

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkitilalautakunta pöytäkirja 15.12.2021

Pöytäkirjan kansilehti	1
1 § Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / HW	3
2 § Pöytäkirjan tarkastajien valinta / HW	4
3 § Selostukset, apulaiskaupunginjohtajan tiedotusasiat / HW	5
4 § Kuntalain 92 §:n ottomenettelyä varten saapuneet päätökset / HW	6
5 § Hämeenkyllän/Pähkinärinteiden päiväkodin tarveselvityksen hyväksyminen / AK	9
- Hämeenkyllän/pähkinärinteiden päiväkodin tarveselvitys liitteineen (II)	11
6 § Vaskivuoren lukion laajennuksen, tilamuutosten ja osakorjauksen tarveselvityksen hyväksyminen / AK	39
- Vaskivuoren lukion laajennuksen ja tilamuutosten 24.11.2021 päivätty tarveselvitys liitteineen	41
7 § Hoivatila Vuorikummun tarveselvitys-hankesuunnitelman hyväksyminen / AK	86
- Hoivatila Vuorikummun 29.11.2021 päivätty tarveselvitys-hankesuunnitelma liitteineen	88
8 § Rajoituksista vapautuneiden osakehuoneistojen vuokrien tasokorotus / AK	149
- Alue- ja kuntokerroin	153
- Varustetaso ja erilliskorvaukset	154
9 § Kivistön tontin 23151/5 myyminen ja LPA-tontin 23152/2 määräosan myyminen Asunto Oy Vantaan Keidakselle / YIT Rakennus Oy / AK	155
- kartta tontista 23151/5 ja kartta tontista 23152/2 myynti	158
- johtokartta tontista 23151/5 ja kartta tontista 23152/2 myynti	159
10 § Suunnitteluvaraus Jokiniemen kaupunginosaan Jokiniemenkadun varteen kiinteistöille 92-62-5-1, 92-62-5-2 ja 92-62-9902-3 / Valmet Oyj / AK	160
- Suunnitteluvaraus / Suunnitteluvarausalue Valmet Oyj	162
11 § Suunnitteluvaraus Kivistön Colosseumin kortteliin 23196 / SSA Rakennus Oy:lle / AK	163
- Suunnitteluvaraushakemus - SSA Rakennus Oy	166
- Suunnitteluvaraushakemus - SSA Rakennus Oy - Liite 1 suunnitteluvarausalue	168
- Suunnitteluvaraushakemus - SSA Rakennus Oy - Liite 2 Alustava tilaohjelma	169
- Suunnitteluvaraushakemus Vantaan kaupungin tontille Kivistössä / eQ Liikekiinteistöt, Oivi Kaupunkikodit, Lehto Tilat Oy, Lehto Asunnot Oy_hävitetty	170
12 § Muutos tontin 92-81-210-1 maanvuokrasopimukseen Korsossa / Kiinteistö Oy Vantaan Tavitie 1 / AK	175
- Maanvuokrasopimus 23.4.1987 (henkilötiedot peitetty)	178
- Maanvuokrasopimuksen muutossopimus	187
- Kartta vuokrauksen kohteesta	189
13 § Koivuhaasta tontin 68161/12 varausajan jatkaminen omistusasuntotuotantoon / T2H Vantaa Oy / AK	190
- Kartta tontista 68161/12 varauksen jatko	192
14 § Sovintosopimuksen hyväksyminen liittyen tontin 92103/6 rakentamisveloitteeseen ja sopimussakkoon / AK	193
- Sovintosopimus 92103/6 (henkilötiedot peitetty)	195
15 § Gasgrid Finland Oy:n ja Vantaan kaupungin välinen sopimus maanalaisten johtojen sijaintitiedoista / AK	199

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkitilalautakunta pöytäkirja 15.12.2021

- Gasgrid Finland Oy:n ja Vantaan kaupungin välinen sopimus maanalaisten johtojen sijaintitiedoista	201
Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus Kaupunkitilalautakunnalle	208
Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen	209
Muutoksenhakuohje 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto	210
Muutoksenhakuohje 4. Hankintaoikaisuohje ja valitusosoitus	211
Muutoksenhakuohje 5. Valitus katu-, puisto- tai muun yleisen alueen suunnitelmaa koskevassa asiassa	216
Muutoksenhakuohje 6 Valitus postilaatikon paikkaa koskevassa asiassa	217



Kaupunkitilalautakunnan kokous

Aika 15.12.2021 klo 17.00–19.26
Paikka Kielotie 28, kokoushuone 447, Tikkurila

Osallistujat

Jäsenet	Läsnä	Varajäsenet	Läsnä
Kivimäki Otso, puheenjohtaja	x	Ellonen Leila	
Kiljunen Kimmo, varapuheenjohtaja	x	Mölsä Tomi	
Hummastenniemi Heidi	x (etäyhteys)	Karjalainen Jenni	
Hynninen Mari	x (§:t 1-14)	Pitkänen Eeva	
Lind Antti	x (etäyhteys)	Mattila Kari	
Liutu Topi	x	Haapala Heidi	
Mäkipernaa Aki	x (etäyhteys)	Liukkonen Pasi	
Oja Mika	x	Kähärä Kaarlo	
Pajunen Emmi	-	Linkola Maija	x (etäyhteys)
Penttilä Mira	x (etäyhteys)	Heikkinen Minna	
Puha Seija	x (etäyhteys)	Nikkanen Teemu	
Siniketo-Pietilä Katja	-	Vauhkonen Miro	x (etäyhteys)
Toivonen Teija	x (etäyhteys)	Huuskonen Sanna	
Viilo Mikko	x (etäyhteys)	Huhta Timo	
Vähäkangas Jussi	x (etäyhteys)	Vanhanen Tuomas	
Kaupunginhallituksen edustaja		Kaupunginhallituksen varaedustaja	
Lundell Kai-Ari	x (etäyhteys)	Saimen Tuukka	
Nuorisovaltuuston edustaja		Nuorisovaltuuston varaedustaja	
Salpakari Antti	x (etäyhteys)	Mehtälä Henri	
Muut osallistujat			Läsnä
Westlin Henry, apulaiskaupunginjohtaja va.		x	
Kari Antti, kiinteistöjohtaja		x	
Vättö Jyrki, kaupungininsinööri vs.		x	
Hohti Jonna, talous- ja hallintojohtaja		x (etäyhteys)	
Hamari Milla, viestintäpäällikkö		x (etäyhteys)	
Koskela Gilbert, projektijohtaja		x (etäyhteys) (§:t 1-3, klo 17.00-17.55)	
Lindqvist Sari, vuokrauspäällikkö		x (etäyhteys) (§:t 1-3, klo 17.00-17.42)	
Ranto Jaakko, hallintoasiantuntija, pöytäkirjanpitäjä		x	



Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todettiin.

Allekirjoitukset

Puheenjohtaja Otso Kivimäki

Pöytäkirjanpitäjä Jaakko Ranto

Pöytäkirjan tarkastus

Aika ja paikka 17.12.2021, Kielotie 28, 01300 Vantaa

Teija Toivonen

Mikko Viilo

Pöytäkirja on yleisesti nähtävänä

Aika ja paikka 20.12.2021 Vantaan kaupungin internetsivuilla paatokset.vantaa.fi.



1 §

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / HW

Kaupunkitilalautakunta 15.12.2021 § 1

Apulaiskaupunginjohtajan va. esitys:

Todetaan kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös:

Todettiin.



Kaupunkitilalautakunta 15.12.2021 § 2

Apulaiskaupunginjohtajan va. esitys:

Päätetään

- a) valita pöytäkirjan tarkastajiksi Siniketo-Pietilä Katja ja Toivonen Teija (varalla Viilo Mikko ja Vähäkangas Jussi), ja
- b) tarkastaa pöytäkirja viimeistään perjantaihin 17.12.2021 klo 12.00 mennessä.

Päätös:

Päätettiin

- a) valita pöytäkirjan tarkastajiksi Toivonen Teija ja Viilo Mikko, ja
- b) tarkastaa pöytäkirja viimeistään perjantaihin 17.12.2021 klo 12.00 mennessä.



Kaupunkitilalautakunta 15.12.2021 § 3

Apulaiskaupunginjohtajan va. esitys:

Merkitään tiedoksi asiantuntijoiden / esittelijöiden selostukset sekä tiedotusasiat.

Käsittely:

Kuultiin seuraavat selostukset:

Asia 8 / Rajoituksista vapautuneiden osakehuoneistojen vuokrien tasokorotus / vuokrauspäällikkö Sari Lindqvist

Asia 10 / Suunnitteluvaraus Jokiniemen kaupunginosaan Jokiniemenkadun varteen kiinteistöille 92-62-5-1, 92-62-5-2 ja 92-62-9902-3 / kiinteistöjohtaja Antti Kari

Asia 11 / Suunnitteluvaraus Kivistön Colosseumin kortteliin 23196 / projektijohtaja Gilbert Koskela

Päätös:

Merkittiin tiedoksi.



4 §

Kuntalain 92 §:n ottomenettelyä varten saapuneet päätökset / HW

Kaupunkitilalautakunnalle 1.12.2021 jälkeen julkaistut ottomenettelyä varten saapuneet päätökset.

Apulaiskaupunginjohtaja va. Henry Westlin

- § 115/2021 Liikkumisen ohjauksen valtionavustuksen 2022 hakeminen: Liikkumistarpeen arviointi maankäytössä ohjeen päivitys Espoossa ja Vantaalla
- § 116/2021 Suunnittelupalveluiden hankinta, osio D - Vesihuollon yleis- ja toteutussuunnittelu
- § 117/2021 Vastineen antaminen markkinaoikeudelle koskien Vantaan nopeusnäyttöjen hankintaa
- § 118/2021 Osallistuminen Kunta-Helmi avustushakuun 22.10.-30.11.2021

Kaupungininsinööri vs. Markus Holm

- § 148/2021 Yhteiskäyttöautojen pysäköintioikeuden myöntäminen / Omago Oy
- § 149/2021 Hiirakkokuja; 94 Hakunila, katusuunnitelman hyväksyminen

Kiinteistöjohtaja Antti Kari

- § 82/2021 Vahingonkorvaus Kivistön kerrostalotontilla 92-23-186-3 sijaitsevien jätteiden poistamisesta aiheutuneista kuluista

Tilakeskusjohtaja Pekka Wallenius

- § 100/2021 Pähkinänsärkijän päiväkotit osittainen peruskorjaus, suunnittelun hankinta
- § 101/2021 Vaskivuoren lukion sisäilmakorjaus 2022 suunnitteluhankinta
- § 102/2021 Latupuiston päiväkotit, ehdotussuunnitelmien L1 ja kustannusarvion hyväksyminen
- § 103/2021 LT05 Kilterin koulun perusparannuksen pääsuunnittelijan ja arkkitehtisuunnittelun hankinta, lisäyötilaus 5

Kiinteistökehityspäällikkö Tomi Henriksson

- § 6/2021 Teollisuustontin myynti 92-25-100-2 Myllymäki

Hankepäällikkö Eija Kivineva

- § 12/2021 LT04- Uomarinteen päiväkodin ja optiona Lauhatien päiväkodin tietomallikoordinaattorin hankinta, Lauhatien päiväkodin lisäyötilaus 4
- § 13/2021 LT03 Kilterin koulun laserkeilaus ja tietomallikoordinaattorin hankinta, lisäyötilaus 3

Rakennuttajapäällikkö Juha Vuorenmaa

- § 69/2021 Kulttuurikeskus Orvokin perusparannuksen sähköurakan loppuselvityksen hyväksyminen
- § 70/2021 Kulttuurikeskus Orvokin peruskorjauksen rakennusautomaatiourakan taloudellisen loppuselvityksen hyväksyminen



Rakennuspäällikkö Jaakko Koivunurmi

§ 44/2021 Kadunpitopäätös / Värttinäpolku väli Kehruukuja–Koulutie

Maankäyttöinsinööri Taina Andersson

§ 32/2021 92-418-15-1 Harri Himmanen - viljelysmaan vuokraaminen Seutulasta

§ 33/2021 92-415-3-1165 Johan Lindström - viljelysmaan vuokraus Rekolasta

§ 34/2021 92-416-3-78 Tom Pehkonen - viljelysmaan vuokraus Riipilästä

Maankäyttöinsinööri Teemu Jääskeläinen

§ 8/2021 Noin 484 m2:n suuruisen määräalan (Y-tontinosan) vastikkeeton luovutus kaupungille kiinteistöstä 92-407-2-361 Veromiehessä / YIT Suomi Oy

Puuttuvat pykälät ovat päätöksiä, joita ei tarvitse ilmoittaa ottomenettelyyn.

Kaupunkitilalautakunta 15.12.2021 § 4

Apulaiskaupunginjohtajan va. esitys:

Päätetään olla ottamatta käsittelyyn kaupunkitilalautakunnalle toimitettuja ottamiskelpoisia päätöksiä.

Käsittely:

Merkittiin, että apulaiskaupunginjohtaja täydensi esitystään seuraavilla päätöksillä:

Apulaiskaupunginjohtaja va. Henry Westlin

§ 119/2021 Tikkurilan aseman alikulun hissin rakentamiskustannusten viivästynyt maksu / YIT Suomi Oy

§ 122/2021 VAV Hoiva-asunnot Oy:lle 23.6.2021 myytyjen palvelutalorakennusten lisäkauppahinta

Tilakeskusjohtaja Pekka Wallenius

§ 105/2021 Maarukan päiväkodin sisäilmakorjaus 2022 suunnitteluhankinta

§ 107/2021 Rakennuttamispalvelujen hankinta käynnissä oleviin kohteisiin (Kilterin koulu, Leppäkorven koulu, Patotien päiväkot)

§ 108/2021 Paviljonkikoulujen ja -päiväkotien kuntoarviokonsultin valintapäätöksen §94/2021 kumoaminen ja paviljonkikoulujen ja -päiväkotien kuntoarviokonsultin valinnan uudelleen valmistelu

Asumisasioiden päällikkö Elisa Ranta

§ 12/2021 Vantaanlaakson tulevan pientalotontin 92-18-57-17 jatkuva myynti

Toimitilapäällikkö Pasi Salo

§ 106/2021 Varastotilan vuokraaminen Karsikkokuja 17, 01360 Vantaa kohtaamispaikan käyttöön



§ 107/2021 Varastotilan vuokraaminen Hosantie 2, 01360 Vantaa talous- ja hallintopalveluiden käyttöön

Hankepäällikkö Eija Kivineva

§ 14/2021 Neljän päiväkodin teknisten osakorjausten tarveselvitys-hankesuunnitelman hankinta (Ylästön, Vallinojan, Päiväkummun ja Nissaksen päiväkodit)

Rakennuspäällikkö Jaakko Koivunurmi

§ 45/2021 Kadunpitopäätös / Klökarsintie

§ 46/2021 Kadunpitopäätös / Koivuhaantie väli Metsämäentie–Koivupuistontie

§ 47/2021 Kadunpitopäätös / Koivulehdontie

Maankäyttöinsinööri Jouni Kahila

§ 23/2021 Tilan 92-404-2-285 Arolaakso ostaminen Vallinojalla / Nina Lökström

Päätös:

Hyväksyttiin täydennetty esitys.

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus ja valituskielto



5 §

Hämeenkyllän/Pähkinärinteeseen päiväkodin tarveselvityksen hyväksyminen / AK

VD/11260/10.03.02.01/2021

HW/AK/PW/EK/SL

168-paikkainen uudisrakennus Hämeenkyllän/Pähkinärinteeseen päiväkotia korvaa Autioniityn ja Pähkinärinteeseen päiväkotien sekä ryhmäperhepäiväkotien Otson ja Mesikämmenien tilat. Investointiohjelmassa päiväkodille on varattu 7,4 milj. euroa. Toimitilajohtamisen kustannusennuste on noin 7,97 milj. euroa. Rakentaminen ajoittuu vuosille 2023–2024 ja päiväkotia otetaan käyttöön tammikuussa 2025.

Tarveselvitys on tehty yhteistyössä kasvatuksen ja oppimisen toimialan, kaupunkisuunnittelun ja toimitilajohtamisen kanssa. Vantaan virallisen väestöennusteen 2021–2031 mukaan varhaiskasvatusikäisten lasten määrä kasvaa ennustekaudella Myyrmäen suuralueella 570 lapsella. Päiväkotihankkeessa ei ole tarvetta väistötilalle, mikäli hanke etenee suunnitellussa aikataulussa ja toiminta korvattavissa päiväkodeissa pystyy jatkumaan alkutalveen 2025.

Tontin sijainti on vielä avoin. Tarveselvitysvaiheessa on tutkittu useita tonttivaihtoehtoja, joista osa ei selvittelyn jälkeen kuitenkaan olleet sopivia päiväkotirakentamiselle ja jotka kaikki vaatisivat asemakaavamuutoksen. Kaava-aikataulu ja tontin sijainti tarkentuvat hankesuunnitelmavaiheessa.

Noin 1925 brm²:n päiväkotiin tulee kuusi kotialuetta, yhteensä 168 tilapaikkaa. Työntekijöitä on 32.

Hämeenkyllän/Pähkinärinteeseen päiväkodin hankkeen yhteydessä päivitetään varhaiskasvatuksen ja toimitilajohtamisen yhdessä kehittämää päiväkotikonseptin ohjeistusta ja nimeksi muutetaan päiväkodin suunnitteluohjeistus. Päivitys on oma erillinen hanke, mutta tämän päiväkodin yhteydessä tarkastellaan ratkaisuja, esimerkiksi väestönsuojan ja siihen tulevien tilojen sijoittumista rakennukseen.

Kaupunginvaltuuston 16.11.2020 hyväksymässä vuosien 2021–2030 investointiohjelmassa on varattu Hämeenkyllän/Pähkinärinteeseen päiväkodille määrärahaa yhteensä 7,4 milj. euroa, kustannusluokka 100,5. Määrärahavarausta tullaan tarkistamaan vuoden 2023 talousarvioon.

Kasvatuksen ja oppimisen lautakunta on osaltaan hyväksynyt päiväkodin tarveselvityksen 7.12.2021 § 10.

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 9 § 1 kohdan 33 mukaan kaupunginhallitus päättää kaupungin ja kaupunkikonsernin yli 3 000 000 euroa (alv 0 %) maksavien toimitilainvestointihankkeiden tarveselvitysten (kustannusennusteineen) hyväksymisestä.

Kaupunkitilalautakunta 15.12.2021 § 5

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle hyväksyttäväksi Hämeenkyllän/Pähkinärinteeseen päiväkodin 9.11.2021 päivätty tarveselvitys ja sille kustannusennuste 7,97 milj. euroa (alv 0 %, KL 106,3).

Käsittely:

Merkittiin, että kiinteistöjohtaja muutti esitystään seuraavilla tavoilla:

Tarveselvityksen sivun 15 luku ”Lämmöntuotto” muutetaan kuulumaan seuraavasti:



"Alustava lämmöntuotto on kaukolämpö; Rakennuspaikasta riippuen selvitetään vaihtoehto ja mahdollisuus lämmön tuottoon maalämpöjärjestelmällä. Lämmöntuottolaitteet sijoitetaan ensimmäiseen kerrokseen sille varattavaan tekniseen tilaan.

Lämmöntuottojärjestelmä tuottaa energiaa lämmitysjärjestelmään, ilmanvaihdon lämmitykselle sekä lämpimän käyttöveden valmistukseen."

Tarveselvityksen sivun 15 luvusta "Lämmönjako" poistetaan seuraava kappale:

"Rakennuksen lämmönjako toteutetaan radiaattorilämmityspattereina. Toiminta/hallitilat varustetaan lisäksi kiertoilmalämmittimillä, nosto-ovet varustetaan ilmaverhopuhaltimin. Märkätilat varustetaan lattialämmityksellä. Hallitilojen lämpötila säädetään 2–3 astetta muita tiloja alempaan lämpötilatasoon."

Päätös:

Hyväksyttiin muutettu esitys.

Liitteet:

- Hämeenkyllän/Pähkinärinteen päiväkodin tarveselvitys 9.11.2021 liitteineen (II)

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

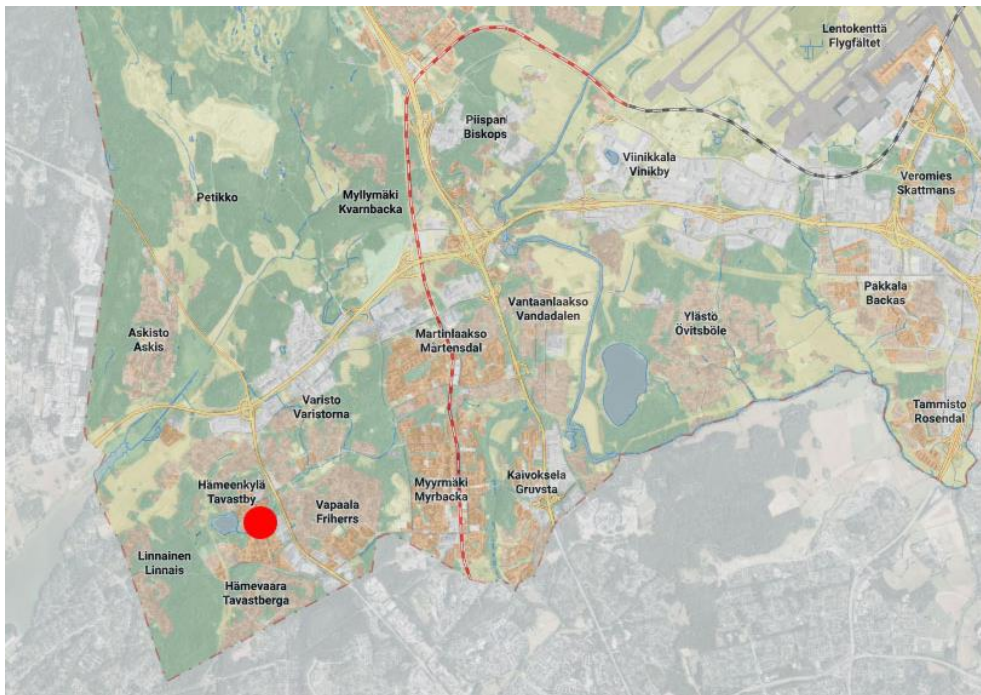
Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

hankekehitysarkkitehti Saija Lauriala, puh. 040 620 7283
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

HÄMEENKYLÄN / PÄHKINÄRINTEEN PÄIVÄKOTI

UUDISRAKENNUS TARVESELVITYS



9.11.2021 Hankevalmistelu / Saija Lauriala



**Vantaa
Vanda**

SISÄLLYSLUETTELO

1.	TARVETIETOKORTTI	3
2.	YHTEENVETO	5
3.	PERUSTELUT TARPEELLE	5
4.	TOIMINNALLISET, TILALLISET JA TEKNISET TAVOITTEET SEKÄ MITOITUSPERUSTEET	6
5.	TONTTI JA RAKENNUSPAIKKA	19
6.	VÄISTÖTILATARVE	21
7.	KUSTANNUKSET	21
8.	RAHOITUS JA AIKATAULU	21
9.	HANKKEEN KÄYTTÖTALOUSVAIKUTUKSET JA TOIMINTAKUSTANNUKSET	22
10.	TYÖTURVALLISUUSASIAT	22
11.	RISKIT	23
12.	TYÖRYHMÄN JÄSENET	24

Liitteet:

Liite 1: tilaohjelma

Liite 2: kustannusennuste

1. TARVETIETOKORTTI

Projektin VD-numero 11260/10.03.02.01/2021 / 2021

Kohteen nimi: Hämeenkylässä/Pähkinärinteen päiväkot						
Tarpeen kuvaus: Päiväkot tarvitaan vastaamaan Hämeenkylässä ja Linnaisten kaupunginosien varhaiskasvatuksen tilatarpeeseen hankkeella korvattavien tilojen osalta.						
Liittyminen muihin hankkeisiin ja selvityksiin: Kaupunkitasoinen palveluverkkosuunnitelma 2018–2027, Myyrmäki -Martinlaakso-alueen päiväkotiselvitys, päivitys, päiväkotikiinteistöjen investointitarpeiden ja aikataulun tarkasteluajanjaksolle 2020–2029, Tilakeskus Päiväkodin suunnitteluohjeistuksen (ent. päiväkotikonsepti) päivitys. 2021-						
Tarpeen perustelut: Vantaan virallisen väestöennusteen 2021 - 2031 mukaan Myyrmäen suuralueen lapsimäärän ennustetaan kasvavan +570 lapsella. Pähkinärinteen päiväkot korvaa Autioniityn ja Pähkinärinteen päiväkotien sekä ryhmäperhepäiväkotien Otson ja Mesikämmenten tilat.						
Käyttäjätöimiala: Kasvatuksen ja Oppimisen toimiala						
Kaupunginosa: Hämeenkylässä/Pähkinärinne		Kiinteistötunnus: -		Tontin pinta-ala: -		
Osoite ja tontti: Sijainti vielä avoinna		Kaavatiedot: Asemakaavamuutos		Rakennusoikeus: m ²		
Tilatarve, suuruus ja kustannukset (ALV 0%)				Investointikustannus		
				€	€ / brm²	€ / htm²
				brm²	htm²	hym²
Uudisrakennus				1925	1510	1337
Laajennus / lisärakennus						
Muutos / peruskorjaus						
Hankkeen tilapaikkamäärä: 168						
Investointikustannus tilapaikkaa kohden				€ / tilapaikka		
Väistötilan tarve: Ei väistötilantarvetta						
Määrärahavaraus investointiohjelmassa: 7,4 M€						
Hankkeen toteutusaikataulu: 2021–2025 (rakentaminen 9/23–11/24, kalustaminen 12/24, käyttöönotto 1/25)						
Ylläpitokustannukset:						
Toimintakustannukset käyttäjätöimialalle: Toiminnan vuosittaiset kulut sisältäen henkilöstö- ateria- ja toimintakulut eivät muutu. Ku- luissa on huomioitu korvattavien Pähkinärinteen ja Autioniityn päiväkotien ja ryhmäperhe- päiväkotien Otso ja Mesikämmenten toimintakulut.						
Ensikertainen kalustaminen ja varustaminen: 112 000 €						
Vuokra-arvio käyttäjätöimialalle:						

Tuleva vuokra		€ / m ² / kk
Vuokravaikutus	€ / kk	€ / v
Vuokravaikutus / tilapaikka		€ / kk
Laatija(t): Saija Lauriala, Janne Myllylä		Päivämäärä: 9.11.2021

2. YHTEENVETO

Hämeenkylässä/Pähkinärinteen uudisrakennuksen tarveselvitys on laadittu Toimitilajohtamisessa yhteistyössä Kasvatuksen ja oppimisen toimialan asiantuntijoiden kanssa.

Päiväkotiin tulee kuusi kotialuetta, yhteensä 168 tilapaikkaa. Työntekijöitä on 32. Päiväkoti valmistuu alkutalvesta 2025. Päiväkoti korvaa ensisijaisesti Autioniityn ja Pähkinärinteen päiväkotien sekä ryhmäperhepäiväkotien Otson ja Mesikämmenen tilat.

Tontin sijainti on vielä avoin. Tarveselvitysvaiheessa on tutkittu useita tonttivalintoja, jotka kaikki vaatisivat asemakaavamuutoksen. Asemakaavamuutostyö on käynnissä, kaava-aikataulu ja tontin sijainti tarkentuu hankesuunnitelmavaiheessa. Tonttivalinnalla saattaa olla vaikutuksia kustannuksiin, joita ei tarveselvityksessä ole pystytty huomioimaan. Lisäksi tontin korkeuserot ja muoto saattavat edellyttää tavanomaisesta poikkeavia tilajärjestelyjä tai pihasuunnitelmia. Tämä voi tarkoittaa mm. tontin pengertämistä ja tarvittaessa mm. kalliorakenteiden räjäytystöitä.

Hämeenkylässä/Pähkinärinteen päiväkodin hankkeen kanssa yhtäaikaaisesti päivitetään päiväkotikonseptin ohjeistusta ja nimeksi muutetaan päiväkodin suunnitteluohjeistus. Päivitys on oma erillinen hanke, mutta tämän päiväkodin yhteydessä tarkastellaan ratkaisuja, esimerkiksi väestönsuojan ja siihen tulevien tilojen sijoittumista rakennukseen.

3. PERUSTELUT TARPEELLE

3.1 Varhaiskasvatuksen palvelustrategiset linjaukset

Keskeisten palveluverkkolinjausten (Vantaan kaupunkitasoinen palveluverkkosuunnitelma 2018–2027) mukaan varhaiskasvatus järjestetään lähipalveluna myös uusilla asuinalueilla. Kunnallista palveluverkkoa tukevat yksityiset päiväkodit. Varhaiskasvatuksen strategiana on lisätä yksityisen varhaiskasvatuksen osuutta maltillisesti.

Palveluverkkoa kehitetään uudishankkeilla, joiden optimikoko on noin 160–192 tilapaikkaa. Tilat ovat uuden oppimisympäristön mukaiset ja joustavat erilaisiin toiminnallisiin tarpeisiin sekä organisaation ulkopuolisille käyttäjille varhaiskasvatuksen aktiivisen toiminta-ajan ulkopuolella.

Kohteen suunnittelussa noudatetaan toimitilajohtamisen yhdessä varhaiskasvatuksen kanssa kehittämään päiväkotikonseptia.

3.2 Väestöennuste ja liittyminen palveluverkkosuunnitelmaan

Vantaan virallisen väestöennusteen 2021–2031 mukaan varhaiskasvatusikäisten lasten määrä kasvaa ennustekaudella Myyrmäen suuralueella 570 lapsella. Hämeenkylässä kaupunginosassa lasten määrä vähenee -29 ja Linnaisten kaupunginosissa lasten määrä kasvaa 27 ennustekaudella.

		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Muutos 2021-2031
Myyrmäen suuralue	10kk-6v	3702	3680	3694	3732	3787	3859	3952	4054	4134	4206	4272	+570
Hämeenkylässä kaupunginosa	10kk-6v	568	561	563	558	559	558	559	554	548	542	539	-29
Linnaisten kaupunginosa	10 kk-6v	38	40	36	38	31	43	49	52	55	61	65	27

Taulukko: Myyrmäen suuralueen, Hämeenkylässä ja Linnaisten kaupunginosien varhaiskasvatusikäisten lasten määrän kehitys Vantaan virallisen väestöennusteen 2021–2031 mukaan.

3.3 Liittyminen toimitilaverkkosuunnitelmaan

Myyrmäen suuralueen päiväkotikiinteistöjen tarpeita on selvitetty vuonna 2020 valmistuneessa alueellisessa päiväkotiselvityksessä (tilakeskus). Myyrmäen alueilla ei ole kiinteistöjä, joita voisi hyödyntää riittäviksi päiväkotitiloiksi.

4. TOIMINNALLISET, TILALLISET JA TEKNISET TAVOITTEET SEKÄ MITOITUSPERUSTEET

4.1 Yleistä

Hämeenkylässä/Pähkinärinteen päiväkotiin tulee kuusi kotialuetta, yhteensä 168 tilapaikkaa. Päiväkodin tavoitevalmistumisaika on tammikuussa 2025.

Päiväkodissa on hoito- ja kasvatushenkilökuntaa 24 henkilöä. Lisäksi päiväkodissa työskentelevät päiväkodin johtaja sekä puhtaus- ja ateriapalveluiden henkilökuntaa sekä vuosittain vaihtuvia opiskelijoita ja

tilapäistä avustavaa henkilökuntaa yhteensä noin 6 henkilöä. Henkilökunnan määrä yhteensä on 32 henkilöä.

4.2 Päiväkodin pedagogisen toiminnan ja toiminnallisuuden tavoitteet

Varhaiskasvatuksella tarkoitetaan lapsen suunnitelmallista ja tavoitteellista kasvatuksen, opetuksen ja hoidon muodostamaa kokonaisuutta, jossa painottuu erityisesti pedagogiikka. Varhaiskasvatuslain mukaan päiväkodin oppimisympäristö on kehittävä, oppimista edistävä sekä terveellinen ja turvallinen lapsen ikä ja kehitys huomioon ottava. Oppimisympäristö tukee lasten luontaista uteliaisuutta ja oppimisen halua sekä ohjaa leikkiin, fyysiseen aktiivisuuteen, tutkimiseen sekä taiteelliseen ilmaisuun ja kokemiseen. Esteettinen ja viihtyisä oppimisympäristö vaikuttaa myönteisesti oppimiseen ja henkiseen hyvinvointiin.

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.

Lapsiryhmä koostuu kahden kasvattajan muodostamasta ryhmästä, jossa tilamitoituksellinen tilapaikkamäärä on lasten iästä riippuen minimissään seitsemän ja maksimissaan neljätoista (14). Ryhmissä voi olla lapsia, jotka tarvitsevat kasvun ja kehityksen tukea. Kaksi lapsiryhmää muodostaa kotialueen, jossa he tekevät toiminnallista yhteistyötä ja käyttävät yhteisesti osaa tiloista. Pienimpien lasten kotialueet pyritään saamaan maan tasolle.

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.

Sydänalue ja yksi kotialue ovat myös asukkaiden monipuolisessa käytössä päiväkodin käyttöajan ulkopuolella. Tilat tulee rajata päiväkodin muista tiloista ja Iltakäytön sisäänkäynti nimetään suunnitteluvaiheessa.

Pihaan liittyvät tavoitteet on esitetty kohdassa 4.8 Piha

4.3 Lasten osallistaminen ja osallisuuden toteutuminen hankkeessa

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

4.4 Päiväkodin tunnusluvut ja tilaohjelma

Päiväkotitoimitus toteutetaan osana toimitilajohtamisen ja varhaiskasvatuksen kehittämää päiväkotikonseptia. Tilamitoitus perustuu Vantaan kaupungin päiväkotien tilasuunnittelun kehityshankkeen myötä kehitettyyn tilaohjelmamalliin ja päiväkotien yleisiin suunnitteluohjeisiin sekä päiväkotien RT-ohjekorttiin.

Päiväkodin huonetilaohjelma on liitteessä 1.

4.5 Ateriapalvelun tavoitteet

Päiväkodin keittiö on palvelukeittiö/ kuumennuskeittiö. Keittiössä valmistetaan vain energialisukkeet, erikoisruokavalioannokset ja välipalat. Pääruoka-annokset tuodaan päiväkotiin ulkopuolisen palveluntuottajan toimesta. Ateriat toimitetaan kuumana tai kylmänä. Aterioiden kuljetukseen varataan verkkovirralla toimivat kevytrakenteiset hygieniamuoviset kylmä/lämpökuljetusvaunut, tai ruoka toimitetaan lämpökuljetuslaatikoissa

Keittiö toimii palvelukeittiönä (kuumennuskeittiönä) Cook and Chill vastaanottavana.

Huomioitavat ateriapalvelun tilatarpeita suunnitellessa;

- Keittiösuunnittelussa käytettävä aina ammattikeittiösuunnittelijaa
- Keittiön sijainti on oltava hyvän huoltoyhteyden päässä.
- Keittiöllä on oltava oma tuulikaappi (sisältyy keittiön neliöihin)
- Jätehuolto ja rullakko/laatikko varaston oltava riittävän suuret ja kohtuullisen matkan päässä keittiöstä.
- Varattava hygieeninen tila kuljetuslaatikoille/vaunuille.
- Pääruokasalinpuolella keittiöseinän vieressä tai keskilattialla tulee olla ateriabuffet (ei avaudu keittiötiloihin).
- Päiväkäräjä käytetään pienten lasten ryhmien aterioiden kuljetukseen kotialueille. Ryhmien määrä ja sijainti selviävät myöhemmin.

- Sekä ruokasaliin että kerroksien aulatiloihin asennetaan elektroni-hanoilla varustetut käsipesualtaat
- ruokasalin kotikeittiön yhteyteen varataan kotitalouskylmä-kaappi välipalojen säilytystä varten.

4.6 Puhtauspalvelutavoitteet

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

Puhtauspalvelujen tavoitteena on aikaan saada puhtaita sisäilmaongelmattomia tiloja, joiden pinnat on helppo pitää puhtaana. Yläpölyjen kerääntymistä on suunnitteluratkaisuissa vältettävä.

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

Keskusvarastotavaroiden kuljetukseen- ja vastaanottoon tulee olla kulku sisätilojen kautta huoltopihalle. Materiaalien päästöluokka M1. Rakentamisen puhtausluokka P1

Siivouskeskus/ Vaatehuoltotila

Siivouskeskus tulee sijoittaa aina 1. kerrokseen, mikäli se on vain mahdollista. Jos rakennus toteutetaan useampaan kerrokseen, tulee kerroksille olla erilliset siivoustilat.

Siivouskeskuksen suunnittelussa tulee ottaa huomioon tilan m²-määrä. Samaan tilaan tulee päiväkodin vaatehuoltotila. Tilassa tulee eriyttää puhdas ja likainen puoli. Siivouskeskus toimii myös laitoshuollon varastotilana, jossa säilytetään käsipaperia, wc-paperia ja käsisaippuat jne. Siivouskeskuksessa pestään päivittäin siivouksen ja päiväkodin pyykkiä, joten tilan ilmanvaihdon tulee olla hyvä.

Jätehuollon tilat

Päiväkodin jätteille on varattava jätepiiste huoltopihan yhteyteen. Jätehuolto toteutetaan syväkeräyssäiliöin; sekajätteelle, biojätteelle, kartonkijätteelle ja puolitettu säiliö muovi- ja pienmetallijätteelle. Säiliöiden kansiosat tulee olla riittävän suuret, suuaukosta tulee sopia 150 l jätessäkki.

Jätepisteiden tulee sijaita lähellä keittiötä ja kulku jätepisteelle pitää olla sisätilojen kautta. Kulkureitin tulee olla mahdollisimman lyhyt. Syvässäiliöiden tyhjennyksessä tulee ottaa huomioon jäteauton vaatima kääntösäde. Säiliöiden edustoilta lumien poiston pitää olla poistettavissa - ja muutoinkin kulku esteetöntä.

Syväkeräyssäiliöiden kansiin lukitus kiinteistön sarjaan ja lukkojen päälle kumilätkät, estämään lukkojen jäätyminen.

4.7 Väestönsuoja

Päiväkodin laajuus ylittää pelastuslain 71 § määritellyn väestönsuojan rakentamisvelvoitteen 1200 k-m² ja päiväkotiin rakennetaan väestönsuoja.

Pelastusviranomaisen on linjannut, että 1200 - n.2200 k-m² olevaan uudisrakennus päiväkotiin on rakennettava yksi varsinaiselta suoja-alaltaan vähintään 90 m² S1-luokan väestönsuoja 120 henkilölle.

Varmistetaan vielä hankesuunnitelmavaiheessa väestönsuojan laskentaperusteet.

Mikäli päiväkotirakennukseen tulee sijoittumaan suojelulohkon johtokeskus, tulee pelastusviranomaisen lausumaan väestönsuojan rakentamisvelvollisuudesta tapauskohtaisen harkinnan perusteella.

Väestönsuojaan sijoitetaan tiloja, joiden toiminnallisuus sen sallii, kuten sosiaalityöt ja varasto. Tämä tarkentuu suunnitteluvaiheessa.

4.8 Tilaan ja käyttöön liittyvät muunneltavuus-, monikäyttöisyys- ja laatuvaatimukset, piha

Tilat suunnitellaan Vantaan kaupungin Tilakeskuksen (nyk. Toimitilajohtamisen) suunnitteluohjeen, päiväkodin suunnitteluohjeen (päiväkotikonsepti) 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 ja 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 ryhmätiloja tulee voida yhdistää siirtoseinin. Lisäksi päiväkodin tiloja jaetaan esim. akustisilla kevyillä jakoseinillä tai kalusteilla pienemmiksi 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.

Lasten leikkipihan tavoitteet

Päiväkodin piha-alueen tavoitemitoitus on noin 20 m²/tilapaikka. Tämän kohteen tavoitteellinen piha-alueen koko on siten 3360 m².

Lasten leikkipiha suunnitellaan virikkeelliseksi, monipuoliseksi oppimisympäristöksi, joka tukee pedagogisten tavoitteiden toteutumista. Päiväkodin pihassa korostuvat suojaisuus, turvallisuus ja toiminnallisuus. Liikkumisen ohjaukseen sekä valvottavuuteen ja ilkeiltä ehkäiseviin tekijöihin kiinnitetään erityistä huomiota.

Pihalle suunnitellaan yhtenäisiä kasvillisuusalueita ja istutettavaksi kasveiksi valitaan lajikkeita, jotka viihtyvät tontin olosuhteissa ja ovat myrkyttömiä. Piha toteutetaan Vantaan kaupungin pihakortin mukaisesti sekä otetaan ohjeellisen huomioon pihaan kohdistuvat kaavamääräykset. Tonttivedet imeytetään oman tontin alueella Vantaan kaupungin hulevesiohjeen mukaisesti.

Pihalle sijoitetaan Vantaan kaupungin Toimitilajohtamisen (ent. Tilakeskus) ”piha”-huonekortin mukaiset rakennukset, jotka voivat sijaita myös osana päiväkotirakennusta: pihavarastot (leikki -ja ulkoiluvälineet), vaunuvarastot, sadekatos/aurinkosuojat. Piha vaatii selkeästi merkityt ja turvalliset tilat pyörien säilytykseen. Kylmien varastojen katot toteutetaan viherkattoina.

4.9 Arkkitehtoniset ja kaupunkikuvalliset tavoitteet

Uudisrakennuksen tulee noudattaa Vantaan arkkitehtuuriohjelman (Apoli 2015) periaatteita ja sen tavoitteita laadukkaasta ja yhteisöllisestä arkkitehtuurista. Luomme ja vaalimme vantaalaista identiteettiä ilmaisuvoimaisella, teknisesti toimivalla ja ilmastotietoisella arkkitehtuurilla.

Päiväkodin tulee olla luonteeltaan julkinen rakennus, ja arkkitehtuuriltaan ohjelman periaatteen mukainen.

Asemakaavamuutoksen ja kaavamääräysten myötä voi hankesuunnitelmavaiheessa tulla uusia arkkitehtonisia ja kaupunkikuvallisia tavoitteita. Näillä voi olla vaikutuksia myös kustannuksiin, joita ei tarveselvitysvaiheessa voida ennakoida (esim. tiilimuuraus).

4.10 Elinkaaritavoite (Käyttäjän aikatavoite)

Uudisrakennuksen suunniteltu käyttöikä on perustusten ja rungon osalta 100 vuotta, täydentävien rakennusosien osalta 50 vuotta. Suunnitteluvaiheessa, mikäli rakennus on puurunkoinen, on rungon suunniteltu käyttöikä mahdollista muuttaa 50 vuodeksi. Vahvavirtakaapeliverkon ja sähkökeskusten tekninen tavoiteikä on 40 vuotta. LVI-runkokanava-, putki- ja johtoverkkojen tekninen tavoiteikä 50 vuotta.

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

Päiväkodin suunnittelussa noudatetaan Vantaan kaupungin tilakeskuksen (nyk. toimitilajohtamisen) suunnitteluohjetta sekä päiväkodin suunnitteluohjetta (päiväkotikonsepti).

Hämeenkylä/Pähkinärinnetien päiväkodin rakennuksen tavoitteellinen, laskennallinen energiatehokkuuden vertailuluku (E-luku) on 85 kWhE/m², a.

Rakennukselle asetetun vertailuluvun raja-arvon saavuttamiseksi tutkitaan jatkosuunnittelun aikana mahdollisuudet tuottaa uusiutuvaa omavaraisenergiaa, joka tyypillisesti on aurinkosähköä tai maalämpöä.

Ilmanvuotoluku q₅₀ saa olla korkeintaan 1 (m³ /hm²), joka varmistetaan tiiveysmittauksilla ja rakenteiden tiivistämisellä työmaavaiheessa.

Elinkaarisuunnittelija selvittää toteutussuunnitteluvaiheessa kustannustehokkaimman energiaratkaisun rakennuksen elinkaarelle rakennuksen arkkitehtuurin, massoitteiden sekä materiaalien huomioon ottamiseksi.

4.11 Päiväkodin toiminnallinen henkilömitoitus

Varhaiskasvatuslain asetuksen (2020) mukaan yhtä hoito- ja kasvatushenkilöä kohden saa olla lapsia:

- alle 3-vuotiaita enintään 4 lasta / 1 hoito- ja kasvatustehtävässä oleva henkilö
- ja 3 vuotta täyttäneitä enintään 7 lasta / 1 hoito- ja kasvatustehtävässä oleva henkilö.

Pähkinärinteen päiväkotiin tulee 168 tilapaikkaa. Lasten määrä vaihtelee sen mukaan, ovatko he alle vai yli 3-vuotiaita. Päiväkodissa toimintaa järjestetään 1-vuotiaista 6-vuotiaisiin saakka.

Tilapaikkoja yhteensä 168, jotka jakautuvat kuuteen kotialueeseen:

- Yhden kotialueen (kaksi ryhmää) 28 tilapaikkaa
- yhteensä $6 \times 28 = 168$ tilapaikkaa.

Päiväkodissa on hoito- ja kasvatushenkilökuntaa 24 henkilöä. Lisäksi päiväkodissa työskentelee päiväkodin johtaja sekä puhtaus- ja ateriapalveluiden henkilökuntaa sekä vuosittain vaihtuvia opiskelijoita ja tilapäistä avustavaa henkilökuntaa yhteensä noin 6 henkilöä. Henkilökunnan määrä yhteensä on 32 henkilöä.

Päiväkoti toteutetaan osana tilakeskuksen ja varhaiskasvatuksen kehittämää päiväkotikonseptia. Tilamitoitus perustuu Vantaan kaupungin päiväkotikonseptin myötä kehitettyyn tilaohjelmamalliin ja päiväkotien yleisiin suunnitteluohjeisiin sekä päivitettävänä olevaan päiväkotien RT-ohjekorttiin.

4.12 Tilaohjelma ja tehokkuustavoitteet

Päiväkodin tilat perustuvat päiväkotikonseptin mukaiseen 168-paikkaisen päiväkodin tilamitoitukseen.

- Päiväkodin huoneistoalatavoite on huonetilaohjelman mukaisesti $8,99 \text{ htm}^2/\text{tilapaikka} = 1508 \text{ htm}^2$.
- Päiväkodin bruttoalatavoite 1925 brm^2 .

Päiväkodin huonetilaohjelma on liitteessä 1.

4.13 Tekniset tavoitteet (Rak, LVIS)

Uudisrakennuksen suunniteltu käyttöikä on perustusten ja rungon osalta 100 vuotta, täydentäviltä osien osilta 50 vuotta ja järjestelmien osalta 25–35 vuotta. Suunnitteluvaiheessa, mikäli rakennus on puurunkoinen, on rungon suunniteltu

käyttöikä mahdollista muuttaa 50 vuodeksi. Rakennus on kaksikerroksinen ja rakennuksessa on hissi.

Maanpäälliset kantavat rakenteet tehdään pääsääntöisesti puurakenteisina pois lukien väestönsuoja, joka on betonirakenteinen.

Rakennus varustetaan rakennukseen integroitavilla tai vesikatolle asennettavilla aurinkosähköpaneeleilla, joilla tuotetaan rakennuksen kesäaikaisen tunneittaisen peruskulutuksen ja rakennuksesta syötettävän sähköautolatauksen tunneittaisen peruskulutuksen mukainen sähköenergiamäärä.

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. Suunnitteluvaiheessa tutkitaan myös tulevaisuudessa mahdollisuus rakentaa siirtoseinien paikalle kiinteitä rakenteita.

Lisäksi päiväkodin tiloja jaetaan esim. akustisilla kevyillä jakoseinillä tai kalusteilla pienemmiksi ja/tai rauhallisemmiksi työskentelytiloiksi.

LVIA-tekniset tavoitteet

Yleistä

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

Suunnittelussa ja toteutuksessa noudatetaan Vantaan kaupungin suunnitteluohjeita. Automaatiojärjestelmä mahdollistaa järjestelmien hyvän hallittavuuden, sekä energian ja veden käytön etäseurannan.

Ilmanvaihtojärjestelmän puhtausluokka on P1 (Sisäilmastoluokitus 2018). IV-tuotteiden puhtausluokka ja rakennusmateriaalien päästöluokka M1.

Lämmöntuotto

Alustava lämmöntuottotapa on kaukolämpö; Rakennuspaikasta riippuen selvitetään vaihtoehto ja mahdollisuus lämmön tuottoon maalämpöjärjestelmällä.

Lämmöntuottolaitteet sijoitetaan ensimmäiseen kerrokseen sille varattavaan tekniseen tilaan.

Lämmöntuottojärjestelmä tuottaa energiaa lämmitysjärjestelmään, ilmanvaihdon lämmitykselle, sekä lämpimän käyttöveden valmistukseen.

Lämmönjako

Pääasiallinen lämmönjakotapa on lattialämmitysjärjestelmä. Tuuli- ja märkäeteiset varustetaan lisäksi lämmin kiertoilmakojein.

Lattialämmitysjärjestelmän suunnittelussa ja toteutuksessa noudatetaan Vantaan kaupunki; Ohje lattialämmityksen suunnittelusta ja toteutuksesta Vantaan kaupungin rakennuskohteissa. Lattialämmityspotkistossa käytetään tehdasvalmisteisesta happidifфуusiosuojattua lattialämmitykseen tarkoitettua muoviputkea (valmistaja esim. Uponor Oy).

Lämmitysjärjestelmän ja ilmanvaihdon lämmityksen runkojohdot asennetaan rakennuksen sisälle 'alas lasketun katon' sisään. Runkojohtojen materiaali on teräsputki, putkisto eristetään (jos käytetään mineraalivillakourueristettä, eriste pinnoitetaan).

Vesi- ja viemärijärjestelmät

Rakennus liitetään kunnallisen vesi- ja viemärijärjestelmän piiriin.

Vesimittari sijoitetaan lämmönjakokeskukseen. Mittari mallia 'ultraääni', liitetään automaatio-ohjelmiston ja etäluennan piiriin. Lämpimän käyttöveden kv-syöttöjohto varustetaan kiinteistöautomaation luennan piiriin liitettävällä veden mittauksella. Tonttivesijohto varustetaan tarvittaessa 'itse säätävällä' saattolämmityskaapelilla.

Runkovesijohdot tehdään komposiittiputkista ko. putkelle tarkoitetuilla liitosmenetelmillä. Vesijohdot eristetään. Mikäli eristeenä käytetään villakourueristettä, se pinnoitetaan.

Jako- ja kytkentäjohtot tehdään kupariputkesta (näkyviltä osin kromattu kupariputki), tai rakenteiden sisällä suojaputkeen asennettavasta muoviputkesta. Runkojohtot asennetaan 'alaslasketun katon' yläpuolelle.

Mikäli putkia asennetaan rakenteiden sisään, käytetään suojaputkea. Tällöin suunnittelussa ja toteutuksessa huomioidaan myös vaatimus vesijohtojen vaihdettavuudesta ja vuotojen havaittavuudesta.

Hulevesiä viivytetään kiinteistön alueella. Järjestelmä suunnitellaan ja varustetaan viivytysjärjestelmällä. Viivytyksen suunnittelussa noudatetaan Vantaan kaupungin hulevesien hallinnan toimintamallia. Viivytysjärjestelmän tyyppi määritetään suunnitteluvaiheen aikana.

Ruokahuoltoa varten; tehdään suunnitelmissa esitettyjä laitteita ja toimintaa varten tarvittavat lvia-asennukset, joilla varmistetaan hyvä tekninen ja toiminnallinen laatu.

Keittiön viemärit varustetaan rasvanerottimella. Astianpesukone on mallia 'LTO' (käyttöveden esilämmitys pesukoneen poistovedellä).

Viileähuoneiden kompressori/lauhdutinyksiköt sijoitetaan ulkotiloihin katokseen. Laitteisto suojataan 'pieneläin verkolla'.

Keittiö- ja ruokailutilojen määritykset suunnitellaan keittiöasiantuntijan ohjaamana.

Ilmanvaihtojärjestelmät

Rakennus varustetaan energiatehokkaalla lämmön talteenottolaittein varustetulla koneellisella tulo- ja poistoilmajärjestelmällä.

Ilmanvaihtojärjestelmä toteutetaan hajautetulla ilmanvaihtojärjestelmällä, jossa jokaista vyöhykettä palvelee oma erillinen ilmanvaihtojärjestelmä.

Ilmanvaihtokoneet asennetaan palvelualueelle sijoitettavaan pariovilla varustettuihin konetiloihin. Huolto toteutetaan käyttötilojen puolelta.

Palvelualueiden ilmanvaihdon ohjaukseen liitetään ohjaavia olosuhdetekijöitä; TE, CO₂, VOC.

Yhtenäisiin toiminnallisiin tiloihin asennetaan palvelualueen ilmanvaihdon käyntiä ohjaavat lisäaika-ajastinkytkimet (0...3 h), joilla ilmanvaihdon käyttöä voidaan ohjata tilasta käsin, normaalikäyttöaikojen ulkopuolella.

Tilojen ulkopuolelle asetetaan huonetilaa osoittavan kilven alapuolelle tilan raitisilmamäärän mukaista maksimihenkilömäärää osoittava kilpi.

Tilojen käytön ulkopuolinen tuuletuskäyttö toteutetaan ohjelmallisesti minimivaatimuksen mukaiseen tasoon.

Keittiön ilmanvaihdon laitehankinnat ja järjestelmäasennukset tehdään kuumennuskeittiön vaatimustason mukaisesti.

