>2</sup></b>			<b>91 m<sup>2</sup></b>		
<b>Laitoshuolto</b>						
varasto	4,5	1	12	4,5	1	12
työttila	10			10		
kokoontumistila	20			0		
<b>YHT.</b>	<b>34,5 m<sup>2</sup></b>			<b>14,5 m<sup>2</sup></b>		
<b>Kalustekorjaus ja puutyö</b>						
puutyöpaja	265	2	15	265	2	15
toimisto	8			8		
maalaamo	22			22		
sivin kalustekunnostus	0			461		
sivin eril. varasto	0			390		
Remontin työhuone 1	7			7		
Remontin työhuone 2	7			7		
Remontin työhuone 3	5			5		
Remontin varasto 1	5			5		
Remontin vaatevarasto	7			7		
Remontin aula	80			80		
<b>YHT.</b>	<b>406 m<sup>2</sup></b>			<b>125,7 m<sup>2</sup></b>		
<b>Kuljetuspalvelut</b>						
vahtimestarin huone	9,5	1	4	9,5	1	4
<b>YHT.</b>	<b>9,5 m<sup>2</sup></b>			<b>9,5 m<sup>2</sup></b>		
<b>Kädetaidot</b>						
peja	117	2	30	117	2	30
toimisto	9			9		
<b>YHT.</b>	<b>126 m<sup>2</sup></b>			<b>126 m<sup>2</sup></b>		
<b>Muut tilat</b>						
työhönvalmentajat	10	7		10	7	
Uravalmentaja + suomenk.	17	3		17	3	
sosiaaliohjaaja 1	9	2		9	2	
sosiaaliohjaaja 2	9	1		9	1	
esimies	15	1		15	1	
sihteerit-keittiön ohjaajat	13	1		13	1	
atk-luokka	45			45		
ryhmitätila	55			55		
aula	75			75		
Yläkerta toimisto 1	14			14		
Yläkerta toimisto 2	17			17		
<b>YHT.</b>	<b>279 m<sup>2</sup></b>	<b>15</b>	<b>66</b>	<b>279 m<sup>2</sup></b>	<b>19</b>	<b>96</b>

Laitoshuollon kokoontumistila muuttuu ruokailutilaksi

Puutyöpaja saa remonttipajan tilat

				Henkilöstön määrä	Asiakkaiden määrä
<b>Pesula</b>					
	Pesula	610		4	40
	Sosiaalitilat ym.	128			
	Toimistotilat ym.	213			
	<b>YHT</b>	<b>951</b>	<b>m<sup>2</sup></b>		
<b>Kalustekierrätysvarasto</b>					
	Varastotila		700	4	40
	Pukutila		50		
	Toimisto		20		
	<b>YHT</b>		<b>770</b>		
			<b>m<sup>2</sup></b>		
<b>Kiinteistöhuolto</b>					
	Pukutilat		50	2	16
	Toimisto		20		
	<b>YHT</b>		<b>70</b>		
			<b>m<sup>2</sup></b>		
<b>Tekstiilikorjaus</b>					
	Työskentelytila	72			3
	Toimisto				
	<b>YHT</b>	<b>72</b>	<b>m<sup>2</sup></b>		
			<b>-</b>		
			<b>m<sup>2</sup></b>		
<b>Laitoshuolto</b>					
	Varasto	12		1	10
	Toimisto		13		
	<b>YHT</b>		<b>13</b>		
			<b>m<sup>2</sup></b>		
<b>Ruokailu+keittiö</b>					
	Toimisto		13	1	10
	Pukutilat		25		
	Keittiö		25		
	Ruokasali		75		
	<b>YHT</b>		<b>138</b>		
			<b>m<sup>2</sup></b>		
<b>Kuljetus</b>					
	Toimisto		20	3	12
	Työskentelytila		30		
	<b>YHT</b>		<b>50</b>		
			<b>m<sup>2</sup></b>		
<b>Muut tilat</b>					
	Ulkokatostila		(1080)		
	Käytävät+yläparvi yms.	269			
	Ruokailutila	36			
	Kokoustila	26			
	Palveluesimies	19		1	
	Sosiaaliohjaaja	13		1	
	Toimistoassistentti	13		1	
	<b>YHT</b>	<b>376</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>18</b>	<b>131</b>
			<b>1041</b>		
			<b>m<sup>2</sup></b>		