Keittiön ilmanvaihto varustetaan (0... 2 h) lisäaikakäyttökytkimellä, sekä ilmanvaihdon tehostustoiminnon kytkimellä, mikä mahdollistaa ilmanvaihdon lisäaika- ja tehostustoiminnon keittiötiloista ohjattuna.

Ilmanvaihtojärjestelmän kanavistot; tehdasvalmisteinen sinkitty kierresaumakanava.

Päätelaitteet; tarkoitukseen sopivia tehdasvalmisteisia tulo- ja poistoilmaelimiä, joissa hyvä ilmavirtojen säädettävyys.

Rakennusautomaatio

Kiinteistöautomaatiojärjestelmä tukee avoimia rajapintoja, kuten Modbus RTU ja TCP/IP ja BACnet. Järjestelmän tulee olla laajennettavissa ja vapaasti päivitettävissä järjestelmätoimittajasta riippumatta. Järjestelmien valvonta ja ohjaus Vantaan kaupungin mallin mukaisesti etätoimintona. Järjestelmä liitetään kaupungin Ethernet verkon piiriin. Grafiikka toteutetaan ja liitetään Vantaan kaupungin automaatio sopimustoimittajan (Fidelix Oy) etävalvomo-ohjelmiston piiriin; yhteensopivuus huomioidaan hankinnoissa. "Pilvipalveluun" sijoitettu ohjelmisto mahdollistaa valvonnan ja toimintojen ohjaukset etänä pc- tai paikasta riippumatta tabletilaitteella.

Sähkötekniset tavoitteet

Yleistä

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

Johtoreittien ja sähkölaitteiden asennuksissa huomioidaan muuntojoustavuus.

Aluesähköistys ja liittymät

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

Piha-alueiden valaistus toteutetaan valaisinpylväillä sekä rakennukseen asennettavilla seinä- ja katosvalaisimilla.

Sähköjärjestelmät (400V)

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

Energian kulutuksen seuranta varten sähkökeskuksiin asennetaan alamittareita, joilla tavoitellaan rakennuksen käytönaikaista energian kulutuksen optimointia mm. seuraamalla mittaustulosten poikkeamia esim. vikatapauksissa.

Tele- ja turvajärjestelmät

Rakennus varustetaan yleiskaapelointijärjestelmällä, joka palvelee puhelimia, videovalvontaa sekä tietoliikenneyhteyksiä. Lisäksi rakennukseen asennetaan keskuskellojärjestelmä, ovikellot kaikkiin sisäänkäyntioviin, kuvallinen ovipuhelin pääoveen ja yhteen toimistohuoneeseen sisäänpyyntöjärjestelmä (ns. liikennevalot).

Rakennus varustetaan rikosilmoitin-, videovalvonta-, merkki- ja turvavalistus- sekä paloilmoitinjärjestelmillä. Lisäksi rakennus varustetaan sprinkleri- ja/tai savunpoistojärjestelmällä mikäli lupaehdot sitä edellyttävät.

Sali varustetaan paikallisella AV-järjestelmällä, joka palvelee mm. juhlatilaisuuksia. Äänilähteet sijoitetaan pyörillä varustettuun tehdasvalmisteiseen AV-vaunuun.

Muut järjestelmät

Rakennuksen pysäköintialue varustetaan sähköajoneuvojen latausasemilla lain 733/2020 mukaisesti.

Rakennus varustetaan rakennukseen integroitavilla tai vesikatolle asennettavilla aurinkosähköpaneeleilla, joilla tuotetaan rakennuksen kesäaikaisen tunneittaisen peruskulutuksen ja rakennuksesta syötettävän sähköautolatauksen tunneittaisen peruskulutuksen mukainen sähköenergiamäärä

4.14 Sisäilmatavoite

Lähtökohtaisesti rakennus suunnitellaan S2-sisäilmastoluokkaan Vantaan kaupungin ohjeiden mukaisesti (ei koske lämpötilaylärajaa, joka määräytyy S3 mukaan (ei mukavuusjäähdytystä). Lisää ilmanvaihtoon liittyvistä tavoitteista aikaisemmin kappaleessa 4.13. LVIA-tekniset tavoitteet: Ilmanvaihto, paineilma- ja erillisjärjestelmät.

Pintamateriaalivalinnoissa huomioidaan sisäilman hyvään laatuun vaikuttavat tekijät.

Rakennus suunnitellaan niin, että erillistä viilennystarvetta ei synny. Viilennys hoidetaan ensisijaisesti mekaanisin keinoin (pimentävät verhot tai sälekaihtimet, auringonsuojakalvot ikkunoihin.) Jos on mahdollista saada "kaupunkiviileää tai maalämmön järjestelmällä viilennys sekä jos tarve voidaan osoittaa laskennallisesti, sitten viilennys on toteutettavissa.

5. TONTTI JA RAKENNUSPAIKKA

5.1 Sijainti ja hallinta

Rakennusalue sijaitsee Hämeenkyllän tai Pähkinärinteen alueella. Alueella on käynnistymässä kaavamuuotos ja tontti varmistuu hankesuunnitelmavaiheessa.

5.2 Kaava- ja kiinteistötiedot, rasiiteet

Päiväkodin sijainti on vielä avoin. Alueelle on tekeillä asemakaavamuuotos ja kaavoitus on tutkinut useita tonttivaihtoehtoja päiväkodille. Osa tonteista on todettu haasteellisiksi päiväkodin rakentamiselle. Asemakaavoitus työn edetessä päiväkodille tullaan osoittamaan sille soveltuva tontti, joka mahdollistaa päiväkodin rakentamisen. Sijainti ja kaavoitusaikataulu tulevat tarkentumaan hankesuunnitelmavaiheessa.

Päiväkodin tontin tulee olla riittävän suuri, jotta kaksikerroksisen päiväkotirakennuksen lisäksi sille mahtuu sijoittumaan pysäköinti, huoltoajon vaatimat ajoreitit ja kääntymissäteet sekä leikkipihan toiminnot. Kaavassa merkityn rakennusalueen rajan sijainnin tulee mahdollistaa kaksikerroksisen päiväkodin sijoittaminen niin, että päiväkotia voidaan suunnitteluohjeiden mukaisesti sille sijoittaa. Päiväkotitontin arvioitu koko on n. 8000–9000 m². Tontin muoto, mahdolliset rasiiteet ja mm. ajoliittymien sijainnit vaikuttavat, kuinka iso tontin tulee olla.

5.3 Tontin rakennettavuus, alustava rakennettavuusselvitys

Päiväkodin sijaintia ei ole vielä päätetty, sijainti tarkentuu hankesuunnitteluvaiheessa. Alustavat perustamisolosuhdetiedot saadaan hankesuunnitteluvaiheessa, kuten myös rakennuspaikan pima-kartoitustarve.

5.4 Liikenne, pysäköinti, kadut ja kunnallistekniikka, meluselvitys

Päiväkodin sijainti on vielä avoin, joten liikenne- ja pysäköintiratkaisut tarkentuvat hankesuunnitelmavaiheessa. Samoin kunnallistekniikan ja meluselvityksen vaikutus rakentamiseen selviää hankesuunnitelman yhteydessä.

Tärkeää on, että saatto- ja huoltoliikenne eivät risteä ja päiväkodin kulkuyhteydet ovat turvalliset.

Päiväkoti tullaan liittämään HSY:n vesihuoltoverkkoon, jonka toiminta-alue kattaa Pähkinärinteen. Päiväkodin sijainnista riippuen verkkoa saatetaan joutua jatkamaan tontille asti. Verkoston jatkaminen ja mitoitus tarkastellaan asemakaavavaiheessa vesihuollon yleissuunnittelun yhteydessä.

5.5 Tontin kuivatus ja hulevesien käsittely

Kaikessa rakentamisessa noudatetaan Vantaan kaupungin hulevesien hallinnan toimintamallia, jonka periaatteiden mukaisesti hulevesiä viivytetään tontilla.

Alueelta muodostuvat hulevedet johdetaan pääasiassa tonttien omien järjestelmien kautta avo-ojiin. Tontilla muodostuvia hulevesiä tulee imeyttää tai viivyttaa ennen vesien johtamista yleiseen verkostoon siltä osin, kun tontilla tehdään kaavamutoksesta johtuvia muutostöitä. Hulevesien hallintarakenteet tulee mitoittaa 10 minuutin sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha. Tontilta saa poistua mitoitus sadetilanteessa samansuuruinen virtaama kuin sieltä poistuisi luonnontilassa. Tonttien tasaus tulee suunnitella siten, että tulvatilanteessa vesi voi kertyä piha- ja pysäköintialueille hetkellisesti. Suurempia sadetilanteita varten tulee suunnitella hallittu tulvareitti tontilta yleisille alueille.

Lammaslammen ja Lammasojan läheisyyteen rakennettaessa tulisi ottaa huomioon ajoittaisen tulvimisen mahdollisuus, sekä kiinnittää huomiota myös hulevesien laadulliseen hallintaan. Rakentamisen aikaiset hulevedet on hallittava ja etenkin kiintoaineen kulkeutuminen vesistöön minimoitava.

Rakennusluvan yhteydessä tulee tehdä tarkemmat hulevesisuunnitelmat, jotka hyväksytään kaupungilla rakennusluvan yhteydessä.

Hämeenkylä ja Pähkinärinne eivät sijaitse pohjavesialueella.

6. VÄISTÖTILATARVE

Ei väistötilantarvetta. Pähkinärinteen päiväkodin tontti on rakentamaton. Uudistilahankkeessa korvattavat Pähkinärinteen ja Autioniityn päiväkodit sekä ryhmäperhepäiväkodit Otso ja Mesikämmen jatkavat toimintaansa vanhoissa tiloissaan päiväkodin valmistumiseen asti.

7. KUSTANNUKSET

7.1 Investointikustannusennuste

Tontista aiheutuvat kustannukset tarkentuvat hankesuunnitelmavaiheessa.

7.2 €/tilapaikka

47,440 €

7.4 Purkukustannukset

Ei ole tiedossa, sijaitseeko tontilla purettavia rakennuksia. Tämä tarkentuu hankesuunnitelmavaiheessa, tällöin myös vaikutukset kustannuksiin voidaan huomioida.

8. RAHOITUS JA AIKATAULU

8.1 Rahoitus investointiohjelmassa

Hanke sisältyy Teknisen lautakunnan 9.9.2020 hyväksymään Vantaan kaupungin investointiohjelmaan 2021–2030 nimellä Hämeenkylässä/Pähkinärinteen päiväkodin ja sille on merkitty vuosille 2022–2025 investointivaraus 7,4 M€.

8.2 Aikataulu

Hämeenkylässä/Pähkinärinteen päiväkodin määrärahavaraus 7 400 000 euroa jakaantuu:

100 000 €	vuonna 2022
3 150 000 €	vuonna 2023
4 100 000 €	vuonna 2024
50 000 €	vuonna 2025

Tarveselvitys valmistuu vuoden 2021 aikana ja on kaupunginhallituksen hyväksyttävänä tammikuussa 2022. Kohteen suunniteltu käyttöönotto kalustettuna ajoittuu tammikuulle 2025.

Tarveselvitys	8/2021–1/2022
Hankesuunnitelma	12/2021–3/2022
Suunnitteluhankinnat	2–3/2022
Suunnittelu	6/2022–2/2023
Hankinnat	4–5/2023
Rakentaminen	9/2023–11/2024
Kalustaminen	12/2024
Käyttöönotto	1/2025

9. HANKKEEN KÄYTTÖTALOUSVAIKUTUKSET JA TOIMINTAKUSTANNUKSET

9.1 Ylläpitokustannukset (sis. vuokra, huolto)

87 520 € / vuosi

9.2 Toimintakustannukset hallintokunnalle

Toiminnan vuosittaiset kulut sisältäen henkilöstö- ateria- ja toimintakulut eivät muutu. Kuluissa on huomioitu korvattavien Pähkinärinteeseen ja Autioniitin päiväkotien ja ryhmäperhepäiväkotien Otso ja Mesikämmenten toimintakulut.

9.2 Ensikertaisen kalustamisen ja varustamisen kustannukset

Perustamisvuodelle kohdentuvat irtaimiston hankintakulut ovat noin 112 000 €.

10. TYÖTURVALLISUUSASIAT

Rakennustyön turvallisuus

Suunnitteluvaiheen turvallisuuskoordinaattorina toimii rakenneinsinööri Jukka Tuhkanen. Työturvallisuustehtävien tarkistuslista on käyty läpi. Hankkeesta on laadittu Havat-riskikartta. Rakentamisvaiheessa toteuttaja ja rakennuttaja

huolehtivat kohteen työturvallisuustehtävistä. Suunnitteluvaiheessa täytetään Vantaan kaupungin tilakeskuksen turvallisuusohjeiden mukaisesti tarvittavat asiakirjat.

11. RISKIT

11.1 Aikataulu, kustannukset

Hankkeen viivästyminen voi aiheuttaa väistötilojen tarpeen.

Hankesuunnitelmavaiheessa selvitetään Pähkinärinteen korvattavien päiväkotien korjattavuus/korjattavuusaste ja voivatko päiväkodit jatkaa, kunnes uusi päiväkoti valmistuu 1/25 tai voivatko jatkaa, jos hanke viivästyy.

Tarveselvitysvaiheessa tontin sijainti on avoin ja täten tontista voi hankesuunnitelmavaiheessa nousta kustannuksia, joita ei ole pystytty kustannusennusteeseen arvioimaan.

11.2 Kaavamuutos / poikkeamispäätös

Päiväkoti vaatii asemakaavamuutoksen. Rakentamisen kannalta kaavan tulisi olla lainvoimainen alkuvuodesta 2023. Kaavan myöhästyminen vaikuttaa vastaavasti päiväkodin aikatauluun.

11.4 Maaperästä, rakennuspaikasta aiheutuvat riskit (työturvallisuustehtävien lista)

Mahdolliset rakennuspaikasta aiheutuvat riskit tarkentuvat hankesuunnitelmavaiheessa, kun tontti on tiedossa.

12. TYÖRYHMÄN JÄSENET

Kasvatuksen ja oppimisen toimiala

Sanna Korpisalo, Varhaiskasvatuspäällikkö

Janne Myllylä, palveluverkkoasiantuntija

Kaupunkiympäristön palvelualue, Kiinteistöt ja tilat, Toimitilajohtaminen

Saija Lauriala, rakennuttaja-arkkitehti

Jukka Tuhkanen, rakenneinsinööri

Ilkka Poikkimäki, LVI-insinööri

Jonna Rosenblad, sähköinsinööri

Eija Kivineva, hankepäällikkö

Tarja Aaltola, keittiöasiantuntija

Anne Valkeapää, puhtauspalveluasiantuntija

Pasi Simola, isännöitsijä

Petri Kokkonen, kustannusinsinööri

Kaupunkiympäristön palvelualue, Kaupunkirakenne ja ympäristö, Asemakaavoitus

Timo Kallaluoto, aluearkkitehti

Anders Hedman, asemakaava-arkkitehti

Kaupunkiympäristön palvelualue, Vesihuollon yleissuunnittelu, Suunnittelu

Antti Auvinen, suunnitteluinsinööri

Työsuojeluvaltuutettu

Tarja Mykkänen, työsuojeluvaltuutettu



HÄMEENKYLÄN / PÄHKINÄRINTEEN PÄIVÄKOTI		TILAOHJELMA, 6 kotialuetta
8.10.2021		
kotialueet A,B,C,D,E ja F		2 X 14 tilapaikan ryhmää = 28 tilapaikkaa / kotialue
yhteensä 168 tilapaikkaa		Huonekortit täydentävät tilaohjelmaa
		Tilaohjelma noudattaa Vantaan päiväkotikonseptia
Kotialue A1 + A2, 28 tilapaikka	hym2	muuta
märkäeteinen, yhteinen	12,0	yhteinen kahdelle ryhmälle, 28 lapselle
eteistilat A1, A2	19	osana toimintatilaa
WC- pesutilat A1,A2	15	yleisesti wc-tiloihin: 3-4 wc-istuinta wc-tilaa kohden, eriot, etuhuoneellinen pesutila
toimintatilat / suljettava rauhallinen tila /suljettavaa pienryhmätilaa / varastotilat A1, A2	110	sisältää:
		-2 rauhallista tilaa, joita käytetään myös lepotilana, kooltaan 30 m² (min. 2 m² / tilapaikka)
		-2 toimintatilaa
varastotilaa A1,A2 (2x2m2/ryhmä)	4	(kaapistoja tai yksittäinen varasto)
kotialue A1 + A2	160	
wc	2	yhdellä kotialueella, helposti ulkoa saavutettavissa
Kotialuematilat yhteensä:	962	6 x kotialue + wc 2 m2
Yhteiset tilat:		
kotikeittiö (sisältyy neuvottelutilan m2)	0	neuvottelutilan yhteydessä kotikeittiövarustelu, toimii henkilökunnan neuvottelu- ja taukotilana, lasten tilana, yhteiskäytössä asukkaiden kanssa, salin läheisyyteen.
työpaja	16	huom. hiekanerotuskaivo
pienryhmä 10m2 / kerros	20	(2-kerroksinen ratkaisu)
liikuntasali ja väline/paĳavarasto	90	toimii myös henkilökunnan koulutustilana, lasten lepotilana, varasto 10m2, syvyys n.2m. Sali yhteiskäytössä asukkaiden kanssa.
ruokailutila	54	hyvä toiminnallinen yhteys ja lyhyt etäisyys keittiöön, yhteiskäytössä asukkaiden kanssa.
ruuanjakelulinjaston vaatima tila	6	
inva-wc(1 inva-wc /krs.) 6m2x2	12	alakerran inva-wc ruokasalin välittömään läheisyyteen
Yhteiset tilat. yhteensä:	198	
Lasten toiminta-tilat yhteensä:	1160	hym2
	81	7 % toimint. tiloista
	1241	
lasten toimintatila hym2 / tilapaikka	7,39	RT 7,0-8,0 hym2/tilapaikka
Henkilökunnan tilat, työ- ja sos.tilat		
toimisto / johtaja	12	
neuvottelutila 15m2	15	neuvottelutilan yhteydessä kotikeittiövarustelu
henkilökunnan työhuone 12m2	12	
perhe- ja konsultaatiotila / työhuone / neuvottelu	10	sijoitetaan johtajan huoneen viereen
henk.kunnan wc:t 2kpl	4	1 kpl wc/kerros, miehille ja naisille

henk.kunnan suihkutila	3	yhteinen (mahduttava pukeutumaan)
henk.kunnan pukutila, 32h x 0,8m2= 25,6m2	25,60	sukupuolineutraalitila tai miehille ja naisille erikseen
Toimintatilat tilat yhteensä:	81,60	
Huoltotilat		
kuumennuskeittiö aputiloineen	66	Sisältää:tuulikaappi, keittiön wc, keittiö aputiloineen.
		Poislukien rullakoiden ja kuljetuslaatikoiden
		säilytystilat. Keittiölle lastauslaituri
keittiön wc-tila		sisältyy keittiön neliöihin ~1,5m2
siivouskeskus ja vaatehuoltotila	16	yhdistetty tila, huomioitava likainen ja puhdas puoli
siivouskomero	3	eri kerrokseen kuin siivouskeskus
keskusvarasto	10	
Huoltotilat yhteensä	95	
Väestönsuoja		Laajuus väestönsuojalaskelman mukaan. Pyritään toteuttamaan väestönsuojaan soveltuvilla tilaohjelman tiloilla.
Hyötyalat ilman teknisiä tiloja:	1337	
hyötyalasta bruttoalaksi kerroin	1,44	
Bruttoala yhteensä	1925	
Huoneistoala (1,13 X hyötyala)	1510	
htm2 / tilapaikka =	8,990	

HÄMEENKYLÄ/PÄHKINÄRINTEEN PÄIVÄKOTI

Hämeenkylä/Pähkinärinne

Laajuustiedot :

bruttoala	1 925	brm2
hyötyala	1 337	hym2
huoneistoala	1 510	htm2
tilavuus	7 685	rm3
tehokkuusluku	1,44	

Rakennuskustannukset	Yht.€	€/brm2	€/hym2	€/rm3
<u>Rakennuttajan kulut</u>	1 120 000	581,82	837,70	145,74
suunnittelu	650 000			
rakennuttaminen	370 000			
liittymismaksut	100 000			
<u>Rakennustekniset työt</u>	5 170 000	2 685,71	3 866,87	672,74
rakennustekniset työt				
- sis.pihatyöt				
<u>LVI-työt</u>	790 000	410,39	590,88	102,80
LVV-työt	420 000			
IV-työt	350 000			
Säätölaitteet	20 000			
<u>Sähkötyöt</u>	440 000	228,57	329,09	57,25
<u>Erillishankinnat</u>	70 000	36,36	52,36	9,11
<u>Muutos- ja lisätyövaraus</u>	380 000	197,40	284,22	49,45
KUSTANNUSENNUSTE (alv 0%)	7 970 000	4 140,26	5 961,11	1 037,09
KUSTANNUSENNUSTE (ALV 24%)	9 882 800	5 133,92	7 391,77	1 285,99

Hintataso KL 106,3 (10/21)

Arvio sisältää:

- Tontin sijainti on vielä avoin ja tontin kooksi on arvioitu 8500 m2
- Paalupituudeksi on arvioitu 8 m
- Rankarakenteinen puurunko
- Aurinkopaneelit
- Piharakennusten viherkatot 65 m2
- Hulevesien viivästys
- Työnaikainen sääsuoja
- Varasto- ja sosiaalityloja on arvioitu 40 m2 toteutettavaksi väestönsuojaan

Arvio ei sisällä:

- Mahdollisten tontin rasitteiden poisto ja vanhojen rakennusten purku
- Sprinkler-järjestelmä
- Käyttäjätehtävät kuten ensikertainen kalustaminen

Suunnittelu ja hankepalvelut 5.11.2021

Petri Kokkonen
Kustannusinsinööri



6 § Vaskivuoren lukion laajennuksen, tilamuutosten ja osakorjauksen tarveselvityksen hyväksyminen / AK

VD/11761/10.03.02.01/2021
AK/PW/EK/JC

Vaskivuoren lukio tarvitsee terveelliset musiikin opetuksen tilat sekä lisää aloituspaikkoja. Tarve on myös osakorjauksille ja oppimisympäristön uudistamiselle. Laajennuksen tilamuutos- ja korjaustyön kustannusennuste on 4 840 000 euroa (alv 0 %). Vaskivuoren lukion tarveselvitys on laadittu yhteistyössä kasvatuksen ja oppimisen toimialan sekä toimitilajohtamisen edustajien kanssa. Hanke on 2018 hyväksytyn Vantaan kaupunkitasoisen palveluverkkosuunnitelman 2018–2027 mukainen.

Vaskivuoren lukio sijaitsee Myyrmäen kaupunginosassa. Lukion lisäksi rakennuksessa toimii Länsi-Vantaan 10. luokka. Vaskivuoren lukio on toinen kahdesta Länsi-Vantaalla toimivasta lukiosta. Vaskivuoren lukiossa on yleislinjan lisäksi myös musiikki- ja tanssilukio sekä medialinja. Näin ollen Vaskivuoren lukioon tulee opiskelijoita koko Vantaan alueelta sekä muista kunnista.

Vantaan kaupungin Toisen asteen koulutuksen palveluverkkoselvityksessä (2021) linjatun tavoitteen mukaisesti Vantaan lukioden aloituspaikkoja pyritään lisäämään lukioikäisten määrän kasvun vuoksi. Lisäksi Vantaan kaupunki tavoittelee lukioden aloituspaikkojen lisäämistä 52 prosentista 60 prosenttiin peruskoulun päättäneistä.

Opetusministeriön määräämän musiikki- ja tanssilukion erityistehtävän toteuttamiseksi Vaskivuoren lukio tarvitsee turvalliset, terveelliset ja toimivat musiikin opetuksen tilat.

Tarveselvitys koskee lukiorakennuksen laajennusta, tilamuutoksia ja osakorjauksia, mutta samassa yhteydessä on selvitetty uuteen oppimisympäristöön / opetussuunnitelmaan liittyviä tilatiivistyksiä ja -muutoksia, joista aiheutuu myös rakennusteknisiä muutoksia.

Tavoitteena on:

- keskittää musiikin opetustilat laajennusosaan
- muuttaa olemassa olevat musiikin opetustilat perusvarustelluiksi opetustiloiksi
- tehostaa piha-alueen käyttöä ja turvallisuutta sekä selkeyttää piha-alueen toiminnot
- korjata terveellisuuden ja turvallisuuden puutteita saneeraamalla ja laajentamalla keittiötilaa. Keittiön laajentaminen mahdollistaa myös aloituspaikkamäärän kasvattamisen.
- lisätä WC- ja siivoustiloja nykyisten vaatimusten mukaisiksi
- korjata rakennuksen osia, joissa on akuutteja korjaustarpeita.

Hankkeen laajuus:

Laajennus on noin 600 brm² (557 htm², 428 hym²)

Muutos- ja korjausosa on noin 1035 brm² (960 htm², 739 hym²)

Yhteensä hanke on noin 1635 brm² (1517 htm², 1167 hym²)

Lisäksi korjattava piha-alue on noin 4500 m².

Tarveselvityksen mukaan laskettu kustannusennuste on 4 840 000 euroa (alv 0 %), KL 106,3 (10/21), josta laajennusosan kustannusennuste on 2,64 milj. euroa ja muutos- ja korjausosan kustannusennuste on 2,2 milj. euroa.



Laajennukselle on olemassa oleva investointivaraus 2,48 milj. euroa. Korjaus- ja muutostyöt toteutetaan toimialakohtaisilla korjausrakentamisen määrärahavaroilla tai vaihtoehtoisesti 2022–23 tehtävällä erillisellä tai kohdekohtaisella investointiesityksellä.

Kasvatuksen ja oppimisen lautakunta on osaltaan hyväksynyt Vaskivuoren lukion laajennuksen, tilamuutosten ja osakorjausten tarveselvityksen 7.12.2021 § 9.

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 9 § 1 kohdan 33 mukaan kaupunginhallitus päättää kaupungin ja kaupunkikonsernin yli 3 000 000 euroa (alv 0 %) maksavien toimitilainvestointihankkeiden tarveselvitysten (kustannusennusteineen) hyväksymisestä.

Kaupunkitilalautakunta 15.12.2021 § 6

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle hyväksyttäväksi 24.11.2021 päivätty Vaskivuoren lukion laajennuksen, tilamuutosten ja osakorjausten tarveselvitys ja sen kustannusennuste 4 840 000 euroa (alv 0 %).

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Lisäksi merkittiin, että asiaan jätettiin seuraava kaupunkitilalautakunnan yhteinen pöytäkirjalausuma:

”Toivomme, että erillisten energiainvestointien mahdollisuuksia vielä tutkitaan jatkosuunnittelussa, vaikka ne eivät sopisi tämänhetkiseen budjettiin. Emme vielä tiedä rakentamisvaiheen aikaisia energiainvestointien määrärahoja.”

Liitteet:

- Vaskivuoren lukion laajennuksen ja tilamuutosten 24.11.2021 päivätty tarveselvitys liitteineen

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

rakennuttaja-arkkitehti Josée Courtemanche, puh. 040 549 0059,
palveluverkkoasiantuntija Hannu Haarala, puh. 050 302 9750,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

TARVESELVITYS

VASKIVUOREN LUKIO LAAJENNUS, TILAMUUTOS JA OSAKORJAUS

Virtatie 4, 01600 Vantaa



24.11.2021 Hava/JCo



**Vantaa
Vanda**

SISÄLLYSLUETTELO

1. TARVETIETOKORTTI	4
2. YHTEENVETO.....	5
3. PERUSTELUT TARPEELLE.....	6
4. RAKENNUKSEN KUNTO	8
5. TOIMINNALLISET, TILALLISET JA TEKNISET TAVOITTEET SEKÄ MITOITUSPERUSTEET.....	11
6. TONTTI JA RAKENNUSPAIKKA	31
7. VÄISTÖTILATARVE.....	32
8. KUSTANNUKSET	32
9. RAHOITUS JA AIKATAULU	33
10. HANKKEEN KÄYTTÖTALOUSVAIKUTUKSET JA TOIMINTAKUSTANNUKSET.....	33
11. TYÖTURVALLISUUSASIAT	34
12. RISKIT	34
13. TYÖRYHMÄN JÄSENET	36
1.1. Sidosryhmät.....	38

Vantaan kaupunki / Kaupunkiympäristön toimiala / Kiinteistöt ja tilat palvelualue /
Toimialajohtamisen palveluyksikkö / Hankevalmistelu 24.11.2021
Rakennuttaja arkkitehti Josée Courtemanche

Liitteet

Liite 1: sijaintikartta

Liite 2: ilmakuva

Liite 3: asemakaavaote ja kaavamääräykset

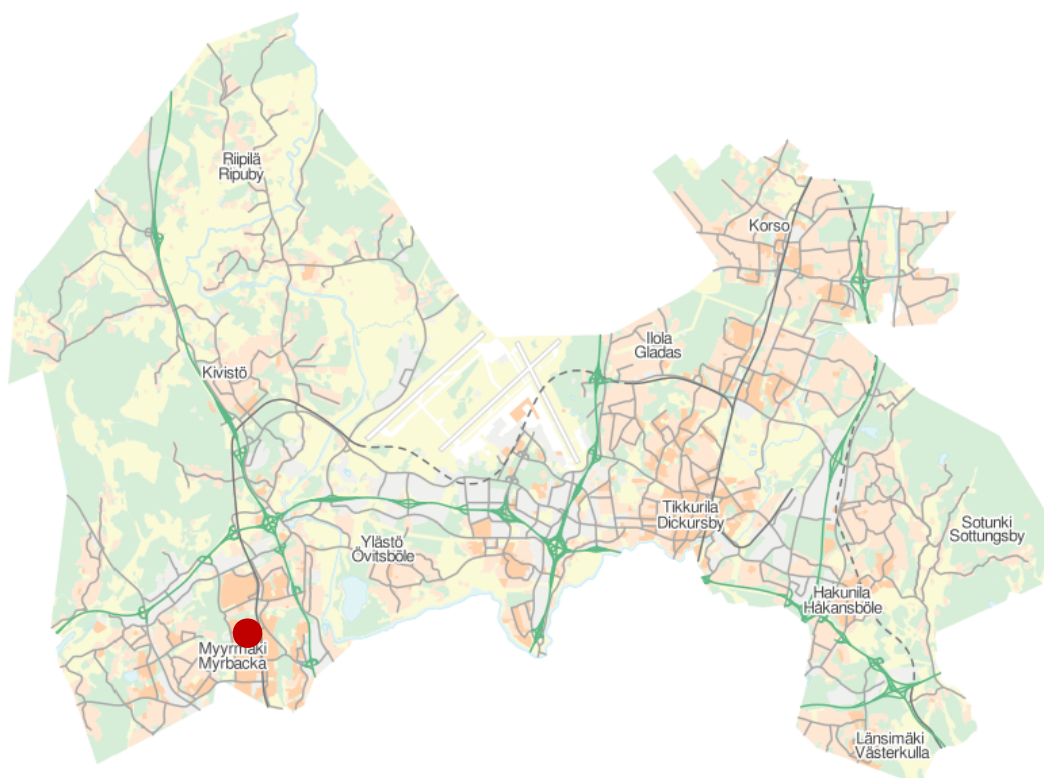
Liite 4: johtokartta

Liite 5: tilaohjelma

Liite 6: kustannusennuste

Oheismateriaali:

1. Vaskivuoren lukion laajennus, muutos- ja osakorjauksen tilakaaviot
24.11.2021
2. Kosteus- ja sisäilmatekninen kuntotutkimus, Finnish Consulting
Group, 11.11.2020



Kuva 1: Vaskivuoren lukion sijainti, Virtatie 4, Myyrmäki, Länsi-Vantaa

1. TARVETIETOKORTTI

VD/ 11761/10.03.02.01/2021

Kohteen nimi: Vaskivuoren lukio						
Tarpeen kuvaus: Vaskivuoren lukioon tarvitaan terveelliset musiikin opetuksen tilat sekä lisää aloituspaikkoja. Tarve on myös osakorjauksille ja oppimisympäristön uudistamiselle.						
Liittyminen muihin hankkeisiin ja selvityksiin: Vantaan kaupungin Toisen asteen koulutuksen palveluverkkoselvitys (2021)						
Tarpeen perustelut: Toisen asteen koulutuksen ikäluokan määrän kasvuun vastaamiseksi tarvitaan lukioihin lisää aloituspaikkoja. Vaskivuoren musiikkilukio tarvitsee toimivia musiikin opetuksen tiloja sekä uuden oppimisympäristön mukaisia tiloja. Lukiorakennuksen kuntoselvityksessä on ilmennyt tarve osakorjauksille. Tilamuutosten ja osakorjausten myötä tiloista tulee turvalliset ja terveelliset käyttäjille. Toiminnan, turvallisuuden ja ylläpidon kannalta tarpeelliset laajennuksen ja muutokset.						
Käyttäjätöimiala: Kasvatus ja oppiminen (KASO)						
Kaupunginosa: 15 Myyrmäki	Kiinteistötunnus: 92-15-674-1			Tontin pinta-ala: 18 994 m ²		
Osoite ja tontti: Virtatie 4, 01600 Vantaa	Kaavatiedot: Asemakaava 15674 Y-tontti.			Rakennusoikeus: 10 000 m ² III-kerrosta ei rakennusoikeutta jäljellä		
Tilatarve, suuruus ja kustannukset (ALV 0%)	brm ²	htm ²	hym ²	Investointikustannus		
				€	€ / brm ²	€ / htm ²
Uudisrakennus	-	-	-			
Laajennus / lisärakennus	600	557	428	2,64 milj.	4 400	4 740
Muutos / osakorjaus / piha	1035	960	739	2,20 milj.	2 126	2 292
Hankkeen tilapaikkamäärä: 1000 + 90 = 1090 oppilaat						
Investointikustannus tilapaikkaa kohden				4 440 € / tilapaikka		
Väistötilan tarve: Väistötilatarve ratkaistaan vieressä oleva paviljongissa. Ateriapalvelun väistötila selvitetään hankesuunnitelman vaiheessa.						
Määrärahavaraus investointiohjelmassa: Laajennukseen: 2,48 milj. €. (KL 103)						
Hankkeen toteutusaikataulu: Valmistuu kesällä 2024						
Ylläpitokustannukset (hankkeen aiheutuva lisäys): 87 931 euroa/v						
Toimintakustannukset käyttäjätöimialalle: 270 000 euroa/v						
Ensikertainen kalustaminen ja varustaminen: 63 000 euroa						
Vuokra-arvio käyttäjätöimialalle (hankkeen aiheutuva lisäys):						
Tuleva vuokra				22,95 € / htm ² / kk		
Vuokravaikutus	34 820 € / kk			417 836 € / v		
Vuokravaikutus / tilapaikka				31,9 € / kk		
Laatija(t): Josee Courtemanche, Hannu Haarala, Satu Turunen, Petri Kokkonen				Päivämäärä: 24.11.2021		

2. YHTEENVETO

Vaskivuoren lukio on valmistunut vuonna 1970 ja on laajennettu vuonna 2005. Tontilla oleva väliaikainen paviljonkirakennus on rakennettu 2000-luvulla ja päiväkotivuonna 2018. Kohteen osoite on Virtatie 4, 01600 Vantaa.

Tarveselvitys koskee koulurakennuksen laajennusta, tilamuutosta ja osakorjauksia, mutta samassa yhteydessä on selvitetty uuteen oppimisympäristöön / opetussuunnitelmaan liittyviä tilatiivistyksiä ja -muutoksia sekä niistä aiheutuvat rakennustekniset muutokset.

Toisen asteen koulutuksen ikäluokan (15–17v) määrän kasvuun vastaamiseksi tarvitaan lukioihin lisää aloituspaikkoja. Lisäksi Vaskivuoren musiikkilukio tarvitsee toimivia ja turvallisia musiikin opetuksen tiloja sekä uuden oppimisympäristön mukaisia tiloja. Lukiorakennuksen kuntoselvityksessä on ilmennyt tarve osakorjauksille. Tilamuutosten ja osakorjausten myötä tiloista tulee turvalliset ja terveelliset käyttäjille.

Tavoitteena on:

- keskittää musiikin opetustilat laajennusosaan.
- muuttaa olemassa olevat musiikin opetustilat perusvarustelluiksi opetustiloiksi.
- tehostaa piha-alueen käyttöä ja turvallisuutta sekä selkeyttää piha-alueen toiminnot.
- korjata terveellisyyden ja turvallisuuden puutteita saneeraamalla ja laajentamalla keittiötilaa. Keittiön laajentaminen mahdollistaa myös aloituspaikkamäärän kasvattamisen.
- lisätä WC- ja siivoustiloja nykyisten vaatimusten mukaisiksi.
- korjata rakennuksen osia, joissa on akuutteja korjaustarpeita

Tarveselvityksen mukaan kustannusennuste on 4 840 000 € (alv 0 %), KL 106,3 (10/21), josta laajennusosan kustannusennuste on 2,64 milj. € ja muutos- ja korjausosan kustannusennuste on 2,2 milj. €.

3. PERUSTELUT TARPEELLE

3.1 Palvelustrategiset linjaukset / liittyminen palveluverkkosuunnitelmaan

Vaskivuoren lukio sijaitsee Myyrmäen kaupunginosassa. Lukion lisäksi rakennuksessa toimii Länsi-Vantaan 10. luokka. Vaskivuoren lukio on toinen kahdesta Länsi-Vantaalla toimivasta lukiosta. Vaskivuoren lukiossa on yleislinjan lisäksi myös musiikki- ja tanssilukio sekä medialinja. Näin ollen Vaskivuoren lukioon tulee opiskelijoita koko Vantaan alueelta sekä muista kunnista.

Vantaan kaupungin Toisen asteen koulutuksen palveluverkkoselvityksessä (2021) linjatun tavoitteen mukaisesti Vantaan lukioden aloituspaikkoja pyritään lisäämään lukioikäisten määrän kasvun vuoksi. Lisäksi Vantaan kaupunki tavoittelee lukioden aloituspaikkojen lisäämistä 52 prosentista 60 prosenttiin peruskoulun päättäneistä.

Opetusministeriön määräämän musiikki- ja tanssilukion erityistehtävän toteuttamiseksi Vaskivuoren lukio tarvitsee turvalliset, terveelliset ja toimivat musiikin opetuksen tilat.

Opetushallituksen vuonna 1995 laatimien lukion tilantarpeen tunnuslukujen mukaan neliötä/opiskelija tulisi olla opiskelijamäärästä riippuen 5,7–6,9 (hym²) (Kaupunkitasoinen palveluverkkosuunnitelma 2018–2027). Vaskivuoren lukiossa vastaava tilatehokkuuslukema on tällä hetkellä noin 6,25–6,5 hym²/opiskelija. Vaskivuoren lukion erityistehtävän vuoksi tiloja tarvitaan opiskelijamäärää kohden enemmän kuin yleislukioissa.

3.2 Väestöennuste / suhde kokonaistarpeeseen

Vantaan virallisen väestöennusteen 2021–2031 mukaan lukioikäisten (15–17-vuotiaat 1.1. tilanne) nuorten määrä kasvaa noin 697 nuorella vuoteen 2024 mennessä. Peruskoulun päättävästä ikäluokasta noin puolet sijoittuu lukiokoulutukseen ja puolet ammatilliseen koulutukseen.

Kaupungin väestönkasvu aiheuttaa painetta lukioden opiskelijapaikkojen määrän kasvattamiselle kaupunkitasoisesti. Koska perusopetuksen päättävien oppilaiden määrä on kasvussa Vantaalla, on ajankohtaista suunnitella lukion

aloituspaikkojen lisäämistä. Toisen asteen koulutuksen palveluverkkoselvityksen (2021) mukaan uusia aloituspaikkoja tarvitaan kaupunkitasoisesti yhteensä noin 120 lisää vuoteen 2024 mennessä, jos halutaan pitää laskennallinen aloituspaikkamäärä kaupunkitasoisesti nykyisellä tasolla. Vaskivuoren lukiolle tarvittavat 30 aloituspaikkaa saadaan järjestymään sijoittamalla musiikin opetuksen tilat laajennukseen sekä ottamalla lukion läheinen paviljonki (Virtatien paviljonki) kokonaisuudessaan lukion käyttöön.

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

Toisen asteen koulutuksen palveluverkkoselvitys 2021

Vaskivuoren lukio oli mukana Boost Brothers Oy:n vuonna 2015 laatimassa Vantaan kaupungin Länsi-Vantaan toimitila-verkkoselvityksessä.

3.4 Kuntoarvio, sisäilma-, kosteus-, haitta-aineselvitykset,

Kosteus- ja sisäilmatekninen kuntotutkimus, Finnish Consulting Group,
11.11.2020

3.5 Aiemmat päätökset ja selvitykset

Ruokasalin laajennus, tarveselvitys-hankesuunnitelma

VD/1195/10.03.02.021/2019

Vaskivuoren lukion kanslian sisäilmakorjaukset, VD/4121/02.08.00.00/2021

Vaskivuorenlukion sisäilmakorjaukset, VD/4911/02.08.00.00/2020

4. RAKENNUKSEN KUNTO

Lukion päärakennus on rakennettu vuonna 1970, sen laajennus vuonna 2005 ja tontilla sijaitseva paviljonkirakennus 2000-luvulla. Päärakennus on osittain peruskorjattu vuonna 2006 ja 2011 ja osakorjattu vuosissa 2019–2021.

Päärakennus on kaksikerroksinen, eteläpäädystään kellaritilainen ja pohjoispäädystään pääasiallisesti maanvarainen rakennus.

Rakenteet

Vanhojen rakennesuunnitelmien mukaan kantavat rakenteet ovat paikalla valettuja teräsbetonirakenteita. Alapohjat ovat tehty pääosiltaan maata vasten valettuina maavaraisina laattoina. Väli- ja yläpohjat ovat kantavia teräsbetonilaattoja. Rakennus on jaettu liikuntasaumoilla kahteen osaan. Kantava runko koostuu pääasiallisesti pilari-, palkki- ja teräsbetonilaatoista. Ulkoseinät on tehty pääasiallisesti muurattuina, mineraalivillalla eristettyinä tiili- tai betoniseininä. Yläpohjarakenteiden päälle on rakennettu puiset kattotuolit ja vesikatto on kermikatteinen ja on osittain uusittu/korjattu vuonna 2005. Sisäseinät ovat pääasiallisesti muurattuina.

Ulko-ovien ja tulikaappien yhteydessä ikkunat ja ovet ovat teräsrakenteisia. Päärakennuksen (purettavien) siipien ovet ja ikkunat ovat puurakenteisia. Ikkunat ovat pääosin kaksipuitteisia, kaksilasisia, sisään aukeavia puuikkunoita. Sisäövet ovat puurakenteisia. Ovet ja ikkunat ovat alkuperäisiä ja tyydyttävässä kunnossa. Eteläjulkisivun porrasosien välisen osan ikkuna- ja ulkoseinärakenteet ovat heikkokuntoiset ja uusimiskunnossa. Ikkunoiden välisen ja ikkunoiden yläpuolella olevan umpiosan rakenteet vanhan suunnitelman mukaan ulkoapäin: betoninen ulkokuori-lämmöneriste-betonipalkki.

Koulun keittiö on korjattu vuonna 2000. Keittiön laitteet ovat osittain uusittu vuonna 2002–2013. Keittiö on valtavassa kunnossa.

Koulun siipirakennus on huonossa kunnossa ja ehdotetaan purettavaksi.

Koulun sisätilat pintarakenteiltaan tyydyttävässä kunnossa.

Rakennuksessa saattaa olla asbesti- ja haitta-aineita. ks. FCG raportin.

GEO

Kuntotutkimuksen (FCG 11.11.2020) mukaan rakennusten A ja B ulkopuoliset salaojat on uusittu 2010 ja salaojat olivat tutkimuksen mukaan toimivat ja hyväkuntoiset.

Rakennuksen sisässä, kellarikerroksen alapohjan alla, olevissa salaojien tarkastuskaivoissa on hiekkaa ja savea. Kellarin alapuolella kulkevat salaojaputkissa on todennäköisesti tukkeumia tai vaurioita ja salaojat eivät toimi tarkoituksen mukaisesti.

Rakennuksen vierustojen pystysalaojan maa-aines on huonosti vettä läpäisevää. Maa-ainekset suositellaan uusimaan. Uusiminen siinä laajuudessa, kun tässä hankkeessa piha-alueita muokataan rakennuksen vieressä.

Laajennusosan salaojat ovat kunnossa.

Pihaa kunnostetaan lisäosarakennuksen ympäristöstä.

LVIA

Kuntotutkimuksen (FCG 11.11.2020) mukaan;

”kohteen ilmanvaihtojärjestelmässä ei tutkimuksissa havaittu puutteita, jotka heikentäisivät sisäilman laatua. Havaitut puutteet ovat normaalin huoltotoiminnan yhteydessä korjattavia. Tärkeimmät korjaustarpeet ovat ilmanvaihtojärjestelmän alkuperäisten kenttälaitteiden uusiminen ja keittiön tiskaustilaa palvelevan JK3:n, sekä kellarin alustilan tuuletuksesta vastaavan TK2/pf5 toiminnan tarkastaminen.”

LVIA-järjestelmiä on uusittu ja laajennettu eri aikakausina. Järjestelmien toiminnallisuus ja kunto on kokonaisuutena tyydyttävä. Ilmanvaihtokoneiden uusiminen tulee ajankohtaiseksi laajemman saneerauksen yhteydessä, niiden käyttöteknisen iän täytyessä, millä parannetaan sisäilmasto-olosuhteita, sekä energiatehokkuutta.

Tässä tarveselvityksessä vanhaan rakennusosaan kohdentuvat toimenpiteet rajataan koskemaan pääosin tilamuutoksista johtuvia toimia. Rakennettava uusi laajennusosa varustetaan käyttötarpeen mukaisella lvia-tekniikalla.

Laajennusosan rakentaminen edellyttää nykyisen lämmitysjärjestelmän

laajentamista kattamaan tuleva rakennusosa. Tämä edellyttää
lämmitysverkoston laajentamista, sekä lämmitystehon korottamista.

Sähkö

Katso kohta 5.9.3

5. TOIMINNALLISET, TILALLISET JA TEKNISET TAVOITTEET SEKÄ MITOITUSPERUSTEET

5.1 Toiminnalliset tavoitteet

Toiminnalliset tavoitteet ja opiskelijoiden osallistuminen:

Vaskivuoren lukioon tarvitaan laajennus ruokasalin laajentamisen ja huonokuntoisen siiven purkamisen seurauksena. Toiminnan näkökulmasta ruokasalia oli tarpeen laajentaa, sillä nykyinen ruokasali oli todettu opiskelijamäärään nähden liian pieneksi ja ahtaaksi. Ruokasalin laajennus opetustiloihin toteutettiin kesällä 2019.

Ruokasalin laajentumissuunta oli nykyisten opetustilojen alueelle, joten opetuskäytöstä poistuneet tilat on syytä korvata. Laajennukseen korvataan huonokuntoisessa siivessä sijaitsevat musiikinharjoittelutilat sekä nykyiset musiikkiluokat. Nykyiset musiikkiluokat korvaavat ruokasalin laajentamisen yhteydessä käytöstä poistuneet opetustilat. Lisäksi perusopetuksen päättävän ikäluokan kasvusta johtuva paine aloituspaikkojen lisäämiselle otetaan huomioon laajennuksen tilaohjelmassa.

Opiskelijoita osallistetaan hankkeessa laajennuksen kalustamisen valintojen yhteydessä.

Uuden oppimisen mukaiset tavoitteet uusien tilojen ja tilamuutosten suunnittelulle:

Opetussuunnitelman perusteet pohjautuvat oppimiskäsitykseen, jonka mukaan oppiminen on seurausta opiskelijan aktiivisesta, tavoitteellisesta ja itseohjautuvasta toiminnasta.

Uusi opetussuunnitelma edellyttää lukion tiloilta muuntojoustavuutta niin digitaalisten mahdollisuuksien kuin tila- ja kalusteratkaisujen osalta. Opiskeluympäristöjen tulee olla vuorovaikutusta, yhteisöllisyyttä sekä itsenäistä työskentelyä tukevia, ja ratkaisuissa tulee ottaa huomioon, että oppimista tapahtuu mitä moninaisimmissa tilanteissa ja paikoissa. Opetuksen uudenlaisen toimintakulttuurin myötä lukioihin tarvitaan perinteisten

oppimistilojen lisäksi myös ryhmätyöskentelyn ja rauhoittumisen alueita sekä kokeellisen toiminnan ja hiljaisen työskentelyn tiloja. Tilaratkaisujen avulla on tarkoitus tukea opiskelijoiden itseohjautuvuutta sekä uuden opetussuunnitelman mukaista laaja-alaista opiskelua.

Opiskelu tapahtuu pääasiassa digitaalisissa ympäristöissä, joten riittävä sähkö- ja verkkokapasiteetti sekä ajantasainen ja muuntojoustava esitystekniikka ovat myös keskeisiä tarpeita nykyaikaisissa opiskeluympäristöissä.

Nykyisissä tiloissa tehtävät toiminnalliset muutokset tehdään teknisten, taloudellisten ja arkkitehtonisten reunaehtojen puitteissa.

Tilatarpeet toteutetaan laajennukseen ja olemassa olevaan lukiorakennukseen tilamuutoksilla.

Tavoitteena on:

- keskittää musiikin opetustilat laajennusosaan.
- muuttaa olemassa olevat musiikin opetustilat perusvarustelluiksi opetustiloiksi.
- tehostaa piha-alueen käyttöä ja turvallisuutta sekä selkeyttää piha-alueen toiminnot.
- korjata terveellisuuden ja turvallisuuden puutteita saneeraamalla ja laajentamalla keittiötilaa. Keittiön laajentaminen mahdollistaa myös aloituspaikkamäärän kasvattamisen.
- lisätä WC- ja siivoustiloja nykyisten vaatimusten mukaisiksi.
- korjata rakennuksen osia, joissa on akuutteja korjaustarpeita

Tarveselvitys jaetaan kahteen eri toimenpideryhmään:

Ensimmäinen ryhmä, sisältää:

Kaksikerroksisen uudisrakennus (laajennus) sijoitetaan tuulikaapin ”F” kohdalle (huone 153), pihan puolelle. Laajennus on kaksikerroksinen ja noin 600 brm² (428 hym²). Laajennus on tarkoitettu musiikkiopetukseen.

Laajennukseen on sijoitettava omat tekniset huoneet, portaat ja sisäänkäynnit.

Toinen ryhmä, sisältää:

- toimenpiteet vanhaan rakennukseen laajennuksen kytkentäalueella, noin 80 hym². Sisältää mm. uudet WC-tilat, siivoustilan, uudet käytävät ja akustiset parannukset uusien käytävien seiniin (tilat 103, 148 ja 206), purettavan tuulikaapin 153 ulkoseinä pilareiden 6 ja 7:n välissä (noin 4,5 jm.)
- keittiön saneerauksen ja laajennuksen (ruokasaliin), 170 hym²
- ruokasalin akustiset parannukset (lisätään akustisia paneeleita)
- portaiden välisen eteläseinän uusimisen (tilat 123, 208 ja 209)
- eteläseinän uusimisen käytävien päättyessä
- musiikkivälinevaraston 219 muuttamisen pienryhmätilaksi uudella lasiseinällä opetustilaan 217a:an, 17 hym²
- musiikkiopettajien työtilan 218 muuttamisen varastoksi, 11 hym²
- musiikin opetustilan 252 jakamisen kahdeksi erilliseksi tilaksi rakentamalla 44 dB siirtoseinä pilarin kohdalle ja lisäämällä väliovi käytävälle, 31+62= 93 hym².
- kaikkien ulko-ovien sähkölukitsemisen. (häätälukitus: painike rehtorin toimistossa).

Toisen ryhmän sisätilojen pinta-alat ovat yhteensä noin 1035 brm² (739 hym²).

Toinen ryhmä myös sisältää pihaparannuksia, joiden yhteydessä rakennetaan uusi ulkovälinevarasto (35 m²) ja polkupyöräkatos (125 m²). Piha-alue on noin 4500 m².

Liitteinä laajennuksen tilaohjelma ja oheismateriaalina tilakaaviot, joissa on esitetty toteutettavat korjaus- ja muutostoimenpiteet.

Muut liittyvät hankkeet:

Muiden hankkeiden liittyvät toimenpiteet ovat:

- pihasiipirakennuksen purku
- pihakatoksen purku
- pihaleikkivälineiden ja aitauksen siirtäminen
- pihapaviljongin pintakorjausta ja maalausta

Muille liittyville hankkeille haetaan erilliset viralliset päätökset.

5.2 Ateriapalvelun tavoitteet

Keittiö toimii valmistavana keittiönä.

Tällä hetkellä aterioita valmistetaan kaikkiaan n. 1550. Paikalla ruokailee n. 1100 opiskelijaa + henkilökunta, uloslähteviä on aterioita n. 400. Keittiö on alun perin suunniteltu 500 aterian valmistukseen. Tilat ovatkin tämänhetkiseen toimintaan aivan liian pienet ja täynnä. Laskutilaa ei ole ja käytävät ovat aivan liian ahtaat. Työturvallisuus riski on todellinen ja jatkuva.

Keittiön muutostöiden jälkeen keittiö valmistaa ruokaa vain oman koulun opiskelijoille ja henkilökunnalle.

Keittiön tilamuutosten tavoitteet:

Keittiötilaa laajennetaan ruokasaliin päin ja astianpesupiste, sekä dieettilinjasto suunnitellaan uudelleen.

Nykyinen astianpesukone säilyy. Sijoitusta muutetaan, tilaan lisätään myös uusi raepesukone.

Tuotantotila ja kylmäkeittiötilat järjestetään uudelleen

Keittiössä uusitaan työtasot ja lisätään uunikapasiteettia.

Lattiapinnat ja kaivojen paikat tarkistetaan, tarvittaessa korjataan.

Emännän työpiste siirretään laajennusosaan (vaihtoehtoisesti tehdään uusi elementtikylmähuone emännän huoneen paikalle)

Tiskiosaston ja tuotannon välistä seinää hiukan jatketaan.

Keittiössä on erittäin huono ilmanvaihto.

5.3 Puhtauspalvelutavoitteet

Rakennetaan uusi siivoustila, joka palvelee laajennusalueen siivottavia tiloja, 5 hym².

Uudisrakennuksen ja korjauksen puhtauspalvelujen tavoitteena on aikaan saada puhtaita ja sisäilmaongelmattomia tiloja, joiden pinnat on helppo pitää puhtaina, yläpölyjen kerääntymistä on suunnitteluratkaisuissa vältettävä. Tavoitteena on yhtenäistää materiaalivalintoja. Kaikki käytettävät materiaalit ja tilaratkaisut

toteutetaan mahdollisimman kestävästä, tehokkaista ja edullisesti ylläpidettävistä tuotteista.

Rakennuksen tulee olla kaikilta osin helposti puhtaana pidettävä ja julkisen tilan kulutusta kestäviä. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon esteettömyys, korkeita kynnyksiä ei saa olla, siivottaviin tiloihin tulee olla esteetön kulku.

Materiaalien päästöluokka M1

Rakentamisen aikainen puhtausluokka P1

Jätehuollontilat:

Jätehuoltotilaa säilyy entisellään, ei tehdä muutoksia.

5.4 Väestönsuoja

Kiinteistössä on rakennettu väestönsuoja. Kohteen peruskorjauksen ei pitäisi vaikuttaa väestösuoja-velvoitteeseen kasvattavasti. Jos tarvitaan lisää väestönsuojaa, laajennuksen takia, sen mahdollinen sijoitus ja suunnitelmat tarkennetaan suunnitteluvaiheessa.

5.5 Tilaan ja käyttöön liittyvät muunneltavuus-, monikäyttöisyys- ja laatu- ja tavoitteet, piha

Tilojen tulee olla terveelliset ja turvalliset. Tilojen tulee mahdollistaa uuden oppimisen tavoitteiden toteutuminen, myös vanhan rakennuksen suomissa mahdollisuuksissa.

Ilmiöpohjainen oppiminen, yhteisopettajuus, TVT:n tehokas käyttö sekä opettajien ja oppilasryhmien vuorovaikutteinen yhteistyö ovat osa perusopetuksen opetussuunnitelman muuttunutta oppimisympäristöä. Uusi oppiminen huomioidaan myös sisustus- ja irtokalustussuunnittelussa.

Kaikessa suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota sekä tilojen ja materiaalien käyttäjäturvallisuuteen, että rakentamisen aikaiseen työturvallisuuteen. Hankkeeseen on nimetty turvallisuuskoordinaattori, joka vastaa työmaan turvallisuudesta sekä työsuojeluvaltuutettu, joka huolehtii toiminnan turvallisuuden näkökohtien huomioimisesta.

Hankeen suunnittelu ja toteutus tehdään tietomallipohjaisesti noudattaen Vantaan kaupungin Tilakeskuksen Tietomallintamisen ohjeita. Laajennuksen alueen laserkeilataan, jonka pohjalta laaditaan inventointimalli.

5.5.1 Ääniolosuhteet

Musiikkiopetustilat rakennetaan ”huone-huoneessa” periaatteella.

Sisätilojen ääniolosuhteet suunnitellaan RakMK C1 mukaan. Akustinen luokka standardi SFS 5907 (Rakennusten akustinen luokitus) mukaan on A/B.

Perusopetuksessa tilojen vaimennus tulee saattaa sellaiseksi, että jälkikaiunta-aika oleskelu- ja työskentelytiloissa on enintään 0,6 - 0,9 sekuntia ja porrashuoneessa ja käytävässä enintään 1,3 sekuntia Em. vähimmäisvaatimuksia parempi vaimennus vähentää edelleen melusta aiheutuvaa häiriötä tiloissa. Musiikinopetustilat suunnitellaan toiminnan vaatimien normien mukaan.

Tilojen akustinen toimivuus suunnitellaan suunnitteluvaiheessa akustikon toimesta yhteistyössä arkkitehdin ja insinöörien kanssa.

Akustiikan lisäksi suunnitellaan tilojen äänieristys sellaiseksi, että opetus on mahdollista niin, ettei ääni kantaudu viereiseen luokkaan.

Kohteen vaativat ääniolosuhteet huomioidaan ilmanvaihdon suunnittelussa!

5.5.2 Piha

Lukion pysäköintialue (piha) muutetaan toimivaksi, turvalliseksi ja hyvin huollettavaksi. Oppilaiden ja henkilökunnan liikkumis- ja työskentelyolosuhteet tulee turvata kaikissa tapauksissa. Alueensuunnitelma sisältää myös uuden istutussuunnitelman. Pihalla olevat puut pyritään säilyttää. Pihalla rakennetaan uudet ulkovaelinevarasto ja polkupyöräkatos. Paviljongin piha-alue muokataan lukion tarpeeseen.

Piha-alue on jaettu eri toimintoihin (käyttötarkoituksiin):

- huoltopiha, keittiön sisään tulon edessä
- jalankulkuyhteydet lukioon (eri sisään tuloihin)
- pysäköintitila henkilöille ja opiskelijoille autoille ja mopoille (ruudut suunnittelevat uusiksi) sekä saattoliikenteelle
- Pysäköintitila rekka-autolle (tavaran kuljetukseen)
- istutus-, oleskelu- ja vihreäalueet
- uusi lukittava polkupyöräparkki opettajille

Uudet sähkölatauspaikat: ks kohta 5.9

Pysäköintialueen muutokset edellyttävät uuden liikennejärjestelyiden suunnitelman (liikennesuunnittelu hyväksyy) ja opasteiden päivityksen pihalla. Samalla pelastusteiden merkinnät tulee hoidettua kuntoon.

5.6 Arkkitehtoniset ja rakennushistorialliset tavoitteet

Vaskivuoren lukion ulko- ja sisätiloissa on tehty hyvin vähän mitään muutos- tai korjaustöitä, jotka olisivat vaikuttaneet sen yleisilmeeseen, värikyseen tai materiaaleihin. Vuoden 2005 laajennuksen on tehty vanhan yleisilmeen kunnioittain. Rakennus on sijainniltaan ja arkkitehtuuriltaan Länsi-Vantaa 1970-luvun rakennusvaiheen tyypillinen edustaja.

Koulun rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot ovat vaatimattomat (V). (lähde: Vantaan kouluinventointi, Vantaan kaupunkisuunnittelu).

Rakennuksen korjaukset ja laajennukset suunnitellaan alkuperäistä arkkitehtuuria ilmentäen ja kunnioittaen. Arkkitehtuuria korostetaan esim. valaistuksella.

5.7 Tilamitoitustavoitteet hm^2 (huoneistoala)/ tilapaikka,

ks. kohta 5.8.

5.8 Tavoitetunnusluvut hm^2/brm^2 , m^3 , tilatehokkuus

Vantaan kaupungin tavoitteena on saavuttaa noin 8 hum² / opiskelija tilatehokkuus yleislukioissa. Vaskivuoren lukion erityistehtävän vuoksi tilatarve on suurempi kuin yleislukioissa.

Vaskivuoren lukion huoneala on noin 8339 hum², ja nykytilanteessa lukiossa on 1030 opiskelijaa, eli 8,1 hum² / opiskelija. Vuodesta 2024 lähtien lukiossa tulee olemaan noin 1120 opiskelijaa. Laajennuksen laajuus on 428 hum², eli noin 535 hum². Hankkeessa laajennettu koko Vaskivuoren lukion huoneala tulee olemaan noin 8874 hum². Laajennuksen valmistumisen jälkeen lukion tilatehokkuusluku tulee olemaan noin 7,9 hum² /opiskelija. Lisäksi lukio käyttää viereisen paviljongin tiloja opetuksessa.

Hankkeessa pyrimme parantamaan tilojen tilatehokkuutta muun muassa keskittämällä musiikkiopetustiloja laajennukseen.

5.9 Tekniset tavoitteet (Rak, LVIS)

5.9.1 RAK-GEO

Pihaa kunnostetaan, olemassa oleva hulevesijärjestelmä uusitaan kunnostettavalla alueella. Varaudutaan hulevesien viivytysjärjestelmään pihan kunnostettavalla alueella

Olemassa olevan rakennuksen paloluokka on P1, eli palonkestävä. Olemassa olevan rakennuksen eteläpäädyn ulkoseinä- ja ikkunarakenteet uusitaan. Uudet ikkunat: lämpöä eristävä ulkoikkunajärjestelmä. Ikkunoiden välinen umpiosa ja ikkunoiden yläpuolella oleva umpiosa: ulkokuori ja lämmöneristeet puretaan. Uusi lämmöneristys ja ulkokuori rakennetaan. Ulkoseinän ulkopintaan asennetaan säleikkö, joka estää auringon kuumentavaa vaikutusta sisätiloihin.

Laajennuksen paloluokka P1 tai P2. Palotekninen suunnittelu toteutetaan paloteknisen suunnittelijan toimesta.

Laajennus perustetaan maanvaraisesti. Rakennus salaojitetaan ja routasuojataan.

Laajennusrakennuksen suunniteltu käyttöikä on perustusten ja rungon osalta 100 vuotta, täydentäviltä osien osilta 50 vuotta ja järjestelmien osalta 25–35 vuotta.

Rakenteet suunnitellaan rakennusfysikaalisesti toimiviksi ja toteutuskelpoisiksi. Rakenteissa huomioidaan musiikkitilojen vaatimukset sekä lentomelu.

Noudatetaan ympäristöministeriön asetuksen mukaisia U-arvoja.

Rakenneratkaisuissa käytetään mm. rakentamismääräyskokoelman ja RIL ry:n määräyksiä ja ohjeita.

Rakennus varustetaan rakennukseen integroitavilla tai vesikatolle asennettavilla aurinkosähköpaneeleilla, joilla tuotetaan rakennuksen kesäaikaisen tunneittaisen peruskulutuksen ja rakennuksesta syötettävän sähköautolatauksen tunneittaisen peruskulutuksen mukainen sähköenergiamäärä.

Olemassa olevan koulurakennuksen julkisivua puretaan laajennusosan kohdalta 1. ja 2.kerroksessa.

Kulku laajennusosan vesikatolle järjestetään olemassa olevan rakennuksen katon kautta.

Piharakennukset tehdään puurakenteisina ja kasvikattoisina.

Perustamisolosuhteet

Laajennus, kunnallistekniset rakenteet ja liikennöitävät alueet voidaan perustaa maanvaraisesti.

Huleveden hallinta

Laajennusosa salaojitetaan. Pihan kallistukset tehdään rakennuksesta poispäin viettäväksi.

5.9.2 LVIA

Yleistä

Vanhalla rakennusosalla kohdentuvat toimenpiteet rajataan koskemaan pääosin tilamuutoksista johtuvia tarpeita. Rakennettava uusi laajennusosa varustetaan käyttötarpeen mukaisella lvia-tekniikalla. Suunnittelu ja toteutus Vantaan kaupungin suunnitteluohjeiden mukaan.

Lämmitysjärjestelmät

Lämmöntuotto

Rakennuksen lämmöntuotto on toteutettu kaukolämmöllä. Lämmönjakokeskus sijaitsee vanhan rakennusosan kellaritiloissa.

TOIMENPITEET

Lisärakentamisesta johtuu lämmitystehon tarpeen kasvu, mikä edellyttää muutoksia lämmöntuottojärjestelmään. Lämmönjakokeskus uusitaan, kaukolämmön tilaustehoa kasvatetaan kattamaan laajennusosan tehontarpeen kasvu. Lisäksi; tilamuutoksista johtuvat tarvittavat muutokset.

Lämmönjako

Rakennus on varustettu vesikiertoisella patterilämmitysjärjestelmällä. Tuulieteisissä on kiertoilmalämmittimiä. Ilmanvaihdon lämmitys on varustettu omalla siirtimellä ja jakelujärjestelmällä.

TOIMENPITEET

Laajennusosan varustaminen lämmitysjärjestelmällä. Rakennettava uudisosa varustetaan lattialämmitysjärjestelmällä. Ilmanvaihtokoneet varustetaan lämmityksellä, tuulieteinen lattialämmityksen lisäksi kiertoilmalämmittimellä.

Vanhan rakennusosan lämmönjakokeskuksen ja uudisrakennusosan välille rakennetaan toisiopuolelle lämmönsiirtoputkisto. Putkisto asennus esim; tehdasvalmisteinen elementtiputkisto rakennuksen ulkopuolelle maahan, millä vähennetään alakattojen purkutöitä, sekä mahdollista haittaa rakennuksen työaikaiselle käytölle. Suunnittelun osana tutkitaan vaihtoehtoisena putkireititystä kokonaan rakennuksen sisäkautta. Siirtoputkisto on yhteinen ilmanvaihdon lämmityksen ja lattialämmityksen siirtoputkisto. Lämpötila mitoitetaan ilmanvaihdon lämmitystarpeen mukaan. Lattialämmitystä varten

uudisosaan tehdään sekoitusjärjestelmä, jolla veden lämpötila säädetään lattialämmitykselle sopivaan lämpötilatasoon.

Muita toimia ovat; vanhan rakennusosan tilamuutoksista johtuvat tarvittavat muutostyöt.

Vesi- ja viemärijärjestelmät

Kiinteistö on liitetty kunnallisen vesi-, jätevesi- ja hulevesiverkostojen piiriin. Järjestelmät ovat tilojen rakentamisen ajoilta. Järjestelmien laajamittainen uusiminen ajoittuu laajemman saneerauksen yhteyteen.

Käsillä oleva hanke sisältää vanhan rakennusosan tilamuutoksista johtuvat muutostarpeet, sekä uudisosan vesi- ja viemärijärjestelmien rakentamisen. Uudisosaan sijoittuu vähän vesi- ja viemärijärjestelmiä, koska mm. wc-tiloja sijoitetaan vanhan ja uudisosan liitospintaan vanhan rakennusosan puolelle.

TOIMENPITEET

Vanhan osan tilamuutoksista johtuvat vesi- ja viemärijärjestelmiin tehtävät muutokset; mm. wc-tilojen rakentaminen tai keittiö muutokset.

Käyttäjän kertoman mukaan vanhan rakennusosan kellaritiloihin on johtunut aikanaan viemäritulva. Suunnittelun osana määritetään korjaustoimet, joilla vastaavalta vahingolta voidaan tulevaisuudessa välttyä.

Rakennettava uudisosa varustetaan vesi- ja viemärijärjestelmillä ja liitetään vanhan osan vesi- ja viemärijärjestelmien piiriin. Rakennuksen ulkoseiniin asennetaan kastelupostit, 2 kpl.

Piha-alueelleen muutoksista johtuen piha- ja laajentuvalle paikoitusalueelle sijoitetaan lisäsadevesikaivoja. Rakennettavan uudisosan hulevedet liitetään vanhan rakennusosan hulevesijärjestelmän piiriin. Hulevesien viivytysjärjestelmä rakennetaan, mikäli rakennuslupa tätä edellyttää.

Ilmanvaihtojärjestelmät

Kiinteistössä on koneellinen tulo- ja poistoilmanvaihto. Järjestelmien laajamittainen uusiminen sijoittuu seuraavan laajamittaisen saneerauksen yhteyteen.

TOIMENPITEET

Alustatilojen tuuletuksen korjaus.

Tilamuutoksista johtuvat toimenpidetarpeet; mm. uusien wc-tilojen ilmanvaihdon rakentaminen. Keittiön ilmanvaihtojärjestelmät uusitaan kokonaisuudessaan.

Uuden rakennusosan ilmanvaihdon rakentaminen; suunnittelussa huomioidaan musiikkitilojen sekä "huone-huoneessa" tilojen äänitekniset vaateet.

Rakennusautomaatiojärjestelmät

Kiinteistöautomaatiojärjestelmät ovat käyttötekni- sen iän lopussa. Automaatio uusiutuu laiteuusintojen osana myöhemmin toteutettavan laajemman saneerauksen yhteydessä.

TOIMENPITEET

Rakennettavan uudisosan laitteet liitetään Vantaan kaupungin etävalvomo- ja -ohjaustoimintojen piiriin, samoin kuin uusittava lämmönjakokeskus.

Vanhan osan ilmanvaihdon palopeltien tilatiedot liitetään rakennusautomaation piiriin.

5.9.3 Sähkö

Sähkötekniset tavoitteet

Yleistä

Vaskivuoren lukio on valmistunut vuonna 1970 ja on laajennettu vuonna 2006. Päärakennus on osittain peruskorjattu vuonna 2006 ja 2011 ja osakorjauksia on tehty vuosina 2019–2021. Koulun keittiö on korjattu vuonna 2000. Keittiön laitteet ovat osittain uusittu vuonna 2002–2013. Laajennusosa on tehty vuonna 2006.

Keittiön sähköjärjestelmät uusitaan pääosin. Lisäksi niissä tiloissa missä tehdään tilamuutoksia, pääsääntöisesti sähköjärjestelmät uusitaan. Nykyisiä järjestelmiä hyödynnetään soveltuvin osin.

Sähkötekni- sten laitteiden valinta- ja hankintaperusteissa tulee tavoitella energia- tehokkuutta, kestävyyttä, helppokäyttöisyyttä ja laadukkuutta. Laitte- valinnoissa tulee pyrkiä valitsemaan yleisesti saatavilla olevia laitteita ja käyttämään tunnettuja laitetoimittajia. Johtoreittien ja sähkölaitteiden asennuksissa huomioidaan muun- tojoustavuus.

Suunnittelun tulee olla laadukasta ja pohjautua tilaajan ja käyttäjien kanssa neu- voteltuihin ratkaisuihin, laskelmiin ja kokemukseen. Suunnittelijan on voitava pe- rustella suunnitteluratkaisut yllä mainittujen kriteerien perusteella.

Aluesähköistys ja liittymät

Rakennuksen nykyiset sähkö-, tietoliikenne- ja kiinteistöautomaatioliittymät säilytetään. Laajennusosan videovalvonta liitetään nykyisen koulun kautta Vantaan kaupungin videovalvontaverkkoon.

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

Sähköjärjestelmät (400V)

Rakennuksen laajennusosa varustetaan sähkökeskuksilla, jotka palvelevat valaistusta, pistorasioita, LVIA-laitteita kiinteistön laitteita sekä tele- ja turvajärjestelmiä. Keittiön keskus uusitaan ja hammashoitolan nykyiseen keskuksen tehdään saneerauksen vaatimat muutokset.

Energian kulutuksen seuranta varten sähkökeskuksiin asennetaan alamittareita, joilla tavoitellaan rakennuksen käytönaikaista energian kulutuksen optimointia mm. seuraamalla mittaustulosten poikkeamia esim. vikatapauksissa. Mitattavia suureita ovat mm. kiinteistö- ja LVI-laitteiden sähköenergian kulutus sekä aurinkosähköjärjestelmän tuottama energia.

Johtotiet

Koulun nykyiset johtotiet uusitaan pääsääntöisesti muutosalueilla. Nykyisiä kaapelihyllyjä hyödynnetään soveltuvien osien.

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

Johdot ja niiden varusteet

Nousujohdot

Nousujohdoilla tarkoitetaan keskustien välisiä johtoja. Laajennusosan ja keittiön-keskuksille asennetaan uudet nousujohdot.

Voimaryhmäjohdot

Laitteiden uusimisen yhteydessä uusitaan myös niitä syöttävät ryhmäjohdot.

Valaistusryhmäjohdot

Valaistusryhmäjohdot, joiksi luetaan myös pistorasioiden syötöt, uusitaan ja niitä lisätään tarvittavassa laajuudessa.

Varusteet

Sähkökalusteet uusitaan tarvittaessa saneerattaville alueille ja niitä lisätään tarvittavassa laajuudessa.

Kaapeleihin tulee päästä käsiksi kohtuudella saneerauksen valmistumisen jälkeen. Esim. uusissa väliseinissä ei käytetä putketonta asennusta. Läpiviennit

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

Maadoitukset ja potentiaalintasaukset

Maadoituksen tarkoitus on estää vaarallisten kosketusjännitteiden muodostuminen sähkölaitteiden vikatapauksissa. Maadoitukset takaavat sähköverkon vikavirralle luotettavan reitin ja varmistavat suojalaitteiden luotettavan ja nopean toiminnan. Maadoitusverkon kunto ja riittävyys arvioidaan suunnitteluvaiheessa ja parannetaan tarvittavin osin. Potentiaalintasausta täydennetään.

Valaistusjärjestelmät

Koulun nykyiset valaisimet on pääsääntöisesti vaihdettu uusiin energiatehokkaihin led-valaisimiin keväällä 2020. Joitakin valaisimia on voinut jäädä vaihtamatta, valaisimet tarkistetaan ja vaihdetaan tarvittaessa. Mikäli uusia led-valaisimia joudutaan purkamaan, ne varastoidaan ja hyödynnetään toisaalla.

Tilojen valaistustasojen mitoituksissa tulee noudattaa soveltaen standardin SFS-EN 12464-1 suosituksia.

Optimaaliseen energiatehokkuuteen tulee pyrkiä valitsemalla energiatehokkaat valaisimet sekä niihin energiatehokkaat valolähteet (kuten Led). Valaisimet tulee pyrkiä sijoittamaan siten, että valoa saadaan sinne missä sitä tarvitaan ja tarpeenmukaisella valaistusvoimakkuudella.

Energiatehokkuus tulee huomioida valaistusohjauksissa. Valaistusohjaukset voidaan toteuttaa mm. soveltaen kiinteistöautomaation aikaohjauksia, valoisuusantureita, läsnäolotunnistimia, himmentimiä ja järkevää valaistusryhmitystä.

Valaisinvalinnoissa ja sijoituksissa tulee huomioida uuden oppimisympäristön edellyttämät seikat.

Ulkovalaisimiksi valitaan heti syttyvät energiatehokkaat (Led) valaisimet. Valaisimet

Tele- ja turvajärjestelmät

Yleiskaapelointijärjestelmä:

Rakennuksen laajennusosa ja muutosalueet varustetaan Cat 6a mukaisella suojaamattomalla yleiskaapelointijärjestelmällä. Järjestelmä palvelee tietoliikennettä, puhelinyhteyksiä, info-tv-, (aikatauluneuvonta)- sekä aurinkopaneelijärjestelmän seurantanäyttöä ja videovalvontaa.

Rasioita asennetaan mm. toimistotyyppisiin tiloihin, opetustiloihin, auloihin, neuvottelutiloihin, ruokalaan, saliin, teknisiin tiloihin, yms.

Rakennus laajennusosa ja muutosalueet varustetaan kattavalla langattoman lähiverkon verkon (wlan) tukiasemilla. Lisäksi rakennuksen seinustoille ulos asennetaan langattoman lähiverkon tukiasemat ulko-opetustoimintaa varten.

Virve- ja mobiiliverkot:

Koko rakennus varustetaan viranomaisverkkoa (Virve2.0) palvelevalla laitteistolla ja kaapeloinnilla. Lisäksi Virve-verkon asennustöiden yhteydessä rakennukseen asennetaan monioperaattoriverkko.

Virve-verkon laajuuden tarve sekä mobiiliverkkojen kuuluvuus todennetaan kuulu-
vuusmittauksin.

Yhteisantennijärjestelmä:

Koulun nykyinen yhteisantennijärjestelmä säilytetään. Laajennusosalle ei asen-
neta yhteisantenniverkkoa, vaan hyödynnetään tietoliikenneverkkoa.

Info-Tv-järjestelmä:

Rakennuksen laajennusosa ja muutosalueet varustetaan info-tv-järjestelmällä
osana yleiskaapelointijärjestelmää. Laitteet ja ohjelmistot käyttäjien erillishankin-
nassa.

Äänentoisto- AV- ja kuulutusjärjestelmät:

Rakennuksen laajennusosa ja muutosalueet liitetään nykyiseen keskusradiojär-
jestelmään. Kaiuttimia asennetaan mm. luokkiin, käytäville auloihin ja henkilökun-
nan tiloihin. Kuulutusjärjestelmää käytetään paikallisesti opettajan huoneesta
sekä keskusradiojärjestelmästä.

Laajemmat oppimisympäristöt varustetaan ääniopetusjärjestelmän (ku-
ten Front Row) kaapeloinnilla ja rasioidinnilla. Laitteet käyttäjien erillishankinnassa.

Opetus- ja neuvottelutilat varustetaan ns. videoprojektorilla / älytaulujärjestel-
mällä. Järjestelmän laitteet ja laitekaapelointi käyttäjien erillishankinnassa.

Keskuskellojärjestelmä:

Rakennuksen laajennusosa ja muutosalueet liitetään nykyiseen keskuskellojärjes-
telmään. Kelloja asennetaan mm. opetustiloihin, auloihin, käytäville ja neuvottelu-
tiloihin sekä mahdollisesti ulos.

Avunpyyntöjärjestelmä:

Inva-WC-tilat varustetaan tilakohtaisella hälytysjärjestelmällä, joiden rinnakkais-
hälytysmerkkilamput sijoitetaan opettajien huoneeseen.

Soittokellot/ovipuhelimet, varattu- valot ja sisäänpyyntölaitteet:

Suunnitteluaihana sovittavat sisäänkäynnit varustaan soittokello ja/tai kuvapuhe-
linjärjestelmällä.

Kiinteistöautomaatiojärjestelmä:

Rakennuksen laajennusosa ja muutosalueet liitetään nykyiseen kiinteistöauto-
maatiojärjestelmään. Järjestelmällä ohjataan taloteknisiä laitteita, kerätään mit-
tauksia ja välitetään hälytystietoja.

Murtoilmaisujärjestelmä:

Rakennuksen laajennusosa ja muutosalueet liitetään nykyiseen murtoilmaisujär-
jestelmään. Muutosalueiden nykyiset ilmaisimet säilytetään ja uusia lisätään tar-
vittaessa. Järjestelmä toteutetaan kuorisuojauksena pääsääntöisesti liikeilmai-
similla.

Videovalvontajärjestelmä:

Rakennuksen laajennusosa ja muutosalueet varustetaan IP-pohjaisella videovalvontajärjestelmällä. Kameroita asennetaan valvomaan rakennuksen ulkoseinustoja ja osin piha-alueita. Lisäksi käytäville ja auloihin asennetaan dome-tyyppisiä kameroita.

Nykyisen järjestelmän uusimisen tarve selvitetään suunnitteluvaiheessa (kustannusvaikutus).

Sähköiset ovilukitukset ja kulunvalvontajärjestelmä:

Rakennusten pääkulkureittien uudet ja mahdollisesti uusittavat ulko-ovet ja jotkin uusittavat osastoivat ovet varustetaan sähkölukkoilla ja liitetään koulun nykyiseen lukitusjärjestelmään. Suunnitteluvaiheessa tarkistetaan ohjattavat ovet ja selvitetään hätälukitusjärjestelmän mahdollisuus. Kohteeseen on vaihdettu ilq- lukitusjärjestelmä syksyllä 2021.

Merkki- ja turvavalaistusjärjestelmä:

Rakennuksen laajennusosa ja muutosalueet varustetaan merkki- ja turvavalaistusjärjestelmällä, joka liitetään nykyiseen järjestelmään.

Paloilmoitinjärjestelmä:

Rakennuksen laajennusosa ja muutosalueet varustetaan paloilmoitinjärjestelmällä. Paloilmoitinjärjestelmä liitetään koulun nykyiseen järjestelmään.

Savunpoistojärjestelmä:

Rakennuksen laajennusosa ja muutosalueet varustetaan savunpoistojärjestelmällä, mikäli rakennusluvan ehdot sitä edellyttävät. Savunpoistojärjestelmä liitetään koulun nykyiseen järjestelmään.

Sähköautojen latauspisteet:

Rakennuksen pysäköintialue varustetaan sähköajoneuvojen latausasemilla lain 733/2020 mukaisesti.

Pysäköintipaikoille asennetaan 22 kW:n sähköauton latauspisteet. Lisäksi pysäköintipaikoille asennetaan varaputkitus mahdollisille tuleville sähköautojen latauspisteille. Sähköauton latauspisteille asennetaan oma Vantaan Energian mittari keskuksen mittaamattomasta osasta. Latausasemia ja varauksia varten asennetaan oma sähkökeskus (voi olla myös pääkeskuksen tai nousukeskuksen osa).

Koneet, laitteet ja erityisjärjestelmät:

Kattokaivojen, räystäiden ja syöksytorvien sähkölämmityksiä tulee välttää. Toteutetaan vain, jos henkilöturvallisuus ja/tai sadevesien johtaminen sitä ehdottomasti edellyttää.

Pesu- ja kenkäsäilytystilat varustetaan lattialämmityksellä (mukavuuslämpö, kuivatus). Lämmitysmuodon valinta tarkasteltava kokonaisuutena suunnitteluvaiheessa. Sähköisiä lattialämmityksiä ei rakenneta, jos rakenteisiin ei kosketa.

Rakennus varustetaan rakennukseen integroitavilla tai vesikatolle asennettavilla aurinkosähköpaneeleilla, joilla tuotetaan rakennuksen kesäaikaisen tunneittaisen peruskulutuksen ja rakennuksesta syötettävän sähköautolatauksen tunneittaisen peruskulutuksen mukainen sähköenergiamäärä.

5.10 Elinkaaritavoitteet, energiatehokkuustavoitteet

Rakennus-, sähkö- ja LVI- teknisissä suunnitelmissa kiinnitetään erityistä huomioita rakennusfysikaaliseen toimintaan, ulkovaipan sisäpinnan tiiveyteen, sisäilman laatuun, valaistukseen sekä äänenvaimennukseen ja äänieristykseen.

Rakennuksen energiatehokkuustavoitteeksi asetetaan energiaselvityksessä vähintään 15 % perusuraa matalampi energiankulutus. Perusuralla tarkoitetaan simuloitua energiankulutusta peruskorjauksen laatutasoparannusten jälkeen, ilman energiankäytön tehostustoimia. Energiatehokkuuden suunnittelu edellyttää kaikkien suunnittelualojen saumatonta yhteistyötä.

Suunnittelun yhteydessä laaditaan käyttäjille ohjeistus tilojen tarkoituksenmukaisesta käytöstä. Valaistuksen modernisointi LED-tekniikalle, kohdekohtainen selvitys kustannuksineen on laadittuna. Vanhat radiaattoritermostaatit uusitaan toimiviin sekä lämmitysjärjestelmän tasapainotus ja säätö uusitaan tasaisten sisälämpöolosuhteiden parantamiseksi.

Uudisrakennuksien suunniteltu käyttöikä on perustusten ja rungon osalta 100 vuotta, täydentäviltä osien osilta 50 vuotta ja järjestelmien osalta 25–35 vuotta.

Korjattavien rakennusten korjaustöillä tavoitellaan julkisivujen osalta 40 vuoden, vesikaton 50 vuoden ja vedeneristys laatoituksen alla 30 vuoden kunnostussykliä. Pintamateriaalien osalta kunnostussykli määräytyy materiaalin laadun ja käytön mukaan. Korjaustöillä samalla poistetaan rakennuksesta asbesti- ja muut haitta-aineet. Hankkeessa korjataan rakennusosia, jossa on tapahtunut kosteusvauriota. Lisäksi korjataan niiden aiheuttajat.

Rakennuksen elinkaareen kuuluu rakentamis- ja käyttövaiheet sekä lopuksi rakennuksen purku. Käyttöiän pidentäminen kasvattaa käyttövaiheen kustannusten osuutta.

Esim. Mikäli käyttöikä on 50 v, jakautuvat elinkaarikustannukset jakautuvat siten, että rakentamisvaihe käsittää n. 10 %, käyttövaihe n. 90 % ja purku n. 1–2 % elinkaarikustannuksista.

Rakentamisvaiheen aikana kustannuksia minimoidaan mm. tarkoituksenmukaisilla suunnitteluratkaisuilla, pitkälle rationalisoidulla rakentamistekniikalla, työmaa-aikaisella kosteudenhallinnalla sekä optimoidulla rakentamisajalla.

Käyttövaiheen kustannuksiin vaikutetaan muuntojoustavalla ja energiatehokkaalla tilasuunnittelulla sekä järjestelmä/materiaalivalinnoilla. Valittavat materiaalit ovat pitkäikäisiä, mahdollisimman huoltovapaita, tarkoituksenmukaisia ja kustannustehokkaita.

Korjaustyöt toteutetaan Vantaan kaupungin energiaseurantajärjestelmä ohjeita soveltaen.

Suunnittelun aikana energiatehokkuuden parantaminen on yksi ratkaisujen valintaperusteista. Budjettivaraus ei kuitenkaan salli hankkeeseen erillisiä energiainvestointeja. Hankeen aikana tehdään energiaselvitys, joka sisältää myös tavoite-energiankulutuksen, suunnitteluohjeen mukaisesti. Tavoite-energiankulutusta hyödynnetään energiatavoitteen asettamisessa ja suunnittelun ohjauksessa kyseiseen tasoon sekä jälkiseurantaan.

Rakennuslupavaiheen energiatarkastelu sovitaan suunnitteluvaiheessa rakennuslupaviranomaisen kanssa.

Normaalitilanteessa luvanvaraisen korjaus- tai muutoshankkeen energiaselvityslomake (PKS- lomake YL01) toimitetaan tarvittaessa rakennusvalvontaan lupahakemuksen ja -asiakirjojen mukana.

Määräykset antavat korjaushankkeen energiatarkastelulle useita vaihtoehtoja: rakennusosien lämmöneristyksen parantaminen, rakennuksen laskennallisen energiankulutuksen vähentäminen tai kokonaisenergian kulutuksen eli E-luvun pienentäminen. Tässä hankkeessa sovelletaan ensisijaisesti rakennuksen laskennallisen energiankulutuksen vähentämistä.

Lomakkeeseen merkitään hankkeessa sovittu energiatarkastelun vaihtoehto, tehtävät toimenpiteet ja mahdolliset lisäselvitykset. Lomakkeen allekirjoittavat pääsuunnittelija ja energiaselvityksen laatija.

Paikalla tuotettavan uusiutuvan energian vaatimus toteutetaan esim. vesikatolle asennettavilla aurinkopaneeleilla. Energiankäytön tehostuksen ja uusiutuvan

energian käytön toimenpiteet tulee pyrkiä toteuttamaan kustannustehokkuusjärjestyksellä (esimerkiksi takaisinmaksuaika).

5.11 Sisäilmatavoitteet

Hankkeessa noudatetaan Kuivaketju10-toimintamallia ja hankkeeseen määrätään kosteuskoordinaattori suunnittelun tilaamisvaiheessa rakennusten käyttöönottoon asti.

Kosteusolosuhteiden varmistamiseksi tilaaja harkitsee kosteusolosuhteita mittavien antureiden asentamista yläpohjaan korjaustyön yhteydessä.

5.12 Muut resurssiviisauden tiekartan tavoitteet

Yleistä

Rakennuksen suunnittelussa resurssiviisauden tavoitteet on määritelty Vantaan kaupungin Tilakeskuksen Ohjeita suunnittelijoille -asiakirjassa, myös käyttäjän toimintaa ajatellen.

Koulun suunnittelu tehdään aina kestävän rakentamisen kriteerein Ks. Vantaan kaupungin Tilakeskuksen Ohjeita suunnittelijoille, (oheismateriaalina).

Vähähiilisyys

Koulun saneeraus toteutetaan mahdollisimman vähähiilisen rakentamisen kriteerein. Tämä varmistetaan suunnittelun aikana elinkaarikustannusten sekä elinkaaren aikaisen hiilijalanjäljen ja materiaalien hiilijalanjäljen laskennalla.

Rakennuksen hiilijalanjälkeen tulee kiinnittää huomiota. Rakennuksen elinkaaren hiilijalanjälki tulee laskea vähintään kaksi kertaa:

1 Toteutussuunnitteluvaiheessa

Lisäksi tärkeimpien hankintojen yhteydessä tulee tarkastella niiden vaikutusta hiilijalanjälkeen (kts. vastuulliset hankinnat).

Hiilijalanjälkilaskenta suoritetaan YM:n hiilijalanjäljen arviointimenetelmän mukaisesti, voimassa olevan ohjeistuksen mukaan.

Materiaalitehokkuus

Purkutöiden osalta rakentamisessa edellytetään tehokasta materiaalien kierrätystä ja uusiokäyttöä.

Hankinnat

Kaikki työmaalla käytetty puumateriaali ja puutuotteet ja kiinteistöön asennettavat puumateriaalit ovat sertifioitua puuta (PEFC, FSC)

Rakentamisen aikainen jätehuolto

Rakentamisen aikaisesta jätteestä kierrätetään 70 % (pl. maa- ja kiviainekset sekä vaaralliset jätteet). Rakentamisen aikana jätteet tulee lajitella vähintään seuraavalla laajuudella:

- puu
- kipsilevy
- metalli
- betoni ja tiilijäte
- energijäte
- sekajäte
- keräyspaperi ja pahvi
- ongelmajätteet
- muovit

Käytönaikaisen jätehuollon varmistamiseksi jätetilassa tulee olla tilavaraus seuraaville erikseen lajiteltaville jätelajeille: paperi, lasi, muovi, metalli, elektroniikkaromu, kartonki, aaltopahvi, orgaaninen biojäte sekä sekajäte. Ks. myös kohta 3.2.13.

6. TONTTI JA RAKENNUSPAIKKA

6.1 Sijainti ja hallinta

Vaskivuoren lukio sijaitsee osoitteessa Virtatie 4, 01600 Vantaa. Kohteen kiinteistötunnus on 92–15–674–1. Kiinteistön omistaa Vantaan kaupunki. Tontin pinta-ala on 9468 m².

Pihapaviljonki on rakennettu vuonna 2006, ja toimii väliaikaiseksi väistötilaksi.

6.2 Kaava- ja kiinteistötiedot, rakennettavuus, rasitteet

Tontti on kaavoitettu voimassa olevan asemakaavan mukaan yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y).

Koulurakennusten yhteenlaskettu rakennusoikeudellinen kerrosala on 10309 k-m² (8993+1316 k-m²). Rakennusoikeudet 10 000 kem² ovat jo ylitetty, laajennus toteutetaan poikkeamisluvalla.

Kohteen sijaintikartta, sekä asemakaavaote ja -määräykset ovat tämän asiakirjan liitteinä.

Laajennus sijaitsee täyttöalueella, täyttömaan paksuus on rakennuspaikalla noin 1.4 metriä. Täytön alla on noin 1–3 metrin kerros hiekkaa. Noin 2,5–4,3 metrin syvyydestä alkaa tiivis maakerros, johon maakairaukset ovat päättyneet. Pohjavedenpinnan tasoa alueella ei ole mitattu.

Laajennus, kunnallistekniset rakenteet ja liikennöitävät alueet voidaan perustaa maanvaraisesti.

6.3 Liikenne, pysäköinti, kadut ja kunnallistekniikka, meluselvitys

Pysäköintialueen muutokset edellyttävät uuden liikennejärjestelyiden suunnitelman ja opasteiden päivityksen pihalla. Samalla pelastusteiden merkinnät tulee hoidettua kuntoon.

Kohde sijaitsee lentomelualueella (50–55 dB),
Kohde ei sijaitse tie- tai junamelualueella.

6.3 Tontin kuivatus ja hulevesien käsittely

Kohde sijaitsee korkealla pintavesialueella.

7. VÄISTÖTILATARVE

Opetustilojen väistötilatarve ratkaistaan vieressä oleva paviljongissa.
Ateriapalvelut ovat järjestettäviä muualta keittiön korjaustyön aikana. Väistötila selvitetään hankesuunnitelman vaiheessa.

8. KUSTANNUKSET

8.1 Kustannusennuste

Tarveselvityksen mukaan kustannusennuste on 4 840 000 € (alv 0 %), KL 106,3 (10/21), josta laajennusosan kustannusennuste on 2,64 milj. € (ryhmä 1) ja muutos- ja korjausosan kustannusennuste on 2,2 milj. € (ryhmä 2).

Arvio ei sisällä: pihasiiven ja pihakatoksen purku, hulevesien viivästys, eikä keittiön väistötila

8.2 €/tilapaikka

Investointikustannus tilapaikkaa kohden on 4440 euroa.

8.3 Väistötilakustannukset

Väistötilankustannukset määritellään hankesuunnitelman vaiheessa.

9. RAHOITUS JA AIKATAULU

9.1 Rahoitus investointiohjelmassa

Ryhmä 1, laajennus:

Yhteensä 2,48 milj. € (KL 103) jaettu niin:

30 000 € / 2022, 800 000 € / 2023, 1 600 000 € / 2024, 20 000 € / 2025.

Vantaan kaupungin sisäinen tilausnumero 1415031

Ryhmä 2, muutos- ja korjaustyöt:

Korjaus- ja muutostyöt toteutetaan toimialakohtaisilla korjausrakentamisen määrärahavaroilla tai vaihtoehtoisesti 2022–23 tehtävällä erillisellä tai kohdekohtaisella investointiesityksellä.

9.2 Aikataulu

Hankeen rakentaminen suoritetaan yhdessä vaiheessa.

- | | |
|--|------------------------|
| • Tarveselvitys valmis 24.11.2021. | lautakunnille: 12/2021 |
| • Hankesuunnitelma valmis 29.4.2022 | lautakunnille: 5/2022 |
| • Suunnittelijoiden hankinnat 06-09/22 | |
| • Suunnittelu alkaa 10/22 | |
| • Luonnokset valmiit 2/23. | |
| • Pääpiirustukset valmiit 5/23. | |
| • Toteutussuunnitelmat valmiit 10/23. | |
| • Urakkahankinta päättyy 2/23. | |
| • Toteutusaika on 4/2023–6/2024. | |

10. HANKKEEN KÄYTTÖTALOUSVAIKUTUKSET JA TOIMINTAKUSTANNUKSET

Hankkeen aiheuttavat lisäykset ovat:

Ylläpitokustannukset (sis. vuokra, siivous, huolto): 87 931 €/vuosi.

Pääomakustannukset: 290 400 €/vuosi

Toimintakustannukset käyttäjätoimialalle: 270 000 €/vuosi

11. TYÖTURVALLISUUSASIAT

Hankkeen työturvallisuuskoordinaattorina toimii tarveselvitys- ja hankesuunnitelmavaiheissa rakenneinsinööri Jukka Tuhkanen, suunnittelu- ja toteutusvaiheissa nimetty projektipäällikkö.

Täytetään työturvallisuustehtävien tarkistuslistaa projektin edetessä (työturvallisuuskoordinaattori).

Työturvallisuus tulee ottaa huomioon suunnittelussa (kaikilla suunnittelualoilla) ja pääsuunnittelijan toimesta VNa 205/2009 mukaisesti sekä CE-merkinnän vaatimustasojen sekä kansallisen tason vaatimusten huomioon ottaminen ja määrittäminen suunnitelmissa rakennustuoteasetuksen (EU nro:305/2011) ja tuotehyväksyntälain (954/2012) mukaisesti.

Toteutusvaiheessa erityistä huomiota työturvallisuuteen on kiinnitettävä vesikaton muutostöissä ja ikkunoiden uusimistöissä putoamisvaaran takia.

Tarvittaviin haitta-ainepurkuihin on kiinnitettävä erityistä huomiota ja ne tulee tehdä määräysten mukaisesti.

12. RISKIT

Hankkeen epävarmuustekijät ovat tavanomaisia liittyen rakentamiskustannuksiin sekä hankkeen onnistumiseen.

- Rakennuskustannusten yllättävä nousu toteutusaikana
- Markkinatilanteiden aiheuttama rakennusmateriaalien saamisvaikeudet
- Korjaustöiden aikana havaitaan ennakoitua suurempia rakenteellisia ja/tai sisäympäristöön liittyviä korjaustarpeita
- Pedagoginen malli muuttuu lähivuosina, jolloin rakennus ei ole enää käyttäjän tarpeen mukainen

Nämä riskit voidaan estää, jos

- Hanke toteutetaan tässä suunnitellussa ajassa.
- Rakennus suunnitellaan huolella ja toteutus valvotaan huolellisesti.

- Noudatetaan kuivaketju10-menettelytapaa
- Ulkovaippoihin kohdistuneet paikalliset korjaustyöt tehdään sääsuojan alla
- Suositaan avointa, käyttö- ja muuntojoustavaa rakentamista.

Olevan rakennuksen korjaukseen liittyy usein toteutusvaiheessa ilmeneviä rakenteisiin kohdistuvia yllätyksiä, jotka eivät ole tulleet esille selvitys- ja tutkimusvaiheessa. Näihin havaintoihin liittyvät toimenpiteet voivat viivästyttää toteutusta ja/tai lisätä rakentamiskustannuksia.

Rakennuksesta on laadittu HAVAT- riskikartta. Suunnitteluvaiheessa täytetään Vantaan kaupungin tilakeskuksen turvallisuusohjeen mukaisesti tarvittavat asiakirjat.