YHTEENSÄ KAIKKI

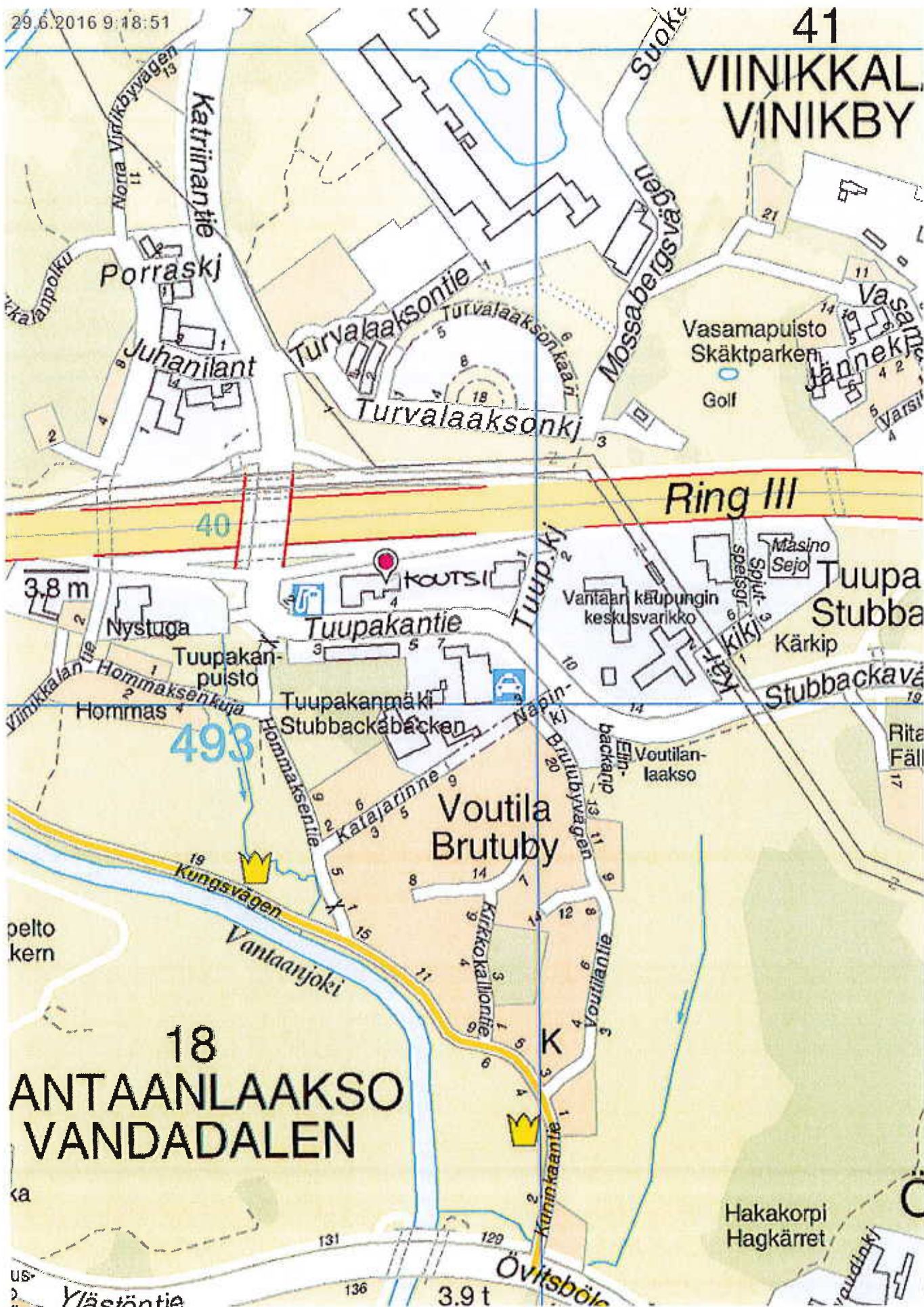
NYT

1411 m<sup>2</sup>

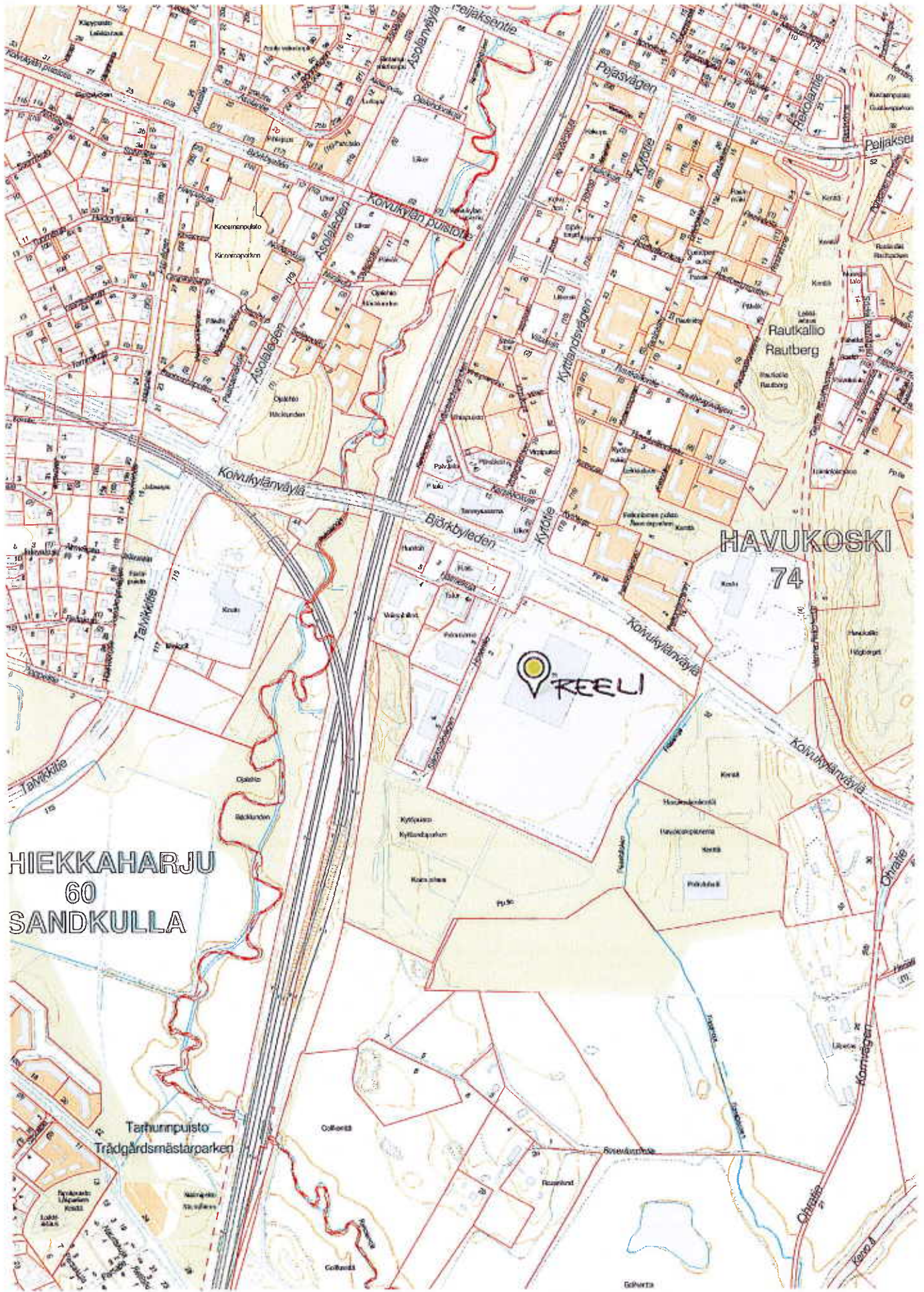
nykyiset + uudet tilat

2452 m<sup>2</sup>

# 41 VIINIKKAL VINIKBY



# 18 ANTAANLAAKSO VANDADALEN



HIEKKAHARJU  
60  
SANDKULLA

HAVUKOSKI

74

KEELI

250 m 1:7 500

Kaupunkikartta ©Vantaan kaupunki

UUSI VALO / MUUTOS- JA KUNNOSTUSTYÖT UUSIIN VUOKRATILOIHIN

Laajuustiedot	
bruttoala	1 970 brm2
huoneistoala	1 657 htm2
hyötyala	1 377 hym2
tehokkuusluku	1,43

Rakennuskustannukset		Yht.€	€/brm2	€/htm2	€/hym2
<u>Rakennuttajan kulut</u>					
suunnittelu	185 000				
rakennuttaminen	125 000				
liittymismaksut	30 000	340 000	172,59	205,19	246,91
<u>Rakennustekniset työt</u>					
rakennusteknilliset työt		1 425 000	723,35	859,99	1 034,86
<u>LVI-työt</u>		570 000	289,34	344,00	413,94