13. TYÖRYHMÄN JÄSENET

sähköpostiosoitteet: etunimi.sukunimi@vantaa.fi

Tilaajan edustajat:

Kaupunkiympäristö/ Kiinteistöt ja tilat / Toimitilajohtaminen:

Hankepäällikkö:	Eija Kivineva
Rakennuttaja-arkkitehti:	Josée Courtemanche (hankkeenvetäjä)
Rakenneinsinööri:	Jukka Tuhkanen
LVIA-insinööri:	Ilkka Poikkimäki
Sähköinsinööri:	Jonna Rosenblad
Energia-asiantuntija:	Sirpa Eskelinen
Puhtauspalveluasiantuntija:	Anne Valkeapää
Keittiöasiantuntija:	Tarja Aaltola
Kustannuslaskentainsinööri:	Petri Kokkonen
Pihavastaava:	Marika Suotula
Alueisännöitsijä:	Pasi Simola

Kunnossapitopäällikkö: Jussi-Pekka Sojakka
Rakennesuunnitteluinsinööri: Jouni Räsänen

Toteutusvaihe tilakeskus / rakennuttaminen:

Rakennuttajapäällikkö:	Juha Vuorenmaa
Projektipäällikkö:	<i>nimetään myöhemmin</i>
Valvojat:	<i>nimetään myöhemmin</i>

Sidosryhmät:

Kasvatuksen ja oppimisen toimiala (KASO):

Palveluverkkoasiantuntija:	Hannu Haarala
Toimitila-asiantuntija:	Satu Turunen
Talous ja Hallinto:	Ari Ranki
Lukion rehtori:	Elina Arokannas
Lukion apulaisrehtori:	Jari Danska
Lukion musiikkiopettaja:	Matti Suomela

Työsuojeluvaltuutettu: Marja-Leena Jämsen-Mässeli (eläkkeellä)

Asemakaava:

Aluearkkitehti: Timo Kallaluoto

Asemakaava-arkkitehti: Anna Hakamäki

Rakennusvalvonta:

Lupapäällikkö: Ilkka Rekonen

Mittaus ja geopalvelut:

Geotekniikkapäällikkö: Heikki Kangas

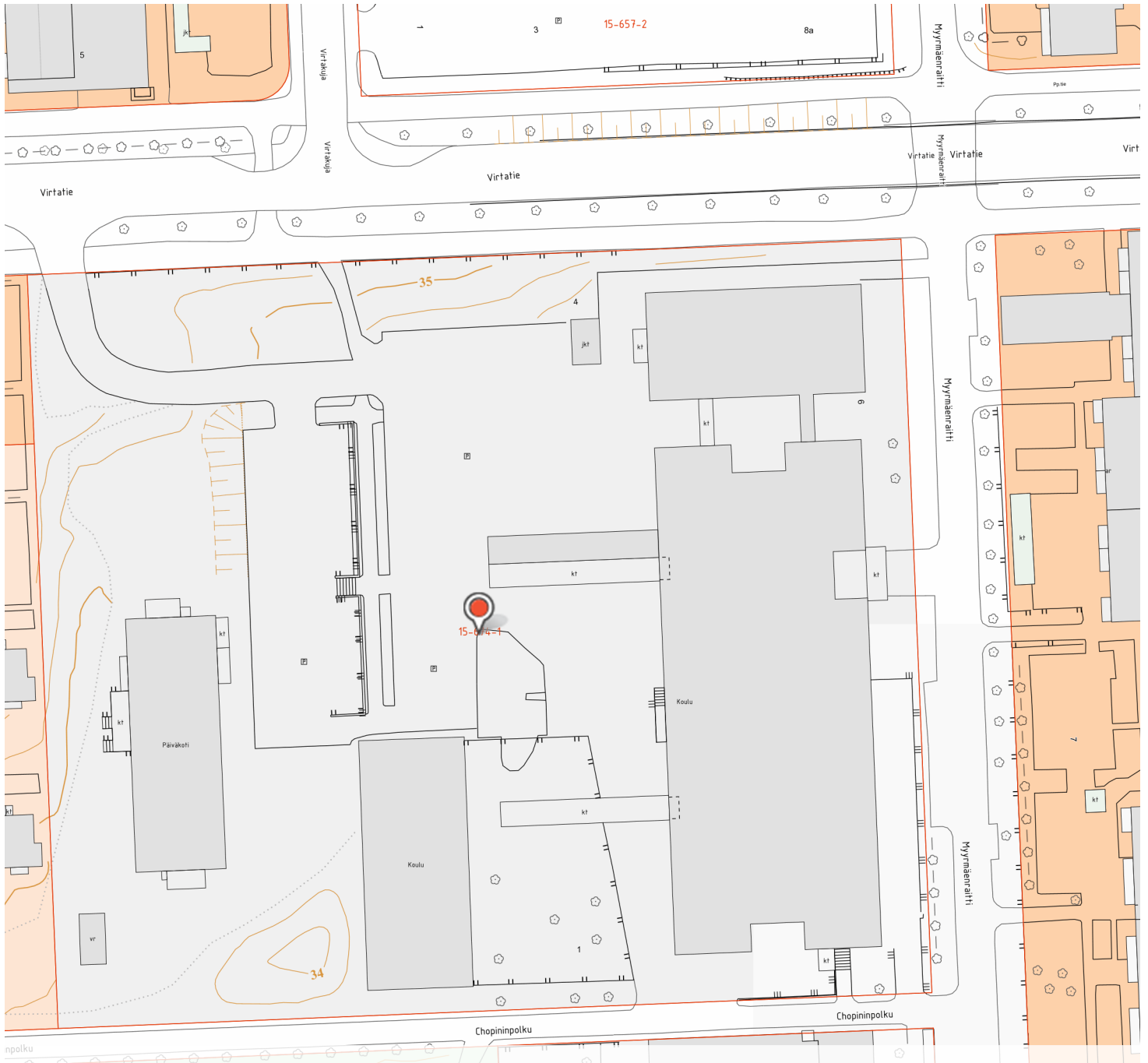
Suunnitteluinsinööri (geo): Anna-Leena Karhunen

Tietohallinto:

Tietoliikenne konsultti: Ilkka-Alexi Yli-ajo



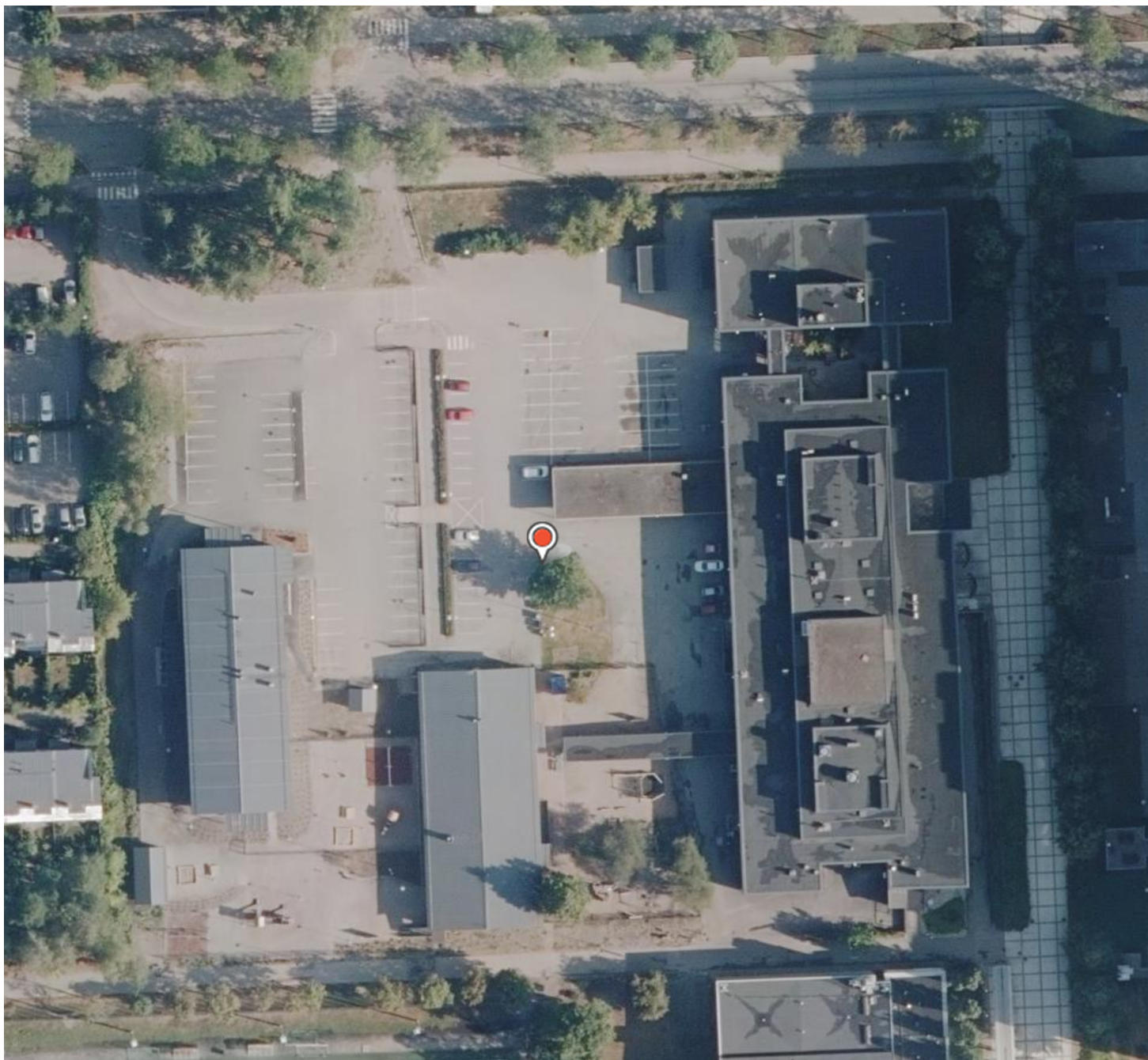
LIITE 1 sijaintikartta

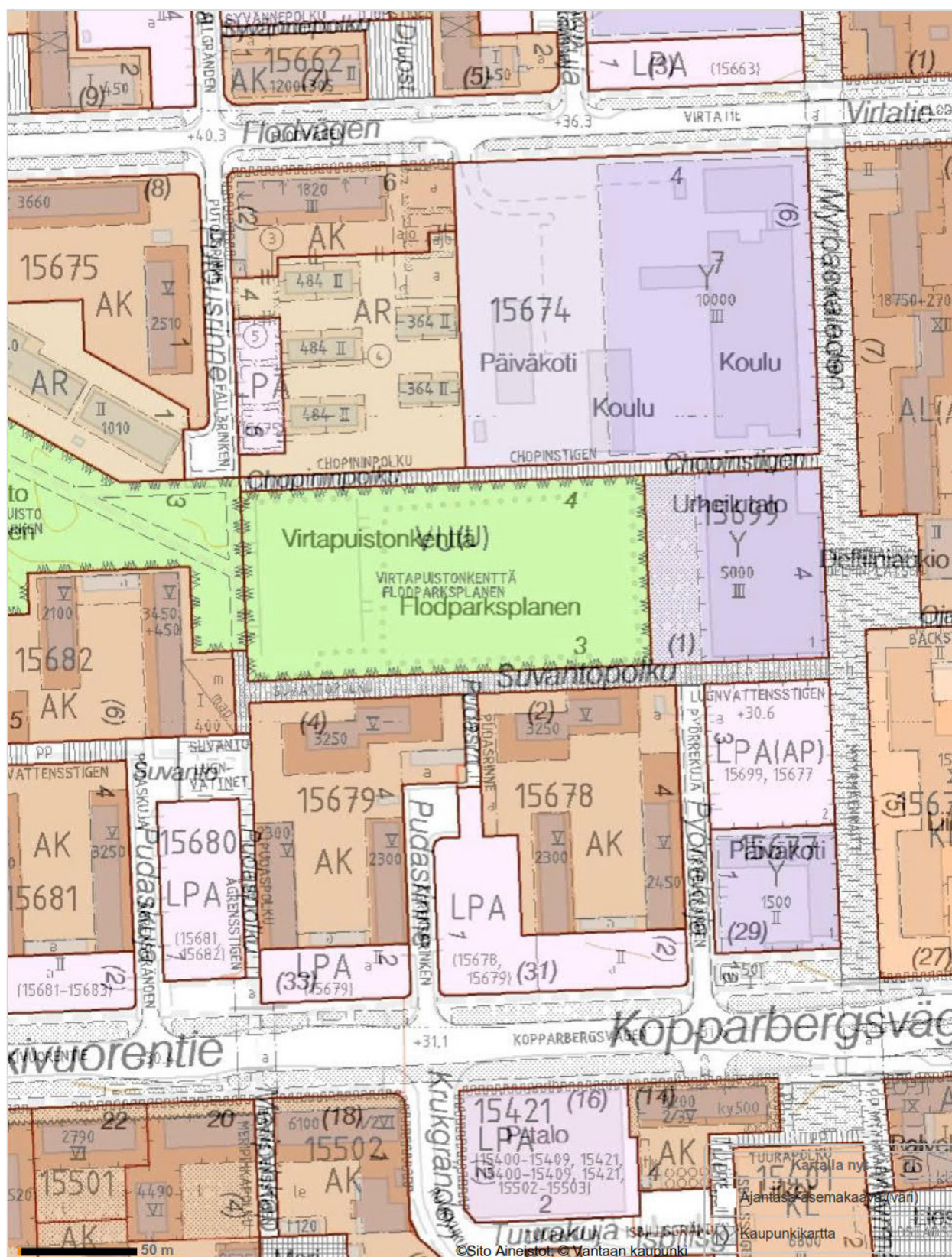


Vaskivuoren lukion laajennus, tilamuutos ja osakorjaus

Tarveselvityksen liitteet

24.11.2021





Vaskivuoren lukion laajennus, tilamuutos ja osakorjaus

Tarveselvityksen liitteet

24.11.2021

Kv 2.5.1977x

VANTAAN KAUPUNKI
MYYRMÄKI 15. KAUPUNGINOSA
MYYRMÄKI 2
KORTTELI 15674
ASEMAKAAVAN MUUTOS 1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ

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

----- Eri kaavamääräysten alaisten alueen osien välinen raja

----- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja

----- Rakennusalan raja, joka yhtyy korttelialueen rajoon

----- Ohjeellinen tontin raja

MYYRMÄKI 15
15674
2

VIRTATIE

III

10000

X

Y

Y

Rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurin sallittu kerros-luku

Suurin sallittu kerrosala neliömetreinä

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista

Yleisten rakennusten korttelialue

Yleisten rakennusten korttelialue. Kerrosalaa sisältäviä rakennuksia saadaan sijoittaa rakennuksen kellarikerrokseen

Rakennusten keskikorkeudet ovat enintään:
yleinen rakennus 10.0 m

Asuinrakennusten julkisivujen välisen kohtisuoran etäisyyden tulee olla eri kerrosluvulla vähintään seuraava:

Kerrosluku	Etäisyys metreissä
2	25
3	30
4	30
5	30
6	35

Sen estämättä, mitä edellä on määrätty, saadaan kaksi rakennusta sijoittaa enintään 15 metrin julkisivun pituudelta vähintään 20 metrin etäisyydelle toisistaan, mikäli toisen rakennuksen sivuun ei tälle osalle sijoiteta asuinhuoneiden pääikkunoita sekä enintään 15 metrin pituudelta vähintään 10 metrin etäisyydelle toisistaan, mikäli toisen rakennuksen sivuun ei tälle osin sijoiteta muita kuin vaate- ja kylpyhuoneiden tai muiden aputilojen ikkunoita sekä 10 metriä lähemmäksi toisiaan, mikäli kumma kaa rakennuksen sivuun ei tälle osin sijoiteta muita kuin vaate- ja kylpyhuoneiden tai muiden aputilojen ikkunoita, tai jos rakennuksissa ei tällä osin ole ikkunoita.

Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat:

Asunnot: 1 autopaikka kerrosalan 70 m² kohti, kuitenkin vähintään 1 autopaikka asuntoa kohti
Oppilaitokset: 1 autopaikka 5 toimihenkilöä kohti sekä lisäksi 1 autopaikka jokaista viittä 18 vuotta täyttäneitä opiskelijaa kohti

Autopaikoista on 60 % rakennettava heti. Järjestäysvoikeus voi rakennuslupaa myöntäessään antaa autopaikkojen rakentamiseen muilta osin lykkäystä enintään 3 vuotta kerrallaan.

Kun autopaikat sijaitsevat 15 m lähempänä, mutta kuitenkin vähintään 10 metrin etäisyydellä asuinrakennuksen ikkunaosasta, on näiden autopaikkojen ylimmän tasokorkeuden oltava vähintään metrin alempana kuin alin asunnon lattiatasokorkeus. Autopaikkoja ei saa sijoittaa muualle kuin asemakaavassa osoitetuille paikoille.

Korttelialueilla ei olemaassa olevaa puustoa saa kaataa ilman järjestäysvoikeuden lupaa. Vähintään 3 metrin mittaisia lehtipuita tulee säilyttää ja tarpeen vaatiessa istuttaa niin, että tällaisten lehtipuiden määrä on vähintään viisi kappaletta kutakin tontin tuhatta neliometriä kohti.

Vantaalla 17 päivänä marraskuuta 1976

Vantaan kaupungin kaavoitus- ja kiinteistövirasto,
kaavoitusosasto

Pekka Wesamäki
Pekka Wesamäki, kaavoitusarkkitehti

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittauksista ja kaavojen pohjakartoista 4.2.1960 annetun asetuksen (91/60) vaatimukset. Karttoituksen on suorittanut vuonna 1967 Oy Kunnallistekniikka. Vantaan kaupungin mittausosasto on täydentänyt pohjakarttaa vuosina 1975-1976.

Vantaan kaupungin kaavoitus- ja kiinteistövirasto, mittausosasto

M. Tanskanen
Martti Tanskanen, kaupungingeodeetti

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa 2.5.1977 ja on vahvistunut tällä päätöksellä

000076
VANDA STAD
MYRBACKA 15. STADSDELEN
MYRBACKA 2
KVARTER 15674
ÄNDRING AV STADSPLANEN 1:2000

STADSPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Linje 3 m utanför det planeområde fastställes avser

Gräns mellan delar av område, för vilka olika planebestämmelser är gällande

Gräns för kvarter, del av kvarter och område

Byggnadsytas gräns, som ansluter till kvartersområdes gräns

Instruktiv tomtgräns

Namn på stadsdel

Stadsdels nummer

Kvartersnummer

Tomtnummer

Namn på gata eller område

Största tillåtna våningsantal i byggnader, byggnad eller del därav

Största tillåtna våningsyta i kvadratmeter

Överkorning av beteckning anger att beteckningen avlägsnas

Kvartersområde för allmänna byggnader

Kvartersområde för allmänna byggnader. I våningsytan ingående samlings-, klubb-, arbets- och undervisningsutrymmen får placeras i byggnadens källarvåning

Byggnadernas medelhöjder är högst:
allmän byggnad 10.0 m

Vinkelräta avståndet mellan bostadsbyggnadernas fasader med olika våningsantal bör vara minst följande:

Våningsantal	Avstånd i meter
2	25
3	30
4	30
5	30
6	35

Det oaktat, vad som ovan förordnats, kan två byggnader förläggas på ett avstånd av minst 20 meter från varandra, dock icke mera än på 15 meters fasadavsnitt, såvitt icke bostadsområdes huvudfönster förläggas till denna del av den andra byggnaden, samt på ett avstånd av minst 10 meter från varandra, dock icke mera än på 15 meters fasadavsnitt, såvitt icke andra än fönster till klädes- och badrum eller andra biutrymmen förläggas till denna del av den andra byggnaden, samt även på ett avstånd mindre än 10 meter, såvitt icke andra än fönster till klädes- och badrum eller andra biutrymmen förläggas till denna del av lögge byggnaderna, eller såvitt fönster saknas hos denna del av byggnaderna.

Minimiantalet bilplatser utgör:

Bostäder: 1 bilplats per 70 m² våningsyta, dock minst 1 bilplats per bostad
Läroanstalter: 1 bilplats per 5 anställda samt dessutom 1 bilplats per fem 18 år fyllda studerande

60 % av bilplatserna skall byggas omedelbart. Ordningarrätten kan, då byggnadslovet utfärdas, medgeva uppekov angående skyldigheten att bygga återstående bilplatser med högst 5 år per gång.

Då bilplatserna ligger närmare än 15 m men dock minst på 10 m avstånd från bostadsbyggnads fönster sida bör dessa bilplatser högst nivå ligga minst 1 meter lägre än lägsta golvnivån i bostad. Bilplatser får ej placeras annerstades, än vad i stadsplanen anges.

Inom kvartersområdena får befintligt trädbestånd inte fällas utan tillstånd av ordningarrätten. Minst 3 meter höga lövträd bör bevaras eller vid behov planteras, så att antalet dylika lövträd är minst fem stycken per tusen kvadratmeter tomtyta.

Vanda den 17 november 1976

Vanda stads plane- och fastighetsverk, planeavdelningen

Pekka Wesamäki
Pekka Wesamäki, planearkitekt

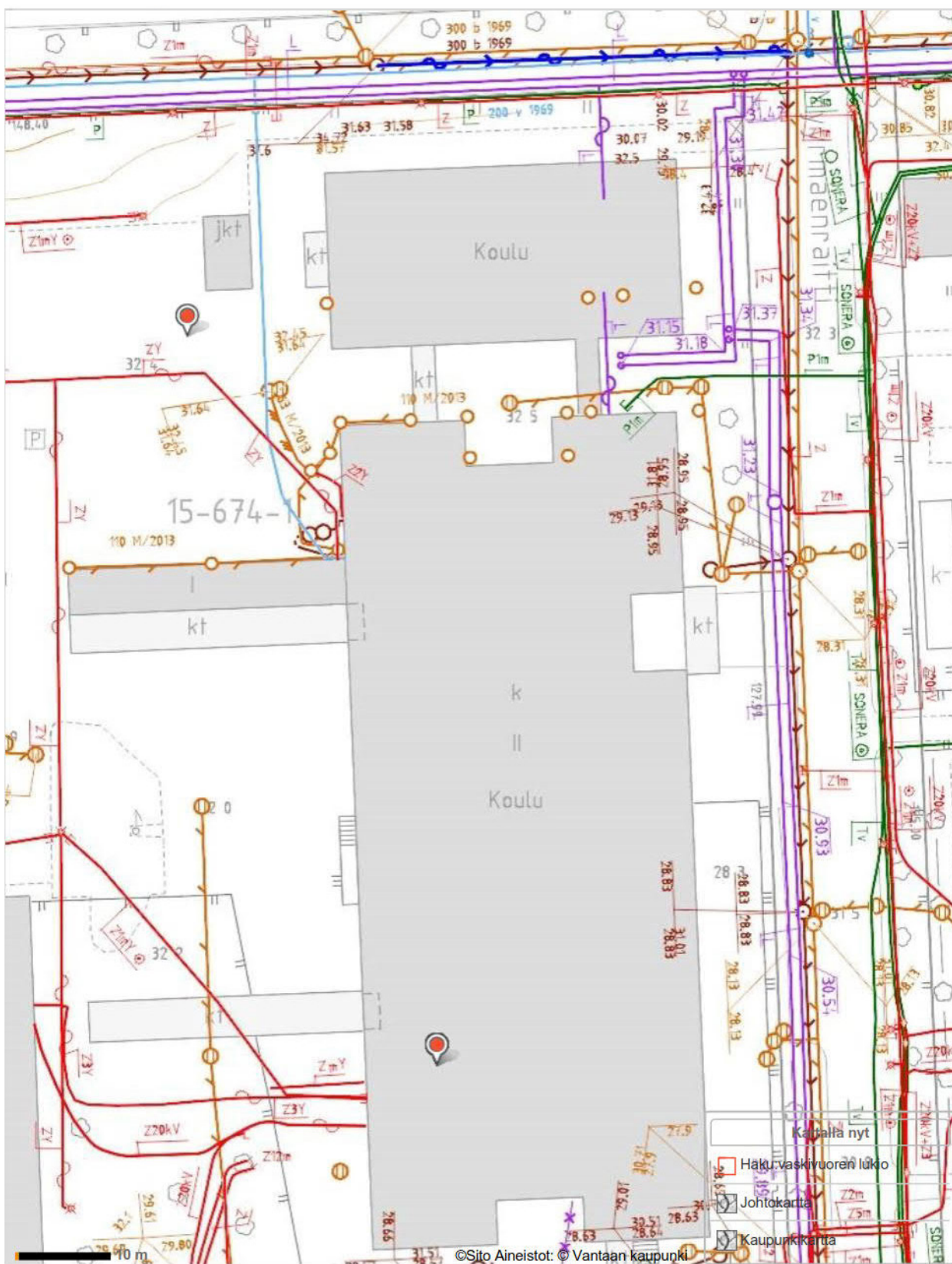
Beskartan fyller de anspråk som författningen (91/60) av den 4.2.1960 rörande planmätning och planebaskartor kräver. Kartläggningen har under år 1967 utförts av Oy Kunnallistekniikka. Vanda stads mättningsavdelning har kompletterat beskartan år 1975-1976.

Vanda stads plane- och fastighetsverk, mättningsavdelningen

M. Tanskanen
Martti Tanskanen, stadsgeodet

Godkänd av stadsfullmäktige 2.5.1977 och har med detta beslut fastställts





LIITE 5 tilaohjelma

Vaskivuoren lukio Alustava tilaohjelmataulukko

RYHMÄ 1

	Kerros	No.	Olemassa oleva		Uusi		
			Nimi	pinta-ala (hym)	Nimi	pinta-ala (hym)	kem
Laajennus		1			keikkavarasto	16	
		1			työpaja (aulan vieressä)	24	
		1			esintymistila	24	
		1			bändi luokka	30	
		2			bändi luokka	30	
		1			musiikki OT iso	90	
		2			musiikki OT iso	90	
		1			musiikki OT pieni	16	
		2			musiikki OT pieni	16	
		2			musiikki OT pieni	16	
		2			musiikki OT pieni	16	
		2			musiikki välinearasto	12	
		2			opettajien soittimien varasto	8	
		2			opettajien työtila	12	
Yhteensä opetustilat (tilaohjelma)						400	
Muut tilat (ei kem:ssa)	1				tulikaapit / sisäänkäynnit	16	
	2				silta / tk.yllä	12	
Yhteensä opetus- ja muut tilat						428	599,2
Muut tilat (kem:ssa)	1				tekninen tila		
	1				käytävätila		
	2				porrasuone		
	katto				katon IV-konehuone		
RYHMÄ 1: LAAJENNUS YHTEENSÄ						428	600

RYHMÄ 2

	Kerros	No.	Olemassa oleva		Uusi		
			Nimi	pinta-ala (hym)	Nimi	pinta-ala (hym)	kem
PIHA					Pyöräkatos	125	125
					Ulkovälinevarasto	30	30
			leikkipihan saneeraus	1200	leikkipihan saneeraus	1200	1200
			parkkialueen saneeraus	3300	parkkialueen saneeraus	3300	3300
Laajennuksen työalue olem. olev. rakennuksessa	1	148	musiikki välinearasto	23	opettajientyötila	23	32,2
	1	153	tulikaapi	23	käytävä	23	32,2
	1	103	työtila	31	työtila	31	43,4
	1	149a-e	WC-tilat	9	WC-tilat	9	12,6
	2	206	FY-KE ope. työtila	31	käytävä	18	25,2
	2	206a-e		0	4 X WC	8	11,2
	2	206f		0	varasto / siivous	5	7
Laajennuksen työalue yhteensä (ilman pihaa)				117		117	163,8
	Kerros	No.	Olemassa oleva		Uusi		
			Nimi	pinta-ala (hym)	Nimi	pinta-ala (hym)	kem
Olemassa Oleva	k		bändihuone		ulkoseinän saneeraus		
	1	123	monitoimisali		ikkuna uusittava 44 m2		
Muut alueet	1	145a	käytävä		ulko-seinä uusittava 9 m2		
	1	146a	käytävä		ulko-seinä uusittava 9 m2		
	1	136	keittiö	120	keittiö saneeraus	120	168
	1	155	keittiön tulikaappi	15	keittiö tk saneeraus	15	21
	1	134	ruokasali	50	keittiön laajennus	50	70
	1	134	ruokasali	246	akustiset parannukset	246	344,4
	2	208	fysikka		ikkuna uusittava 22 m2		
	2	209	kemia		ikkuna uusittava 22 m2		
	2	201a	käytävä		ulko-seinä uusittava 9 m2		
	2	202a	käytävä		ulko-seinä uusittava 9 m2		
	2	217a	musiikki OT	70	OT3	70	98
	2	218	musiikki soittimien varasto	17	pienryhmän tila	17	23,8
	2	219	musiikki ope.tila	11	varasto / työhuone	11	15,4
	2	252	musiikki OT	93	musiikki OT	62	86,8
Muut alueet yhteensä				622		622	870,8
RYHMÄ 2 YHTEENSÄ (ilman pihaa)				739		739	1034,6



Vaskivuoren lukion laajennus, tilamuutos ja osakorjaus

Tarveselvityksen liitteet

24.11.2021

VANTAAN KAUPUNKI
TILAKESKUS
Suunnittelu- ja hankepalvelut
KUSTANNUSENNUSTE
Tarveselvitys
11.11.2021
VASKIVUOREN LUKIO, LAAJENNUS, TILAMUUTOS JA OSAKORJAUS

Virtatie 4, 01600 Vantaa

Laajuustiedot :

bruttoala	1 635 brm2
hyötyala	1 167 hym2
huoneistoala	1 517 htm2
tilavuus	4 599 rm3
tehokkuusluku	1,40

Rakennuskustannukset	Yht.€	€/brm2	€/hym2	€/rm3
<u>Rakennuttajan kulut</u>	620 000	379,20	531,28	134,82
suunnittelu	360 000			
rakennuttaminen	240 000			
liittymismaksut	20 000			
<u>Rakennustekniset työt</u>	2 690 000	1 645,26	2 305,06	584,95
rakennusteknilliset työt				
- sis.pihatytöt				
<u>LVI-työt</u>	700 000	428,13	599,83	152,22
LVV-työt	310 000			
IV-työt	370 000			
Säätölaitteet	20 000			
<u>Sähkötyöt</u>	380 000	232,42	325,62	82,63
<u>Erillishankinnat</u>	140 000	85,63	119,97	30,44
Muutos- ja lisätyövaraus	310 000	189,60	265,64	67,41
KUSTANNUSENNUSTE (alv 0%)	4 840 000	2 960,24	4 147,39	1 052,48
KUSTANNUSENNUSTE (ALV 24%)	6 001 600	3 670,70	5 142,76	1 305,07

Hintataso KL 106,3 (10/21)

Arvio sisältää:	- Ryhmän 1 sisältö: laajennusosa, rakennuksen lämmönjakokeskus, lämmönsiirtoputkisto ja liittymismaksut	
	- Ryhmän 2 sisältö: keittiön muutostyöt, laajennukseen liittyvät tilat vanhalla osalla, pihan muutostyöt, eteläjulkisivun korjaus sekä 2. krs opetustilojen muutostyöt liittyvine tiloineen	
	- Ryhmä 2:n töiden osalta haitta-ainepurkutyöt	
	- Ryhmä 1 osuus kustannuksista:	2 640 000 €
	- Ryhmä 2 osuus kustannuksista:	2 200 000 €

Arvio ei sisällä:	- Pihasiiven ja pihakatoksen purku
	- Hulevesien viivästys
	- Keittiön väistötila

Vaskivuoren lukion laajennus, tilamuutos ja osakorjaus

Tarveselvityksen liitteet

24.11.2021





VD/10449/10.03.02.01/2021

AK/PW/EK/JC

Hoivatila Vuorikumpuun tarvitaan terveelliset, turvalliset ja kodinomaiset tilat lastensuojelun tarpeisiin sekä lisää asiakaspaikkoja. Tarve on myös vuonna 1975 rakennetun talon osakorjauksille ja tilamuutoksille. Hankkeen kustannusennuste on 1 550 000 euroa (alv 0 %). Hoivatila Vuorikummun laajennus- ja osakorjaustyön tarveselvitys-hankesuunnitelma on laadittu yhteistyössä sosiaali- ja terveydenhuollon toimialan sekä toimitilajohtamisen edustajien kanssa.

Hoivatila Vuorikumpu sijaitsee Koivuhaan kaupunginosassa osoitteessa Neitsytkuja 5. Hoivatila Vuorikummun laajennusta koskeva hanke sisältyy toimitilainvestointiohjelmaan 2021–2030 (kv 16.11.2020).

Hoivatila Vuorikumpu on kuntouttavan sijaishuollon yksikön pitkäaikaista, kodinomaista ja ympärivuorokautista kuntouttavaa hoitoa tarjoava osasto. Vuorikummun lastensuojelulaitoksessa asuu kuusi 10–18-vuotiasta lasta ja laitoksessa työskentelee yhdeksän työntekijää.

Toiminnallisten parannusten ja laajennuksen avulla parannetaan rakennusten turvallisuutta ja terveellisyttä ja vastataan nykyajan toiminnan vaatimuksiin.

Hankkeen laajuus:

- Laajennus ja erillisasunto ovat yhteensä noin 240 brm² (216 htm², 171 hym²)
- Muutos- ja korjausosa on noin 325 brm² (293 htm², 279 hym²)
- Tontti on 2759 m²

Laajentamalla päärakennusta ja rakentamalla erillISRakennus asiakaspaikkojen määrä nostetaan lastensuojelulain (417/2007, 59 §) sallimaan enimmäismäärään eli seitsemään asiakaspaikkaan. Lisäksi laajennus sisältää yhden paikan kiireellisiä tarpeita varten. Asuinyksikössä saadaan hoitaa yhdessä enintään seitsemää lasta tai nuorta. Edelleen lastensuojelulain mukaan yhdessä hoidettavien lasten enimmäismäärästä voidaan kiireellisissä tapauksissa väliaikaisesti poiketa, jos se on välttämätöntä lapsen hoidon järjestämiseksi. Tontille rakennetaan myös pinta-alaltaan 30m² oleva erillisasunto omalla sisäänkäynnillä. Tällä vastataan 16–17-vuotiaiden kasvaneeseen tarpeeseen saada tukea itsenäistymistaitoihin ennen täysi-ikäistymistä.

Hoivatila Vuorikummun osakorjaustyön ja laajennuksen toteuttaminen on tarveselvityksen ja hankesuunnitelman mukaan taloudellisesti perusteltua, sillä asiakaspaikkamäärää pystytään kasvattamaan ilman tarvetta tehdä muutoksia henkilöstömäärään. Asiakaspaikkamäärän kasvun myötä ostopalvelun tarve vähenee, mikä tuo niin ikään kustannussäästöjä.

Vanhan kiinteistön kunnosta on tehty kattavat tutkimukset. Nyt toteutettavilla korjaustoimenpiteillä tilojen käyttöikä saadaan jatkettua useammaksi vuosikymmeneksi eteenpäin.

Rajoituslaki (Laki kuntien ja kuntayhtymien eräiden oikeustoimien väliaikaisesta rajoittamisesta 548/2016) edellyttää, että kunnat ja kuntayhtymät hakevat sosiaali- ja terveysministeriöltä rakennusinvestointia koskevan poikkeusluvan, jos sosiaali- ja terveydenhuollon rakennuksiin



kohdistuvan investoinnin kokonaiskustannukset ylittävät viisi miljoonaa euroa. Hoivatila Vuorikummun tavoitehintaa on 1 550 000 euroa (alv 0 %, KL 106,3). Rakennusinvestointia koskevaa poikkeuslupaa ei siten haeta.

Hoivatila Vuorikummun laajennuksen ja osakorjaustyön arvioidaan valmistuvan vuonna 2023, jolloin Vantaan ja Keravan hyvinvointialue on aloittanut toimintansa. Sosiaali- ja terveystalvetut sekä pelastustoimi siirtyvät Vantaan ja Keravan hyvinvointialueen järjestämisvastuulle 1.1.2023.

Sosiaali- ja terveystalvetutakunta käsittelee osaltaan Hoivatila Vuorikummun tarveselvitvys-hankesuunnitelmaa 14.12.2021.

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 10 § 4 kohdan 2 mukaan kaupunkitilalautakunta tehtävälueellaan päättää toimintaan liittyvien 1 000 000–3 000 000 euroa (alv 0 %) maksavien hankkeiden tarveselvitvysten (kustannusennusteineen) ja yli 1 000 000 euroa (alv 0 %) maksavien hankesuunnitelmien (tavoitehintoineen) hyväksymisestä lukuun ottamatta useampaa toimialaa koskevien ja kaupunkitasoista linjausta vaativien investointihankkeiden tai teknisten perusparannushankkeiden hankesuunnitelmia.

Kaupunkitilalautakunta 15.12.2021 § 7

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään hyväksyä Hoivatila Vuorikummun 29.11.2021 päivätty tarveselvitvys-hankesuunnitelma ja tavoitehintaa 1 550 000 euroa (alv 0 %) edellyttäen, että sosiaali- ja terveystalvetutakunta on hyväksynyt sen osaltaan.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Hoivatila Vuorikummun 29.11.2021 päivätty tarveselvitvys-hankesuunnitelma liitteineen

Täytäntöönpano: Toimitilajohtaminen

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

rakennuttaja-arkkitehti Josée Courtemanche, puh. 040 549 0059,
erityisasiantuntija Eija Pyyhtiä, puh. 040 357 0313,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

TARVESELVITYS- HANKESUUNNITELMA

HOIVATILA VUORIKUMPU LAAJENNUS JA OSAKORJAUS

Neitsytkuja 5, 01510 Vantaa

29.11.2021



Vantaa
Vanda

SISÄLLYSLUETTELO

1. HANKETIETOKORTTI	6
2 YHTEENVETO	7
3 HANKKEEN PERUSTEET	8
3.1 Palvelustrategiset linjaukset / liittyminen palveluverkkosuunnitelmaan.....	8
3.2 Väestöennuste / suhde kokonaistarpeeseen	10
3.3 Esiselvitykset / vaihtoehtoiset tilanhankintatavat / muiden palvelutarpeiden yhdistäminen (toimitilaverkkoselitykset)	11
3.4 Kuntoarvio, sisäilma-, kosteus-, haitta-aineselvitykset	11
3.5 Aiemmat päätökset ja selvitykset	15
4 TILOJEN TOIMINNAN KUVAUS, TILAOHJELMA JA TILOJEN VAATIMUKSET	16
4.1 Tilojen toiminnan kuvaus	16
4.1.1 Eri toimintojen tila	18
4.1.2. Yhteiset ja yksityiset tilat	18
4.1.3 Henkilökunnan tilat	19
4.1.4 Pesu- ja wc-tilat	19
4.1.5 Keittiötilat	19
4.1.6 Siivoustilat	20
4.1.7 Jätehuollon tilat	20
4.1.8 Väestönsuojatilat	21
4.1.9 Pihan vaatimukset	21
4.1.10 Muuta	21
4.2 Tilaohjelma	21
4.3 Tilojen vaatimukset	21
5 RAKENNUS	23
5.0 Yleiset tavoitteet ja vaatimukset	23
5.0.1 Elinkaari- ja energiatehokkuustavoitteet	24
5.0.2 Tilatehokkuustavoite	25

5.0.3 Muuntojoustovaatimus	26
5.0.4 Ääniolosuhteet	26
5.0.5 Palotekniset vaatimukset.....	27
5.0.6 Sisäilmataavoitteet	27
5.0.7 Muut resurssiviisauden tiekartan tavoitteet	27
5.1 Arkkitehtoniset tavoitteet	29
5.2 Esteettömyystavoitteet	29
5.3 Rakennetekniset tavoitteet	29
5.4 LVIA-tekniset tavoitteet.....	35
5.4.1 Lämmitys ja jäähdytys	36
5.4.3 Vesi ja viemäri	37
5.4.2 Ilmanvaihto	38
5.4.4 Automaatio	39
5.4.5. Huoltokirja	40
5.5 Sähkötekniset tavoitteet	40
Yleistä	40
5.5.1 Aluesähköistys ja liittymät	40
5.5.2 Sähkönjakelu ja keskukset	41
5.5.3 Johtotiet.....	42
5.5.4 Johdot ja niiden varusteet	42
5.5.5 Valaistusjärjestelmät	42
5.5.6 Yleiskaapelointijärjestelmä (atk, puhelin, videovalvonta).....	43
5.5.7 Yhteisantennijärjestelmä	43
5.5.8 Äänentoistojärjestelmä	43
5.5.9 Keskuskellojärjestelmä.....	43
5.5.10 Inva-WC-hälytysjärjestelmä.....	43
5.5.11 Soittokellot ja sisäänpyyntölaitteet.....	43
5.5.12 Kiinteistöautomaatiojärjestelmä.....	43
5.5.13 Rikosilmoitusjärjestelmä.....	43
5.5.14 Videovalvontajärjestelmä	44
5.5.15 Henkilöturvajärjestelmä	44
5.5.15 Häätälukitusjärjestelmä	44
5.5.16 Sähköiset ovilukitukset ja kulunvalvontajärjestelmä	44
5.5.17 Merkki- ja turvavalistusjärjestelmä.....	44
5.5.18 Palohälytysjärjestelmä.....	44
5.5.19 Sprinkleri- ja savunpoistojärjestelmä.....	44

5.5.20 Koneet, laitteet ja erityisjärjestelmät	44
6 TONTTI JA RAKENNUSPAIKKA.....	46
6.1 Rakennuspaikan sijainti ja hallinta	46
6.2 Rakennuspaikan ominaisuudet	46
6.3 Rakennuspaikan toiminnalliset tavoitteet.....	48
7. HANKKEEN LAAJUUSTAVOITE.....	49
8. KUSTANNUKSET	49
8.1 Rakennuskustannukset	49
8.2 Käyttökustannusennuste	49
8.3 Ensikertaisen kalustamisen ja varustamisen kustannusennuste	49
9 RAHOITUS, TOTEUTUS JA AIKATAULU	50
10 RISKIT.....	51
11 HANKESUUNNITTELUTYÖRYHMÄ.....	52

Julkaisija

VANTAAN KAUPUNKI

Kaupunkiympäristö

Kiinteistöt ja tilat / Toimitilajohtaminen

Hankevalmistelu

Josée Courtemanche, rakennuttaja-arkkitehti

pvm 29.11.2021

Liitteet:

- Liite 1: sijaintikartta
- Liite 2: ilmakekuva
- Liite 3: asemakaavaote ja määräykset
- Liite 4: johtokartta
- Liite 5: tilaohjelma
- Liite 6: tavoitehintalaskelma

Oheismateriaalit:

- Hoivatila Vuorikummun tilakaaviot ja tilakortit
- Päärakennuksen ja autotallin sisäilmasto ja kosteustekninen kuntotutkimuksen raportit, Sweco Asiantuntijapalvelut Oy, elokuu 2021
- Hoivatila Vuorikummun Alustavat perustamisolosuhteet, syyskuu 2021
- Vantaan kaupungin tilakeskuksen LVIA- suunnitteluohjeet
- Vantaan kaupungin tilakeskuksen ohjeita suunnittelijoille

1. HANKETIETOKORTTI

Kohteen nimi: Hoivatila Vuorikumpu (lastensuojelulaitos)						
Tarpeen kuvaus: Hoivatila Vuorikumpuun tarvitaan terveelliset ja turvalliset kodinomaiset tilat lastensuojeluun sekä lisää lastenpaikkoja. Tarve on myös vuoden 1975 rakennetun talon osakorjauksille ja tilanmuutoksille.						
Liittyminen muihin hankkeisiin ja selvityksiin: -						
Tarpeen perustelut: Hanke on 2018 hyväksytyn Vantaan kaupunkitasoisen palveluverkkosuunnitelman 2018–2028 mukainen. Tikkurilan sosiaali- ja terveystalouden tarve kasvaa jatkuvasti väestömäärän kasvun myötä. Nykyinen lastensuojelulaitos olisi laajennettavissa vastaamaan kasvua.						
Käyttäjätöimiala(t): Sosiaali- ja terveydenhuollon toimiala						
Kaupunginosa: Koivuhaka 68	Kiinteistötunnus: 92-068-0017-003			Tontin pinta-ala: 2759 m ²		
Osoite: Neitsytkuja 5	Kaavatiedot: 000332 (1984)			Rakennusoikeus: e: 0,25 tai 690 kem ² , II-kerrosta		
Tilatarve, suuruus ja kustannukset (KL 106,3, ALV 0%)	brm²	htm²	hym²	Investointikustannus		
				€	€ / brm²	€ / htm²
Uudisrakennus/vuokratilat				-	-	-
Laajennus/lisärakennus	240	216	171	1,55 milj.€	2 773	3 045
Muutos/peruskorjaus	325	293	279			
Investointikustannus lastenpaikkaa kohden (8 asuinhuoneetta)				€ / lastenpaikka 193 750		
Työntekijämäärä: 9 (3 työvuoroa)						
Väistötilan tarve: kyllä, paikka: Koivukoti 2, Kuriiritie 24 (Koivuhaassa)						
Määrärahaavaraus investointiohjelmassa: 1,1 milj. € (KL 103)						
Hankkeen toteutusaikataulu: valmistuu 2023						
Vuokratilan pääomavuokrakustannukset € / v (alv 0 %): 93 000 € / v						
Vuokratilan ylläpitovuokrakustannukset € / v (alv 0 %): (pois lukien sähkö-, autopaikka- ja siivouskustannukset): 29 502 € / v						
Käyttökustannukset (sähkö- autopaikka- ja siivouskustannukset) € / v (alv 0 %): ks. ylläpitokustannukset						
Ensikertainen kalustaminen ja varustaminen € (alv 0 %): 90 000 €						
Autopaikat, lukumäärä 6 ap	Autopaikat kuukausivuokra (alv-% 0) 0 € /ap/kk			Autopaikat vuosivuokra (alv-% 0) 0 € / v		
Vuokra-arvio (pääomavuokra + ylläpitovuokra):						
Tuleva vuokra (€ / m² / kk, alv 0 %)				€		
Vuokravaikutus	11 313 € / kk			135 756 € / v		
Vuokravaikutus/lastenpaikka	1 414 € / kk			16 970 € / v		
Laatija (t): Josée Courtemanche, Petri Kokkonen, Lauri Karjalainen, Eija Pyyhtiä				Päivämäärä: 29.11.2021		

2 YHTEENVETO

Hankkeen nimi on Hoivatila Vuorikumpu laajennus ja osakorjaustyön tarveselvitys-hankesuunnitelma. Kohde sijaitsee osoitteessa Neitsytkuja 5, 01510, Viertola, Vantaa. Päärakennus (omakotitalo) ja sen yhteydessä oleva autotalli (nykyinen varasto) on rakennettu vuonna 1975. Omakotitalon muuttaminen lasten vastaanottokodiksi sekä laajentaminen poikkeamispäätöksellä tehtiin vuonna 2003. Laajennus oli 11 kem2 ja sisälsi uuden tuulikaapin, vähäisiä julkisivu- sisätila- ja LVIS- muutoksia. Rakennuksiin on osakorjaustarpeita.

Hoivatila Vuorikumpu on lastensuojelulaitos, jossa asuu kuusi 10–18-vuotiasta lasta. Henkilöstömäärä on yhdeksän ja he työskentelevät 3-vuorossa. Yön aikana (n. klo 22–08) on läsnä yksi aikuinen. Hanke on 2018 hyväksytyn Vantaan kaupunkitasoisen palveluverkkosuunnitelman 2018–2027 mukainen. Tikkurilan sosiaali- ja terveystalouden tarve kasvaa jatkuvasti väestömäärän kasvun myötä. Nykyinen lastensuojelulaitos olisi laajennettavissa vastaamaan kasvua.

Toiminnallisten parannusten ja laajennuksen avulla parannetaan rakennusten turvallisuutta ja terveellisyttä ja vastataan nykyajan toiminnan vaatimuksiin. Samalla asiakaspaikkojen lukumäärä nostetaan lastensuojelulain ¹59 § sallimaan maksimiin, eli seitsemään asiakaspaikkaan. Tontille rakennettavan erillisasunnon avulla vastataan aluehallintoviraston kunnille, kuntayhtymille, yksityisille palvelun tuottajille sekä valtion koulukodeille osoitetun ohjauskirjeen (LSSAVI/16831/2020) reunaehdoista noudattaen 16–17-vuotiaiden kasvaneeseen tarpeeseen saada tukea itsenäistymistaitoihin ennen täysi-ikäistymistä. Riittävien itsenäistymistaitojen oppiminen on merkittävä jälkihuoltoon syrjäytymistä ehkäisevä tekijä. Kodinomainen ympäristö säilytetään.

Tarveselvitys-hankesuunnitelman mukaan tavoitehinta on 1 550 000 € (alv 0 %), KL (106,3 (10/21)).

¹ Lastensuojelulaki 13.4.2007/417. <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2007/20070417> (linkki tarkistettu 21.10.2021)

3 HANKKEEN PERUSTEET

3.1 Palvelustrategiset linjaukset / liittyminen palveluverkkosuunnitelmaan

Vantaan omista lastensuojelulaitoksista Viertola ja Kuusela toimivat Tikkurilassa, ja Tamminrinteen vastaanottokoti Seutulassa. Vantaan palveluverkkosuunnitelmaa 2018–27 tehtäessä ei oltu vielä toteutettu hallinnollisia uudistuksia, jotka vuoden 2019 alussa astuivat voimaan. Näillä uudistuksilla yhdistettiin Vantaan lastensuojelulaitospalvelut toimintojen mukaisiin kokonaisuuksiin. Tässä yhteydessä Viertolan vastaanottokodin kuntouttavat palvelut muodostivat oman kokonaisuuden, Kuntouttavan sijaishuollon yksikön, johon kuuluu myös Vuorikumpu. Uudistus noudatti silloin valmistelussa olleen sote-uudistuksen periaatteita. Esimerkiksi Lapsi- ja perhepalveluiden muutosohjelman (LAPE) pääkaupunkiseudun hankkeen (Lapsen paras – yhdessä enemmän) laitoshoidon osuuden tuloksena todettiin tarve lisätä Vantaalla sijaitsevia kuntouttavaa sijaishuoltoa tuottavia laitospaikkoja. Nyt toteutettava Vuorikummun laajennus on kokonaistaloudellisesti arvioituna kannattava, koska asiakaspaikkamäärää pystytään kasvattamaan ilman tarvetta tehdä muutoksia henkilökunnan resursointiin. Asiakaspaikkamäärän kasvulla säästetään n. 100 000 euroa vuodessa ostopalvelulaitosten käyttämisessä ja saadaan hoitovuorokausihinta lähemmäs muiden Kuusikko-kuntien² omien palvelutuotantojen hoitovuorokausihintoja. Samalla Vantaan omien lastensuojelulaitospalvelujen osuus suhteessa ostopalveluihin lähentyy Kuusikko-kuntien keskiarvoa.

Kaupunkitasoisen palveluverkkosuunnittelun periaatteet:

- Palveluverkkoratkaisut perustuvat palvelutarpeen kehittymiseen ja kaupunkitason priorisointiin.

² Kuutoskaupungit muodostuvat Suomen kuudesta väkiluvultaan suurimmasta kaupungista, jotka ovat Helsinki, Espoo, Tampere, Vantaa, Oulu ja Turku. Kuusikko on suurten kaupunkien yhteistyömuoto, jossa tehdään tilastollista kaupunkivertailua sosiaali- ja terveystalouksista sekä varhaiskasvatuksesta.

- Lastensuojelun asiakasmäärät ovat viimeisen kahden vuoden aikana kasvaneet. Syyskuussa 2021 lastensuojelun avohuollon asiakkaana oli 2,8 prosenttia vantaalaisista 0–17-vuotiaista lapsista. Asiakasmäärän kasvu on aikaisemmin johtanut kodin ulkopuolisten sijoitusten kasvuun pienellä viiveellä, ja tämä kehityssuunta on hyvä ottaa huomioon lastensuojelun palveluita kehitettäessä.
- Palvelut sijaitsevat pääsääntöisesti raideliikenteen ja joukkoliikenteen laatukäytävien varsilla
 - Vuorikummun sijainti on joukkoliikenteen näkökulmasta erinomainen, Koivuhaan ja Helsingin pitäjän kirkonkylän rajalla. Suunnitteilla olevan raitiotielinjan lähin pysäkki olisi alle kilometrin päässä Vuorikummusta.
- Palvelut ovat helposti saavutettavissa (esteettömyys, sähköiset palvelut, matka-aika julkisilla liikennevälineillä)
 - Laajennusosasto on suunniteltu esteettömäksi.
- Palvelujen sijainnin suunnittelussa hyödynnetään täydennysrakentamisen tuomat keskittämismahdollisuudet
 - Laajennus toteutetaan täydennysrakentamisena.
- Palveluverkon kehittämiseksi tehdään tarvittavia palveluverkkoja koskevia esiselvityksiä
 - Lastensuojelussa on tehty esiselvityksiä laitospalveluiden sijaishuollon tarpeista ja niiden muutoksista. Esiselvityksessä havaittiin lastensuojeluasiakkaiden ja huostaanotettujen lasten lukumääräistä kasvua sekä verrattiin Kuusikko-kuntien laitospalveluiden jakautumista oman palvelutuotannon ja ostopalvelujen välillä.
- Rakentamisessa ja toimitilojen kehittämisessä painotetaan taloudellisuutta
 - Vanhaa kiinteistöä korjataan ja laajennusosa rakennetaan kokonaistaloudellisesti. Vanhan kiinteistön kunnosta on tehty kattavat tutkimukset ja nyt toteutettavilla korjaustoimenpiteillä tilojen käyttöikä saadaan jatkettua useammaksi vuosikymmeneksi eteenpäin. Korjauksen yhteydessä vanha öljylämmitysjärjestelmä uusitaan ekologisempaan kaukolämpöön ja tilojen energiatehokkuutta parannetaan.
- Tilojen yhteiskäyttöä lisätään ja tilatehokkuutta kasvatetaan
 - Toiminnan luonteesta johtuen tilat eivät voi olla yhteiskäytössä muiden toimijoiden kanssa. Laajennusosan asuinhuonelukumäärällä pystytään kuitenkin mahdollistamaan yksikön käyttöasteen pysyminen erinomaisena.
- Toimitiloista suunnitellaan monikäyttötiloja/monikäyttökiinteistöjä

- Tontilla rakennettavan erillisasunnon avulla asiakasprofiilia saadaan moninaisemmaksi.
- Palveluverkon investoinneilla tuetaan kaupunkirakenteen eheytymistä
 - Vuorikumpu sijaitsee Tikkurilan suuralueella.

3.2 Väestöennuste / suhde kokonaistarpeeseen

Vantaan väestönkasvu on ollut viime vuosina erittäin nopeaa. Esimerkiksi vuonna 2020 Vantaan väestö kasvoi 1,5 prosentilla (237 231 asukasta 31.12.2020), mikä on edemmän kuin missään toisessa suomalaiskunnassa³. Vantaalle muutetaan sekä ulkomailta että muualta Suomesta, esimerkiksi vuonna 2020 muuttoliikkeen osuus Vantaan väestönkasvusta oli 76 prosenttia.

Väestön ikääntymisen vuoksi etenkin yli 75-vuotiaiden osuus Vantaan väestöstä kasvaa. Vantaan väestöennusteen 2021–2045 mukaan syntyneiden määrä kasvaa jakson aikana noin 2 800 lapsesta 3 200 lapseen vuonna 2030 ja 3 400 lapseen vuonna 2045. Vuonna 2021 7–12-vuotiaita lapsia oli Vantaalla 16 793 ja määrän ennustetaan pysyvän ennallaan vuosina 2025 ja 2030. Vuonna 2035 7–12-vuotiaita arvioidaan olevan 18 402. Vuonna 2021 13–15-vuotiaita lapsia oli Vantaalla 8 055 ja määrän ennustetaan olevan 8 740 vuonna 2025, 8759 vuonna 2030 ja 8400 vuonna 2035.

Vuorikummun asiakasryhmä koostuu yli 12-vuotiaista lapsista, joten väestöennusteen perusteella palvelun tarve tulee olemaan tulevaisuudessa vähintään nykytasolla. Arviossa on hyvä ottaa huomioon tuleva Vantaan ja Keravan hyvinvointialue, joka lisää palvelun piiriin Keravan sijaishuollon tarpeessa olevat asiakkaat. Sosiaali- ja terveystieteiden palvelut sekä pelastustoimi siirtyvät Vantaan ja Keravan hyvinvointialueen järjestämisvastuulle 1.1.2023. Keravan

³ Mänty, M. & Riihelä, J. (2021). Vantaan väestöennuste 2021.
https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/158514_Vantaan_vaestoennuste_2021.pdf (lähde tarkistettu 13.10.2021)

palveluverkkosuunnitelma 2021–30 -julkaisussa arvioidaan Keravan asukasmäärän lisääntyvän noin yhden prosentin vuosivauhdilla⁴.

3.3 Esiselvitykset / vaihtoehtoiset tilanhankintatavat / muiden palvelutarpeiden yhdistäminen (toimitilaverkkoselitykset)

Lastensuojelulaitokselle sopivia kiinteistöjä on kartoitettu kaupunkiympäristön toimialan kiinteistöt ja tilat -palvelualueen kanssa. Kartoituksen pohjalta on löytynyt yksi remontin jälkeen väliaikaisesti toimintaan soveltuva tila (Koivukoti). Kiinteistön pitkäaikainen käyttö vaatisi kuitenkin merkittävän remontin, johon ryhtyminen ei ole arvion mukaan taloudellisesti kannattavaa.

Muita palvelutarpeita ei voida yhdistää lastensuojelulaitokseen sen toiminnan luonteesta ja toimintaa ohjaavista laeista ja asetuksista johtuen.

3.4 Kuntoarvio, sisäilma-, kosteus-, haitta- aineselvitykset

Päärakennuksen ja autotallin sisäilmasto ja kosteustekninen kuntotutkimuksen raportit saatiin Swecolta elokuussa 2021. Raportin yhteenveto on:

Päärakennus:

Tutkimuskohteena on Hoivakoti Vuorikumpu, osoitteessa Neitsytpolku 5, Vantaa. Rakennus on vuonna 1975 rakennettu vanha omakotitalo, joka toimii lastenkotina. Tutkimuksen tarkoituksena oli tehdä sisäilma- ja rakennetekninen kuntotutkimus korjaussuunnittelun lähtötiedoiksi.

⁴ Palveluverkkosuunnitelma 2021-2030 (2021).
<https://www.kerava.fi/Documents/P%c3%a4%c3%a4t%c3%b6ksenteko%20ja%20hallinto/Palveluverkkosuunnitelma26042021.pdf> (lähde tarkistettu 13.10.2021)

Alapohjarakenteena on pääosin alapuolelta lämmöneristetty (EPS) maanvastainen betonilaatta. Orgaanisia lämmöneristeitä ei havaittu. Alapohjarakenteet olivat pääosin kuivia ja kunnossa. Paikallisesti kohonnutta kosteutta havaittiin kellarikerroksen yhdessä makuuhuoneessa sekä wc-tilassa muovimattopinnoitteen alla. Kosteus pääsee nousemaan alapohjarakenteisiin maaperästä paikoin mm. tiilimuurattujen väliseinärakenteiden kautta. 1. kerroksen alapohjarakenteen AP5 hiekkatäytössä havaittiin bakteerikasvustoa, mikä on normaalia ko. materiaalissa. Kellarikerroksen alapohjarakenteen AP1 EPS-eristeessä havaittiin viite mikrobikasvustosta. Alapohjarakenteessa AP1 havaittiin ilmavuotokohtia ulkoseinä- ja lattialiittymissä, joiden kautta epäpuhtaudet voivat päästä sisäilmaan heikentäen sen laatua.

Välipohjarakenteena on kantava betonilaatta, jonka päällä on tasoitehiekkä, EPS-eriste, muovi ja pintabetonilaatta. 1.kerroksen välipohjarakenteet olivat tutkimuksen perusteella kuivia ja kunnossa.

Maanvastaisten ulkoseinärakenteissa (US1 ja US2) on kuorimuurauksen takana mineraalivillaeriste, jossa havaittiin mikrobikasvustoa näytteenottokohdissa. Kellarikerroksen sokkelissa ei havaittu vedeneristettä ja sokkelin sisäpinta oli kostea. Kuorimuuraus ei ole ilmatiivis, jolloin mikrobiperäiset ja muut epäpuhtaudet pääsevät ilmavuotojen mukana sisäilmaan heikentäen sen laatua.

Korjattu ulkoseinärakenne (US3) oli havaintojen perusteella kunnossa. Märkätilojen kohdalla on tuuletettu maanvastainen ulkoseinärakenne (US6). Tuuletusrakoon kerääntyy likaa ja kosteutta ja sitä on vaikea pitää puhtana. Tuuletusrakoon kerääntyneessä liassa havaittiin mikrobikasvustoa.