LVV-työt	285 000				
IV-työt	250 000				
Säätölaitteet	35 000				
<u>Sähkötyöt</u>		230 000	116,75	138,81	167,03
<u>Erillishankinnat</u>		185 000	93,91	111,65	134,35
Keittiölaitteet	125 000				
Lajittelulinjasto	20 000				
Siivouskeskusten laitteet	12 000				
rikosilmoitusjärjestelmä	10 000				
videovalvontajärjestelmä	18 000				
Muutos- ja lisätyövaraus		200 000	101,52	120,70	145,24
<b>KUSTANNUSARVIO (alv 0%)</b>		<b>2 950 000</b>	<b>1 497,46</b>	<b>1 780,33</b>	<b>2 142,34</b>
<b>KUSTANNUSARVIO (alv 24%)</b>		<b>3 658 000</b>	<b>1 856,85</b>	<b>2 207,60</b>	<b>2 656,50</b>

Hintataso KL 86 ( V-16 )

Hankevalmistelu 18.07.2016

Raimo Haltunen  
Kustannuslaskija

11.07.2016

Uusi Valo

Hankkeen huoneistoala

1 657 htm2

Hankkeen jälleenhankinta-arvo

2 950 000 €

-hankkeen kustannukset (talousarviohinta)

2 950 000

-rakentamisen yksikköhinta huoneisto-m2

1 780

ALUSTAVA VUOKRAKUSTANNUSLASKELMA ALV 0%

	€/a	€/htm2/a	€/htm2/kk
0 Yhteistehtävät	6 000	3,62	0,30
1 Kiinteistönhoito ja valvonta sekä ulkoalueen hoito	32 400	19,55	1,63
2 Lämpöhuolto	8 600	5,19	0,43
3 Sähköhuolto	9 800	5,91	0,49
4 Vesihuolto	8 700	5,25	0,44
5 Erityislaitahuolto	1 150	0,69	0,06
6 Siivous	0	0,00	0,00
7 Jätehuolto	6 100	3,68	0,31
9 Kunnossapito	17 000	10,26	0,85
<b>0-9 Yhteensä</b>	<b>89 750</b>	<b>54,16</b>	<b>4,51</b>
<b>Pääomakustannukset:</b>			
Korjausvastike 2,5	147 500	89,02	7,42
Korko % 2,5	147 500	89,02	7,42
<b>Pääomakustannukset yhteensä</b>	<b>295 000</b>	<b>178,03</b>	<b>14,84</b>
<b>Pääoma- ja ylläpitokustannukset yhteensä</b>	<b>384 750</b>	<b>232,20</b>	<b>19,35</b>