Rakennuksen julkisivut ovat pääasiassa kohtalaisessa kunnossa. Lautaverhoillussa osassa ei visuaalisessa tarkastelussa havaittu merkittäviä puutteita, eteläseinustalla olevat syöksytorvien taustalaudat olivat huonokuntoiset ja irtonaiset. Tiilimuuratussa osassa havaittiin irtonaisia tiiliä ja rakennuksen molemmilla sivustoilla selkeät halkeamat. Halkeamat voivat viitata rakennuksen eteläpäädyn painumiseen.

Ikkunapuitteet ovat monin paikoin huollon tarpeessa. Ikkunoiden kittauksissa, kiinnityksissä ja maalipinnoissa on puutteita.

Kellarikerroksen väliseinät ovat pääosin tiiliväliseiniä, mitkä jatkuvat pohjalaatan alapintaan asti. Kosteus pääsee nousemaan maaperästä tiiliväliseiniä pitkin. 1.kerroksen väliseinät ovat levyrakenteisia seiniä, jotka olivat havaintojen perusteella kunnossa.

Vanhan ulkoseinän eristeessä havaittiin viite mikrobivauriosta. Vanhasta ulkoseinärakenteesta (VS3) havaittiin ilmavuotoja sisäilmaan. Ilmavuotojen mukana voi kulkeutua sisäilmaan epäpuhtauksia heikentäen sisäilman laatua.

Kattoristikoiden tuenta ei ole riittävä. Kattoristikoissa on käytetty vanhoja muottilautoja. Kosteusvauriojälkiä tai vesivuotoja ei havaittu. Ullakolla on

huomattava määrä roskaa. Bitumikermikate on vielä tyydyttävässä kunnossa. Vesikatteen läpivienneissä havaittiin puutteita.

Rakennuksen painesuhteet ulkoilmaan nähden olivat lähellä tasapainetta. Mitatuissa tulo- ja poistoilmavirroissa esiintyi jonkin verran epätasapainoa ja ne jäivät suunnitteluarvoista.

Sisäilman laatu oli pinnoille laskeutuvien mineraalikuitujen sekä sisäilman olosuhteiden osalta tutkituissa tiloissa normaali. Hiilidioksidipitoisuus ylitti yhtenä päivänä toimenpiderajan 1. kerroksen makuuhuoneessa, mikä viittaa, ettei ilmanvaihto ole tilassa käyttöön nähden riittävää.

Raportin toimenpide-ehdotukset:

Korjausalueet ovat merkittynä pohjakuviin raportissa liitteessä 10.

Alapohjat:

Suositellaan vaihtamaan muovimatot paremmin kosteutta kestäviin ja vesihöyryä läpäiseviin pinnoitteisiin kellarikerroksessa. Tiivistetään alapohjarakenteissa havaitut ilmavuotokohdat (lattia-ulkoseinä liittymä) ilmatiiviiksi. Samassa yhteydessä suositellaan tiivistettäväksi kantavien tiiliväliseinien ja alapohjien liittymät ilmatiiviiksi.

Ulkoseinät, julkisivut, ovet, ikkunat:

Suositellaan kaikkien korjaamattomien kellarin ulkoseinärakenteiden tiivistämistä ilmatiiviiksi tai vaihtoehtoisesti kuorimuurattu maanvastainen ulkoseinärakenne korjataan rakennesuunnittelijan ohjeiden mukaisesti. Ulkoseinärakenteen US6 tuuletusaukkojen siisteyteen tulee kiinnittää huomiota ja huolehtia siitä, että tuuletus on riittävä. Peruskorjauksen yhteydessä rakenne on suositeltavaa korjata ja mineraalivillaeriste sekä tuuletusrako poistaa. Korjaukset tulee tehdä rakennesuunnittelijan ohjeiden mukaan.

Suositellaan irtonaisten tiilien takaisin muuraamista.

Ikkunoiden ja ovien kunnostus on vielä mahdollista. Suositellaan kaikkien ikkunapuitteiden huoltomaalausta ja kittausten uusimista. Lisäksi suositellaan kunnostamaan kellarikerroksen ikkunoiden kiinnitys ja rakenneliittymien toiminnallisuus. Vaihtoehtoisesti ikkunat ja ulko-ovet voidaan peruskorjauksen yhteydessä uusia.

Suositellaan uusimaan tai kunnostamaan eteläisen seinustan syöksytorvien taustalaudoitus.

Väliseinät:

Suositellaan, että kellarikerroksen tiiliväliseinien kuntoa tarkkaillaan ja ettei niiden vierustoille laiteta vaurioherkkiä materiaaleja.

Suositellaan tiivistämään vanha ulkoseinärakenne (VS3) ilmatiiviiksi.

Vaihtoehtoisesti peruskorjauksen yhteydessä voidaan uusia väliseinärakenne korjaussuunnittelijan ohjeistuksen mukaisesti.

Yläpohja, vesikate:

Ullakkotila suositellaan siivoamaan, kulkusillat suositellaan rakennettavaksi ja puutteellisesti tuetut ristikkorakenteet suositellaan tukemaan rakennesuunnittelijan ohjeistuksen mukaisesti.

Vesikattoa tulee huoltaa vuosittain. Suositellaan varmistamaan kulku katolle uusimalla tikkaiden kiinnitys. Vesikate suositellaan puhdistettavaksi kaikesta orgaanisesta materiaalista mahdollisimman pian. Lisäksi suositellaan puhdistamaan sadevesikourut, syöksytorvet ja ilmanvaihtoputkien kotelot sekä varmistamaan vedenpoiston toimivuus mahdollisimman pian. Vesikatteen läpivientien tiiveys suositellaan varmistamaan esimerkiksi läpivientikappaleilla. Sadevesikourujen ja katon puhdistamisen jälkeen suositellaan tekemään vesikatteen ja sadevesikourujen kuntotarkistus.

Salaojat:

Piiloon jäänyt tarkastuskaivo tulisi paikantaa ja kaivaa esille 1–3 vuoden sisällä. Syöksytorvien ohjausta rännikaivoihin tulisi parantaa 1-3 vuoden sisällä.

Salaojaverkoston uusintakuvaus vuonna 2029, jolloin nähdään, onko muodonmuutokset kasvaneet.

Ilmanvaihto

Suosittelaa säätämään rakennuksen tulo- ja poistoilmavirrat vastaamaan suunnitteluarvoja.

Autotalli:

Rakennus on vuonna 1975 rakennettu vanha varasto/autotalli, joka toimii varastotilana.

Välipohjarakenteena on kantava betonilaatta. Rakennuksen pohjoispäädyssä kellarikerros on sisäänvedetty ja välipohjalaatta jatkuu ulkoilmanvastaisena alapohjana. Laattaa ei ole eristetty. Kellarin ja 1. kerroksen välillä havaittiin yksittäinen ilmavuotokohta sähköläpiviennin kohdalta, josta epäpuhtaudet voivat päästä siirtymään 1. kerrokseen.

Välipohjan pintalaatassa havaittiin lieviä halkeamia ja alapinnassa havaittiin ruosteisten betoniterästen olevan pinnassa.

Ulkoseinärakenteet ovat osin tiiliverhoiltuja ja osin lautaverhoiltuja puurunkoisia levyseiniä. Runkorakenteissa ei havaittu poikkeavaa kosteutta, eikä mikrobikasvustoa. Julkisivut olivat pääosin kohtuullisessa kunnossa, eikä merkittäviä rakenteellisia vaurioita havaittu. Eteläpäädyn julkisivulaudoituksessa maalit ovat hilseilleet. Tiiliverhouksessa havaittiin muutama pitkä halkeama rakennuksen korkeussuunnassa. Visuaalisesti arvioiden ikkuna - ulkoseinäliittymät eivät ole rakennuksen sisäpuolelta tiiviit. Lisäksi Ikkunakarmin ja ulkoseinän liitoksessa on julkisivun puolella rako.

Ullakkotila on visuaalisesti arvioiden siisti, eikä merkittäviä rakenteellisia vaurioita havaittu. Ullakkotilaan ei ole kulkureittiä, eikä ullakkotilassa ole kulkutasoja. Vesikate on hyväkuntoinen eikä merkkejä vaurioista havaittu. Vesikatolle ei ole kulkureittiä, eikä katolla ole kulkutasoja. Syöksytorvien kiinnitys on puuteellinen ja yksi syöksytorvi on kokonaisuudessaan irti.

Rakennuksessa on painovoimainen ilmanvaihto. 1.kerroksessa on kaksi korvausilmaventtiiliä. Toisen venttiilin edessä oli huomattava määrä tavaraa, mikä heikentää ilmanvaihdon toimintaa.

3.5 Aiemmat päätökset ja selvitykset

Ei ole aiempaa päätöstä tai selvitystä.

4 TILOJEN TOIMINNAN KUVAUS, TILAOHJELMA JA TILOJEN VAATIMUKSET

4.1 Tilojen toiminnan kuvaus

Tarveselvitys-hankesuunnitelma on laadittu toimitilajohtamisen, toiminnan ja käyttäjien edustajien kanssa.

Hoivatila Vuorikumpu on kuntouttavan sijaishuollon yksikön kuusipaikkainen pitkäaikaista, kodinomaista, ympärivuorokautista kuntouttavaa hoitoa tarjoava osasto. Osastolle sijoitetut lapset ovat sosiaali- ja terveyslautakunnan huostassa tai lastensuojelulain 37 § mukaisella päätöksellä avohuollon tukitoimena sijoitettuja. Lapset ovat iältään pääasiassa 10–18-vuotiaita. Toiminta Vuorikummussa on ympärivuorokautista.

Vuorikummussa pyritään kodinomaisuuteen ja kasvatuksessa hyvän vuorovaikutussuhteen löytämiseen lasten kanssa. Lapsen perhe pyritään saamaan mukaan työskentelyyn tavoitteena lapsen ja perheen kuntoutuminen, sekä tulevaisuudessa nuoren kotiutuminen taikka itsenäistyminen ja itsenäiseen asumiseen siirtyminen. Sijoitusajat Vuorikummussa ovat olleet lapsen ja perheen tilanteesta riippuen 3 kuukautta – 7 vuotta.

Osastolla olevat lapset ovat hyvin tarvitsevia ja vaativat jatkuvaa aikuisen ohjausta ja läsnäoloa arkipäivän toiminnoissa. Joidenkin lasten käyttäytymiseen voi liittyä epäsosiaalisuutta, aggressiivisuutta, väkivaltaisuutta, rikoksia, päihteiden käyttöä ja puutteita impulssikontrollin säätelyssä. Lasten ja heidän vanhempiensa käyttäytymisen ennakoitavuus on sijoituksen alussa vaikeaa ja tilanteet saattavat kärjistyä asiakkaan puolelta väkivaltaiseksi tai tilanteiksi, joissa kiinteistöä tai sen irtaimistoa vahingoitetaan.

Kaikki lapset eivät oireile ulospäin eikä kaikkien käyttäytyminen ole lapsen omaa taikka yhteistä turvallisuutta vaarantavaa. Lapset tarvitsevat myös omaa rauhaa ja mahdollisuuden kodinomaiseen olemiseen niin omassa huoneessaan kuin yhteisissäkin tiloissa.

Lastensuojelulain uudistuksen perusteluosassa ohjataan lastensuojelulaitosten tilaratkaisuja. Siellä nostetaan erityisesti esiin liikkumisvapauden rajoitus päätöksen

aikainen toiminta ja korostetaan lapsen oikeutta ulkoilla ja oleskella oman huoneen ulkopuolella turvallisesti, päätökseen kirjatut rajaukset huomioiden. Vuorikummun sijainti, nyt tehdyt suunnitelmat ja myöhemmin tarkentuvat piha-alueen suunnitelmat noudattavat tätä lain ohjausta.

Osastolla toimii yksikön vastaava ohjaaja ja kahdeksan kolmivuorotyötä tekevää ohjaajaa, joilla on sosiaali-, terveys- tai kasvatusalan koulutus. Yön aikana on läsnä yksi aikuinen.

Toiminnallisten parannusten ja laajennuksen avulla parannetaan rakennusten turvallisuutta ja terveellisyyttä ja vastataan nykyajan toiminnan vaatimuksiin. Samalla asiakaspaikkojen lukumäärä nostetaan lastensuojelulain ⁵59 § sallimaan maksimiin, eli seitsemään asiakaspaikkaan. Tontille rakennettavan erillisasunnon avulla vastataan aluehallintoviraston kunnille, kuntayhtymille, yksityisille palveluntuottajille sekä valtion koulukodeille osoitetun ohjauskirjeen (LSSAVI/16831/2020) reunaehtoja noudattaen 16–17-vuotiaiden kasvaneeseen tarpeeseen saada tukea itsenäistymistaitoihin ennen täysi-ikäistymistä. Riittävien itsenäistymistaitojen oppiminen on merkittävä jälkihuolto nuorten syrjäytymistä ehkäisevä tekijä. Kodinomainen ympäristö säilytetään.

Vuorikummun laajennuksen tarpeita ovat lyhyesti:

- o erillisasunto, jolla on oma sisääntulo, jossa nuori kokeilee itsenäistä elämää;
- o 2 asuinhuonetta (mh), enintään 12 m², joten jokaisella lapsella on oma asuinhuone;
- o 1 esteetön WC- ja suihkutila;
- o 1 erillinen siivoustila;
- o 1 monikäyttötila;
- o 1 toimistohuone (joka toimii myös neuvottelutilana);
- o lisää puku- ja sosiaalitilaa henkilöstölle;
- o lisää varastotilaa lasten omaisuudelle.

⁵ Lastensuojelulaki 13.4.2007/417. <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2007/20070417> (linkki tarkistettu 21.10.2021)

Laajennuksen ja osakorjauksen suunnittelussa on huomioitava se, että myös yläkerasta on portaikon kautta näkyvyys ja kuuluvuus lasten huoneiden käytävään. Palo-osastoinnissa tämä on otettava huomioon. Mikäli käytävän päässä olisi ovi, jota on pidettävä kiinni, eivät ohjaajat pysty muista tiloista riittävän tarkasti ja lapsia turvaavasti seuraamaan ja olemaan tietoisia lasten omasta ja yhteisestä toiminnasta.

4.1.1 Eri toimintojen tila

Hoivatila Vuorikumpu on omakotitalo, joka on muokattu lastenkodiksi. Sen lisäksi on vanha autotalli, joka toimii kerho- ja varastotilana. Hankkeessa toteutetaan, tilojen saneerausta, tilamuutosta ja laajennusta sekä erillsrakennuksen rakentamien tontille.

- asuintilat, joista on yhteiset ja yksityiset tilat
- hallinto ja henkilökunnan tilat
- varasto ja tekniset tilat

4.1.2. Yhteiset ja yksityiset tilat

Nämä tilat ovat:

Asuintilat: makuuhuone, jossa lapsi tekee myös omia harrastuksia ja koulun kotitehtäviä. Kaikki asuintilat sijoitetaan laajennukseen.

Vanhat kierresisäportaat poistetaan ja rakennetaan uudet suorat sisäportaat. Portaikon askelmien tulee olla umpinaiset, siivouksen helpottamiseksi. Portaikon materiaali helposti puhtaana pidettävä, ei kuitenkaan pinnaltaan liukas. Liukuesteet hankaloittavat siivousta.

Ruokasali ja olohuone ja takkahuone (olemassa olevat tilat, joissa rakennetaan uudet portaat)

Ruokailutilan lattiamateriaalin tulee olla helposti puhtaana pidettävä ja lattia on voitava kostea pyyhkiä (ruuanroiskeet).

Oleskelutila (avointila), joka tehdään vanhasta makuuhuoneesta.

Monitoimitila, joka toimii myös neuvottelutilana, joka tehdään kahdesta vanhasta makuuhuoneesta.

Varastotila lasten omaisuudelle (autotallin saneeraukset)

Erillinen asunto, jossa on asuinhuone, keittiö ja pesutila.

4.1.3 Henkilökunnan tilat

Henkilökunnan tilat ovat:

Toimistotilat henkilökunnalle ja henkilöstön sosiaalitila. Henkilökunnan sosiaalitila siirretään 1. kerrokseta kellariin (nykyisessä vaatehuoltotilassa).

Vanha sosiaalitila sanerataan toimistotilaksi. IV-kone poistetaan ja ulko-ovi uusitaan.

Henkilökunnan tiloihin käsienpesualtaan yhteyteen hankkeessa mainitut hygieniavarusteet; käsipaperiteline, roska-astia seinäkiinnitteinen. Tilojen materiaalien tulee olla kodinomaiset, mutta kuitenkin julkisen tilan kulutusta kestävät ja helposti puhtaana pidettävät. Lattioille ei vahaustarvetta.

4.1.4 Pesu- ja wc-tilat

Pesutilojen suunnittelussa tulee ottaa huomioon, että tilat ja pinnat ovat helposti puhtaana pidettävät ja julkisestilan kulutusta kestävät. Kuitenkaan unohtamatta kodinomaisuutta. Kaikkiin wc-tiloihin asennetaan seinään kiinnitettävät WC-harjakupit RST-malli, irrotettavalla kupilla. Käsienpesualtaan yhteyteen seinään kiinnitettävä roska-astia 31 l lankamalli. Esim. Franke. Lisäksi Hygienia-astia seinään kiinnitettävä Tork B3 5 l valkea. Henkilökunnan wc-tiloihin asennetaan lukittavat seinäkaapit.

Käsipaperiteline Tork Xpress Multifold H2. Käsisaippuat ja käsihuuhteet käyttäjä hankkii pumppupulloissa, joten erillisiä telineitä ei tarvita.

WC-paperiteline kotikoukkumallia.

Kohteessa on pesu- ja WC-tilat sekä lapselle että henkilökunnalle.

Nämä tilat sijoitetaan jokaisessa kerroksessa.

Laajennukseen rakennetaan uuden LE-WC ja pesutilan.

Kellarikerroksen uuteen sosiaalitilaan rakennetaan uuden henkilökunnan WC- ja pesutilan.

Ensimmäisen (1.) kerroksen sosiaalitilan WC- ja pesutilasta muutetaan henkilökunnan WC- ja siivousvarastoksi, käsipapereille ja muille hygieniavarusteille. Sovella- tai vastaavaa hyllyä. (poistetaan suihkun).

4.1.5 Keittiötilat

Keittiö toimii kodinomaisesti. Kalusteet ja laitteet ovat kotikeittiötyyiset.
Keittiöön tarvitaan lisää säilytystilaa astioille (korkea kaappi)
Keskilattiasaareke pyörillä, alla apteekkarin laatikot.
Lieden ilmavaihto liesituuletin uusitaan. Valaistus tarkistetaan.
Ruokailutilaan lisätään yksi kylmäkaappi välipaloille, paikka tarkistettava

4.1.6 Siivoustilat

Siivoustila varustetaan osin laitosomaisin varustein, vaikka siivous on kodinomaista. Tietyt hygieniavaatimukset tulee täyttyä siivoustilojen suhteen.
Erillisasunnossa harjoitellaan jokapäiväiseen elämiseen liittyviä taitoja, kuten tilojen siivousta. Siivouskaappi varustetaan käsityösiivousvälineillä ja pölynimurilla.
Kodinhoitotilaan sijoitetaan siivoustila ja vaatehuoltotila. Siivoustilan pyykinpesukone ja kuivausrumpu on 6 kg teollisuuskoneita, omilla jalustoilla varustettuna. Vaatehuollon pesukoneet (2kpl) Mielen kotikoneita 5 kg ja Mielen kotikuivausrumpu 5 kg. Kodinhoitotilan ilmanvaihdon tulee olla hyvä.
Vaatehuoltotilaan varataan tilaa pyykin viikkaukselle ja silittämiseksi, sekä hylly/kaappitilaan puhtaille liinavaateille. Liinavaatteiden mankeloimiseen mankeli.
Uudisrakennuksen ja korjauksen puhtauspalvelujen tavoitteena on aikaan saada puhtaita ja sisäilmaongelmattomia tiloja, joiden pinnat on helppo pitää puhtaina, esim. yläpölyjen kerääntymistä on suunnitteluratkaisuissa vältettävä. Tavoitteena on myös yhtenäistää materiaalivalintoja. Kaikki käytettävät materiaalit ja tilaratkaisut toteutetaan mahdollisimman kestävästä, tehokkaasta ja edullisesti ylläpidettävistä tuotteista.
Rakennuksen tulee olla kaikilta osin helposti puhtaana pidettävä ja julkisen tilan kulutusta kestäviä.

Materiaalien päästöluokka M1

Rakennuksen puhtausluokka P1

4.1.7 Jätehuollon tilat

Etupihalla rakennetaan uusi jätekatos. Jätekatos tulee sijoittaa muista rakennuksista noin 8 m päähän, tulipaloriskin vuoksi. Jätekatoksen lukitus kaksoislukkopesä; kiinteistön- ja Vantaan sarjaan jätehuollolle. Jätekatoksen sijainnissa tulee ottaa huomioon; kulku jätetilaan tulee olla esteetön ja talvilumenpoiston tulee olla toteutettavissa. Jäteauton liikkuminen jätetilaan tulee suunnitella turvallisesti,

kiinteistössä asuvien lasten vuoksi. Kulkureitit eivät saa risteytyä. Uusi jätetila tulee verkottaa alhaalta ja ylhäältä, niin ettei rotat ja muut jysijät pääse jätetilaan.

4.1.8 Väestönsuojatilat

Väistötila tarvitaan. On varattu väistötilana Koivukoti 2, Kuriiritie 24 (Koivuhaassa).

4.1.9 Pihan vaatimukset

Lastenkodin pysäköintialue (piha) muutetaan toimivaksi, turvallisesti ja hyvin huollettavaksi. Lasten ja henkilökunnan liikkumis- ja työskentelyolosuhteet tulee turvata kaikissa tapauksissa. Alueensuunnitelma sisältää myös uuden istutussuunnitelman. Pihalla olevat puut pyritään säilyttämään.

Etupihalle rakennetaan uusi jätekatos.

4.1.10 Muuta

ei muuta

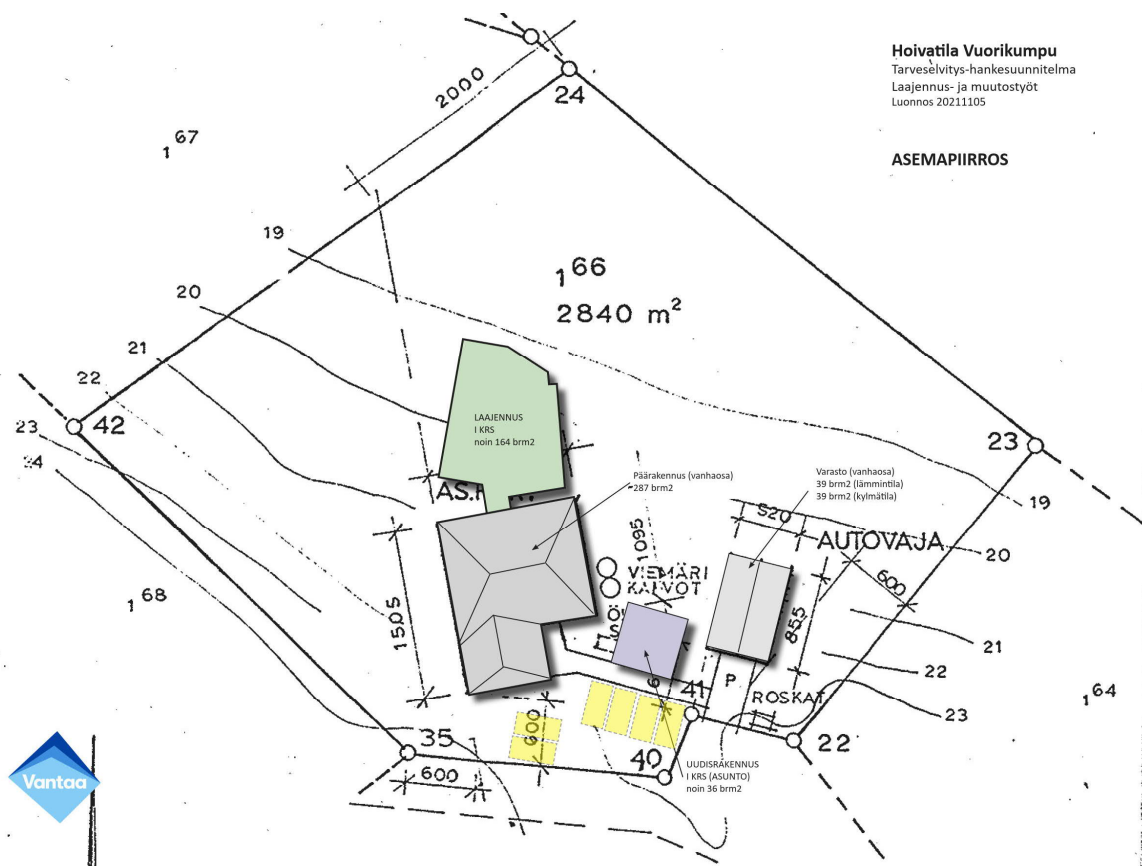
4.2 Tilaohjelma

Tilaohjelma on tarveselvitys-hankesuunnitelman liitteenä.

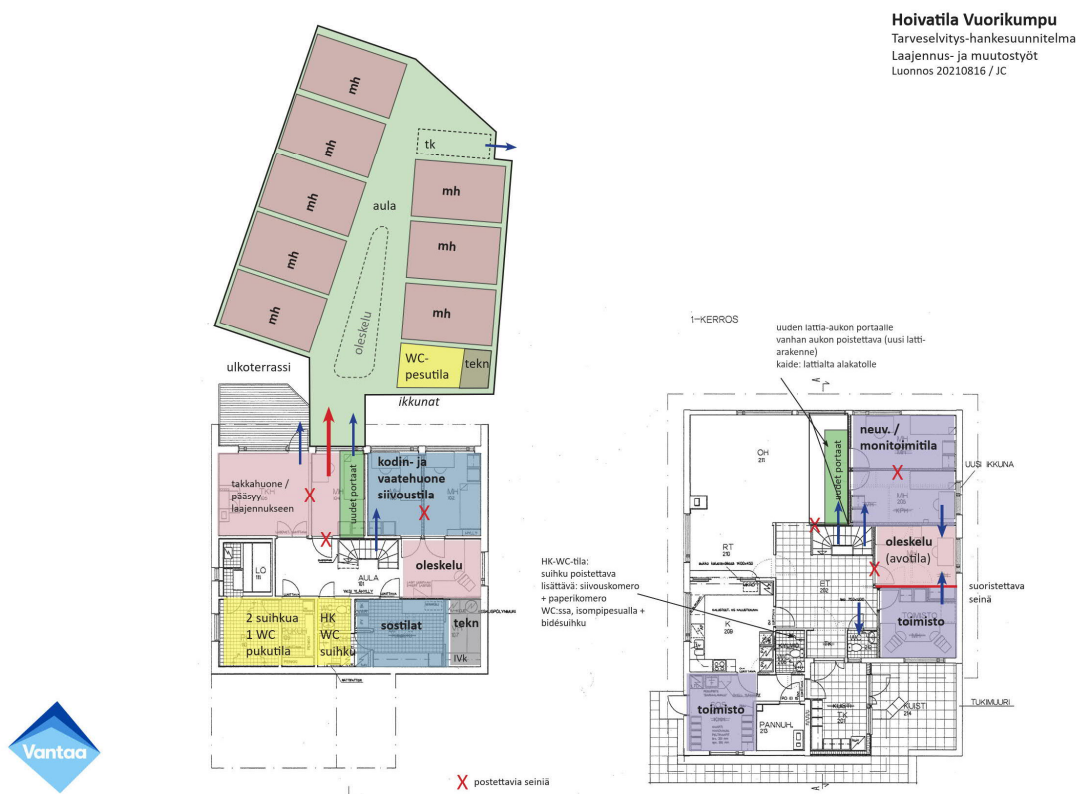
4.3 Tilojen vaatimukset

Tilojen vaatimukset ja laatutasotavoitteet ovat laadittu tilakortteissa, tilakaaviossa ja Vantaan kaupungin tilakeskuksen ohjeita suunnittelijoille
Dokumentit ovat tarveselvitys-hankesuunnitelman ohjeismateriaalina.

Tilakaavion asemapiirros:



Tilakaavion päärakennuksen ja sen laajennuksen pohjapiirustukset:



5 RAKENNUS

5.0 Yleiset tavoitteet ja vaatimukset

Tavoitteena on saada nykyisistä tiloista turvalliset, terveelliset, toimivat, tehokkaat ja hyvin huollettavat rakennuksen sallimissa rajoissa.

Kaikessa suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota sekä tilojen ja materiaalien käyttäjäturvallisuuteen, että rakentamisen aikaiseen työturvallisuuteen.

Hankkeeseen on nimetty turvallisuuskoordinaattori, joka vastaa työmaan turvallisuudesta sekä työsuojeluvaltuutettu, joka huolehtii toiminnan turvallisuuden näkökohtien huomioimisesta.

Hankkeessa noudatetaan Kuivaketju10-toimintamallia ja hankkeeseen määrätään kosteuskoordinaattori suunnittelun tilaamisvaiheessa rakennusten käyttöönottoon asti.

Rakennus-, sähkö- ja LVI- teknisissä suunnitelmissa kiinnitetään erityistä huomioita rakennusfysikaaliseen toimintaan, ulkovaipan sisäpinnan tiiveyteen, sisäilman laatuun, valaistukseen sekä äänenvaimennukseen ja äänieristykseen.

Suurin osa toimistotiloista toteutetaan niin, että kustakin tilasta on pakenemismahdollisuus viereisiin tiloihin. Tilojen välisten ovien tulee olla desibeliovia kynnyksineen.

Rakennuksen ilmvaihto uusitaan WC-tiloihin. KS. kohta LVIA-tekniset tavoitteet ja liitteet.

Rakennuksen energiatehokkuustavoitteeksi asetetaan energiaselvityksessä vähintään 15 % perusuraa matalampi energiankulutus. Perusuralla tarkoitetaan simuloitua energiankulutusta peruskorjauksen laatutasoparannusten jälkeen, ilman energiankäytön tehostustoimia. Energiatehokkuuden suunnittelu edellyttää kaikkien suunnittelualojen saumatonta yhteistyötä.

Suunnittelun yhteydessä laaditaan käyttäjille ohjeistus tilojen tarkoituksenmukaisesta käytöstä. Valaistuksen modernisointi LED-tekniikalle, kohdekohtainen selvitys kustannuksineen on laadittuna. Vanhat

radiaattoritermostaatit uusitaan toimiviin sekä lämmitysjärjestelmän tasapainotus ja säätö uusitaan tasaisten sisälämpöolosuhteiden parantamiseksi.

Hankeen suunnittelu ja toteutus tehdään tietomallipohjaisesti noudattaen Vantaan kaupungin Tilakeskuksen Tietomallintamisen ohjeita.

5.0.1 Elinkaari- ja energiatehokkuustavoitteet

Uudisrakennuksien suunniteltu käyttöikä on perustusten ja rungon osalta 100 vuotta, täydentäviltä osien osilta 50 vuotta ja järjestelmien osalta 25–35 vuotta.

Peruskorjattavien rakennusten korjaustöillä tavoitellaan julkisivujen osalta 40 vuoden, vesikaton 50 vuoden ja vedeneristys laatoituksen alla 30 vuoden kunnostussykliä. Pintamateriaalien osalta kunnostussykli määräytyy materiaalin laadun ja käytön mukaan. Korjaustöillä samalla poistetaan rakennuksesta asbesti- ja muut haitta-aineet. Hankkeessa korjataan rakennusosia, jossa on tapahtunut kosteusvauriota. Lisäksi korjataan niiden aiheuttajat.

Rakennuksen elinkaareen kuuluu rakentamis- ja käyttövaiheet sekä lopuksi rakennuksen purku. Käyttöiän pidentäminen kasvattaa käyttövaiheen kustannusten osuutta.

Esim. mikäli käyttöikä on 50 v, elinkaarikustannukset jakautuvat siten, että rakentamisvaihe käsittää n. 10 %, käyttövaihe n. 90 % ja purku n. 1–2 % elinkaarikustannuksista.

Rakentamisvaiheen aikana kustannuksia minimoidaan mm. tarkoituksenmukaisilla suunnitteluratkaisuilla, pitkälle rationalisoidulla rakentamistekniikalla, työmaa-aikaisella kosteudenhallinnalla sekä optimoidulla rakentamisajalla.

Käyttövaiheen kustannuksiin vaikutetaan muuntojoustavalla ja energiatehokkaalla tilasuunnittelulla sekä järjestelmä/materiaalivalinnoilla. Valittavat materiaalit ovat pitkäikäisiä, mahdollisimman huoltovapaita, tarkoituksenmukaisia ja kustannustehokkaita.

Korjaustyöt toteutetaan Vantaan kaupungin energiaseurantajärjestelmää koskevia ohjeita soveltaen.

Suunnittelun aikana energiatehokkuuden parantaminen on yksi ratkaisujen valintaperusteista. Budjettivaraus ei kuitenkaan salli hankkeeseen erillisiä energiainvestointeja. Hankeen aikana tehdään energiaselvitys, joka sisältää myös tavoite-energiankulutuksen, suunnitteluohjeen mukaisesti. Tavoite-energiankulutusta hyödynnetään energiatavoitteen asettamisessa ja suunnittelun ohjauksessa kyseiseen tasoon sekä jälkiseurantaan.

Rakennuslupavaiheen energiatarkastelu sovitaan suunnitteluvaiheessa rakennuslupaviranomaisen kanssa.

Normaalitilanteessa luvanvaraisen korjaus- tai muutoshankkeen energiaselvityslomake (PKS- lomake YL01) toimitetaan tarvittaessa rakennusvalvontaan lupahakemuksen ja -asiakirjojen mukana.

Määräykset antavat korjaushankkeen energiatarkastelulle useita vaihtoehtoja: rakennusosien lämmöneristyksen parantaminen, rakennuksen laskennallisen energiankulutuksen vähentäminen tai kokonaisenergian kulutuksen eli E-luvun pienentäminen. Tässä hankkeessa sovelletaan ensisijaisesti rakennuksen laskennallisen energiankulutuksen vähentämistä.

Lomakkeeseen merkitään hankkeessa sovittu energiatarkastelun vaihtoehto, tehtävät toimenpiteet ja mahdolliset lisäselvitykset. Lomakkeen allekirjoittavat pääsuunnittelija ja energiaselvityksen laatija.

Paikalla tuotettavan uusiutuvan energian vaatimus toteutetaan esim. vesikatolle asennettavilla aurinkopaneeleilla. Energiankäytön tehostuksen ja uusiutuvan energian käytön toimenpiteet tulee pyrkiä toteuttamaan kustannustehokkuusjärjestyksellä (esimerkiksi takaisinmaksuaika).

5.0.2 Tilatehokkuustavoite

Hoivatila Vuorikummun päärakennuksessa on noin 278 hym² ja nykytilanteessa 6 lasta, eli 46 hym² / lapsi.

Hankeen toteutuksen jälkeen (v. 2024) lasten määrä on 7+1 lasta. Hankkeiden laajennettu Vuorikummun päärakennuksen huoneala on 449 hym², eli 56–64 hym² / lapsi.

Hankkeessa pyrimme parantamaan tilojen tilatehokkuutta muun muassa keskittämällä asuintiloja laajennukseen.

5.0.3 Muuntojoustovaatimus

Tilojen tulee olla mahdollisimman tehokkaasti asuintiloina käytettäviä, myös muuhun toimintaan vähäisin muutoksin soveltuvia. Muunneltavuus lisää rakennusten elinkaarta ja ekologisuutta.

Teknisten järjestelmien ja talotekniikan suunnittelussa ja mitoituksessa otetaan huomioon muuntojousto sekä tilojen iltakäyttö.

Tehokas tila on muuntojoustava, monikäyttöinen, kustannustehokas sekä käyttäjien toimintaa tukeva. Tilojen korkeaa käyttöastetta päivä- ja vuositasolla tuetaan tilojen yhteiskäytöllä. Tilat suunnitellaan päivä- ja iltakäytön tarpeita varten.

5.0.4 Ääniolosuhteet

Sisätilojen ääniolosuhteet suunnitellaan Ympäristöministeriön asetusrakennuksen ääniympäristöstä 796/2017 ja Ympäristöministeriön asetusrakennuksen ääniympäristöstä annetun ympäristöministeriön asetuksen 5 ja 6 §:n muuttamisesta 360/2019 mukaisesti ja Ääniympäristö - Ympäristöministeriön ohje rakennuksen ääniympäristöstä (2018) – ohjeita noudattaen.

Korjaustoimilla ei saa heikentää rakennuksen olemassa olevia ääniolosuhteita. On myös huomattava, että rakennuksen ominaisuudet voivat olla rakentamisajankohtansa määräystasoa paremmat.

Tilojen akustinen toimivuus suunnitellaan suunnitteluvaiheessa akustikon toimesta yhteistyössä arkkitehdin ja insinöörien kanssa.

Akustiikan lisäksi suunnitellaan tilojen äänieristys sellaiseksi, että nukkuminen on mahdollista niin, ettei ääni kantaudu viereiseen huoneeseen.

Kohteen vaativat ääniolosuhteet huomioidaan ilmanvaihdon suunnittelussa!

5.0.5 Palotekniset vaatimukset

Rakennusten paloluokka on P3, eli ei-palonkestävää.
Olemassa olevan paloalueet ovat merkitty inventointi piirustuksissa.
Palotekninen suunnittelu toteutetaan paloteknisen suunnittelijan toimesta.
Lähtökohtana, kohde ei spinkleroida.

5.0.6 Sisäilmatavoitteet

Tilojen sisäilman tulee täyttää pääosin Sisäilmastoluokituksen 2018 sisäilmaluokan S2 vaatimukset.

Hankkeessa noudatetaan Kuivaketju10-toimintamallia ja hankkeeseen määrätään kosteuskoordinaattori suunnittelun tilaamisvaiheessa rakennusten käyttöönottoon asti.

Kosteusolosuhteiden varmistamiseksi tilaaja harkitsee kosteusolosuhteita mittavien antureiden asentamista yläpohjaan korjaustyön yhteydessä.

5.0.7 Muut resurssiviisauden tiekartan tavoitteet

Yleistä

Rakennuksen suunnittelussa resurssiviisauden tavoitteet on määritelty Vantaan kaupungin Tilakeskuksen Ohjeita suunnittelijoille -asiakirjassa, myös käyttäjän toimintaa ajatellen.

Rakennuksen suunnittelu tehdään aina kestävän rakentamisen kriteerein Ks. Vantaan kaupungin Tilakeskuksen Ohjeita suunnittelijoille, (oheismateriaalina).

Vähähiilisyys

Rakennuksen saneeraus toteutetaan mahdollisimman vähähiilisen rakentamisen kriteerein. Tämä varmistetaan suunnittelun aikana elinkaarikustannusten sekä elinkaaren aikaisen hiilijalanjäljen ja materiaalien hiilijalanjäljen laskennalla.

Rakennuksen hiilijalanjälkeen tulee kiinnittää huomiota. Rakennuksen elinkaaren hiilijalanjälki tulee laskea vähintään kaksi kertaa:

1 Toteutussuunnitteluvaiheessa

Lisäksi tärkeimpien hankintojen yhteydessä tulee tarkastella niiden vaikutusta hiilijalanjälkeen (kts. vastuulliset hankinnat).

Hiilijalanjälkilaskenta suoritetaan YM:n hiilijalanjäljen arviointimenetelmän mukaisesti, voimassa olevan ohjeistuksen mukaan.

Materiaalitehokkuus

Purkutöiden osalta rakentamisessa edellytetään tehokasta materiaalien kierrätystä ja uusiokäyttöä.

Hankinnat

Kaikki työmaalla käytetty puumateriaali ja puutuotteet ja kiinteistöön asennettavat puumateriaalit ovat sertifioitua puuta (PEFC, FSC)

Rakentamisen aikainen jätehuolto

Rakentamisen aikaisesta jätteestä kierrätetään 70 % (pl. maa- ja kiviainekset sekä vaaralliset jätteet). Rakentamisen aikana jätteet tulee lajitella vähintään seuraavalla laajuudella:

- puu
- kipsilevy
- metalli
- betoni ja tiilijäte
- energiajäte
- sekajäte
- keräyspaperi ja pahvi
- ongelmajätteet
- muovit

Käytönaikaisen jätehuollon varmistamiseksi jätetilassa tulee olla tilavaraus seuraaville erikseen lajiteltaville jätelajeille: paperi, lasi, muovi, metalli, elektroniikkaromu, kartonki, aaltopahvi, orgaaninen biojäte sekä sekajäte.

5.1 Arkkitehtoniset tavoitteet

Hoivatila Vuorikummun ulko- ja sisätiloissa on tehty hyvin vähän mitään muutos- tai korjaustöitä, jotka olisivat vaikuttaneet sen yleisilmeeseen, värikyseen tai materiaaleihin. Vuoden 2002 tuulikaapin laajennus on tehty vanhaa yleisilmettä kunnioittaen. Rakennus on sijainniltaan ja arkkitehtuuriltaan 1970-luvun omakotitalon rakennusvaiheen tyypillinen edustaja.

Rakennuksen korjaukset ja laajennukset suunnitellaan alkuperäistä arkkitehtuuria ilmentäen ja kunnioittaen. Arkkitehtuuria korostetaan esim. pehmeällä valaistuksella.

5.2 Esteettömyystavoitteet

Hoivatila Vuorikumpu ei ole täällä hetkellä esteetön. Rakennuksesta puuttuu muun muassa henkilöhissi ja/tai ramppeja. Kohteessa ei ole LE-WC:ta. Korjaus- ja laajennussuunnitelman mukaan lisätään liikuntaesteetön WC ja pesutila ja sijoitetaan kaikki makuuhuoneet (asuinhuoneet) maantasolle. Lisäksi tarkistetaan esteettömät kulkuyhteydet ja korjataan puuttuvia rakennusosia tai varusteita. Vanhan rakennuksen kunnostamisessa pyritään esteettömään saavutettavuuteen mahdollisimman monen tilan osalta.

5.3 Rakennetekniset tavoitteet

Olemassa oleva rakennus. Vaatimuksia muutostöille.

Noudatetaan rakentamisajankohdan rakentamismääräyskokoelman osan D3 - Ympäristöministeriön asetus rakennusten energiatehokkuudesta vaatimuksia ilmanpitävyyden osoittamisessa. Ilmanvuotoluvun tulee olla $< 4.0 \text{ m}^3/(\text{h m}^2)$.

Rakenneratkaisuissa noudatetaan RakMk:n, RIL ry:n ja Ympäristöministeriön määräyksiä ja ohjeita sekä Vantaan kaupungin suunnitteluohjeita.

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.

Rakenteet ja detaljit suunnitellaan rakennusfysikaalisesti toimiviksi ja toteutuskelpoisiksi.

Muutostyöt käsittävät tilamuutoksia. Olemassa oleviin kantaviin tiiliseiniin tehdään alemmassa kerroksessa aukkoja. Olemassa olevia ei kantavia väliseiniä puretaan. Uusia ei kantavia väliseiniä rakennetaan.

Välipohjaan tehdään porrasmuutoksen vaatima aukko. Nykyisen portaan välipohja-aukko ummistetaan.

Talotekniikan nousukuilut minimoidaan ja keskitetään, pyritään käyttämään olemassa olevia nousukuiluja.

Rakennuksen paloluokka on P3.

Muutosrakennustöiden puhtausluokka on P1.

Korjaus- ja kunnostustoimenpiteet:

Asuinrakennus

Salaojat

Piilossa oleva salaojakaivo paikannetaan ja asemoidaan kaivon kansi maanpinnan tasolle. Syöksytorvien ohjausta rännikaivoihin parannetaan. Salaojat huuhdellaan ja salaojakaivojen sakkapesät puhdistetaan.

Alapohjat

Muovimatot vaihdetaan paremmin kosteutta kestäviin ja vesihöyryä läpäiseviin pinnoitteisiin kellarikerroksessa.

Lattia-ulkoseinäliittymä sekä kantavien tiiliseinien ja alapohjien liittymät tiivistetään ilmatiiviiksi.

Märkätiloissa pintarakenteet uusitaan ja lattiaan rakennetaan mukavuuslämmitys.

Välipohja

Kantavaan välipohjalaattaan tehdään aukko uudelle portaalle. Olemassa olevan portaan aukko ummistetaan.

Ulkoseinät

Korjaamattomat kellarin ulkoseinät tiivistetään ilmatiiviiksi tai vaihtoehtoisesti kuorimuurattu maanvastainen ulkoseinärakenne korjataan rakennesuunnittelijan ohjeiden mukaan.

Märkätilojen ulkoseinän pintarakenteet uusitaan. Seinässä nyt oleva sisään tuulettuva ilmarako poistetaan ja uudet rakenteet suunnitellaan ilman tuuletusrakoa.

Julkisivuilla olevat irtonaiset tiilet muurataan takaisin.

Uusitaan eteläisen seinustan syöksytorvien taustalautoitus.

Ikkunat ja ovet

Ikkunat ja ovet kunnostetaan.

Ikkunapuitteet huoltomaalataan, kittaukset uusitaan, helat ja käynti tarkastetaan ja tarvittaessa korjataan. Kellarikerroksessa edellä mainitun lisäksi ikkunoiden kiinnitys ja rakenneliittymien toiminallisuus korjataan. Ovet huoltomaalataan ja heloitus ja käynti tarkastetaan ja tarvittaessa korjataan. Uuden toimiston ulko-ovi uusitaan.

Väliseinät

Tiiliseinät maalataan vesihöyryä hyvin läpäisevällä seinämaalilla.

Olemassa olevia väliseiniä puretaan. Osa tiiliväliseinistä on kantavia. Suunnittelijan on tarkastettava purettavaksi ehdotettujen tiiliväliseinien purkumahdollisuus.

1.kerroksen väliseinät, joka olivat ennen v.2002 peruskorjausta ja tuulikaappilaajennusta ulkoseiniä; rakenteet puretaan kantavaan rakenteeseen saakka ja rakennetaan uudet rakenteet rakennesuunnittelijan ohjeiden mukaan. Vaihtoehtoisesti seinärakenne voidaan tiivistää ilmatiiviiksi.

Yläpohja ja vesikate

Ristikkorakenteiden puutteelliset tuennat korjataan rakennesuunnittelijan ohjeiden mukaan. Ullakkotilat siivotaan ja ullakkotilaan rakennetaan kulkusillat.

Vesikate uusitaan. Vanhat kermieristeet poistetaan ja aluskatteen kunto tarkastetaan ja tarvittaessa vaurioituneet kohdat uusitaan. Sadevesikourut ja syöksytorvet uusitaan. Vesikatolle johtavien tikkaiden kiinnitykset uusitaan.

Autotalli

Salaojat

Salaojat huuhdellaan ja salaojakaivojen sakkapesät puhdistetaan.

Alapohja

ei rakenteellisia muutostöitä.

Välipohja

Välipohjalaatan ruostuneet teräkset: ruosteenpoisto ja betoninkorjaus.

Kellarikerroksen ja ryömintätilan välipohjassa on yksi ilmavuoto kohta (sähköläpivienti) joka tiivistetään.

Ulkoseinät

Kadunpuolen puretun autotallinoven kohdalle rakennetaan uusi ulkoseinä.

Ulkoseinä puurankainen, sisäpuolen pintarakenne levytys ja ulkopuolen pintarakenne julkisivulaudoitus.

Ikkunat ja ovet

Ikkunat ja ovet kunnostetaan. Kadunpuolen autotallin ovi ja nosto-ovi puretaan.

Tilalle rakennetaan ulkoseinä ja pariovet.

Ikkuna-ulkoseinäliittymät tiivistetään sisäpuolelta. Ikkunapuitteet huoltomaalataan, kittaukset uusitaan, helat ja käynti tarkastetaan ja tarvittaessa korjataan. Ikkuna-ulkoseinäliittymät tiivistetään. Ikkunakarmin ja ulkoseinän liitoksessa oleva julkisivun puolella oleva rako tiivistetään.

Ei uusittavat ovet huoltomaalataan ja heloitus ja käynti tarkastetaan ja tarvittaessa korjataan.

Yläpohja ja vesikate

Syöksytorvien kiinnitykset korjataan.

Lisärakennus ja uudisrakennus

Perustamisolosuhteet

Laajennusosan perustamisratkaisu on alustavasti syvä massanvaihto ja paalutus. ErillISRakennuksen todennäköinen perustamistapa rinnealueella on massanvaihdon varaan. Lisärakennuksen perustaminen tontin pohjoisosaan edellyttäisi laajempaa pohjanvahvistusta ja paalutusta.

Rakennusten perustusrakenteet salaojitetaan ja routasuojataan. Maaperän mahdollinen radonaktiivisuus tulee ottaa huomioon suunnittelussa.

Rakentamista varten laaditaan lopullinen perustamistapalausunto lisäpohjatutkimuksineen, alueen rakentaminen edellyttää stabiliteettitarkasteluja sekä vanhan heikkokuntoisen rakennuksen huomioon ottamista suunnittelussa.

Kaivannot tontilla edellyttävät tuentasuunnitelmia sekä vanhan rakennuksen perustusten huomioimista. Paalutuksessa tulee ottaa huomioon vanhan rakennuksen perustukset (tärinä).

Uudisrakennukset perustetaan ennen suunnitteluvaihetta laadittavan perustamistapalausunnon mukaisesti. Perustukset routasuojataan, rakennukset salaojitetaan ja varustetaan radonin poistolla. Maata vasten rakennettavat rakenteet vesieristetään ja otetaan salaojituksessa huomioon.

Valittavan kantavan rakenteen mukaisesti valitaan joko jatkuvat anturalinjat tai pilarianturat. Lisärakennus liittyy olemassa olevaan rakennukseen, liitoskohdassa tehtävät työt on tehtävä niin, ettei aiheuteta vaurioita olemassa oleville rakenteille ja olemassa olevalle rakennukselle.

Rakennusten alapohjat tehdään kantavina alustatilallisina koneellisella ilmanvaihdolla varustettuna. Ryömintätilan perusmaan päälle asennetaan 150 mm kevytsorakerros alustatilan kosteudenhallintaa varten. Perusmaa kallistetaan salaojiin päin.

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

pääsääntöisesti sallita estämään muuntojoustavuutta. Runkojärjestelmänä suositellaan käytettäväksi pilari-palkki-järjestelmää rakennusrungon sisällä.

Ulkoseinien kantavat rakenteet tehdään joko puurankaisina tai massiivipuisina.

Puurakenteisessa yläpohjassa höyrynsulku tiivistetään lämmöneristekerrosta vasten esimerkiksi puukuitulevyllä.

Rakenteet suunnitellaan rakennusfysikaalisesti toimiviksi ja toteutuskelpoisiksi.

Ulkovaipan sisäpinnan tiiveyden varmistamiseksi on laadittava detaljit kaikista erilaisista liitos- ja epäjatkuvuuskohdista.

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. Julkisivu- ja runkomateriaalivalinnassa on vältettävä palonleviämisen kannalta epäedullisia materiaaleja.

Lämmöneristeiden ja rakenteiden kastumisen estämiseksi hankkeessa edellytetään sääsuojan alla rakentamista ja Kuivaketju 10 -järjestelmän tai Kosteusjumppa-järjestelmän noudattamista, lisäksi on mahdollisuus hyväksyttää myös oma kosteudenhallintamenettelynsä, jonka periaatteet noudattavat kuivaketju 10.fi sisältöä.

Rakenneratkaisuissa noudatetaan YM:n, RakMk:n ja RIL ry:n määräyksiä ja ohjeita sekä Vantaan kaupungin suunnitteluohjeita. Pintamateriaalivalinnoissa huomioidaan sisäilman hyvään laatuun vaikuttavat tekijät.

Talotekniikan nousukuilut minimoidaan ja keskitetään. Talotekniset linjat viedään ulkovaipan sisäpinnan sisäpuolella.

Tontille rakennetaan puurakenteinen jätekatos.

Tontilla on vanha betonirakenteinen öljysäiliö (tilavuus vanhan suunnitelman mukaan. 11 m³). Öljysäiliö puretaan. Säiliö tyhjennytetään ja tarkastutetaan Turvallisuus- ja kemikaaliviraston (Tukes) päteväksi arvioimalla

toiminnanharjoittajalla ennen nostoa/purkua. Öljysäiliön poistaminen tehdään erillisenä hankkeena.

Rakennusten paloluokka on P3.

Rakennustöiden puhtausluokka on P1 (Sisäilmastoluokitus 2018).

Pintamateriaalit M1 luokkaa (Sisäilmastoluokitus 2018).

5.4 LVIA-tekniset tavoitteet

Yleistä

LVI-tekniikan järjestelmien tavoitteena on tuottaa rakennukseen hyvät toimintaolosuhteet; lämmityksen, sisäilman laadun, sekä vesi- ja viemäritoimintojen osalta. Olosuhteet luodaan energiatehokkaalla tavalla. Tavoite huomioidaan suunnittelussa, sekä laite- ja järjestelmähankinnoissa ja -asennuksissa. Automaatiojärjestelmä mahdollistaa järjestelmien hyvän hallittavuuden, sekä energian ja veden käytön etäseurannan.

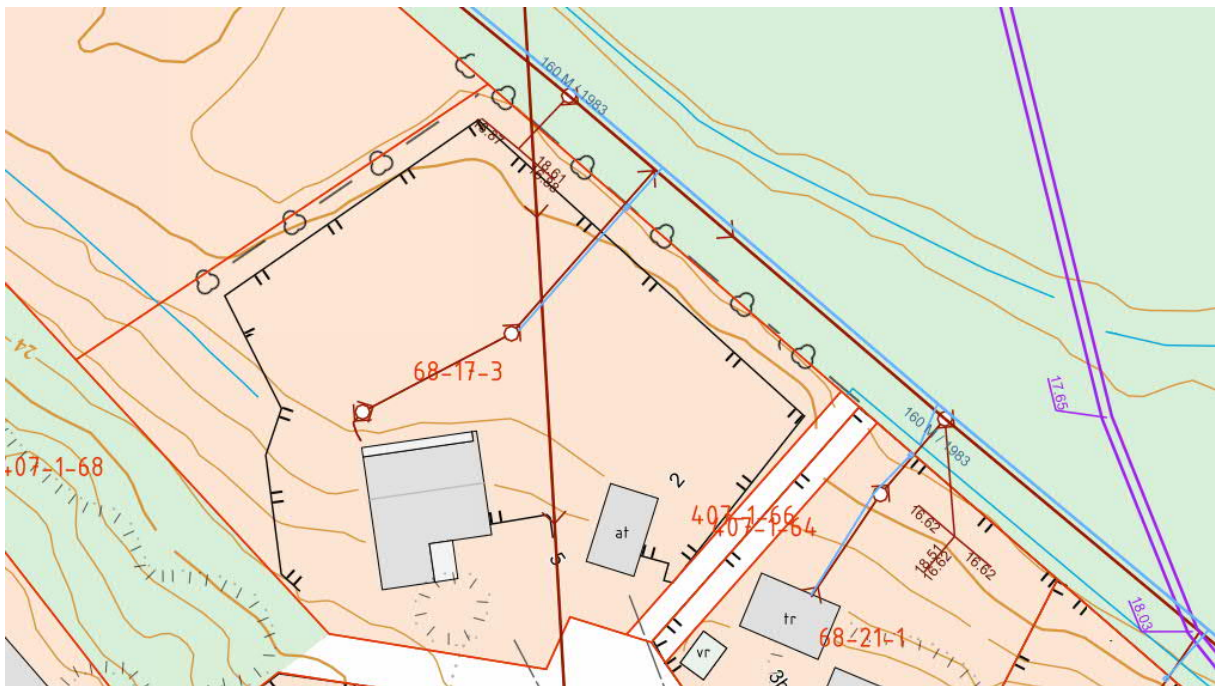
Tilat varustetaan käyttötarpeen mukaisin LVIA-laittein ja -varustein, mikä takaa hyvän toiminnallisuuden. Järjestelmien tulee olla kohtuullisessa määrin muuntojoustavia kohdan "Muuntojoustovaatimus" mukaisesti. Järjestelmät suunnitellaan ja toteutetaan siten, että tilojen osittaiset muutokset ovat mahdollisia, ilman laajamittaisia järjestelmämuutoksia. Tekniset tilat ja laitteet sijoitetaan järjestelmien kannalta optimoituihin paikkoihin.

Kaikkien LVIA-järjestelmien osien, laitteiden ja komponenttien tulee olla yleisesti käytössä olevia, testattuja ja tyyppihyväksytyjä, sekä järjestelmään yhteensopivia tuotteita. Laitteiden ja ohjelmien tulee olla yhteensopivia. Ohjelmien ja toimintojen tulee olla etäohjattavia ja -valvottavia Vantaan mallin mukaisesti.

Suunnittelu- ja toteutustyössä noudatetaan Vantaan kaupungin suunnitteluohjetta, jossa on esitetty yksityiskohtaisemmat ohjeet ja energiatavoitteet. Lisäksi tulee noudattaa yleisiä asetuksia, niiden taustamateriaaleja sekä Talotekniikkainfon oppaita.

5.4.1 Lämmitys ja jäähdytys

Nykyinen rakennus lämpenee öljykattilalla, joka on todennäköisesti vuodelta 2003. Lämmönjakokeskus sijaitsee päärakennuksen teknisessä tilassa. Hankkeen yhteydessä on tarkoitus luopua öljylämmityksessä ja tarkastella ilma-vesi- tai muita lämpöpumppuratkaisuja. Suunnitteluvaiheessa selvitetään rakennuksen elinkaaren kannalta edullisin vaihtoehto. Vantaan Energian kaukolämpöverkko ei nykyisellään aivan ulotu tontille. Alueen johtokartta on esitetty alla.



Lämmönjakokeskus

Lämmityslaitteistot sijoitetaan niille varattuun erilliseen tekniseen tilaan, johon käynti on nykyisin rakennuksen sisäkautta. Lämmityslaitteistot ovat tehdasvalmisteisia kokonaisuuksia. Lämmityslaitteistoilla lämmitetään tilojen, käyttöveden sekä ilmanvaihdon lämmityspiirejä.

Lämmitysverkostot

Nykyinen rakennuksen lämmönjakelu tapahtuu lämmityspattereina. Nykyisellä osalla lämmitysverkostoa koskevat muutokset liittyvät väliseinäsiirroista johtuviin lämmityspattereiden siirtoihin. Lisäksi linjasäätö- ja termostaattiventtiilit uusitaan ja verkosto tasapainotetaan. Laajennusosaan rakennetaan uusi lattialämmitysverkosto. Lattialämmitysjärjestelmän suunnittelussa ja toteutuksessa noudatetaan Vantaan kaupungin ohjetta: Ohje lattialämmityksen suunnitteluun ja toteutukseen.

Tilojen lämmityksen ja ilmanvaihdon lämmityksen runkojohdot asennetaan rakennuksen sisälle, mahdollisuuksien mukaan 'alas lasketun katon' yläpuolelle. Runkojohtojen materiaali on teräsputki ja putkisto eristetään. Mikäli käytetään mineraalivillakourueristettä, eriste pinnoitetaan.

Laajennusosan asuinhuoneet varustetaan jäähdytyksellä. Muissa tiloissa viilennys hoidetaan tarvittaessa ilmanvaihdon yötuuletuksella.

Lämmöntalteenottolaitteet

Tulo- ja poistoilmakojeet varustetaan ensisijaisesti pyörivin LTO-laittein. LTO-tapa valitaan elinkaarikustannusten mukaan, rakennusmääräysten ja käyttötavan asettamat rajoitukset huomioiden.

5.4.3 Vesi ja viemäri

Rakennus on liitetty kaupungin vesijohto- ja jätevesiviemäriverkostoon. Sadevedet on ohjattu maastoon. Tontin nykyiset liittymät ovat alkuperäiset ja ne uusitaan hankkeen yhteydessä. Alueen johtokartta on esitetty kohdassa "Lämmitys ja jäähdytys".

Nykyisen rakennuksen vesijohdot ja viemärit uusitaan. Kaikki vesijohdot ja viemärit tehdään noudattaen ympäristöministeriön asetuksia, Vantaan kaupungin ja HSY:n käytänteitä sekä Talotekniikkainfon "Vesi- ja viemärilaitteistot" -opasta.

Nykyisen rakennuksen kaikki vesi- ja viemäripisteet sekä uusitaan. Tilat varustetaan tarkoituksen mukaisin vesi- ja viemärikalustein, joiden tulee olla SFS- tai ISO-tyyppihyväksyttyjä.

Käyttövesiverkosto

Vesimittari sijoitetaan tekniseen tilaan. Mittari mallia 'ultraääni', liitetään automaatio-ohjelmiston ja etäluennan piiriin. Lämpimän käyttöveden kv-syöttöjohto varustetaan kiinteistöautomaation luennan piiriin liitettävällä veden mittauksella. Tonttivesijohto varustetaan tarvittaessa 'itse säätyvällä' saattolämmityskaapelilla. Riittävän lämpimän käyttöveden takaamiseksi lisätään verkostoon käyttövesivaraaja.

Runkovesijohdot tehdään kupariputkesta juotosliitoksin. Vesijohdot eristetään. Mikäli eristeenä käytetään villakourueristettä, se pinnoitetaan. Jako- ja kytkentäjohdot ovat kuparia tai muovia. Näkyville jäävät, pinta-asenteiset kupariputket ovat kromattuja ja rakenteisiin asennettavat muoviputket sijoitetaan suojaputkeen.

Viemäriverkostot

Rakennukseen asennetaan erilliset jätevesi- ja sadevesiverkostot. Viemäriverkostot tehdään muoviviemäriputkesta muhviiliitoksin. Sade- ja jätevesiviemäriputkiston materiaali on pvc-muoviviemäriputki. Sadevesiviemäriputkena voidaan käyttää myös ns. "maanrakennusputkea". Verkostojen asennuksessa on huomioitava huolto- ja korjaustyöt. Tuuletusviemärit varustetaan jäätymissuojin.

Tontin tarkastuskaivot sekä sadevesi- ja perusvesikaivot ovat tehdasvalmisteisia muovikaivoja varustettuna teleskooppiputkin ja valurautaisin kansistoin. Kansiston kuormankestävyys määräytyy asennuspaikan mukaan. Sadevesikaivot varustetaan jäätymissuojin ja huuteluputkin sekä hiekkasiepparein. Syöksytorvet varustetaan rännikaivoin, "sadevesisuppiloita" ei hyväksytä.

Hulevesiä viivytetään kiinteistön alueella. Järjestelmä suunnitellaan ja varustetaan viivytysjärjestelmällä. Viivytyksen suunnittelussa noudatetaan Vantaan kaupungin hulevesien hallinnan toimintamallia. Viivytysjärjestelmän tyyppi määritetään suunnitteluvaiheen aikana.

Kaikkien putkikaivantojen rakenteessa huomioidaan alueen maaperäolosuhteet. Putkikaivannot eristetään tarpeenmukaisesti. Tarvittaessa kaivonnoissa olevat putket arinoidaan ja kaivannot salaojitetaan rakennuspaikan edellyttämällä tavalla. Putkistoon ei saa muodostua painaumia.

5.4.2 Ilmanvaihto

Nykyisen rakennuksen ilmanvaihtojärjestelmä ilmanvaihtokoneineen ja kanavistoineen puretaan. Yksittäisiä kanavaosuuksia voidaan säilyttää, mikäli ne koon ja sijainnin puolesta palvelevat tulevaa kanavistoa sellaisenaan. Kaikki päätelaitteet uusitaan. Rakennukset varustetaan lämmöntalteenotolla varustetulla koneellisella tulo- ja poistoilmanvaihdolla, noudattaen ympäristöministeriön asetuksia, Vantaan kaupungin ohjeita sekä Talotekniikkainfon oppaita.

Ilmanvaihdon mitoituksessa ja käytettävyydessä tulee ottaa huomioon kohdassa "Muuntojoustovaatimus" mainitut seikat, mukaan lukien yhteisten tilojen mahdollinen iltakäyttö.

Sisäilmaston laatuluokka noudattaa pääosin laatuluokkaa S2.

Ilmanvaihtojärjestelmän puhtausluokka on P1 (Sisäilmastoluokitus 2018). IV-tuotteiden puhtausluokka ja rakennusmateriaalien päästöluokka M1.

Ilmanvaihtokoneet ja puhaltimet

Nykyistä rakennusta palveleva ilmanvaihtokone sijoitetaan alempaan kerrokseen, sille varattuun lattiakaivolliseen tilaan ja laajennusta palveleva ilmanvaihtokone sijoitetaan laajennukseen.

Tulo- ja poistoilmakoneet ovat koteloituja, lämpöeristettyjä ja tehdasvalmisteisia koneita. Puhaltimet ovat kammiopuhaltimia, jotka varustetaan energiatehokkailla EC-moottoreilla. Ulkoilmasäleiköt varustetaan lumisuojin ja kammiot rakennetaan siten, että veden lumen pääsy koneisiin estyy. Kone-, kanava- ja päätelaitteiden suunnittelussa ja asennuksissa huomioidaan käytössä tarvittavat huolto- ja korjaustyöt.

Kanavistot ja päätelaitteet

Mitoitus toteutetaan vallitsevien ohjeiden ja säädösten mukaisesti.

Ilmanvaihtojärjestelmän kanavistot; tehdasvalmisteinen sinkitty kierresaumakanava.

Kanavisto varustetaan riittävässä määrin tarkastusluukuilla ja mittaus- ja säätöosilla, hyvän säädettävyyden ja huollettavuuden varmistamiseksi.

Ilmanjakolaitteet ovat tehdasvalmisteisia, hyvällä säädettävyydellä ja äänenvaimennuksella varustettuja tulo- ja poistoilmaelimiä.

Säätöjärjestelmät

Tilat ovat asuintiloja, jotka ovat käytössä vuorokauden ympäri. Ilmanvaihtokoneiden tulee käydä kaiken aikaa. Nykyisessä rakennuksessa ei jatkossa tule olemaan asuinhuoneita ja sen ilmanvaihdon toimintaa ohjataan aikaohjelmalla.

5.4.4 Automaatio

Rakennusautomaation suunnittelussa noudatetaan Vantaan kaupungin rakennusautomaation suunnitteluohjeistusta. Automaatio, toiminnot, lvi-tekniikan

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

5.4.5. Huoltokirja

Huoltokirjakoordinaattorin kanssa järjestetään erillinen aloituskokous, jossa sovitaan hankekohtaisesti huoltokirjakoordinoinnin toteutuksen sisällöstä ja aikataulusta.

5.5 Sähkötekniset tavoitteet

Yleistä

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

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

5.5.1 Aluesähköistys ja liittymät

Rakennus liitetään sähkölaitoksen pienjännitejakeluverkkoon nykyisen säilytettävän liittymän kautta, nousukaapeli uusitaan ja liittymä koko suurennetaan. Pihalle asennetaan uusi maakeskus / nousukeskus, josta syötöt nykyiselle pääkeskukselle sekä autotallin uusittavalle keskukselle, uudelle laajennuksen keskukselle sekä uudelle asuntorakennukselle keskukselle.

Rakennus liitetään Teleoperaattorin tietoliikenneverkkoon langattoman verkkoyhteyden välityksellä ja jos mahdollista niin hyödynnetään nykyistä liittymää. Nykyinen liittymä on selvitettävä suunnitteluvaiheessa. Kiinteistöautomaatio liitetään Vantaan kaupungin

5.5.2 Sähkönjakelu ja keskukset

Rakennukset varustetaan sähkökeskuksilla, nykyiset keskuksat hyödynnetään soveltuvin osin. Kiinteistöön asennetaan uusi tonttimallinen pääkeskus. Keskusten paikat ja määrät tulee suunnitella optimaalisesti huomioiden tilankäytön ja kaapeloinnin minimointi.

LIITE: Kaupunkitilalautakunta 15.12.2021 / 7 §

5.5.3 Johtotiet

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

5.5.4 Johdot ja niiden varusteet

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

- Sähkökeskuksia (nousu-, ohjaus- hälytysrunkojohdot)
- Maadoituksia/ukkossuojauksia
- Voimavirtalaitteita kuten keittiölaitteita
- Valaistusta ja pistorasioita
- Tele- ja turvajärjestelmiä
- AV-järjestelmiä
- LVIA- laitteita

Kaapeleihin tulee päästä käsiksi kohtuudella rakennuksen valmistumisen jälkeen. Esim. väliseinissä ei käytetä putketonta asennusta ja kuiluissa on avattavat luukut. Läpiviennit tulee tiivistää hyvin ja kylmien sekä lämpimien tilojen välisiä läpivientejä tulee välttää.

Upotettavien sähkökalusteiden sijoittelua huoneiden ulkoseinille tulee välttää.

5.5.5 Valaistusjärjestelmät

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

Optimaaliseen energiatehokkuuteen tulee pyrkiä valitsemalla energiatehokkaat valaisimet sekä niihin energiatehokkaat valolähteet (kuten Led). Valaisimet tulee pyrkiä sijoittamaan siten, että valoa saadaan sinne missä sitä tarvitaan ja tarpeenmukaisella valaistusvoimakkuudella.

Valaistuksessa huomioidaan kodinomaisuus, nykyiset valaisin päivitetään vastaavanlaisiin nykyaikaisiin led-valaisimiin, huomioidaan kohdevalaistus (esim. kukkavalot ja jalkalamput ym.) sekä yöaikainen valaistus.

Valaistusohjaukset toteutetaan sisätiloissa paikallisesti valokytkimillä, painikkeilla ja liike/läsnäolo tunnistimilla.

Ulkovalaistuksessa Käytetään heti syttyviä ja mahdollisesti säädettäviä Led-lamppuvalaisimia, voidaan syttymistä ohjata osittain liiketunnistimilla ja/tai

valoisuusantureilla huomioon ottamalla katuvalaistus sekä lähiseudun asutus. Pimeään aikaista osavalaistusta tarvitaan mm. ilkkivaltariskin sekä kameravalvonnan takia.

5.5.6 Yleiskaapelointijärjestelmä (atk, puhelin, videovalvonta)

Rakennus varustetaan Cat 6a mukaisella yleiskaapelointijärjestelmällä (U/FTP).

Yleiskaapelointitelineet asennetaan omiin erilliseen lukittaviin teletiloihin.

Pistorasioita asennetaan mm. toimistotyyppisiin tiloihin, huoneisiin, auloihin, neuvottelutiloihin, ruokalaan, teknisiin tiloihin, yms. Saneerattavassa osassa rasioita lisätään ja uusitaan tarvittaessa.

Rakennus varustetaan kattavalla langattoman lähiverkon verkon (wlan) tukiasemilla.

5.5.7 Yhteisantennijärjestelmä

Nykyinen järjestelmä säilytetään, rasioita uusitaan tarvittaessa.

5.5.8 Äänentoistojärjestelmä

Ei tule äänentoistojärjestelmää.

5.5.9 Keskuskellojärjestelmä

Ei tule äänentoistojärjestelmää.

5.5.10 Inva-WC-hälytysjärjestelmä

Laajennusosan Le-WC-tila varustetaan tilakohtaisella hälytysjärjestelmällä. Lisäksi toimistuhuoneeseen asennetaan rinnakkaishälytyskoje.

5.5.11 Soittokellot ja sisäänpyyntölaitteet

Asuinrakennukset varustetaan soittokello- ja/ tai kuvallisella ovipuhelinjärjestelmällä.

5.5.12 Kiinteistöautomaatiojärjestelmä

Rakennus varustetaan taloautomaatiojärjestelmällä, jolla ohjataan taloteknisiä laitteita, kerätään mittauksia ja välitetään hälytystietoja. Yhteishälytys johdetaan vartiointiliikkeelle murtohälyttimen välitinlaitteen kautta.

5.5.13 Rikosilmoitusjärjestelmä

Rakennus on varustettu murtoilmaisujärjestelmällä. Järjestelmä on toteutettu kuorisuojauksena liikeilmaisimilla. Laajennusosa liitetään nykyiseen järjestelmään. Hälytys toiminto liitetään vartiointiliikkeeseen langattomasti. Laitteet (Hedegren HHL) ja niiden asennus tilaajan erillishankinta.

5.5.14 Videovalvontajärjestelmä

Rakennus varustetaan IP-pohjaisella videovalvontajärjestelmällä. Kameroita asennetaan valvomaan rakennuksen ulkoseinustoja ja osin piha-alueita.

Laitteet ja niiden asennustyöt tilaajan erillishankinnassa. Kaapelointi toteutetaan osana yleiskaapelointiverkkoa.

5.5.15 Henkilöturvajärjestelmä

Rakennuksiin rakennetaan kaapelointi ja rasiat henkilöturvajärjestelmää varten. Järjestelmän hankinta käyttäjien erillishankintana.

5.5.15 Hätälukitusjärjestelmä

Rakennuksen sähkölukittavat ovet varustetaan ns. hätälukitusjärjestelmällä. Ovien lukitsemista ja avausta ohjataan toimistohuoneesta.

5.5.16 Sähköiset ovilukitukset ja kulunvalvontajärjestelmä

Rakennuksen pääkulkureittien ulko-ovet ovet sekä erillisen asunnon ulko-ovi varustetaan sähkölukoilla.

5.5.17 Merkki- ja turvavalaistusjärjestelmä

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

5.5.18 Palohälytysjärjestelmä

Rakennus varustetaan automaattisella osoitteellisella analogisella paloilmoitinjärjestelmällä, jota ei liitetä hätäkeskukseen, ellei rakennusluvan ehdot muuta edellytä. Kts. Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta 848/2017 luku 7. Järjestelmän laitteina käytetään automaattisen osoitteellisen paloilmoitinjärjestelmän laitteita (kuten Schneider FXM NET). Nykyinen paloilmaisinjärjestelmä uusitaan.

5.5.19 Sprinkleri- ja savunpoistojärjestelmä

Ei tule sprinkleri- ja savunpoistojärjestelmää.

5.5.20 Koneet, laitteet ja erityisjärjestelmät

Märkätilat varustetaan lattialämmityksellä (mukavuuslämpö, kuivatus). Lämmitysmuodon valinta tarkasteltavana kokonaisuutena suunnitteluvaiheessa.

Kattokaivojen, räystäiden ja syöksytorvien sähkölämmityksiä tulee välttää. Toteutetaan vain, jos henkilöturvallisuus ja/tai sadevesien johtaminen sitä ehdottomasti edellyttää.

Lvi-laitteille asennetaan sähköliitännät.

6 TONTTI JA RAKENNUSPAIKKA

6.1 Rakennuspaikan sijainti ja hallinta

Hoivatila Vuorikumpu sijaitsee osoitteessa Neitsytkuja 5, 01510 Vantaa. Kohteen kiinteistötunnus on 92-068-0017-003. Kiinteistön omistaa Vantaan kaupunki.

Tontin pinta-ala on 2759 m².

6.2 Rakennuspaikan ominaisuudet

Asemakaavamääräykset, rasitteet

Tontti on kaavoitettu voimassa olevan asemakaavan mukaan erillispientalojen ja ympäristö häiritsemättömien teollisuusrakennusten korttelialueeksi (AOT). Kaava 68017 (vuodelta 1984) muukaan sallitaan tehokkuusluku e:0,25 ja II-kerrosta.

Tontti sijaitsee kahden puiston välissä (VP).

Omakotitalon laajennettiin (11 m²) ja muutettiin lasten vastaanottokodiksi poikkeamispäätöksellä PL 04§03050 12.4.302003.

Kohteen rakennusoikeudellinen kerrosala on 690 k-m² ja täällä hetkellä on rakennettu noin 325 brm² (kerrosala on epäselvä ja on selvitettävä suunnitteluvaiheessa). On jäljellä ainakin 365 brm². Hankkeessa, esitetään laajennuksen laajuutena noin 240 brm².

Kohteen sijaintikartta, sekä asemakaavaote ja -määräykset ovat tämän asiakirjan liitteinä.

Kiinteistörekisterin mukaan ei ole rasitetta.

Tontin rakennettavuus, maaperätiedot, kunnallistekniikka

Tontilla on tehty syksyllä 2021 muutamia painokairauksia, siipikairaus ja otettu maanäyte yhdestä tutkimuspisteestä. Lisäksi tontilla sijaitsee muutama vanha

hajapiste. Maanpinta on vaaittu syksyllä 2021 ja vanha 1960-luvun kartan maanpinta on arvioitu alueella.

Lähiympäristön kairauksilla on päästy tunkeutumaan noin 3–6 metrin syvyydelle tutkimusajankohdan maanpinnasta. Eri aikakausien maanpintoja vertaamalla on huomattu, että tontilla on aikoinaan mm. pihalle läjitettyjä täyttöjä. Täyttöjen laadusta, puhtaudesta, homogeenisuudesta ja sisäisestä stabiliteetista ei ole tietoa. Kairaajan mukaan täyttöä olisi paksusti myös tulevan laajennusosan kohdalla, sekä etelärinteessä. Alueella on luontainen pehmeä savikerrostuma täyttöjen alla ja tontin rajan ulkopuolella kulkee oja. Savikerrostuma ulottuu myös kaltevana rinnealueelle. Tontin stabiliteettia ei ole tutkittu. Vanha rakennus, johon laajennus on suunnitteilla, on perustettu pohjoisosaltaan maanvaraisesti. Vanhan rakennuksen itä- ja länsiseinissä on halkeamia.

Tontin rakentaminen edellyttää lisäpohjatutkimuksia ja stabiliteettitarkastelua sekä vanhojen täyttöjen lisätutkimusta. Pohjavedenpinnantasoo tulee selvittää.

Kohde on luokaltaan vaativa pohjarakenteiden suunnittelutehtävä:

- sortumavaara (stabiliteetti rinteessä sekä liukumisen tarkastelu itäpuolen pelloille)
- Vanhaan heikkokuntoiseen rakennukseen liittyminen (laajennus)
- suunnittelun yhteydessä pitää tarkistaa vanhan rakennuksen stabiliteetti (halkeamia).
- tärinäselvitys
- mahdolliset kaivantojen suunnittelut lähellä vanhaa rakennusta

Tontilla on vanha betoninen öljysäiliö, joka puretaan. PIMA on tutkittava säiliön ympäriltä purkutöiden jälkeen.

Rakentamisrajoite: merivesiviemäri kulkee tontin läpi

Liikenne, pysäköinti ja meluselvitys

Hanke ei edellyttää muutoksia liikenneliittymälle eikä pysäköintialueelle.

Kohde ei sijaitse lentomelualueella,

Kohde ei sijaitse tie- tai junamelualueella.

Radonselvitystä

Radon selvitykset tehdään keväällä 2022.

6.3 Rakennuspaikan toiminnalliset tavoitteet

Rakennuspaikan toiminnalliset tavoitteet ovat esitelty tilakaaviossa (ks. kohta 4.3) ja ne tarkentuvat suunnitteluvaiheessa.

7. HANKKEEN LAAJUUSTAVOITE

8. KUSTANNUKSET

8.1 Rakennuskustannukset

Tarveselvitys-hankesuunnitelman mukaan tavoitehintaa on 1 550 000 € (alv 0 %),
KL 106,3 (10/21).

Arvio sisältää:

- Ponttiseinä, massanvaihto ja paalutus
- Hulevesien viivästys ja sadevesijärjestelmä
- Laajennusosan työnaikainen sääsuoja
- Ilma-vesilämpöpumppu poistuvan öljylämmityksen tilalle
- Laajennusosan vesikiertoinen lattialämmitys

Arvio ei sisällä:

- Aurinkosähköpaneelit
- Öljysäiliön purku sekä pilaantuneen maan kaivu, käsittely ja täyttö 31 000 €

8.2 Käyttökustannusennuste

Kohteen ylläpitokustannukset ovat 29 502 €/vuosi.

8.3 Ensikertaisen kalustamisen ja varustamisen kustannusennuste

90 000 euroa

9 RAHOITUS, TOTEUTUS JA AIKATAULU

9.1 Rahoitus investointiohjelmassa

Yhteensä 1,05 milj. € jaettu niin:

50 000 € / 2021, 450 000 € / 2022, 550 000 € / 2023, 0 € / 2024.

Sisäinen tilausnumero 1368016

9.2 Aikataulu

Hankeen laajennus- ja korjausrakentaminen suoritetaan yhdessä vaiheessa.

- Tarveselvitys-hankesuunnitelma valmis 29.11.2021.
Lautakunnille: 12/2021
- Suunnittelijoiden hankinnat 11–12/2021
- Suunnittelu alkaa 1/2022
- Luonnokset valmiit 2/2022.
- Pääpiirustukset valmiit 3/2022.
- RAKENNUSLUPAHAKEMUS 4/2022
- Toteutussuunnittelu valmis 6/2023
- Rakentaminen alkaa 9/2022, valmis 6/2023
- Käyttöönotto 8/2023

10 RISKIT

Hankkeen epävarmuustekijät ovat tavanomaisia liittyen rakentamiskustannuksiin sekä hankkeen onnistumiseen.

- Rakennuskustannusten yllättävä nousu toteutusaikana
- Markkinatilanteiden aiheuttama rakennusmateriaalien saamisvaikeudet
- Korjaustöiden aikana havaitaan ennakoitua suurempia rakenteellisia ja/tai sisäympäristöön liittyviä korjaustarpeita
- Toiminnan malli muuttuu lähivuosina, jolloin rakennus ei ole enää käyttäjän tarpeiden mukainen

Nämä riskit voidaan estää, jos

- Hanke toteutetaan tässä suunnitellussa ajassa.
- Rakennus suunnitellaan huolella ja toteutus valvotaan huolellisesti.
- Noudatetaan kuivaketju10-menettelytapaa
- Ulkovaippoihin kohdistuneet paikalliset korjaustyöt tehdään sääsuojan alla
- Suositaan avointa, käyttö- ja muuntojoustavaa rakentamista.
- Kapselointityö (tiivistämistyön) suoritetaan suunnitelmien mukaan huolella valvoen. Lisäksi rakennukseen ei muodosteta koneellisesti alipainetta, jolloin rakenteiden epäpuhtaudet voivat kulkeutua sisätiloihin.

Rakennuksesta on laadittu HAVAT-riskikartta. Suunnitteluvaiheessa täytetään Vantaan kaupungin tilakeskuksen turvallisuusohjeen mukaiset asiakirjat.

11 HANKESUUNNITTELUTYÖRYHMÄ

sähköpostiosoitteet: **etunimi.sukunimi@vantaa.fi**

paitsi lauri.karjalainen2@vantaa.fi

Sosiaali- ja terveydenhuollon toimiala:

Saana Pukkio, palvelupäällikkö, lapsiperheiden sosiaalityö ja lastensuojelu

Lauri Karjalainen, lastensuojelulaitoksen esimies

Seija Lappalainen, yksikön vastaavaohjaaja (Hoivatila Vuorikumpu)

Eija Pyyhtiä, erityisasiantuntija, kehittämisyksikkö

Kaupunkiympäristö/ Kiinteistöt ja tilat / Toimitilajohtaminen:

Josée Courtemanche, rakennuttaja-arkkitehti (hankkeen vetäjä)

Jukka Tuhkanen, rakenneinsinööri

Katri Onnela, LVI-insinööri

Jonna Rosenblad, Sähköinsinööri

Tommi Knuutinen, sisäilma-asiantuntija

Sirpa Eskelinen, energia-asiantuntija

Tarja Aaltola, Keittiöasiantuntija

Anne Valkeapää, Puhtauspalveluasiantuntija

Marika Suotula, pihavastaava

Petri Kokkonen, kustannusinsinööri

Eija Kivineva, hankepäällikkö

Juha Vuorenmaa, rakennuttajapäällikkö

Jussi-Pekka Sojakka, kunnossapitopäällikkö

Pasi Salo, toimitilapäällikkö

Jari Mattila, kiinteistöpalvelupäällikkö

Erja Nurmisto, alueisännöitsija

Kai Lange, alueisännöitsija

Tietohallinto:

Ilkka-Alexi Yliajo, tietoliikenne konsultti

Rakennusvalvonta:

Ilkka Rekonen, lupapäällikkö

Kaupunkisuunnittelu:

Marjaana Yläjääski, aluearkkitehti

Ritva Kotilainen, asemakaava-arkkitehti

Keski-Uudenmaan pelastuslaitos:

Mikko Hämäläinen, paloinsinööri

Taloussuunnittelu

Irina Kuki, erityisasiantuntija

Kuntatekniikan keskus:

Jarmo Pajunen, liikennesuunnittelu, liikenneinsinööri

Antti Auvinen, vesihuolto, suunnitteluinsinööri

Anna-Leena Karhunen, geotekniikka, suunnitteluinsinööri

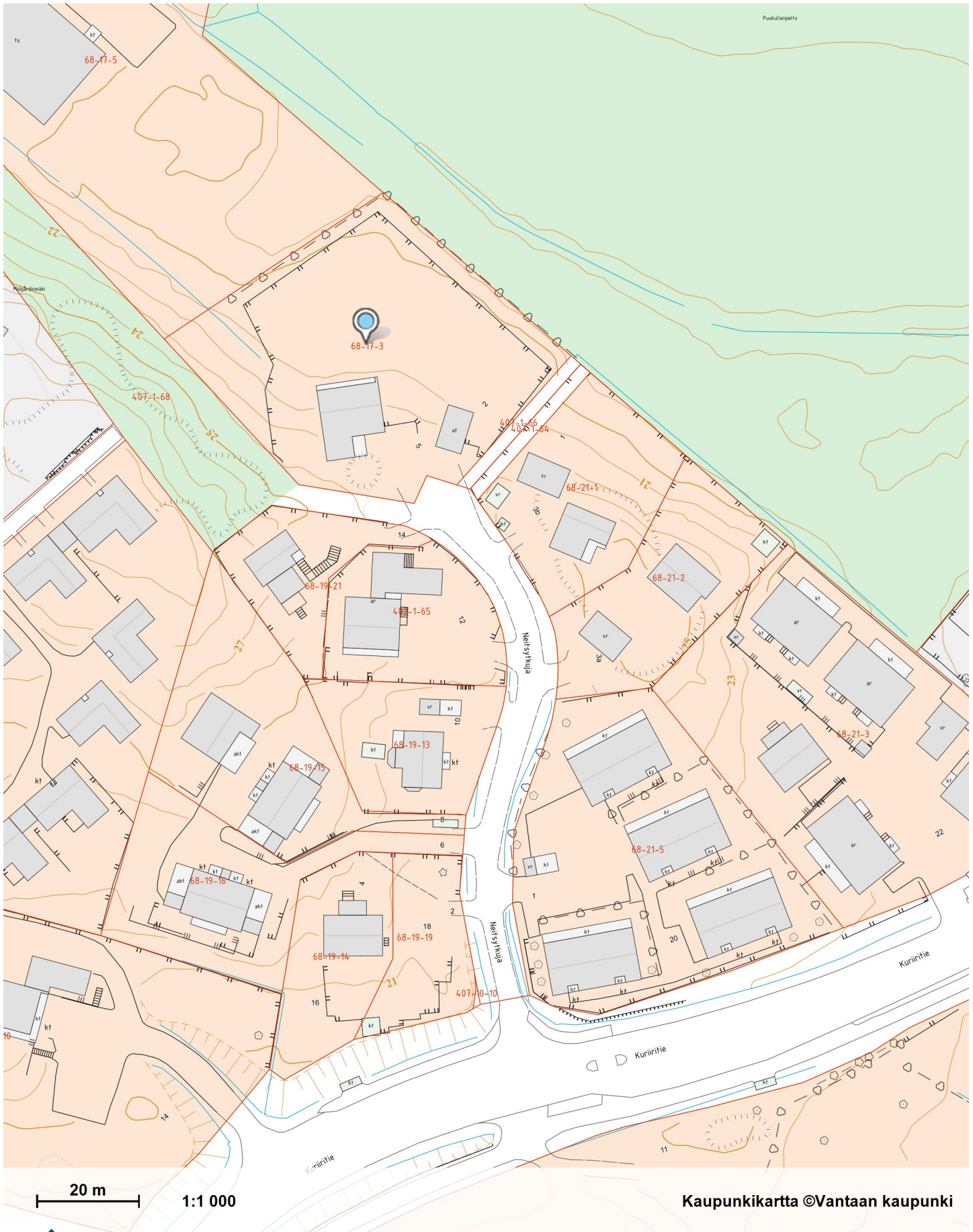
Heikki Kangas, geotekniikkapäällikkö

Työsuojeluvaltuutettu:

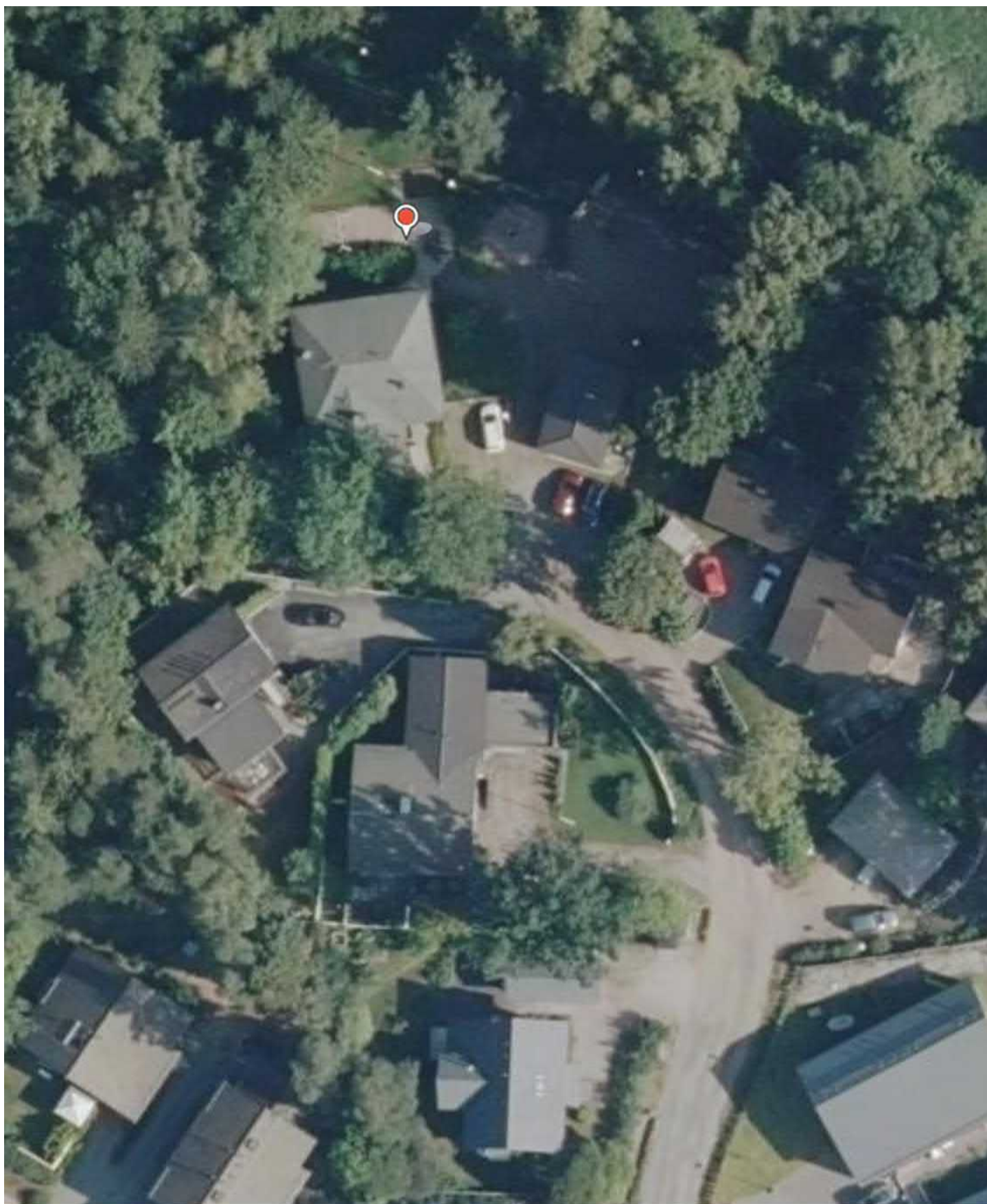
Päivi Domnick, työsuojeluvaltuutettu



LIITE 1 sijaintikartta



Hoivatila Vuorikumpu
Tarveselvitys-hankesuunnitelman liitteet
29.11.2021

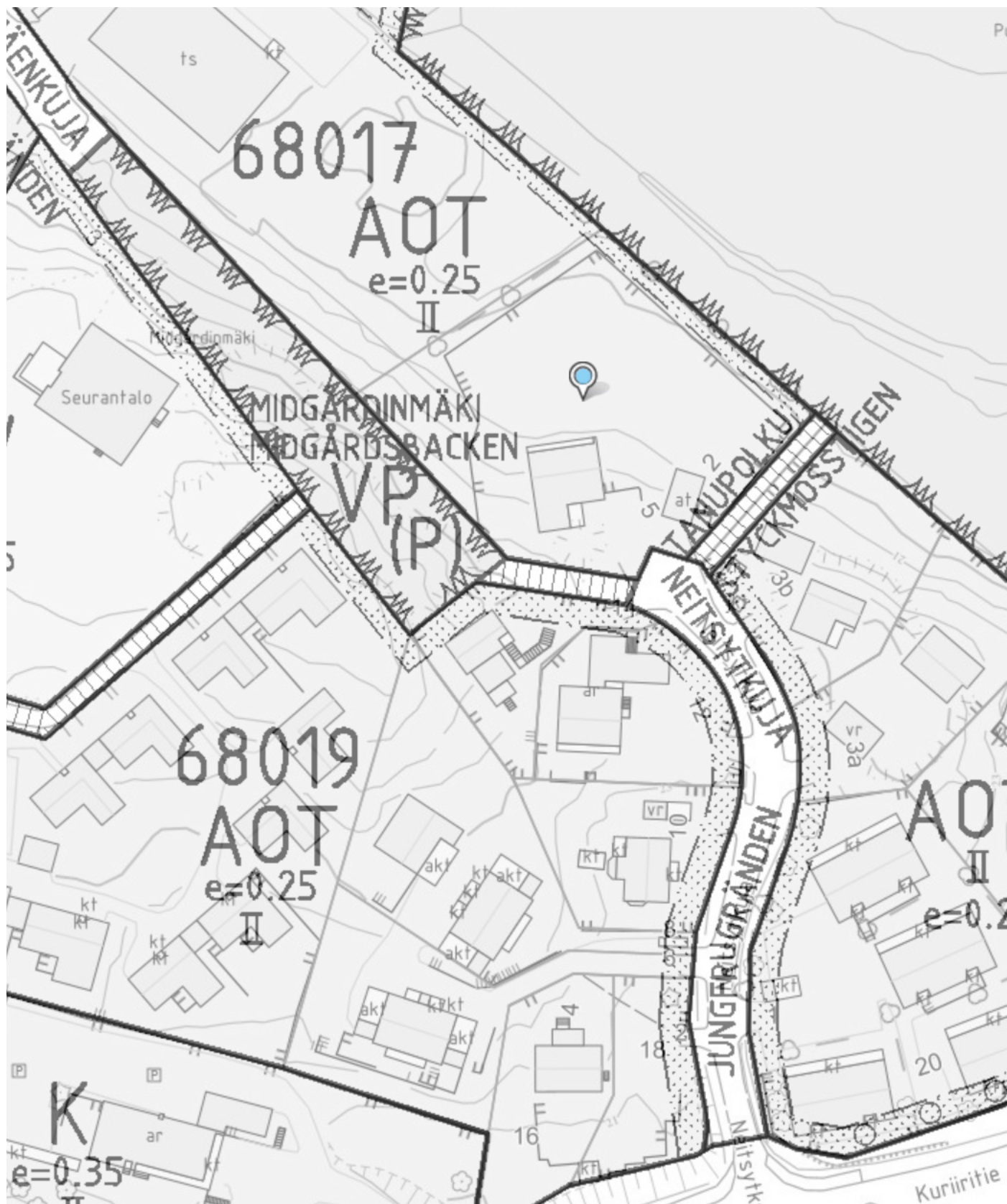


20 m 1:500

Ortokuva 2019 ©Vantaan kaupunki



Hoivatila Vuorikumpu
Tarveselvitys-hankesuunnitelman liitteet
29.11.2021



YM 8.10.1984

Kaava-alue n:o 000330
Pohjakartalle n:o 86/54



Vantaan kaupunki

68. kaupunginosa

KOIVUHAKA

Asemakaavan muutos

Kortteli 68017 (sekä osa voimassa
olevan asemakaavan puistoaluetta).

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ	
3 metriä sen kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jota vahvistaminen koskee.	
AOT	Erillispientalojen ja ympäristöä häiritsemättömien teollisuusrakennusten korttelialue.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
	Ohjeellinen tontin raja.
X X X	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
68	Kaupunginosa numero.
KOIVU	Kaupunginosa nimi.
68017	Korttelin numero.
1	Tontin numero.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
e=0,25	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
	Istutettava alueenosa.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueenosa.
AUTOPIIKAT	
	Autopaikkojen vähimmäismäärät:
Asunnot	1 autopaikka/85 k-m2
ISTUTUKSET, AITAUS	
	Korttelialueella tulee vähintään 3 metrin korkuisia puita säilyttää ja tarpeen vaatiessa istuttaa uusia puita niin, että 3 m korkeiden puiden määrä on vähintään 5 kappaletta kutakin alkavaa tontin 1000 m2 kohti.
	Avovarastointiin käytettävä tontinosa on rajattava vähintään kaksi metriä korkealla näkyvyyden estävällä aidalla tai puista ja pensaista muodostuvalla istutusvyöhykkeellä katu- tai puistoalueeseen rajoittuvalta osalta.
MELUSUOJAUS	
	Asuinrakennusten korttelialueella on asuin- ja työhuoneiden ulkokuoren ääneneristyskyvyn oltava moottoriajoneuvoliikenteen aiheuttamaa melua vastaan vähintään 30 dB.

Vantaa 4.4.1984

VANTAAN KAUPUNGIN KAAVOITUS- JA KIINTEISTÖVIRASTO
Kaavoitusosasto

Liisa Harju
Liisa Harju
Kaavoitusarkkitehti vs.

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen 493/82 vaatimukset. Kartoituksen on suorittanut vuosina 1966-67 Oy Kunnallistekniikka Ab. Vantaan kaupungin mittausosasto on täydentänyt pohjakarttaa.

Vantaa 22.8.1984

VANTAAN KAUPUNGIN KAAVOITUS- JA KIINTEISTÖVIRASTO
Mittausosasto

M. Tanskanen
Martti Tanskanen
Kaupungingeodeetti

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa 27/8/1984

Vahvistettu ympäristöministeriössä 8/10/1984

000332

Vanda stad

68. stadsdel

BJÖRKHAGEN

Ändring av stadsplanen

Kvarteret 68017 (samt del av gällande
stadsplanens parkområde).

1:2000

STADSPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Linje 3 meter utanför det planeområde som fastställtsen gäller.

Kvarteretsområde för fristående småhus och byggnader för ickemiljöstörande industri.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns mellan områdesdelar för vilka skilda planebestämmelser är gällande.

Riktgivande tomtgräns.

Kryss på beteckningen anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

Kvarternsnummer.

Tomtnummer.

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

Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.

Del av område som bör planteras.

För underjordisk ledning reserverad del av område.

BILPLATSER

Minimiantalet bilplatser:

Bostäder 1 bilplats/85 m2-vy

PLANTERINGAR, INHÄGNAD

På kvartersområdet skall minst 3 meter höga träd bevaras och vid behov nya träd planteras så, att mängden av 3 meter höga träd är minst 5 per påbörjad 1000 m2 tomtyta.

Del av tomtområde för 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 gatu- eller parkområde.

BULLERSKYDD

På kvartersområdet för bostadshus bör bostads- och arbetsrummens ytterhölje ha till minst 30 dB uppgående ljudisoleringsförmåga mot av motorfordons trafik förorsakat buller.

Vanda 4.4.1984

VANDA STADS PLANE - OCH FASTIGHETSVERK
Planeavdelningen

Liisa Harju
Liisa Harju
Planearkitekt tf.

Baskartan fyller de anspråk som författningen 493/82 kräver. Kartläggningen har under åren 1966-67 utförts av Oy Kunnallistekniikka Ab. Vanda stads mättningsavdelningen har kompletterat baskartan.

Vanda 22.8.1984

VANDA STADS PLANE- OCH FASTIGHETSVERK
Mättningsavdelningen

M. Tanskanen
Martti Tanskanen
stadsgeodet

Godkänd av stadsfullmäktige 27/8/1984

Fastställd av miljöministeriet 8/10/1984





LIITE 5

tilaohjelma

	kerros	nro.	Olemassa olevat tilat			Laajennustarpeita			Uudet tilat		
			Nimi	hym2	brm2	Nimi	hym2	brm2	Nimi	hym2	brm2
VAJA	K		ulkovälinevarsto (kylmä)		38,5				ulkovälinevarsto (kylmä)		38,5
	1		kerhoh. / varasto (lämmin)	33,6	38,5				varasto (lämmin)	33,6	38,5
PÄÄRAKENNUS	K	101	aula	22,3					aula	12,3	
	K	102	makuuhuone	9,1					oleskelutila	10	
	K	103	makuuhuone	8,8					kodinhoituhuone	17,9	
	K	104	makuuhuone	8,7					aula	8,7	
	K	105	takkahuone	14,6					takkahuone	14,6	
	K	106	kodinhoituhuone	10					sosiaalitala	10	
	K	107	vaatehuone	4,4					tekninentila	4,4	
	K		kodinhoitovarasto	3,3					HK-WC ja pesutila	5,2	
	K	108	WC	1,9					pukuhuone, 2 suikua + 1 wc	11,8	
	K	109	pukuhuone	4,2					sauna	4,6	
	K	110	pesuhuone	7,6							120,4
	K	110	sauna	4,6							
					120,4						
	1	201	tulikaappi	9,4					tulikaappi	9,4	
	1	202	eteinen	20,9					eteinen	20,9	
	1	203	toimisto	9,6					toimisto	9,6	
	1	204	makuuhuone	10					oleskelutila (avotila)	10	
	1	205	makuuhuone	10,5					neuvotteluhuone	21,1	
	1	206	makuuhuone	10,6							
	1	207	sosiaalitala	11,6					toimisto (kanslia)	11,6	
	1	208	WC + suihkuh.	2,3					WC (ilman suihku)	2,3	
	1	209	keittiö	14,5					keittiö	14,5	
	1	210	ruokasali	10,7					ruokasali	10,7	
	1	211	olohuone	29,7					olohuone	29,7	
	1	212	WC	1,5					WC	1,5	
	1	213	pannuhuone	4,2					pannuhuone	4,2	
					166,4						166,4
Yhteensä olemassa olevatila				278,6	325,3					278,6	325,3
LAAJENNUS	K					asuinhuone (mh)	12	14,4	asuinhuone (mh)	12	14,4
	K					asuinhuone (mh) - kriisihuone	12	14,4	asuinhuone (mh)	12	14,4
	K					1 suihkutila + invaWC	6	7,2	asuinhuone (mh)	12	14,4
								0	asuinhuone (mh)	12	14,4
	1					1 monikäyttöttila	12	14,4	asuinhuone (mh)	12	14,4
	1					1 toimistohuone (kanslia)	8	9,6	asuinhuone (mh)	12	14,4
	1					1 neuvottelutila	12	14,4	asuinhuone (mh)	12	14,4
									asuinhuone (mh) kriisihuone	12	14,4
	1					lisää sos-tilaa	4	4,8	aula /käytävä	30	36
	1					lisääpesutilaa henkilöstölle	4	4,8	WC / suihkutila	5	6
								0	tulikaappi/eteinen	6	7,2
						Asunto: asuinhuone	12	14,4	Asunto: asuinhuone	12	14,4
						Asunto: pesuhuone	6	7,2	Asunto: pesuhuone	6	7,2
						Asunto: keittiö	6	7,2	Asunto: keittiö	6	7,2
						Asunto: eteinen	4	4,8	Asunto: eteinen	4	4,8
						Asunto: tulikaappi	2	2,4	Asunto: tulikaappi	2	2,4
Yhteensä laajennustarvetta				0			100	140		167	233,8
Muut tilat (laajennus)	K			0		tekninen tila	4	4,8	tekninen tila	4	4,8
Yhteensä muut tilat				0			4	5,6		4	5,6
Yhteensä laajennustarvetta (sis. Muut tilat)				0		YHTEENSÄ	104	145,6	YHTEENSÄ	171	239,4
YHTEENSÄ vanhat ja laajennus tarpeita				325,3				145,6			564,7
											rakennusoikeus: 690 brm2

SELITYS

	olemassa olevia tiloja
	uudet tilat olemassa oleva rakennuksessa
	uudet tilat laajennuksessa



VANTAAN KAUPUNKI
TILAKESKUS
Suunnittelu- ja hankepalvelut

TAVOITEHINTA
Tarveselvitys ja hankesuunnitelma
12.11.2021

HOIVATILA VUORIKUMPU, LAAJENNUS JA OSAKORJAUS

Neitsytkuja 5, 01510 Vantaa

Laajuustiedot :
bruttoala 565 brm2
hyötyala 450 hym2
huoneistoala 509 htm2
tilavuus 1 859 rm3
tehokkuusluku 1,26

Rakennuskustannukset		Yht.€	€/brm2	€/hym2	€/rm3
<u>Rakennuttajan kulut</u>		210 000	371,68	466,67	112,96
suunnittelu	100 000				
rakennuttaminen	90 000				
liittymismaksut	20 000				
<u>Rakennustekniset työt</u>		950 000	1 681,42	2 111,11	511,03
rakennusteknilliset työt					
- sis.pihatyöt					
<u>LVI-työt</u>		170 000	300,88	377,78	91,45
LVV-työt	120 000				
IV-työt	40 000				
Säätölaitteet	10 000				
<u>Sähkötyöt</u>		120 000	212,39	266,67	64,55
<u>Erillishankinnat</u>		0	0,00	0,00	0,00
<u>Muutos- ja lisätyövaraus</u>		100 000	176,99	222,22	53,79
TAVOITEHINTA (alv 0%)		1 550 000	2 743,36	3 444,44	833,78
TAVOITEHINTA (alv 24%)		1 922 000	3 401,77	4 271,11	1 033,89

Hintataso KL 106,3 (10/21)

Arvio sisältää:

- Ponttiseinä, massanvaihto ja paalutus
- Hulevesien viivästys ja sadevesijärjestelmä
- Laajennusosan työnaikainen sääsuoja
- Ilma-vesilämpöpumppu poistuvan öljylämmityksen tilalle
- Laajennusosan vesikiertoinen lattialämmitys

Arvio ei sisällä:

- Aurinkosähköpaneelit
- Öljysäiliön purku sekä pilaantuneen maan kaivu, käsittely ja täyttö 31 000 €



Hoivatila Vuorikumpu
Tarveselvitys-hankesuunnitelman liitteet
29.11.2021



8 § Rajoituksista vapautuneiden osakehuoneistojen vuokrien tasokorotus / AK

VD/11899/02.03.00.00/2021

AK/PS/HK/SL

Vantaan kaupunki omistaa 103 osakehuoneistoa, jotka ovat vapautuneet ARA-rajoituksista. Elinkustannusindeksin ja vuokrien kasvunopeuden eroista johtuen on muodostunut tarve tarkistaa ARA-rajoituksista vapautuneiden osakehuoneiston vuokranmäärittelyperusteita. Esitetään hyväksyttäväksi uudet vuokranmääräytymisperusteet ARA-rajoituksista vapautuneille osakehuoneistoille.