Lopullinen vuokra määräytyy toteutuneiden kustannusten mukaan

**KOUTSI / MUUTOS- JA KUNNOSTUSTYÖT KIINTEISTÖSSÄ LAAJENTUVIIN TILOIHIN**

Laajuustiedot

bruttoala	2 160 brm2
huoneistoala	1 871 htm2
hyötyala	1 777 hym2
tehokkuusluku	1,22

Rakennuskustannukset		Yht.€	€/brm2	€/htm2	€/hym2
<u>Rakennuttajan kulut</u>					
suunnittelu	17 000				
rakennuttaminen	8 000	25 000	11,57	13,36	14,07
<u>Rakennustekniset työt</u>					
rakennustekniset työt		100 000	46,30	53,45	56,27
<u>LVI-työt</u>					
LVV-työt	7 000				
IV-työt	7 000				
Säätölaitteet	1 000	15 000	6,94	8,02	8,44
<u>Sähkötyöt</u>					
		45 000	20,83	24,05	25,32
<u>Erillishankinnat</u>					
Keittiölaitteet	8 000	10 000	4,63	5,34	5,63
Muut laitteet	2 000				
Muutos- ja lisätyövaraus		55 000	25,46	29,40	30,95
<b>KUSTANNUSARVIO (alv 0%)</b>		<b>250 000</b>	<b>115,74</b>	<b>133,62</b>	<b>140,69</b>
<b>KUSTANNUSARVIO (alv 24%)</b>		<b>310 000</b>	<b>143,52</b>	<b>165,69</b>	<b>174,45</b>

Hintataso KL 86 ( V-16 )

Hankevalmistelu 28.07.2016

Raimo Haltunen  
Kustannuslaskija



**REELI / MUUTOS- JA KUNNOSTUSTYÖT KIIINTEISTÖSSÄ LAAJENTUVIIN TILOIHIN**

Laajuustiedot

bruttoala	1 340	brm <sup>2</sup>
huoneistoala	1 169	htm <sup>2</sup>
hyötyala	1 041	hym <sup>2</sup>
tehokkuusluku	1,29	

Rakennuskustannukset		Yht.€	€/brm <sup>2</sup>	€/htm <sup>2</sup>	€/hym <sup>2</sup>
<u>Rakennuttajan kulut</u>					
suunnittelu	60 000				
rakennuttaminen	50 000	110 000	82,09	94,10	105,67
<u>Rakennustekniset työt</u>					
rakennustekniset työt		550 000	410,45	470,49	528,34
<u>LVI-työt</u>					
LVV-työt	50 000				
IV-työt	43 000				
Säätölaitteet	7 000	100 000	74,63	85,54	96,06
<u>Sähkötyöt</u>					
		80 000	59,70	68,43	76,85
<u>Erillishankinnat</u>					
Keittiölaitteet	35 000	50 000	37,31	42,77	48,03
Muut laitteet	15 000				
Muutos- ja lisätyövaraus		90 000	67,16	76,99	86,46
<b>KUSTANNUSARVIO (alv 0%)</b>		<b>980 000</b>	<b>731,34</b>	<b>838,32</b>	<b>941,40</b>
<b>KUSTANNUSARVIO (alv 24%)</b>		<b>1 216 000</b>	<b>907,46</b>	<b>1 040,21</b>	<b>1 168,11</b>

Hintataso KL 86 ( V-16 )

Hankevalmistelu 18.07.2016

Raimo Haltunen  
Kustannuslaskija