Vantaan kaupunki omistaa 423 osakehuoneistoa eri puolilla Vantaata, joista osa on kaupungin työntekijöiden palvelussuhdeasuntoina, osa sosiaalitoimen asukkaiden käytössä ja suurin osa tavallisessa asumiskäytössä. Osakehuoneistojen kunto ja varustelutaso vaihtelevat huomattavasti kohteittain peruskorjatuista nykyaikaistetuista asunnoista 1960-luvun alkuperäiskunnossa oleviin asuntoihin. Asuntotyypit vaihtelevat 1 h+kk (noin 25 m²) – 4 h+k (noin 94 m²).

Vantaan kaupunki korotti palvelussuhdeasuntojen vuokria vuoden 2019 alusta alkaen (kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja 12.4.2018 § 27), jolloin palvelussuhdeasuntojen vuokrataso määriteltiin noin 20 % vallitsevaa markkinatasoa alhaisemmaksi. Palvelussuhdeasuntojen vuokratason on tarkoitus olla alhaisempi kuin markkinavuokran, jotta se toimisi houkuttimena Vantaan kaupunkiin rekrytoitaville työntekijöille. Niin sanottujen tavallisten osakehuoneistojen kohdalla vastaavaa korotusta ei ole tehty ja niiden vuokrataso onkin jäänyt jälkeen Vantaan yleisestä vuokratasosta. Asuntojen vuokria on tarkistettu vuosittain elinkustannusindeksillä.

Osakehuoneistoista suurin osa on yhä ARA-rajoitusten alaisia, mutta 103 asuntoa on vapautunut rajoituksista. Rajoituksista vapautuneet asunnot jakaantuvat huonekoon mukaisesti seuraavasti:

Koko	kpl	keskim. m ²	yht. m ²
1 h+k/kk	89	32,67	2 907,5
2 h+k/kk	8	57,60	460,5
3 h+k/kk	4	69,75	279,0
4 h+k	2	92,25	184,5
Yhteensä	103		3 831,5

Asukasvalinnan näihin osakehuoneistoihin tekee VAV Asunnot Oy, jolta palvelu on ostettu vuodesta 2005 alkaen (Asukaspalvelulautakunta 7.12.2005 § 3).

Elinkustannusindeksin ja vuokrien kasvunopeuden eroista johtuen on tullut ajankohtaiseksi tarkistaa ARA-rajoituksista vapautuneiden osakehuoneistojen vuokrien määrittelyperusteet. Vuokrien määrittelyperusteiden tarkistamisessa on huomioitu sekä yleinen Vantaan alueen vuokrataso että alueellisten vuokratasojen erot Vantaan kaupungin sisällä. Pääpiirteittäin esitettävä laskentamalli noudattaa aikaisemmin käytössä ollutta laskentamallia, mutta tavoitteena on tässä yhteydessä yhdenmukaistaa rajoituksista vapautuneiden osakehuoneistojen ja palvelussuhdeasuntojen vuokranlaskentamalli.

Rajoituksista vapautuneiden huoneistojen vuokrien tasokorotuksella pyritään myös kasvattamaan asuntojen tuottoarvoa. Vantaan kaupungin tuottavuus- ja kasvuohjelmassa on yhtenä toimenpiteenä



määritetty kaupungin omaisuuden myynti ja myyntitulojen kasvattaminen. Rajoituksista vapautuneiden osakehuoneistojen myyntiä suunnitellaan ja tasokorotuksella pyritään vaikuttamaan positiivisesti myyntihintoihin.

KTI Kiinteistötieto Oy:n tuottaman asuntovuokratietojen vuoden 2020 yhteenvetoraportin mukaan alla olevasta taulukosta löytyy tietoja Vantaalla eri vuosikymmenillä rakennettujen eri kokoisten asuntojen neliövuokrasta:

VALMISTUMISVUOSI	TYYPPI	KESKIKOKO	VUOKRAN KESKIARVO
1960-luku	Yksiö	31,1	23,00 €
	Kaksio	53,3	16,83 €
	Kolmio	71,2	15,63 €
1970-luku	Yksiö	-	-
	Kaksio	56,0	16,11 €
	Kolmio	76,2	14,59 €
	Neliö +	94,6	13,83 €
1990-luku	Yksiö	37,8	21,32 €
	Kaksio	51,5	18,01 €
	Kolmio	73,5	15,89 €
	Neliö +	91,4	15,18 €

Suurin osa Vantaan kaupungin omistamista osakehuoneistoista sijaitsee 1970-luvulla valmistuneissa taloissa, joten perusvuokran lähtötasona on käytetty 1970-luvun vuokra-asuntojen keskimääräistä vuokratasoa, lukuun ottamatta yksiöitä, joista ei tilastotietoa kyseiseltä vuosikymmeneltä löydy KTI:n tilastosta. Yksiöiden osalta perusvuokrana on käytetty 1960- ja 1990-luvulla valmistuneiden yksiöiden vuokrien keskiarvoa eli noin 22,16 euroa/m²/kk. Suurin osa vuokrantarkastuksen kohteena olevista asunnoista on kuitenkin kunnoltaan heikompia verrattuna keskimääräiseen vuokra-asuntoon. Tämä on huomioitu käyttämällä perusvuokrana 95 % KTI:n keskimääräisistä neliövuokrasta.

Perusvuokrassa on huomioitu myös asunnon koon vaikutus neliövuokraan.

- Yksiöt:
- alle 31 m²: -1 m² vaikuttaa neliövuokraa nostavasti 1,5 %
 - 31 m²: 21,05 euroa/m²/kk
 - yli 31 m²: +1 m² vaikuttaa neliövuokraa laskevasti 1,5 %
- Kaksiot:
- alle 56 m²: -1 m² vaikuttaa neliövuokraa nostavasti 1,5 %
 - 56 m²: 15,3 euroa/m²/kk
 - yli 56 m²: +1 m² vaikuttaa neliövuokraa laskevasti 1,5 %
- Kolmiot:
- alle 76 m²: -1 m² vaikuttaa neliövuokraa nostavasti 1,5 %
 - 76 m²: 13,86 euroa/m²/kk
 - yli 76 m²: +1 m² vaikuttaa neliövuokraa laskevasti 1,5 %
- Neliöt:
- alle 95 m²: -1 m² vaikuttaa neliövuokraa nostavasti 1,5 %
 - 95 m²: 13,14 euroa/m²/kk
 - yli 95 m²: +1 m² vaikuttaa neliövuokraa laskevasti 1,5 %



Hyvän vuokratavan mukaisesti vuokran tasokorotuksen suuruus on enintään 15 % vuodessa. Mikäli huoneistokohtaisesti laskettu tasokorotus on suurempi kuin 15 %, toteutetaan tasokorotus useamman vuoden aikana. Mikäli vuokralainen ei hyväksy vuokranantajan esitystä vuokran korotuksesta, vuokranantaja voi lain mukaan viimekädessä irtisanoa toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen. Irtisanominen on mahdollista kuitenkin vasta silloin, kun neuvotteluiden käynnistämisestä on kulunut vähintään kuusi kuukautta ja neuvottelutie on käyty loppuun tuloksetta.

Tasokorotuksella tavoitellaan noin 28 000 euron vuokratuoton kasvua vuodelle 2022 (jos käyttöaste on 100 %), mikäli tasokorotus astuu voimaan 1.9.2022. Huoneistokohtainen vuokrannousu vuonna 2022 on keskimäärin noin 68 euroa kuukaudessa. Keskimääräinen huoneistokohtainen vuokrannousu tasokorotuksen toteutumisen jälkeen on noin 165 euroa kuukaudessa.

Vuokranmäärityisperiaatteet eivät koske ARA-kantaa. Asuntojen vapautuessa ARA-rajoituksista voidaan tätä päätöstä tasokorotuksesta soveltaa myös rajoituksista vapautuviin asuntoihin.

Aluekertoimina käytetään palvelussuhdeasuntojen tasokorotuksen yhteydessä laadittua aluejakoa. Aluekertoimet on määriteltävä huoneistojen kaupunkitasoisen sijainnin ja palvelujen saatavuuden perusteella.

Vantaan kaupungin asuntokohteiden suuren keskinäisen laatuvariaation vuoksi vuokranmäärityksen käytössä on ollut myös kuntokerroin, jonka avulla on huomioitu peruskorjauskustannusten osuutta vuokratasossa.

Perusvuokra (neliöt x neliövuokra)
x aluekerroin
x kuntokerroin
+ varustetason korotus
= kohdekohtainen kokonaisvuokra

Päivitetyt alue- ja kuntokerroimet sekä varustetaso- ja erilliskorvaushinnastot esitetään erillisissä liitteissä.

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 10 § 4 kohdan 10 mukaan kaupunkitilalautakunta tehtäväalueellaan päättää kiinteistöjen ja tilojen palvelualueen hallinnassa olevien asuntojen vuokranmäärityisperusteista.

Kaupunkitilalautakunta 15.12.2021 § 8

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään hyväksyä esittelytekstissä kuvatun mukaiset ARA-rajoituksista vapautuneiden osakehuoneistojen uudet vuokranmäärityisperusteet sekä liitteenä olevat alue- ja kuntokerroimet sekä varustetaso- ja erilliskorvaushinnasto.

Käsittely:

Kaupunkitilalautakunnan varapuheenjohtaja Kimmo Kiljunen esitti asian palauttamista uudelleen valmisteltavaksi. Kaupunkitilalautakunnan jäsen Heidi Hummastenniemi kannatti varapuheenjohtaja Kiljunen esitystä.



Kaupunkitilalautakunnan jäsen Seija Puha kannatti kiinteistöjohtajan esitystä.

Puheenjohtaja totesi, että on tehty kannatettu palautusesitys ja asiasta joudutaan äänestämään. Puheenjohtaja teki seuraavan äänestysesityksen: he, jotka kannattavat kiinteistöjohtajan esitystä, äänestävät jaa, ja he, jotka kannattavat varapuheenjohtaja Kiljusen palautusesitystä, äänestävät ei. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Äänestyksessä annettiin 9 jaa-ääntä (Lind, Liutu, Mäkipernaa, Penttilä, Puha, Vauhkonen, Viilo, Vähäkangas, Kivimäki) ja 6 ei-ääntä (Hummastenniemi, Hynninen, Kiljunen, Oja, Linkola, Toivonen). Puheenjohtaja totesi palautusesityksen tulleen hylätyksi.

Kaupunkitilalautakunnan varapuheenjohtaja Kimmo Kiljunen esitti asian hylkäämistä. Kaupunkitilalautakunnan jäsen Heidi Hummastenniemi kannatti varapuheenjohtaja Kiljusen esitystä.

Puheenjohtaja totesi, että on tehty kannatettu hylkäysesitys ja asiasta joudutaan äänestämään. Puheenjohtaja teki seuraavan äänestysesityksen: he, jotka kannattavat kiinteistöjohtajan esitystä, äänestävät jaa, ja he, jotka kannattavat varapuheenjohtaja Kiljusen hylkäysesitystä, äänestävät ei. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Äänestyksessä annettiin 9 jaa-ääntä (Lind, Liutu, Mäkipernaa, Penttilä, Puha, Vauhkonen, Viilo, Vähäkangas, Kivimäki) ja 6 ei-ääntä (Hummastenniemi, Hynninen, Kiljunen, Oja, Linkola, Toivonen). Puheenjohtaja totesi hylkäysesityksen tulleen hylätyksi.

Päätös:

Hyväksyttiin kiinteistöjohtajan esitys.

Merkittiin, että SDP:n ja vasemmistoliiton ryhmät jättivät eriävän mielipiteen pöytäkirjaan:

”Sosialidemokraattinen ryhmä ehdotti asian palauttamista valmisteluun, johon vasemmistoliitto yhtyi seuraavin perustein. Vuokratason markkinahintaa ei pidä lähtökohtaisesti tavoitella, koska tällaisissa asunnoissa on selkiytettävä asunnonvalinnan kriteerit. 5 % korotus (indeksikorotuksen lisäksi) koettiin kohtuullisempaan vuokralaiselle. Tavoitteena olisi ollut parempi tehdä peruskunnostus ja mahdolliset vuokrankorotukset asukaskannan vaihtuessa sekä siten uusiin sopimusjärjestelyihin kuntokerroin.”

Liitteet:

- Alue- ja kuntokerroin -taulukko
- Varustetaso ja kuntokerroin

Täytäntöönpano: Kiinteistönhallinta ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

vuokrauspäällikkö Sari Lindqvist, puh. 043 824 8369
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

ALUEKERTOIMET

Tammisto, Pakkala ja Veromies	1,06
Myyrmäki, Kaivoksela, Tikkurila	1,05
Hiekkaharju, Viertola, Jokiniemi	1
Hämeenkylä, Vapaala ja Varisto	0,99
Simonkylä, Ruskeasanta ja Koivuhaka	0,93
Martinlaakso, Kuninkaala, Vantaanpuisto	0,92
Hakunila, Varisto	0,84
Korso, Rekola, Seutula	0,82
Muu Vantaa (vanhat rak.)	0,9
Muu Vantaa (uudet rak.)	1,15

KUNTOKERROIN

Samaan ikäryhmään kuuluvissa kohteissa on laadullista vaihtelua jo alkuperäisratkaisusta johtuen, joten kertoimen vaihteluvälissä liikkumavara 0,05 yksikön välein.

1,20 - 1,15	alle 5v. rakennus- tai peruskorjausajankohdasta
1,20 - 1,10	alle 10 v.
1,15 - 1,05	alle 15 v.
1,05 - 1,00	kohde vastaa kunnoltaan luonnollista kulumista ja rakennus-/korjausajankohdan ratkaisuja
0,95 - 0,90	yli 35 v. rakennus- tai peruskorjausajankohdasta, huoneistossa ja rakennuksessa selkeitä puutteita

VARUSTETASOSTA JOHTUVAT KOROTUKSET

Huoneistokohtainen sauna	17 eur/kk
Huoneistokohtainen piha	17 eur/kk
Parveke	7 eur/kk
Parvekelasit	11 eur/kk

ERILLISKORVAUKSET

Vesimaksu	15 eur/kk
Sähköarvio	á-hinta /m ² verohallinnon määrittelemän hinnaston mukaan



9 §

Kivistön tontin 23151/5 myyminen ja LPA-tontin 23152/2 määräosan myyminen Asunto Oy Vantaan Keidakselle / YIT Rakennus Oy / AK

VD/3548/10.00.02.00/2017

AK/MH

Esitetään Kivistön tontin 23151/5 myymistä 2 096 600 euron kauppahinnalla vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon toteutettavaksi ja LPA-tontista 23152/2 määräosan 4030/45515 myymistä 921 843 euron kauppahinnalla.

Kivistön yhteisöllisen korttelin suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu järjestettiin 29.5.-29.9.2017. Kilpailussa haettiin erityisesti korttelin asukkaiden yhteisöllisyyttä mahdollistavia ideoita ja ratkaisuja.

Arviointiryhmä valitsi parhaaksi ehdotukseksi kilpailuehdotuksen nimimerkillä "Korttelikylä", jonka rakennuttajina toimivat YIT Rakennus Oy ja Asuntosäätiö. Voittaja valittiin kokonaisidean, laatuarvioinnin, toiminnallisuuden ja toteuttamiskelpoisuuden perusteella. Arviointiryhmän arvioinnin mukaan kilpailuehdotus Korttelikylässä yhteisöllisyyden konsepti on toteutuskelpoinen ja pitkälle mietitty. Yhteisöllisyyttä tuetaan asukkaiden osallistavalla suunnittelulla ja yhteisellä taideprojektilla. Korttelikylän asuntovaihtoehdot ovat monipuolisia, ja huoneistomuoto- ja hallintajakauma täyttävät kilpailuohjelman vaatimukset. Yhteisöllinen toiminta keskittyy luontevasti hyvin suunnitellulle toiminnalliselle korttelipihalle ja asukastiloihin.

Kilpailutontti 23151/3 on jaettu kolmeksi eri tontiksi, joista kaksi varattiin YIT:lle (tontit 23151/4 ja 5). Tontti 23151/4 on jo rakenteilla. Kilpailussa Asuntosäätiölle varattu tontti 23151/6 on jo rakennettu.

YIT Rakennus Oy on nyt käynnistämässä vapaarahoitteista omistusasuntokohdetta tontille 23151/5.

YIT on suunnitellut tontille nro 5 seitsemänkerroksisen asuinkerrostalon.

Tontti 23151/5 on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK ja sen asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 4030 k-m². Rakennusluvassa tontille on myönnetty asemakaavanmukaista kerrosalaa 3778 k-m². Eli (4030 k-m²-3778 k-m²) = 252 k-m² vähemmän kuin asemakaavan mukainen rakennusoikeus.

Kiinteistöhallinta ja asuminen ja YIT ovat sopineet, että tonttien 23151/4 ja 5 rakennusoikeus katsotaan yhtenä kokonaisuutena eli alkuperäisen tontin nro 3 rakennusoikeuden mukaan yhteensä 6130 k-m². Tontin 4 kauppahinnassa on huomioitu asemakaavan mukainen rakennusoikeus 2100 k-m², vaikka tontti käyttää rakennusoikeutta 2386 k-m². Kokonaisrakennusoikeudesta 6130 k-m² jää jäljelle enää 3744 k-m², poiketen asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudenmäärästä 4030 k-m². Nyt kun tontti 5 myydään, jää tontin 5 käytettäväksi 3744 k-m². Koska rakennusoikeus ylitetään (6130-2386=) 3744 k-m²:stä, peritään siitä lisähintaa seuraavasti: (3778 k-m² - 3744 k-m²) x 550 €/k-m² = 18 700 euroa.

Tontti myydään käypään hintaan 550 €/k-m². Joten tontin 23151/5 kauppahinnaksi tulee (3778 k-m² +34 k-m²) x 550 €/k-m² = 2 096 600 €.

Tontin 23151/5 autopaikat 39 kpl sijoittuvat LPA-tontille 23152/2 valmistuneeseen pysäköintilaitokseen. LPA-tontista 23152/2 ja valmistuneesta pysäköintilaitoksesta myydään määräosa 4030/45515. Määräosan kauppahinta muodostuu 39 autopaikan rakentamiskustannuksista, joten määräosan 4030/45515 tontista 23152/2 kauppahinnaksi tulee (39 kpl x 23 637 euroa) 921 843 euroa.



YIT on pyytänyt, että Asunto Oy Vantaan Keidas saa seuraavat autopaikat (39 kpl):

72, 73, 74, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344 ja 384

Kaupunki on rahoittanut etupainotteisesti tonttien 23151/4 ja 5 autopaikkojen 64 kpl rakentamisen. Kaupunki on maksanut 23151/4 ja 5 autopaikkojen 64 kpl vastikkeet 30.8.2021 saakka. Tontin 23151/4 (25 autopaikan) osalta vastikkeet ovat menneet YIT:lle 1.9.2021 alkaen. YIT ja kaupunki ovat sopineet, että YIT maksaa kaupungille Safiiriparkissa olevien autopaikkojen (64 kpl) yhtiövastikkeet kaupunkisuunnittelulautakunnan 16.9.2019 § 28 päätöksen jälkeiseltä ajalta siihen saakka, kunnes YIT ostaa kaikki autopaikat. YIT:ltä ei ole vielä peritty pysäköintilaitoksen vastikkeita. Kaupunki laskuttaa kaupungille tulleet autopaikkojen vastikkeet YIT:ltä AK-tontin 23151/5 ja LPA-tontin 23152/2 määräosan kaupan jälkeen.

Pysäköintilaitosta varten on perustettu hallinnointiyhtiö, Safiiriparkin Huolto Oy, jonka 39 osaketta myydään Asunto Oy Vantaan Keidakselle. Osakekannan myynti kuuluu kiinteistöjohtajan toimivaltaan, joten osakekannan myynti tehdään kaupunkitilalautakunnan päätöksen jälkeen.

YIT Rakennus Oy sitoutuu suorittamaan tontin 23151/5 osalta Kivistön aluemarkkinointikorvauksen. Korvaus määräytyy rakennusluvassa tontille osoitetun rakennusoikeuden mukaan siten, että korvauksena suoritetaan 2 €/k-m²+alv. Tämä markkinointimaksu ei sisälly tontin myyntihintaan. Korvaus tulee maksaa yhden kuukauden aikana kauppakirjan allekirjoittamisesta kaupungin erikseen lähettämää laskua vastaan.

YIT Rakennus Oy sitoutuu liittymään alueelliseen jätteiden putkikeräysjärjestelmään. Kaupunki on perustanut voittoa tavoittelemattoman erillisen putkijäteyhtiön, Kivistön Putkijäte Oy:n, joka vastaa jätehuoltoverkon suunnittelusta ja rakennuttamisesta. Kivistön keskustan alueella on jo rakenteilla keskitetty jätteiden putkikeräysjärjestelmä.

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 10 § 4 kohdan 25 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 15.12.2021 § 9

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) myydä Asunto Oy Vantaan Keidas -nimiselle yhtiölle (Y-tunnus: 2742881-6) Kivistön korttelin 23151 tontti 5 vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 2 096 600 euron kauppahinnalla kaupunginhallituksen päättämien luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin,
- b) myydä Asunto Oy Vantaan Keidas -nimiselle yhtiölle (Y-tunnus: 2742881-6) 921 843 euron kauppahinnalla määräosa 4030/45515 Kivistön korttelin 23152 tontista nro 2,
- c) periä YIT Rakennus Oy:ltä 64:n autopaikan yhtiövastikkeet, jotka kaupunki on maksanut, ja mikäli laskuja tulee vielä kaupanteon jälkeen, kaupunki laskuttaa YIT:tä,
- d) periä 157 300 euroa rakennusoikeuden ylityksestä tontin 23151/4 osalta, mikäli YIT Rakennus Oy ei osta tonttia 23151/5, ja



- e) että tämä päätös raukeaa, mikäli päätöksen perusteella tehtävää kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 30.6.2022 mennessä.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- kartta tontista 23151/5 ja kartta tontista 23152/2 myynti
- johtokartta tontista 23151/5 ja kartta tontista 23152/2 myynti

Täytäntöönpano: Kiinteistöhallinta ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Marja Hannikainen, puh. 043 825 5177
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

KOHTEEN SIJAINTI



**TON TIN JA
MÄÄRÄÖSAN MYYMINEN /
Asunto Oy Vantaan Keidakselle /
YIT Rakennus Oy**

Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)

Kortteli 23151

Tontti 5

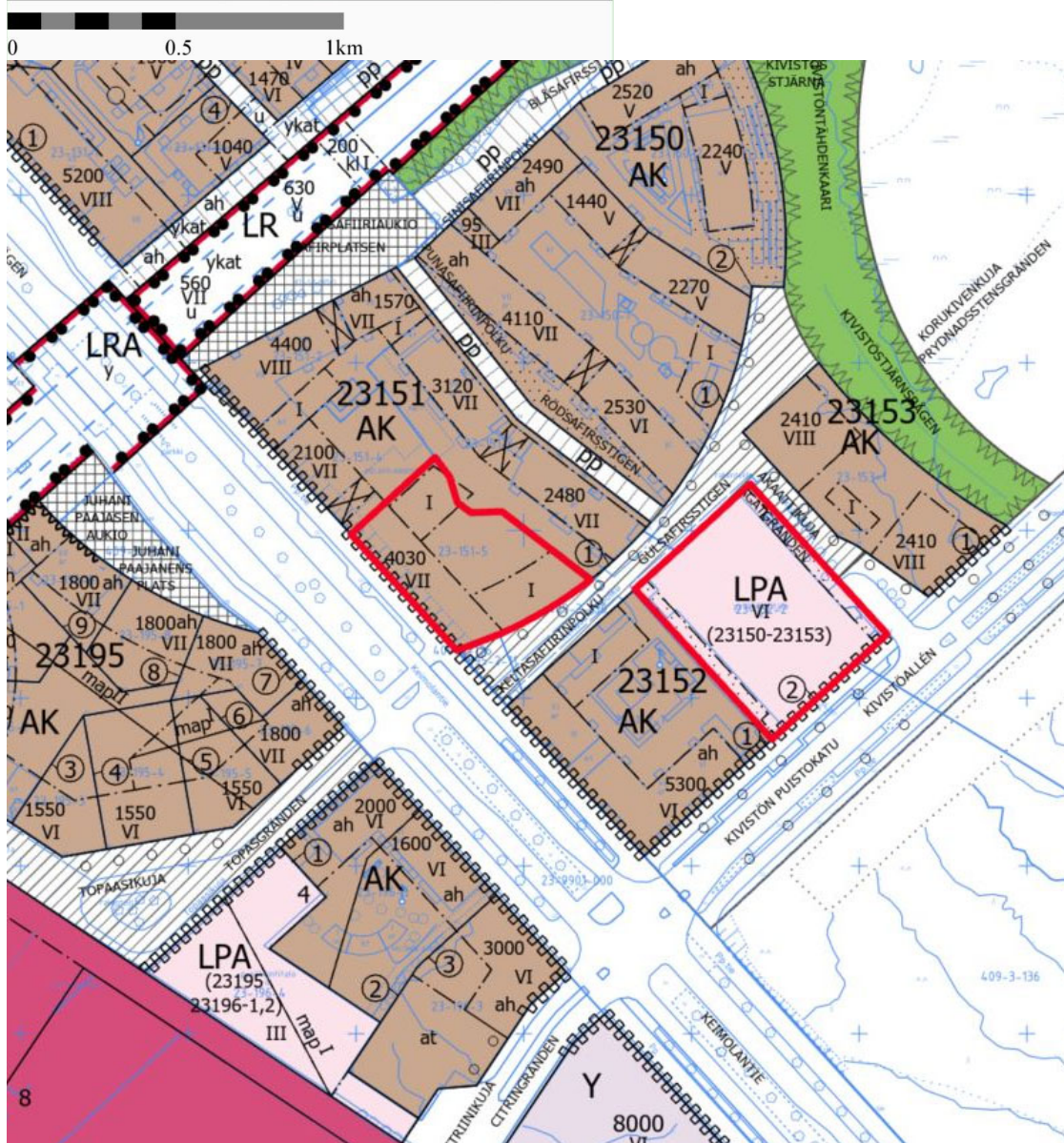
Pinta-ala 1976 m²

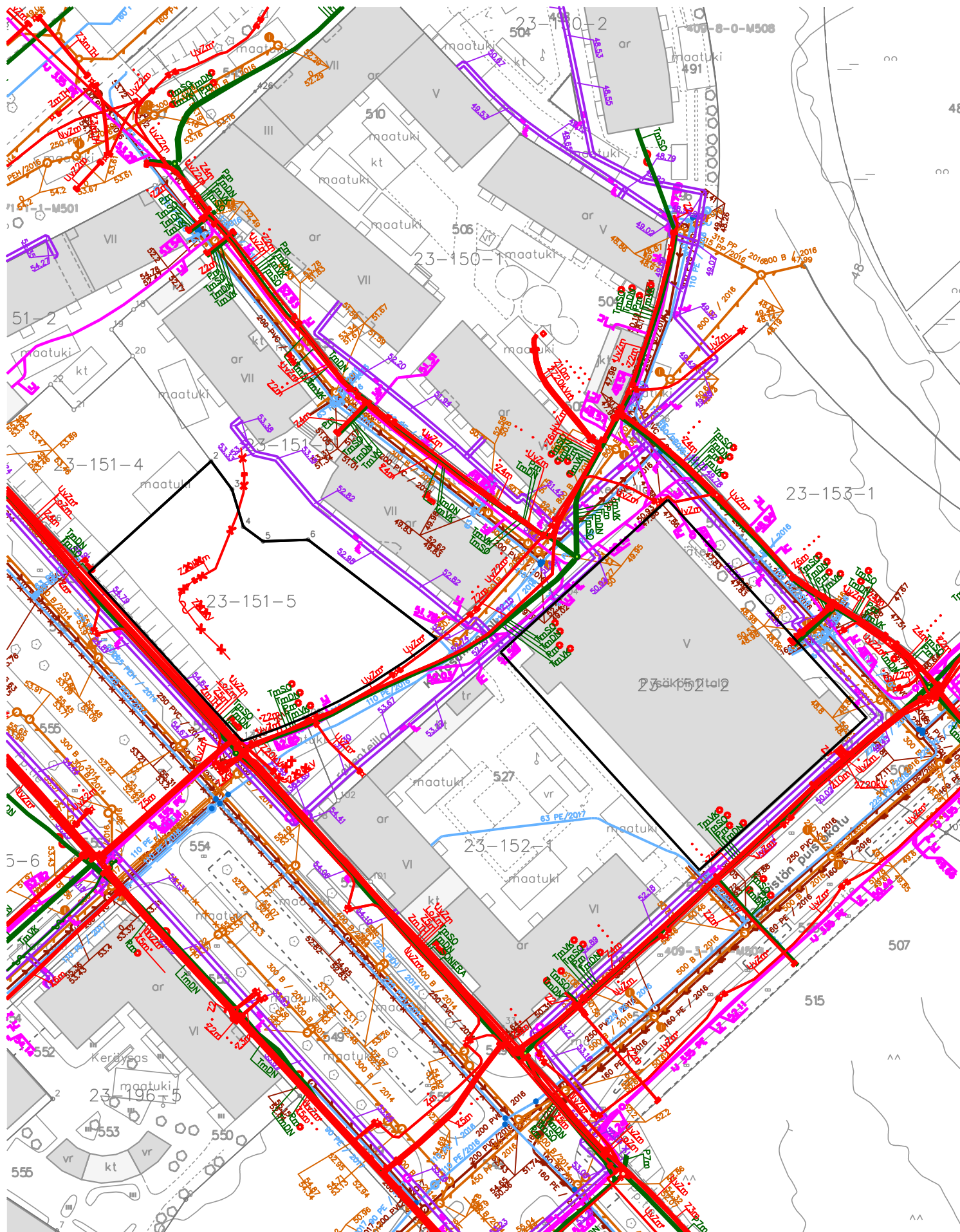
Rakennusoikeus 4030 k-m²

Kortteli 23152

Tontti 2

Määräosan myyminen (LPA)





Vantaan kaupunki

copyright

KIPA

tulosteen laatija

26.11.2021

päiväys

Johtokartta

Johtokarttaa ylläpidetään katujen ja muiden yleisten alueiden maanalaisista johdoista. Kiinteistöjen alueella olevista johdoista tiedot ovat puutteellisia. Toimenpidealueen rajauksen ylitys edellyttää uutta sijaintiselvitystä.



LIITE: Kaupunkitilalautakunta 15.12.2021 / 9 §

ETRS-GK25

tasokoordinaattijärjestelmä

N2000

korkeusjärjestelmä

1:1000

mittakaava



10 §

Suunnitteluvaraus Jokiniemen kaupunginosaan Jokiniemenkadun varteen kiinteistöille 92-62-5-1, 92-62-5-2 ja 92-62-9902-3 / Valmet Oyj / AK

VD/11968/10.00.02.02/2021

HW/AK/TH/AVP

Esitetään annettavaksi suunnitteluvaraus Vantaan kaupungin Jokiniemen kaupunginosaan kiinteistöille 92-62-5-1, 92-62-5-2 ja 92-62-9902-3 Valmet Oyj:lle noin 13 000 htm² + 4 000 htm² suuruisen toimistotalon ja sen vaatimien pysäköintipaikkojen jatkosuunnittelua ja neuvotteluja varten 30.6.2022 asti.

Vantaan kaupunki omistaa Jokiniemen kaupunginosassa mm. kiinteistöt 92-62-5-1, 92-62-5-2 ja 92-62-9902-3, jotka ovat asemakaavan mukaista Teatteriaukiota, kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta YY sekä museorakennusten korttelialuetta YM. Yleiskaavassa 2020 alue on merkitty kaupunkikeskustan alueeksi C. Tikkurilan alueella on vireillä kaavarunko nro 062700, joka tarkastelee Tikkurilan kehitystä vuoteen 2040 saakka. Tikkurilan hyvinvointikeskuksen sekä Vantaan oppimiskampuksen sijoittumista tutkitaan myös aktiivisesti Jokiniemeen junaradan ja Jokiniemenkadun väliselle alueelle. Alue on harvoja kaupungin omistamia maa-alueita Vantaalla, joita voidaan tarjota korkean osaamisen yrityksille erittäin hyvien houkuttelevien liikenneyhteyksien varrelta.

Valmet Oyj on toimittanut 23.11.2021 suunnitteluvarauspyynnön Vantaan kaupungin kiinteistöt ja tilat palvelualueelle. Valmet haluaa siirtää Järvenpään ja Hakkilan toimintonsa Tikkurilaan rakennettavaan uuteen toimistotaloon. Valmetin toive sijoittua nimenomaisesti Tikkurilaan perustuu pitkälliseen valintaprosessiin, johon kaupunki on aktiivisesti osallistunut vuodesta 2017 lähtien. Uuteen toimistotaloon sijoittuisi ensi vaiheessa noin 740 henkilöä. Yhtiön tarvitsema huoneistoala on noin 13 000 m² + 4 000 m². Pysäköintipaikkoja arvioidaan tarvittavan noin 400–500 kpl. Toimistotalon tontille toivotaan jäävän rakennusoikeutta noin 4 000 htm² myös liiketoiminnan kasvua ajatellen. Uuden toimistotalon sekä Valmetin ja Neleksen mahdollisen yhdistymisen myötä yhtiöllä olisi Vantaalla yli 1500 työntekijää, joista pääosa sijoittuisi suunniteltuun uudisrakennukseen. Yhtiön suunnitelmien perusteella Valmetin kokonaistyöntekijämäärän on mahdollista kasvaa Vantaalla tulevaisuudessa 2100–2200 henkilöön.

Yhtiö on allekirjoittanut 18. lokakuuta 2021 alueen yksityisen tontinomistajan kanssa aiesopimuksen uuden toimitilan rakentamisesta ja vuokraamisesta. Mikäli solmittu aiesopimus ei kuitenkaan johda rakentamiseen, on Valmetille hyvin tärkeää, että se voi rakennuttaa oman toimistorakennuksen aseman välittömään läheisyyteen Vantaan kaupungin omistamalle alueelle. Valmet Oyj toivoo, että varaus omalle Tikkurilan-toimistotalolle olisi voimassa kesään 2022 asti, jolloin nykyisen aiesopimuksen tilanne ja varsinainen ratkaisu on viimeistään tehtävissä.

Yhtiö pyytää käyttöönsä väliaikaisen pysäköintialueen talon valmistumisen jälkeen, arviolta vuoden 2024 lopussa 3–5 vuoden ajaksi. Kohteeseen rakennetaan erillinen pysäköintirakennus, mutta alkuvaiheessa paikkoja tarvitaan enemmän henkilöstön siirtyessä asteittain käyttämään julkista liikennettä.

Valmet Oyj:lle esitetään suunnitteluvarauksen antamista noin 13 000 htm² + 4 000 htm² suuruisen toimistotalon ja sen vaatimien pysäköintipaikkojen jatkosuunnittelua ja neuvotteluja varten Jokiniemen kaupunginosaan kiinteistöille 92-62-5-1, 92-62-5-2 ja 92-62-9902-3. Tuleva toimistotalon tontti rajautuu jatkosuunnittelun ja asemakaavamuutoksen myötä, eikä se saa vaarantaa suojellun Villa Grönbergin pihapiiriä. Suunnitteluvarausalue on esitetty ohjeellisesti liitekartassa. Väliaikaisen pysäköintialueen sijainti voidaan osoittaa vasta alueen asemakaavoituksen ja rakentumisen edetessä lähempänä



toimistotalon valmistumisen hetkeä. Pysäköintialueen sijaintia voidaan myös tarkentaa tai muuttaa alueen muun rakentuminen huomioiden.

Rakennettavien toimitilojen tulee täyttää asemakaavan ja laadukkaan kaupunkikuvan vaatimukset ja kaupungin tulee hyväksyä tonttien toteuttamissuunnitelmat ennen tontin myyntiä/vuokrausta. Lopullisen päätöksen myynnistä tai vuokrauksesta tekee kaupunginhallitus.

Suunnitteluvaraus on voimassa 30.6.2022 asti hankkeen jatkosuunnittelua, -kehittämistä ja neuvotteluja varten. Jatkosuunnittelun edetessä asia tuodaan tarvittaessa uudelleen päätöksentekoon seuraavia vaiheita varten.

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 9 § 1 kohdan 43 mukaan kaupunginhallitus päättää kilpailutuksista, julkisista hauista ja tonttivarauksista silloin, kun kaupunginhallituksella on toimivalta päättää alueen luovutuksesta tai vuokrauksesta.

Kaupunkitilalautakunta 15.12.2021 § 10

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunki antaa suunnitteluvarauksen Valmet Oyj:lle noin 13 000 htm² + 4 000 htm² suuruisen toimistotalon ja sen vaatimien pysäköintipaikkojen jatkosuunnittelua ja neuvotteluja varten Jokiniemen kaupunginosaan kiinteistöille 92-62-5-1, 92-62-5-2 ja 92-62-9902-3. Suunnitteluvaraus on voimassa 30.6.2022 asti.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kartta varattavasta alueesta

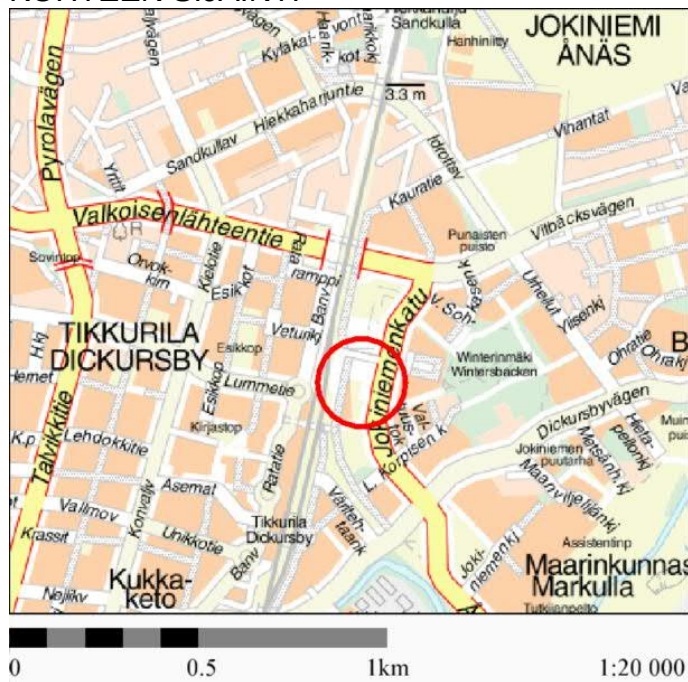
Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

kiinteistöjohtaja Antti Kari, puh. 040 568 6540
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

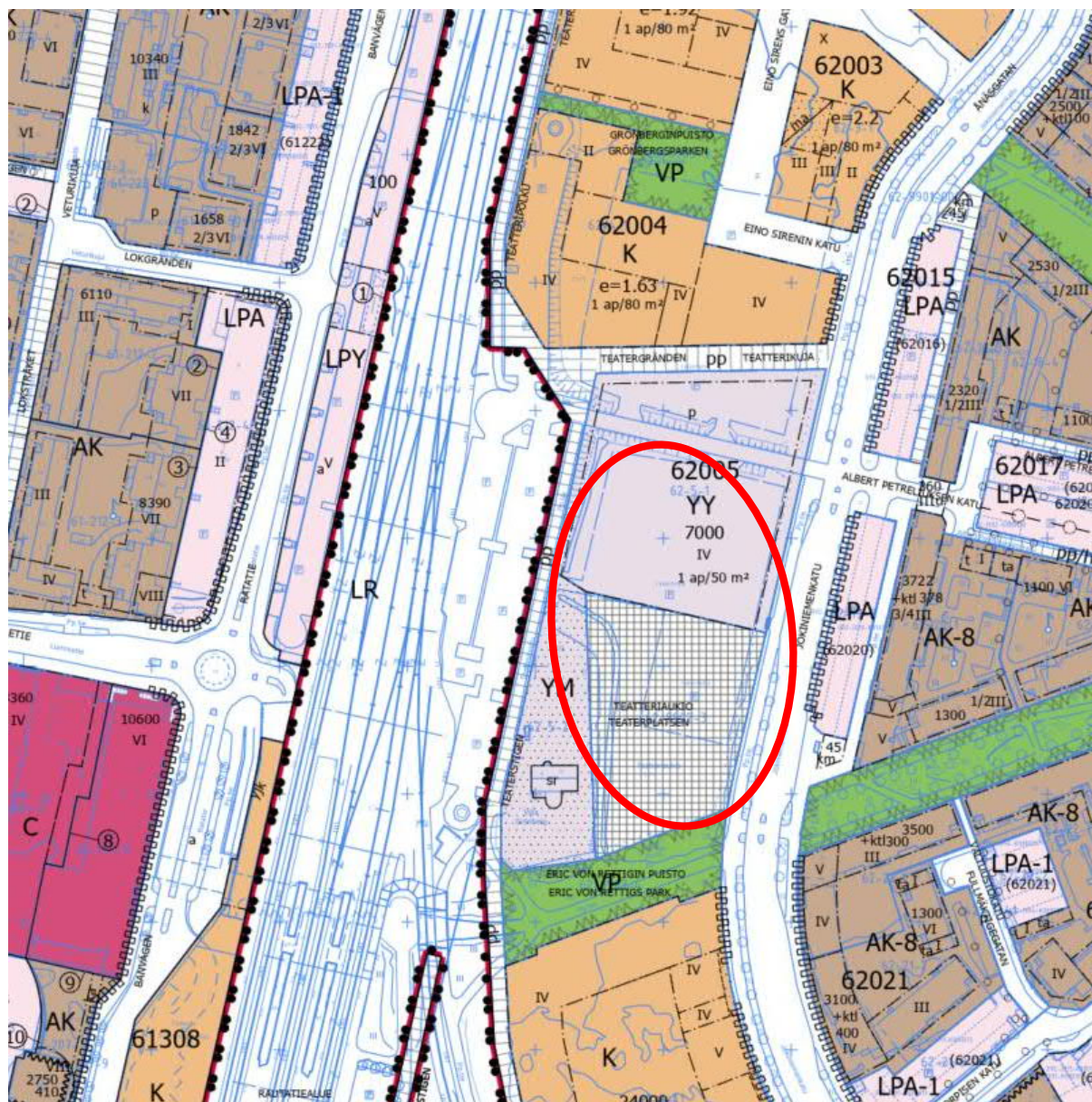
KOHTEEN SIJAINTI



Suunnitteluvaraus /
Valmet Oyj

Kaupunginosa: JOKINIEMI (62)

Kiinteistöt: 92-62-5-1, 92-62-5-2 ja
92-62-9902-3





11 §

Suunnitteluvaraus Kivistön Colosseumin kortteliin 23196 / SSA Rakennus Oy:lle / AK

VD/10924/10.00.02.00/2021

HW/AK/GK

Esitetään myönnettäväksi suunnitteluvaraus SSA Rakennus Oy:lle Kivistön keskustan Colosseumin korttelista asunto-, liike- ja toimitilarakennusta varten 31.12.2022 saakka.

Kivistön keskustassa on Topaasiaukion Colosseumin ympärystä vielä rakentamatta lounaisin neljännes. Tähän neljännekseen liittyy niin asunto- kuin liike- ja toimitilarakentamista. Alueeseen sisältyy korttelin 23196 tontin 6 asuintornitalo sekä osa entistä kauppakeskuksen tonttia 7. Kummatkin tontit on Kivistön kaupunkikeskus 1 -asemakaavassa osoitettu keskustatoimintojen korttelialueeksi (C), mutta asuminen on sallittua vain tontilla 6 lentomelun takia.

Skanska Talonrakennus Oy:llä ja NCC Property Development Oy:llä ollut tonttivaraus korttelin 23196 tontille 6 raukesi 24.8.2021.

SSA Rakennus Oy on lähettänyt 2.11.2021 kaupungille kirjeen, jossa yhtiö pyytää suunnitteluvarausta tontille 23196/6 ja osalle tonttia 23196/7. Alueen pinta-ala on hieman yli 15 000 m². Varausalue sijaitsee kiinteistöillä 92-409-3-136 ja 92-409-3-131.

SSA Rakennus Oy suunnittelisi ja toteuttaisi tontille 23196/6 asemakaavan mukaisesti 11-kerroksisen asuinkerrostalon siten, että asuinkerrostalon kolme alinta kerrosta olisi liike- ja toimitilaa, joka yhdistyisi saumattomasti naapuritontin 23196/7 liike- ja toimitilarakennukseen. Hankkeen alustava rakennusoikeus on noin 28 500 km².

Yhtiö selvittäisi suunnitteluvarauksen aikana hankkeen toteuttamisen teknisiä ja taloudellisia mahdollisuuksia sekä tutkisi lopullista mitoituksellista laajuutta, jotta se tukisi Kivistön alueen kehittymistä aktiivisena ja vetovoimaisena kaupunkikeskuksena. Yhtiö on solminut aiesopimukset n. 60 %:sta kauppakeskuksen liiketiloista eri toimijoiden kanssa. Kesko Oyj toisi kauppakeskukseen K-Supermarket päivittäistavaramyymälän, Intersport urheiluvälinemyymälän sekä Tokmanni Oy oman myymälänsä. Lisäksi keskukseen tulisi kolmanteen kerrokseen liikuntapalveluita tuottavia toimijoita. Kaupallisilla toimijoilla olisi halu päästä rakentamaan mahdollisimman nopeasti.

Lehto rakentaa parhaillaan palvelukeskittymää nyt haetun alueen lounaispuolelle. Siihen on tulossa kaupallisista päivittäistavaroimijoista S-Market ja Lidl. SSA Rakennus Oy:lla on sopimukset kahden muun suuren päivittäis- ja vähittäistavarakaupan kanssa, jolloin kivistöläiset saisivat erittäin monipuoliset kaupalliset lähipalvelut.

Asuinkerrostalon tulisi neljännestä kerroksesta ylöspäin monipuolista asumista: huoneistohotelli, tehostettua palveluasumista ja vapaarahoitteista vuokra-asumista senioreille sekä vapaarahoitteista omistusasumista. Lisäksi yhtiö tutkii asumisoikeusasumista. Kaupunki on ilmoittanut neuvotteluissa, että perinteistä vapaarahoitteista vuokra-asumista ei haluta, koska Colosseumista tähän asti on toteutettu 75 % vapaarahoitteisena vuokra-asumisena.

Pysäköinti on suunniteltu asemakaavamääräysten mukaisen maanalaisen kellarikerroksen lisäksi pysäköintitaloon, ja tällöin kyse on siitä, miten pysäköintitalo sulautuu muuhun kaupunkirakenteeseen. Ajoyhteydet on järjestettävä asemakaavan mukaisesti Sitriinikujan kautta.



Hanke on monipuolisuudellaan erinomainen hybridihanke, joka avulla Topaasiaukiokin valmistuisi kokonaisuudessaan. Yhtiö neuvottelee parhaillaan sijoittajien kanssa hankkeesta, ja tarvittaessa kokonaisuus jaetaan kiinteistöteknisesti pienemmiksi yksiköiksi mm. kolmiulotteisella tonttijaotuksella. Kesko Oyj on ilmoittanut olemaan valmis toimimaan yhtenä sijoittajana. Hanke olisi käytännössä kuitenkin rakennettava kerralla valmiiksi.

Myös eQ Varainhoito Oy ja Lehto Tilat Oy ovat lähettäneet 22.11.2021 kaupungille kirjeen, jossa yhtiöt pyytävät suunnitteluvarausta tontille 23196/6 ja osalle tonttia 23196/7. Alueen pinta-ala on hieman yli 13 000 m². Varausalue sijaitsee kiinteistöillä 92-409-3-136 ja 92-409-3-131.

eQ Varainhoito Oy ja Lehto Tilat Oy hakevat suunnitteluvarausta alueelle, joka kytkeytyisi kiinteästi rakenteilla olevaan Lähipalvelukeskukseen. Yhtiöiden on tarkoitus suunnitella ja toteuttaa laajennus rakenteilla olevalle lähipalvelukeskukselle sekä siihen kiinteästi kytkeytyvää asumista. eQ:n kiinteistörahastot toimisivat hankkeessa sijoittajina ja Lehto Tilat Oy rakentajana. Yhtiöillä ei ole vielä tiedossa ankkuritoimijoita ja kaupallisen konseptin kehittämistä ei ole vielä tehty.

Asuinrakennukseen yhtiöillä on tavoitteena kehittää vapaarahoitteista omistusasumista Lehdon tuotantoon ja vapaarahoitteista vuokra-asumista eQ:n Oiville Kaupunkikodeille, vaikka kaupunki on ilmoittanut neuvotteluissa, että perinteistä vapaarahoitteista vuokra-asumista ei enää haluta Colosseumiin. Yhtiöt eivät ole kertoneet, miten niillä on aikomus järjestää pysäköinti, mutta toisaalta yhtiöt eivät vielä aloittaneet suunnittelua.

SSA Rakennus Oy:lla on parempi valmius aloittaa hanke, koska yhtiöllä on ankkuritoimijat olemassa, joilla on kiire päästä toteuttamaan hanketta. SSA Rakennus Oy on myös laadituttanut kolme arkkitehtitoimistolla vaihtoehtoisia konsepteja, miten hankkeen voisi toteuttaa, joten suunnittelukin on pidemmällä. Toisaalta Kivistöön on hyvä saada monipuolinen toimitilojen omistuspohja, jolloin toimijoiden kesken on kilpailua liiketiloista ja palveluista.

Hanke on mahdollista toteuttaa voimassa olevalla Kivistön kaupunkikeskus 1 -asemakaavalla, mutta hanke liittyy oleellisesti laadittavana olevaan Kivistön asemakorttelit (nro 233100) asemakaavahankkeeseen. Sen takia suunnitteluvarauksen aikana on sovittava yhteen hankkeen liittyminen niin Kivistön asemakorttelit asemakaavaan kuin rakenteilla olevaan Kivistön palvelukeskittymään.

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 9 § 1 kohdan 43 mukaan kaupunginhallitus päättää kilpailutuksista, julkisista hauista ja tonttivarauksista silloin, kun kaupunginhallituksella on toimivalta päättää alueen luovutuksesta tai vuokrauksesta.

Kaupunkitilalautakunta 15.12.2021 § 11

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki myöntää SSA Rakennus Oy:lle suunnitteluvarauksen Kivistön kaupunginosaan korttelin 23196 tontille 6 ja osalle tontista 7 asuin-, liike- ja toimitilarakennuksen suunnittelua varten 31.12.2022 saakka,
- b) SSA Rakennus Oy:n on esitettävä kaupungille hankkeen tarkemmat sijoitus- ja rahoitusjärjestelyt 30.6.2022 mennessä tai muussa tapauksessa suunnitteluvaraus päättyy jo 30.6.2022,



- c) valtuutetaan kiinteistöjohtaja hyväksymään kohdassa b mainitut SSA Rakennus Oy:n tarkemmat sijoitus- ja rahoitusjärjestelyt,
- d) hankkeen kellarikerros on varattava maanalaista pysäköintiä ja teknisiä tiloja varten, ja alueen maanalainen pysäköinti on järjestettävä siten, että sieltä on ajoyhteys korttelin 23196 tontille 12 rakennettavan Kivistön palvelukeskittymän maanalaiseen pysäköintilaitokseen,
- e) kaupunki voi varausaikana luovuttaa varausaluetta myös muuhun väliaikaiseen toimintaan,
- f) kaupunki on valmis vuokraamaan suunnitteluvarausalueen markkina-arvolla, ja
- g) SSA Rakennus Oy:ltä peritään 1.7.2022 lähtien varausmaksu, jonka vuotuinen korko on 2,5 % markkina-arvosta, mikäli varausaluetta ei ole vuokrattu.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- SSA Rakennus Oy - Suunnitteluvaraushakemus
- SSA Rakennus Oy – liite 1 suunnitteluvarausalue
- SSA Rakennus Oy – liite 2 alustava tilaohjelma
- eQ ja Lehto - Suunnitteluvaraushakemus

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

projektijohtaja Gilbert Koskela, puh. 050 312 1915
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

SUUNNITTELUVARAUSHAKEMUS

Vantaan kaupunki
Kaupunginhallitus
Kirjaamo
PL 1100
01030 Vantaan kaupunki

Haemme suunnitteluvarausta Vantaan kaupungin omistamille tonteille oheisen karttaliitteen mukaisesti 31.12.2022 saakka.

Varausalue on liitteen no:1 mukainen ja se sijaitsee Vantaan kaupungin Kivistön kaupunginosan asemamakaavan mukaisessa korttelissa 23196 tonteilla 6,7 ja 8. Suunnitteluvarauksen tontin pinta-ala on yhteensä noin 15100 m². Varausalue sijaitsee kiinteistöillä 92-409-3-136 ja 92-409-3-131.

Varauksensaaja suunnittelee ja toteuttaa hankkeen yhteistyössä Vantaan kaupungin kanssa ottaen huomioon Kivistön muut kehitteillä olevat muut hankkeet sekä liikenteelliset muutokset kyseisellä alueella. Hankkeen alustava tilaohjelma on liitteessä 2

Varattava alue ja itse hanke suunnitellaan ja toteutetaan varauksensaajan kokonaisvastuuperiaatteella. Hankkeen tarvitsema alustava rakennusoikeus on n. 28 500 kem2, joka on sijoitettavissa kyseiselle tontille nykyisen kaavamerkin (C keskustatoimintojen alue) puitteissa.

Suunnitteluvarauksen aikana selvitämme hankkeen toteuttamisen teknisiä ja taloudellisia mahdollisuuksia sekä tutkimme lopullista mitoituksellista laajuutta, jotta se tukisi Kivistön alueen kehittymistä aktiivisena ja vetovoimaisena kaupunkikeskuksena. Olemme solmineet aiesopimukset n. 60 %:sta kauppakeskuksen liiketiloista eri toimijoiden kanssa. Kesko Oyj tuo kauppakeskukseen K-Supermarket päivittäistavaramyymälän sekä Intersport urheiluvälinemyymälän. Lisäksi Tokmanni oy tuo oman konseptinsa mukaisen myymälän. Lisäksi keskukseen tulee liikuntapalveluita tuottavia toimijoita.

Toteutuessaan hanke parantaa omalta osaltaan Kivistön alueen palveluita monipuolistamalla palveluntarjoamaa uusien toimijoiden ja yritysten kautta.

Asunto-osan rakentaminen toteutetaan monimuotoisina asumisen ratkaisuin, jotka palvelevat Kivistön alueen kehittymistä. Asumisen ratkaisut toteutetaan tilaohjelman mukaisesti, sisältäen huoneistohotellin, tehostettua palveluasumista, vapaarahoitteista vuokra-asumista senioreille sekä vapaarahoitteista omistusasumista.

Lisäksi tutkitaan mahdollisuutta toteuttaa osa asunnoista asumisoikeus asuntoina. Vapaarahoitteisessa omistusasumisessa noudatetaan Vantaan kaupungin vaateita asuntojakaumasta. Asuminen toteutetaan kauppakeskuksen päälle tontille 6.

Pyydämme, että Vantaan kaupunki myöntää suunnittelutarvevarauksen, jotta pääsemme jatkamaan suunnittelua yhteistyössä kaupungin ja asiakkaidemme kanssa.

Kaupallisten toimijoiden tavoitteena on toteuttaa rakennushanke mahdollisimman nopealla aikataululla.

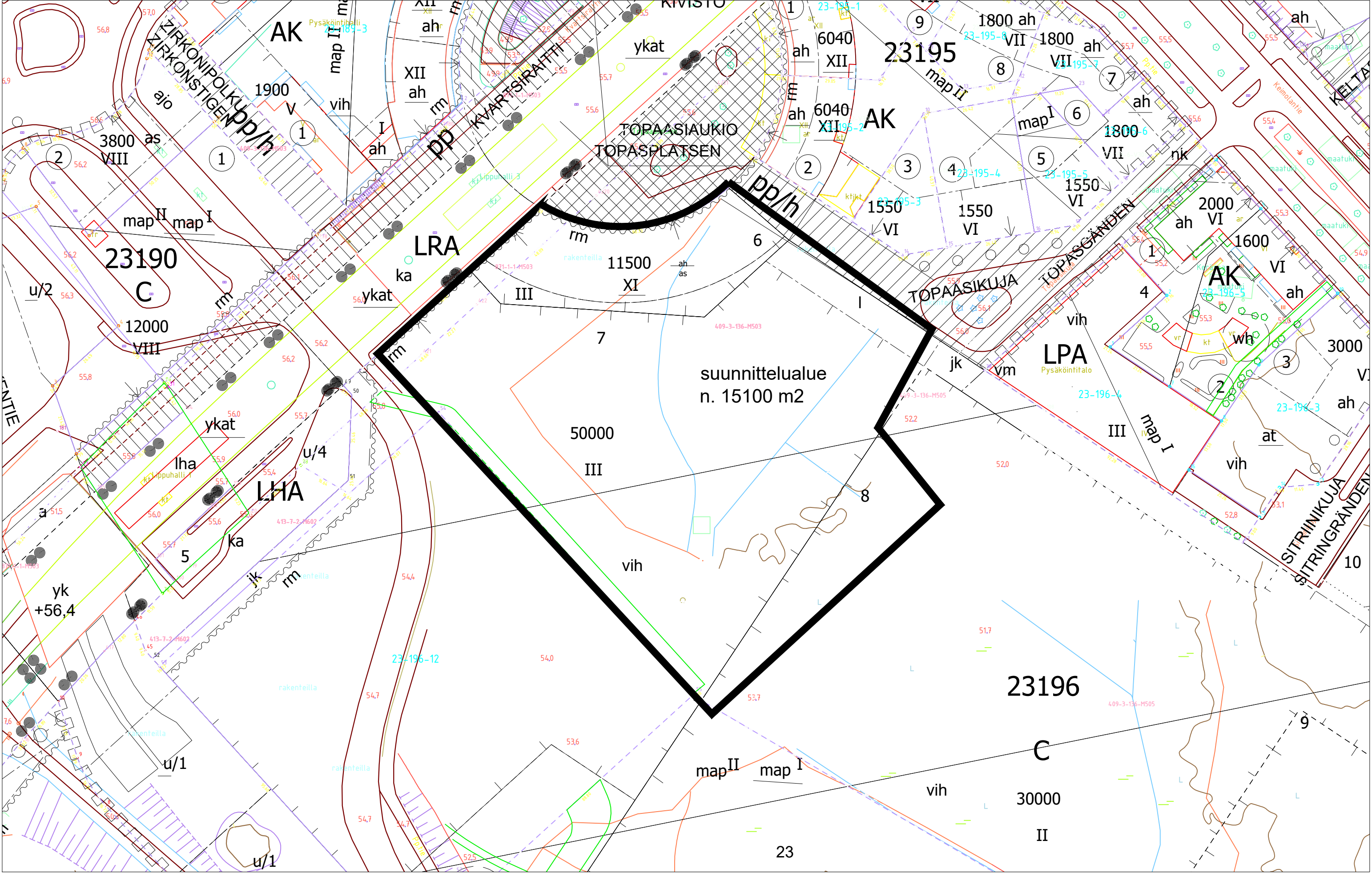
Yhteyshenkilömme hankkeessa on Jukka Hanhilahti

Vantaalla 2.11.2021

Jukka Hanhilahti
Hankekehitysjohtaja
+358 405576514
jukka.hanhilahti@ssa.fi

Liite 1. Suunnittelu- ja tarkasteluvarausalue
Liite 2. Alustava tilaohjelma

LIITE :1



LIITE :2

Kivistön kauppakeskus, tilaohjelma 28.9.2021

Rakennusoikeudellinen kerrosala

Kauppakeskus

17 000 kem2 (osa tontti 7)

Asuinrakennus (osa kauppakeskusta)

11 500 kem2 (tontti 6)

28 500 kem2

Tilaohjelma ja tilojen ominaisuuksia

Bruttoalat suuntaa antavia

1. KAUPPAKESKUS (tontti 6 ja tontti 7)	kellari	1.krs	2.krs	3.krs										yhteensä
Liiketilat		7000												
Urheilukauppa			1000											
Erikoiskauppa			3000											
Padel halli + aputilat				1500										
Muut liiketilat + liikennetilat			3000	500										
(ideointia, ei käyttäjää vielä)														
paikotus, huoltotilat, tekn.tilat	7300					150 ap								
iv-tekniset tilat katolla				1500										
parkkitalo						200-250 ap	3500							
yhteensä	7300	7000	7000	3500			3500							28300

2. ASUNNOT YM. (tontti 6)	kellari	1.krs	2.krs	3.krs	4.krs	5.krs	6.krs	7.krs	8.krs	9.krs	10.krs	11.krs	yhteensä
aputilat (KAUPPAKESKUKSEN kellari m2)	kohta 1												
liiketilat	kohta 1	kohta 1											
huoneistohotelli				1000	1000								
tehostettu palveluasuminen													
seniorien vapaa-rahoitteista vuokra-asumista						1000	1000						
vapaarahoitteista omistusasumista								1000	1000	1000	1000	1000	
iv-tekn.tilat katolla (ullakko)													500
yhteensä				1100	1100	1100	1100	1100	1100	1100	1100	1100	300 10200

BRUTTOALA YHTEENSÄ 38500



Kirjaamo

Vantaan kaupunki

Sähköpostitse: kirjaamo@vantaa.fi

Tiedoksi: Antti Kari, Gilbert Koskela

Suunnitteluvaraushakemus Vantaan kaupungin tontille Kivistössä

Pyydämme kunnioittavasti, että Vantaan kaupunki myöntää suunnitteluvarauksen eQ Liikekiinteistöille ja Oiville Kaupunkikodeille ("eQ") sekä Lehto Tilat Oy:lle ja Lehto Asunnot Oy:lle ("Lehto") Kivistön kaupunginosan korttelissa 23196 sijaitsevien tonttien 6 ja 7 oheisen liitteen mukaiselle likimääräiselle alueelle ("Suunnitteluvarausalue") (Liite 1). Suunnitteluvaraus haetaan 31.12.2023 asti.

Kehityshanke

Kivistö on kehittymässä voimakkaasti ja Vantaan kaupungin tavoitteena on kehittää siitä monipuolinen, viihtyisä ja ekologinen kaupunginosa, jossa asuminen ja asioiminen on helppoa.

eQ Liikekiinteistöt omistaa rakenteilla olevan Kivistön Lähipalvelukeskuksen, jonka Lehto on kehittänyt voitettuaan Kivistön palvelukeskittymän suunnittelu- ja toteutuskilpailun. eQ ja Lehto kehittävät yhdessä Lähipalvelukeskuksesta vetovoimaista kaupallista kokonaisuutta, jossa Kivistöläisille on tarjolla kattavat päivittäiset sekä julkiset palvelut.

eQ ja Lehto yhdessä hakevat suunnitteluvaraus Liitteessä 1 esitetylle Suunnitteluvarausalueelle, joka kytkeytyy kiinteästi rakenteilla olevaan Lähipalvelukeskukseen. Suunnitteluvarausalueelle on tarkoitus suunnitella ja toteuttaa laajennus rakenteilla olevalle lähipalvelukeskukselle sekä siihen kiinteästi kytkeytyvää asumista. Esitetylle suunnitteluvarausalueelle nopealla aikataululla toteutettava kestävä ja ekologinen hanke täydentäisi Kivistön keskustan eläväksi ja eheäksi kaupunkikuvalliseksi kokonaisuudeksi. eQ ja Lehto yhdessä tuovat hankkeeseen pitkäaikaisen kotimaisen omistajan sekä toteuttajan. Hakijoilla on yhdessä mittavasti kokemusta paitsi erilaisten kaupallisten-, julkisten- ja asumishankkeiden kehittämisestä ja toteuttamisesta, myös ns. hybridihankkeista.

Lähipalvelukeskuksen laajennuksen osalta on tarkoituksena laajentaa ja monipuolistaa rakenteilla olevan keskuksen palvelutarjontaa ja mahdollistaa houkutteleva ja miellyttävä kaupallinen ja kaupunkikuvallinen kokonaisuus. Yksi omistaja pystyy ottamaan kokonaisvaltaisen otteen koko kaupallisesta kokonaisuudesta ja yhteensovittamaan toimintoja joustavasti.

Lisäksi suunnitteluvarausalueelle sisältyvälle ns. Colosseum-korttelin tontille nro 6 on tavoitteena kehittää laadukasta vapaarahoitteista omistusasumista Lehdon tuotantoon ja laadukasta vapaarahoitteista vuokra-asumista eQ:n Oiville Kaupunkikodeille. Tavoitteena on asuinrakentamisen osalta kehittää ja löytää innovatiivisia ja hybridirakennuksen luonnetta hyödyntäviä houkuttelevia asumisen ratkaisuja. Tontin nro 6 rakentaminen yhdessä Lähipalvelukeskuksen laajennuksen kanssa parantaa Kivistön keskustan houkuttelevuutta merkittävästi, luoden valmiin kaupunkirakenteen myös Topaasin aukion suuntaan.



Hakijat tulisivat yhteistyössä kaupungin kanssa selvittämään edellytykset kehityshankkeen toteuttamiselle. Suunnittelutyötä tehtäisiin yhdessä kaupungin viranomaisten kanssa siten, että kaupunkikuvalliset ja -rakenteelliset, liikenteelliset ja muut asetettavat tavoitteet huomioidaan. Tavoitteena on myös neuvotella suunnitteluvarauksen aikana tontin ostoa koskevat ehdot.

Hakijat

eQ

eQ-konserni on kotimainen varainhoitoon ja Corporate Finance -toimintaan keskittyvä yhtiöryhmä, johon kuuluvat kiinteistörahastot ovat Suomessa merkittävä toimija niin kiinteistöomistajana kuin kiinteistökehittäjänä. eQ:n Kiinteistörahastot kehittävät aktiivisesti kohteitaan tiiviissä yhteistyössä sidosryhmiensä kanssa. eQ:n Kiinteistörahastoihin kuuluvat Erikoissijoitusrahastot eQ Liikekiinteistöt, eQ Yhteiskuntakiinteistöt sekä Oivat Kaupunkikodit Ky.

Rahastojen pääomasta valtaosa tulee pieniltä ja keskisuurilta suomalaisilta instituutioilta ja säätiöiltä. Lisäksi sijoittajina on suomalaisia sijoitusyhtiöitä. Kaikkien kolmen rahaston yhteenlaskettu varallisuus ylsi vuonna 2021 lähes 2,6 miljardiin euroon. eQ:n kiinteistötiimi koostuu kokeneista kiinteistöalan ammattilaisista. Toiminnan lähtökohta on kestävä ja vastuullinen sijoittaminen ja kiinteistökehittäminen.

Vantaa on yksi eQ:n sijoitusstrategian keskeisimmistä kaupungeista. eQ Kiinteistörahastojen Vantaalla sijaitsevien kohteiden yhteenlaskettu arvo on jo 350 miljoonaa euroa.

eQ:n kiinteistörahastojen viimeisimpinä valmistuneita kehityshankkeita pääkaupunkiseudulla ovat mm. Lähipalvelukeskus Hertsin uudistus Herttoniemessä, Jätkäsaaren Royal Park -pysäköintilaitos, Lauttasaaren ala-aste ja päiväkotit, Meilahden suu- ja hammaskeskus sekä Helsingin aikuisopisto Töölössä. Tällä hetkellä käynnissä olevia kehityshankkeita pääkaupunkiseudulla ovat mm. Espoon Oikeustalo Otaniemessä sekä hoiva- ja palvelukiinteistö Ruskeasuolla Helsingissä.

Lehto

Lehto Group on suomalainen rakennus- ja kiinteistöalan konserni. Yhtiömme uudistaa rakennusala ja pyrkii parantamaan rakentamisen heikkoa tuottavuutta. Näillä keinoilla pyrimme luomaan asiakashyötyjä ja lisäarvoa sekä asiakkaillemme että omistajillemme.

Merkityksellinen tehtävämme on toimia ”paremman huomisen edellärakentajana”. Rakennusalan uudistamisen ja tuottavuuden parantamisen keskiössä ovat vahva suunnittelun johtaminen, vakiointi, teollinen valmistus sekä digitalisaation hyödyntäminen. Innovaatioidemme kautta rakentamisesta tulee kohtuuhintaisempaa, laadukkaampaa, nopeampaa ja ekologisempaa. Lehdon tapa rakentaa vastaa rakentamisen megatrendeihin, joita ovat teollinen valmistus, digitalisuus ja ekologisuus.

Yhtiö on jakanut toimintansa kahteen palvelualueeseen: Asunnot ja Toimitilat. Asunnot palvelualueella rakennamme asuinkerrostaloja puusta ja betonista. Lisäksi olemme mukana hoivarakentamisen liiketoiminnassa ja toteutamme putkiremontteja pääosin pääkaupunkiseudulla.

Toimitilat-palvelualueella Lehto rakentaa myymälätiloja, logistiikka-, varasto- ja tuotantotiloja, vapaa-ajan tiloja, suuria kauppa- ja toimintakeskuksia sekä toimistotiloja. Lisäksi rakennamme kouluja ja päiväkotia



Lehto haluaa olla paremman huomisen edellärakentaja. Haluamme olla rakennusalan suunnannäyttävä ja yksinkertaisesti edellä. Rakennamme asuntoja, erilaisia toimitiloja ja hoivatiloja sekä kouluja. Lisäksi teemme putkiremontteja kerrostaloihin. Tavoitteenamme on muuttaa toimialaa ja rakentaa entistä laadukkaammin, nopeammin ja kohtuuhintaisemmin. Haluamme parantaa toimialan tuottavuutta ja lisätä sitä kautta asiakashyötyjä. Lehdon tavassa rakentaa toistuvat rakentamisen megatrendit: teollinen esivalmistus, digitaalisuus ja ekologisuus.

3. Yhteystiedot

Marjaana Berger ja Markus Pitkänen vastaavat eQ:n rahastoista ja niiden sijoitustoiminnasta. Marjaana Berger on eQ:n puolesta asiaan liittyvä yhteyshenkilö

Marjaana Berger

Osoite: eQ Varainhoito Oy, Aleksanterinkatu 19, 00100 Helsinki

Puh: +358 40 768 0993

Sähköposti: marjaana.berger@eQ.fi

Kenneth Nyman ja Jussi Rantanen toimivat Lehdon edustajina hankkeessa. Kenneth Nyman on Lehdon puolesta asiaan liittyvä yhteyshenkilö.

Kenneth Nyman

Osoite: Lehto Tilat Oy, Värитеhtaankatu 8, 01300 Vantaa

Puh: +358 50 471 4160

Sähköposti: kenneth.nyman@lehto.fi

Toivomme varaushakemuksemme johtavan positiiviseen varauspäätökseen. Neuvottelemme mielellämme lisää yksityiskohdista.



Helsingissä 22.11.2021

Ystävällisesti,

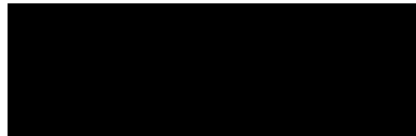
eQ



Marjaana Berger
Sijoitusjohtaja
eQ Rahastoyhtiö Oy
edustamisoikeutettu



Tero Estovirta
Johtaja, kiinteistösijoitukset
eQ Rahastoyhtiö Oy
edustamisoikeutettu



Markus Pitkänen
Sijoitusjohtaja
eQ Asunnot GP Oy

Lehto



Heikki Schemeikka
Aluejohtaja
Lehto Tilat Oy



Juuso Hietanen
Toimitusjohtaja
Lehto Group Oyj



Kalle Mauriala
Aluejohtaja
Lehto Asunnot Oy

Liite 1: kartta suunnittelualueesta



12 §

Muutos tontin 92-81-210-1 maanvuokrasopimukseen Korsossa / Kiinteistö Oy Vantaan Tavitie 1 / AK

VD/12138/10.00.02.02/2021

AK/AVP/JK

Esitetään tehtäväksi muutos 23.4.1987 päivättyyn tonttia 92-81-210-1 koskevaan maanvuokrasopimukseen siten, että vuokra-alue pienenee 5000 m² tontin pohjoisosasta. Alueen palauttaminen Vantaan kaupungin hallintaan mahdollistaa Korson valmiusaseman suunnittelun edistämisen kyseiselle sijainnille. Samassa yhteydessä tarkennetaan vuokran suuruutta vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti ja sovitaan edellisvuosina perimättä jääneiden vuokrien maksusta.

Taustaa

Vantaan kaupunki on vuokrannut 23.4.1987 päivättyllä maanvuokrasopimuksella Näkövammaisten Keskusliitto ry:lle noin 17 800 m² suuruisen määräalan tilasta 92-404-1-676, josta on sittemmin muodostettu 17 725 m² suuruisen tontti 92-81-210-1. Tontti 92-81-210-1 on osoitettu asemakaavassa liike- ja toimistorakennusten sekä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (KT-1). Tontilla sijaitsee vuokralaisen omistamat teollisuushalli- ja teollisuusvarastorakennus. Vuokrasopimus on voimassa 30.4.2036 asti. Vuokraoikeus on siirtynyt luovutuksella 18.10.2012 Kiinteistö Oy Vantaan Tavitie 1:lle (Y: 2495868-6).

Alun perin vuokra-alue vuokrattiin Sokevan toimintaa varten. Maanvuokrasopimuksen mukaan Sokevan toiminnalla tarkoitetaan näkövammaisia käsityöntekijöitä palvelevaa toimintaa sekä sellaista teollista toimintaa, jolla tuetaan näkövammaisten käsityöntekijöiden työllistämistä ja heidän valmistamiensa tuotteiden markkinointia. Vuosina 2013–2015 kiinteistöllä on ollut vain osittain Sokevan toimintaa ja vuodesta 2016 ei lainkaan.

Maanvuokrasopimuksessa 23.4.1987 on sovittu, että alhaisempaa vuosivuokraa (sopimuksen alkaessa 10 000 markkaa, indeksikorjattuna tällä hetkellä noin 3270 €) peritään sinä aikana, jona tontti on Sokevan toimintaa vastaavassa käytössä ja muussa tapauksessa peritään korkeampaa vuokraa (sopimuksen alkaessa 72 000 markkaa, indeksikorjattuna tällä hetkellä noin 23 540 €).

Muutos maanvuokrasopimukseen

Vantaan kaupunki on neuvotellut Kiinteistö Oy Vantaan Tavitie 1:n kanssa noin 5000 m² suuruisen alueen luovutuksesta Vantaan kaupungin hallintaan vuokra-alueen pohjoisosasta. Alue on rakentamatonta niittyä eikä se ole vuokralaisen käytössä. Vuokralaisen hallintaan jäävälle noin 12 725 m² suuruiselle alueelle sijoittuvat vuokralaisen rakennukset, pysäköintialueet ja piha-alueet.

Osapuolet ovat sopineet, että vuokran määrää pienennetään pinta-alan pienenemisen suhteessa eli jatkossa perittävä elinkustannusindeksiin sidottava vuosivuokra on 1.1.2022 alkaen 16 930 euroa.

Muuten maanvuokrasopimuksen 23.4.1987 ehdot pysyvät ennallaan.



Vuosien 2013–2021 vuokramaksut

Koko vuokrasuhteen ajan vuokraa on laskutettu alhaisemman taksan mukaisesti. Osapuolet ovat todenneet, että vuodesta 2016 alkaen vuokraa olisi pitänyt laskuttaa korkeamman taksan mukaisesti vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti, koska tontti ei ole ollut enää lainkaan Sokevan käytössä. Myös vuosilta 2013–2015 olisi pitänyt laskuttaa osittain korkeampaa vuokraa. Vanhassa maanvuokrasopimuksessa on kuitenkin tulkinnanvaraista, kuinka vuokra-alueen toiminnan muuttumisesta olisi tullut ilmoittaa.

Vuodesta 2016 lähtien korkeampaa vuokraa on jäänyt perimättä noin 120 000 euroa. Osapuolet ovat neuvotelleet, että on kohtuullista periä siitä puolet eli 60 000 euroa. Vuosien 2013–2015 osittain korkeampaa vuokraa ei peritä jälkikäteen. Kyseessä on molempia osapuolia tyydyttävä ja kohtuullinen sovintoratkaisu, jossa vuokralainen saa hyvityksen vuokra-alueen pienenemisen johdosta kesken vuokrasuhteen, ja jossa vuokran korottaminen Sokevan toiminnan lakattua on jäänyt toteuttamatta sekä vuokranantajan että vuokralaisen laiminlyönneistä johtuen.

Vuokramaksuja 60 000 euroa vuosilta 2016–2021 laskutetaan kolmessa 20 000 euron erässä 30.6.2022, 31.12.2022 ja 31.5.2023.

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 10 § 4 kohdan 24 mukaan kaupunkitilalautakunta päättää asemakaava-alueella työpaikkatonttien myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun yksittäisen tontin kauppahinta, käypä markkina-arvo tai tarjouskilpailulla luovutettaessa alin hyväksyttävä luovutushinta on yli 400 000 ja enintään 2 000 000 euroa.

Kaupunkitilalautakunta 15.12.2021 § 12

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- muuttaa tontin 92-81-210-1 maanvuokrasopimusta liitteenä olevan muutossopimuksen mukaisesti 1.1.2022 alkaen siten, että vuokra-alue pienenee 5000 m² tontin pohjoisosasta ja elinkustannusindeksiin sidottu vuosivuokra on 1.1.2022 alkaen 16 930 euroa, ja
- että kaupunki perii tontin 92-81-210-1 vuokralaiselta Kiinteistö Oy Vantaan Tavitie 1:ltä 60 000 euroa edellisvuosilta perimättä jääneitä vuokria erikseen sovitun maksuaikataulun mukaisesti.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet: -Maanvuokrasopimus 23.4.1987 (henkilötiedot peitetty)
-Maanvuokrasopimuksen muutossopimus
-Liitekartta vuokra-alueesta

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Jouni Kahila, puh. 043 826 6116,



(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

Kuult. 30.3.87 / 100 30

Whall. 6.4.87 5 105

VANTAAN KAUPUNGINARKKI	
Viranom.	<i>Khall</i>
Asiaston No	<i>11</i>
Suor. nro	<i>He 16</i>

VUOKRASOPIMUS

Vantaan kaupunki (jäljempänä kaupunki) vuokraa Näkövammaisten Keskusliitto ry:lle (jäljempänä vuokramies) Sokevan toimintaa varten maanvuokralain 5 luvun mukaisena vuokrana Vantaan kaupungin Hyrylän kylässä sijaitsevasta Salkola-nimisestä tilasta RN:o 1:676 oheiseen karttaliitteeseen punaisella merkityn noin 1,780 hehtaarin suuruisen määräalan, joka käsittää Korson keskustan asemakaavan muutosehdotuksen mukaisen korttelin n:o 81210.

1 § Vuokra-aika alkaa 1.5.1987 ja päättyy 30.4.2036.

2 § Vuotuinen vuokramaksu, joka suoritetaan puolivuositain etukäteen kahdessa yhtä suuressa erässä maaliskuun ja syyskuun aikana kaupungin rahatoimistoon postisiirtotilille n:o 21784-8 tai kaupungin määräämään rahalaitokseen on yhteensä seitsemänkymmentäkaksituhatta (72 000) markkaa vuodessa. Kuitenkin sinä aikana, jona tontti on Näkövammaisten Keskusliitto ry:llä Sokevan nykyistä toimintaa vastaavassa käytössä, peritään vuosisuokrana kymmenentuhatta (10 000) markkaa.

Edellä mainittujen perusteiden mukainen vuotuinen vuokramaksu sidotaan elinkustannusindeksiin (1951=100) siten, että perusindeksinä on toukokuun 1987 indeksin pisteluku ja tarkistusindeksinä kunkin kalenterivuoden joulukuun pisteluku. Tarkistettua vuokramaksua maksetaan sopimuksentekovuotta seuraavan kalenterivuoden alusta lukien. Jos jonkin vuoden joulukuun indeksiluku on suurempi tai pienempi kuin perusindeksi, korotetaan tai alennetaan perusvuokramaksua vastaavasti.

Vuokra-ajan viitenä ensimmäisenä vuotena indeksin muutoksesta otetaan kuitenkin huomioon vain puolet eikä huomioimatta jäävä indeksin muutos vaikuta vuokramaksua korottavasti myöhemmin. Vuokra-ajan kuudennen vuoden alusta lukien indeksin muutos otetaan huomioon täysimääräisesti.

Jollei vuokramaksua tai kaupungille suoritettavia jäljempänä mainittuja maksuja ja kustannuksia suoriteta määräaikana, vuokramies on velvollinen maksamaan niille erääntymispäivästä maksupäivään asti kulloinkin voimassa olevan kaupunginvaltuuston päätöksen mukaisen, enintään kuudentoista (16) prosentin vuotuisen viivästyskoron.

3 § Vuokramies on velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään pois omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä panemaan niiden paikan kuntoon. Jollei rakennuksia, laitteita ja



laitoksia poisteta kuudessa kuukaudessa vuokrasuhteen päättymisestä lukien, on kaupungilla oikeus vuokramiehen lukuun myydä ne julkisella huutokaupalla ja huolehtia paikan kuntoonpanosta.

4 §

Vuokratontin tai sen osan luovuttaminen toisen hallintaan on kielletty.

Vuokramiehellä on kuitenkin oikeus kaupunkia enempää kuulematonta siirtää vuokraoikeus toiselle. Tällöin on se, jolle vuokraoikeus on siirretty tai, milloin on kysymyksessä perintöön tai testamenttiin perustuva saanto, se, joka on tullut aikaisemman vuokramiehen tilalle, velvollinen kolmen kuukauden kuluessa saannostaan kirjallisesti ilmoittamaan siitä kaupungille vuokraoikeuden siirron kirjaamista varten liittämällä ilmoitukseen saantokirjan, vuokrasopimuksen ja muut tarpeelliset asiakirjat. Siihen asti kunnes kaupunki on siirron merkinnyt, vastaa myös entinen vuokramies vuokraehtojen täyttämisestä.

5 §

Vuokramies sitoutuu rakentamaan tontille kolmen (3) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamispäivästä lukien asemakaavan ja hyväksyttyjen piirustusten mukaisen teollisuus- ja varastorakennuksen, jonka kerrosala on vähintään 50 % tontin kerrosalasta valmiiksi siten, että rakennus on hyväksytty osittaisessa loppukatselmuksessa käyttöön otettavaksi. Valmistunut rakennus ei saa kaupungin suostumuksetta osittainkaan purkaa.

Jos vuokramies laiminlyö sille määrätyn rakentamisvelvollisuuden täyttämisen, on kaupungilla oikeus irtisanoa sopimus.

6 §

Vuokramies sitoutuu liittämään tontille rakennettavat rakennukset Vantaan Sähkölaitos Oy:n kaukolämpöverkostoon liittymisajankohtana voimassa olevin yleisin liittymisehdoin, jos se rakentamisajankohtana on mahdollista sekä ottamaan kaiken tarvittavan lämpöenergian tästä verkostosta kulloinkin voimassa olevin yleisin lämmöntoimitusehdoin ja tariffein. Vuokramiehellä on kuitenkin oikeus kaukolämpöenergian lisäksi käyttää aurinko-, maalämpö-, tuuli- tai muuta vastaavaa lisäenergiaa.

7 §

Kaupungilla on oikeus sijoittaa tontille ja tontille rakennettaviin rakennuksiin tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet sekä ulottaa tontille kadun katuluiskat.

Vuokramiehelle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä mahdollisesti aiheutuva suoranainen vahinko. Johtojen, laitteiden, kiinnikkeiden ja katuluiskien sijoittamisesta ja pitämisestä tontilla ja tontille rakennettavissa rakennuksissa suoritetaan korvaus vain siinä tapauksessa, että ne haittaavat tontin käyttöä.

8 §

Vuokramies sitoutuu liittämään tontin ja sille rakennettavat rakennukset yleiseen vesijohtoon ja jätevesiviemäriin sekä mikäli se alueella on mahdollista, myös sadevesiviemäriin.

Vuokramies sitoutuu suorittamaan tontin osalta liittymismaksut viemäriverkostoon liittymisestä jätevesimaksulain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten mukaisesti.

Vuokramies sitoutuu suorittamaan liittymisestä vesijohtoon liittymisajankohtana kaupungissa voimassa olevien liittymisehtojen mukaisen liittymismaksun.

Yleiseen vesi- ja viemärilaitokseen liittymisessä ja käytössä noudatetaan muutoin kaupungissa voimassa olevia yleisiä liittymisehtoja ja -määräyksiä.

9 §

Vuokramies on velvollinen suorittamaan katumaksua siten, kuin laissa kunnalle suoritettavasta katumaksusta säädetään.

10 §

Vuokramiehen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana tonttiin rajoittuva katu- ja yleinen alue määräytyy sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta säädetään sekä asianomaisessa kunnallisessa säännöksessä määrätään.

11 §

Tonttia, sen osaa sekä sillä olevia rakennuksia, laitteita ja laitoksia ei saa kaupungin suostumuksetta käyttää muuhun kuin tämän vuokrasopimuksen mukaiseen tarkoitukseen eikä tontilla saa harjoittaa sellaista toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavoin kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä. Vuokramies on velvollinen pitämään hyvässä kunnossa tontilla olevat rakennukset, laitokset ja laitteet, aidan sekä tontin rakentamattoman osan sekä noudattamaan siinä suhteessa annettuja määräyksiä.

Tontilla kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa. Rakennustyön ajaksi on puut tarpeellisin osin tuettava. Milloin vuokramies havaitsee puiden olevan lahoamassa tai muuten aiheuttavan vaaraa, on siitä ilmoitettava kaupungille.

12 §

Kaupungilla tai sen määräämällä henkilöllä on oikeus toimituttaa tontilla katselmuksia, joista kuitenkin mikäli se hankaluudetta voi tapahtua, on hyvissä ajoin ilmoitettava vuokramiehelle ja joissa vuokramiehen tai hänen edustajansa, mikäli se on mahdollista, on oltava läsnä. Katselmuksessa tarkastetaan, ovatko tontti ja sillä olevat rakennukset hyvässä kunnossa ja onko vuokrasopimuksen määräyksiä muutoin noudatettava. Jos tarkastus on aiheuttanut muistutuksia, on puutteellisuudet korjattava kaupungin määräämässä ajassa.

- 13 § Tästä sopimuksesta aiheutuvat arvioinnit ja erimielisyydet käsitellään siinä järjestyksessä kuin maanvuokralain 6. luvussa säädetään.
- 14 § Jos vuokramies rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, on hän velvollinen suorittamaan kaupungille, paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkoa kulloinkin enintään vuotuisen vuokramaksun 20-kertaisen määrän.
- Kaupunki voi alentaa sopimussakkoa tai luopua kokonaan sen perimisestä, mikäli vuokramies luovuttaa tontin takaisin kaupungille tai kaupungin hyväksymälle vuokralaiselle. Kaupunki voi muustakin syystä alentaa sopimussakkoa tai luopua kokonaan sen perimisestä.
- 15 § Kaupungilla on oikeus vuokramiehen kustannuksella saada ja pitää voimassa kiinnitys tontin vuokraoikeuteen sekä tontilla oleviin rakennuksiin ja laitoksiin vuotuisen vuokramaksun suorittamisen vakuudeksi enintään sadantuhannen (100 000) markan määrään asti kuudentoista (16) prosentin vuotuisine korkoineen sekä niiden perimisestä johtuvien enintään kahdentuhannen (2 000) markan määräisten perimiskulujen suorittamisen vakuudeksi.
- 16 § Vuokramies on velvollinen hakemaan ja pitämään voimassa kiinnityksen tämän sopimuksen mukaisen vuokraoikeuden pysyvyyden vakuudeksi.
- 17 § Edellä tässä sopimuksessa mainitulla Sokevan toiminnalla tarkoitetaan näkövammaisia käsityöntekijöitä palvelevaa toimintaa sekä sellaista teollista toimintaa, jolla tuetaan näkövammaisten käsityöntekijöiden työllistämistä ja heidän valmistamiensa tuotteiden markkinointia.
- 18 § Jollei tässä sopimuksessa ole toisin määrätty, noudatetaan vuokrasuhteessa maanvuokralain 5. luvun mukaista maanvuokraa koskevia säännöksiä.

Tätä vuokrasopimusta on tehty kaksi yhtäpitävää kappaletta, toinen kaupungille ja toinen vuokramiehelle.

Vantaalla 23 päivänä huhtikuuta 1987

VANTAAN KAUPUNGINHALLITUS

Apulaiskaupunginjohtaja

Kaupunginlakimies

Tähän tyydymme ja sitoudumme täyttämään vuokrasopimuksessa mainitut ehdot. Paikka ja aika edellä mainitut.

NÄKÖVAMMAISTEN KESKUSLIITTO RY

valtakirjalla
rekisteröity yhdistys

Todistavat:

VUOKRASOPIMUKSESSA

Velkakirjassa mainittuun vuokralakeuteen ja vuokramiehelle vuokra-alueella kuulaviin rakennuksiin on ~~velkakirjan~~ maksamisen vakuudeksi vahvistettu kiinnitys Vantaan tuomiokunnan kansliassa 8.6 1988 1729 etuoikeuksin vahvistamispäivästä.

VS. KÄÄJÄTUOMARI

PETRI ZITAMO



Karttaliite Näkövammaisten Keskusliitto ry:n ja Vantaan kaupungin välillä allekirjoitettuun vuokrasopimukseen.

Vantaalla 23. päivänä huhtikuuta 1987

VANTAAN KAUPUNGINHALLITUS

Apulaiskaupunginjohtaja

Kaupunginlakimies

NÄKÖVAMMAISTEN KESKUSLIITTO RY

valtakirjalla



VALTAKIRJA

Valtuutamme **toimitusjohtaja Pentti Lappalaisen** allekirjoittamaan Näkövammaisten Keskusliitto ry:n puolesta vuokrasopimuksen, jolla Vantaan kaupunki vuokraa Näkövammaisten Keskusliitto ry:lle Sokevan toimintaa varten Vantaan kaupungin Hyrylän kylässä sijaitsevasta Salkola-nimisestä tilasta RN:o 1:676 noin 1,780 hehtaarin suuruisen määräalan, joka käsittää Korson keskustan asemakaavan muutosehdotuksen mukaisen korttelin n:o 81210.

Helsingissä huhtikuun 22. päivänä 1987

NÄKÖVAMMAISTEN KESKUSLIITTO RY.

[redacted]
puheenjohtaja

[redacted]
pääsihteeri

Todistavat

[redacted]

[redacted]

ETELÄ-SUOMEN
MAANMITTAUSTOIMISTO

TODISTUS VUOKRAOIKEUDEN
TAI MUUN KÄYTTÖOIKEUDEN SIIRROSTA

511/1.3.2013/7240

Ratkaistu

5.3.2013

KOHDE

Vuokraoikeus: 92-404-1-676-L1

SIJAINTI:

VANTAA/92, HYRYLÄ/404

SALKOLA RN:O 1:676

SIJAINTI:

VANTAA/92, KORSO/81

KORTTELI/210, TONTTI/1

Vuokrasopimus 23.4.1987

Vuokra-aika päättyy 30.4.2036

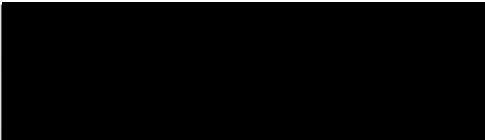
Vuokranantaja Vantaan kaupunki

UUSI VUOKRAAJA/
SAANTO

1/1 Kiinteistö Oy Vantaan Tavitie 1
2495868-6

Kauppa 18.10.2012 1.745.000 EUR

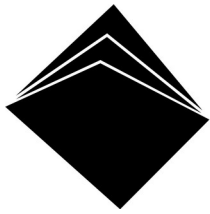
Luovuttaja Näkövammaisten Keskusliitto ry
0202748-5



Kirjaamissihteeri

7414 / kirjaamismaksu

107 EUR



MAANVUOKRASOPIMUKSEN MUUTOS

Tämä maanvuokrasopimuksen muutos perustuu Vantaan kaupunkitilalautakunnan lainvoimaiseen päätökseen 15.12.2021 § x.

Muutettava maanvuokrasopimus:

Vantaan kaupungin ja Näkövammaisten Keskusliitto ry:n välillä 23.4.1987 allekirjoitettu maanvuokrasopimus, joka koskee Vantaan kaupungin Hyrylän kylässä sijaitsevaa noin 1,78 suuruista määräalaa tilasta Salkola RN:o 1:676, joka on sittemmin muutettu kiinteistörekisteriotteen mukaan 17 725 m² suuruiseksi tontiksi 92-81-210-1 Korson kaupunginosassa. Vuokraoikeus on siirtynyt Kiinteistö Oy Vantaan Tavitie 1:lle luovutuksella 18.10.2012.

Vuokranantaja:

Vantaan kaupunki (Y: 0124610-9)

Vuokramies:

Kiinteistö Oy Vantaan Tavitie 1 (Y: 2495868-6)

Maanvuokrasopimuksen muutokset:

Maanvuokrasopimuksen ensimmäinen kappale:

Vantaan kaupunki (jäljempänä kaupunki) vuokraa Kiinteistö Oy Vantaan Tavitie 1:lle (jäljempänä vuokramies) maanvuokralain 5 luvun mukaisena vuokrana Vantaan kaupungin Korson (81) kaupunginosan tontista 92-81-210-1 noin 12 725 m² suuruisen määräalan. Vuokra-alue on asemakaavassa osoitettu liike- ja toimistorakennusten sekä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (KT-1). Vuokra-alue on merkitty oheiseen karttaliitteeseen.

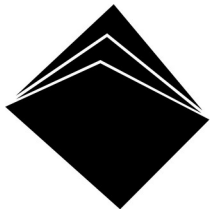
2 §

Vuokra on 16 930 euroa vuodessa.

Edellä mainittu vuotuinen vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) siten, että perusindeksinä pidetään sopimuksen allekirjoituskuukauden indeksin pistelukua. Kunkin vuoden vuokra tarkistetaan vuosittain 2023 lähtien pitäen tarkistusindeksinä edellisen vuoden joulukuun indeksilukua. Jos jonkin vuoden joulukuun indeksiluku on pienempi kuin perusindeksi, vuokraa ei alenneta.

Vuokra maksetaan puolivuositain Kaupungin erikseen lähettämiä laskuja vastaan.

Vuokramies on velvollinen ilmoittamaan Kaupungille välittömästi, mikäli hänen osoitteensa muuttuu.



Jollei vuotuista vuokraa ja Kaupungille suoritettavia jäljempänä mainittuja korvauksia, maksuja ja kustannuksia suoriteta määräaikana, Vuokramies on velvollinen maksamaan niille erääntymispäivästä maksupäivään asti korkolain (633/1982) mukaisen viivästyskoron.

Muut ehdot:

Vuokraoikeus on merkitty kiinteistörekisteriin laitostunnuksella 92-404-1-676-L1 ja siihen kohdistuu kiinnityksiä. Vuokramies on velvollinen kustannuksellaan hakemaan vuokraoikeuden kirjauksen muutosta maanmittauslaitokselta sekä hankkimaan pantinhaltijan suostumuksen maanvuokrasopimuksen muutokseen.

Vantaan kaupunki hakee kustannuksellaan tonttijaon muutosta ja tonttien lohkomista maanvuokrasopimuksen muutoksen allekirjoittamisen jälkeen uutta tilannetta vastaavaksi.

Osapuolet ovat lisäksi sopineet, että Kiinteistö Oy Vantaan Tavitie 1 maksaa Vantaan kaupungille vuodesta 2013 eteenpäin perimättä jääneitä vuokria yhteensä 60 000 euroa. Vantaan kaupunki laskuttaa vuokrat kolmessa 20 000 euron erässä siten, että niiden eräpäivät ovat 30.6.2022, 31.12.2022 ja 31.5.2023.

Maanvuokrasopimuksen muutokset astuvat voimaan 1.1.2022.

Sopimuksen muut ehdot pysyvät ennallaan.

Tätä maanvuokrasopimuksen muutossopimusta on laadittu kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi kullekin osapuolelle.

Vantaalla, ____ . päivänä ____ kuuta 2022

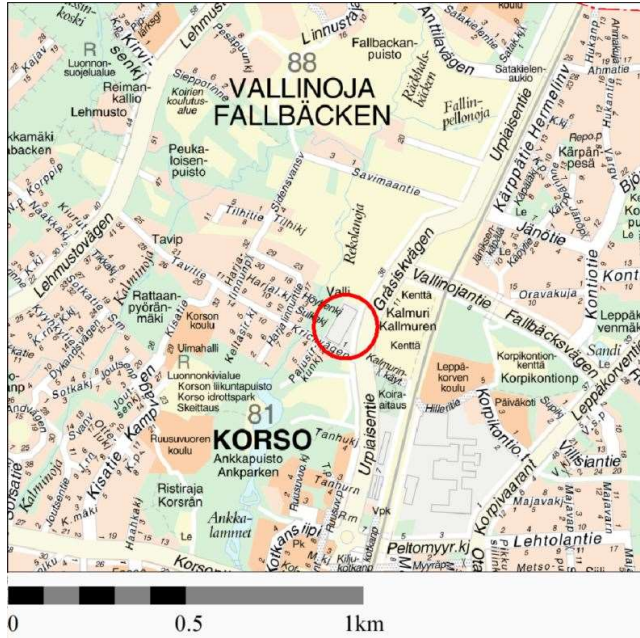
VANTAA KAUPUNKI

KIINTEISTÖ OY VANTAA TAVITIE 1

allekirjoittaja

allekirjoittaja

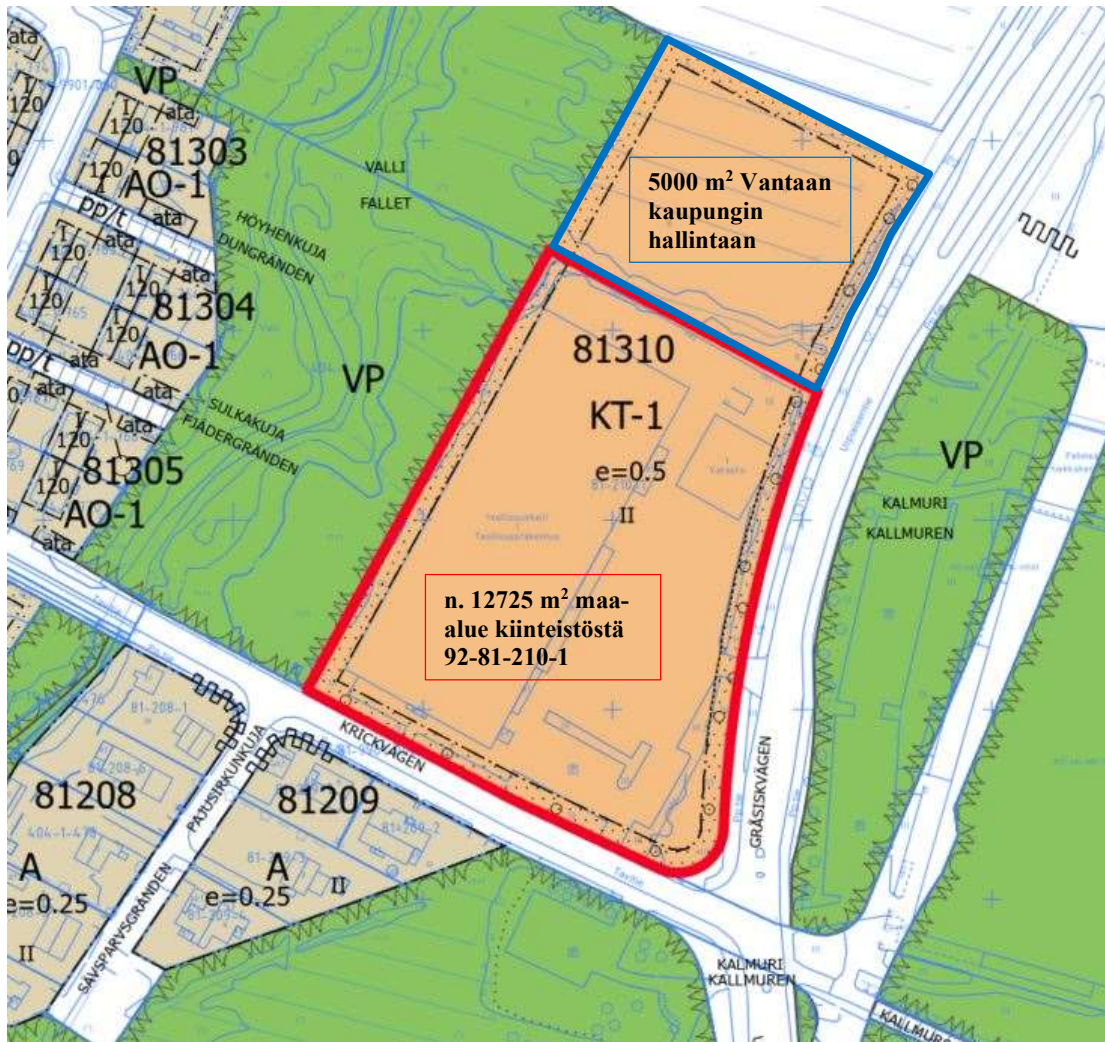
KOHTTEEN SIJAINTI



Maa-alueen vuokraaminen /
Kiinteistö Oy Vantaan Tavitie 1

Kaupunginosa: KORSO (81)

n. 12725 m²:n suuruinen maa-alue
kiinteistöstä: 92-81-210-1





13 § **Koivuhaasta tontin 68161/12 varausajan jatkaminen omistusasuntotuotantoon / T2H Vantaa Oy / AK**

VD/6981/10.00.02.00/2019
AK/MH

Esitetään Koivuhaasta tontin 68161/12 varausajan jatkamista T2H Vantaa Oy:lle vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon 31.12.2022 saakka.

Vantaan kaupunki järjesti yhtiömuotoisesta asuinkerrostalotontista 68161/12 tarjouskilpailun 15.11.2019 – 31.1.2020. Kilpailussa tontin pohjahinnaksi oli päätetty 550 €/k-m². Yhtään tarjousta ei saatu määräaikaan mennessä, ja kilpailu päättyi tuloksettomana.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.3.2020 § 12 päätti laittaa tontin 68161/12 ns. jatkuvaan myyntiin siten, että tontti on mahdollista myydä tai vuokrata. Tontin yksikköhinta jatkuvassa myynnissä on 550 €/k-m² ja vuokrattaessa tontin vuosivuokra on 4,5 % tontin myyntihinnasta.

Tontti 68161/12 sijaitsee Koivuhaassa. Asemakaavassa tontti on merkinnällä AK (asuinkerrostalojen korttelialue). Tontilla on asemakaavan mukaista asuinrakennusoikeutta 4 100 k-m².

Tontin ollessa jatkuvassa myynnissä T2H Rakennus Oy on tehnyt siitä varauksen ja maksanut tontista 20.000 euron arvoisen varausmaksun. Varausmaksu huomioidaan osana tonttien kauppahintaa. Mikäli tontti vuokrataan, niin varausmaksua ei hyvitetä vuokrassa.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 8. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asunto- ja erityispalvelutonttien myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun kauppahinta tai käypä markkina-arvo on yli 300 000 euroa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.8.2020 § 14

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään varata Koivuhaan korttelin 68161 tontti 12 T2H Rakennus Oy:lle omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 31.12.2021 saakka.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

T2H Vantaa Oy on pyytänyt tontin 68161/12 varausaikaa jatkettavaksi vuoden 2022 loppuun saakka, koska kohteen arkkitehti- ja erikoissuunnittelu on kesken. Kohteen aloitusajankohta on viivästynyt suunnittelun ja poikkeamisprosessin johdosta.

Edellä mainituista syistä on perusteltua jatkaa tontin varausaikaa.

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 10 § 4 kohdan 25 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 15.12.2021 § 13

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään jatkaa Koivuhaan tontin 68161/12 varausaikaa 31.12.2022 asti.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Kartta tontista 68161/12 varauksen jatko

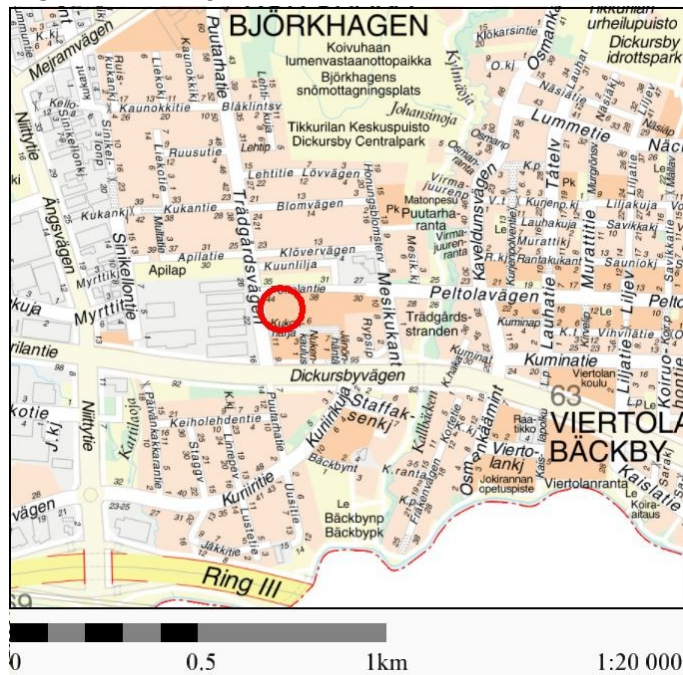
Täytäntöönpano: Kiinteistöhallinta ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Juho Lumme, puh. 043 826 9177,
maankäyttöinsinööri Marja Hannikainen, puh. 043 825 5177,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

KOHTEEN SIJAINTI



**Tontin varausajan jatkaminen /
T2H Vantaa Oy**

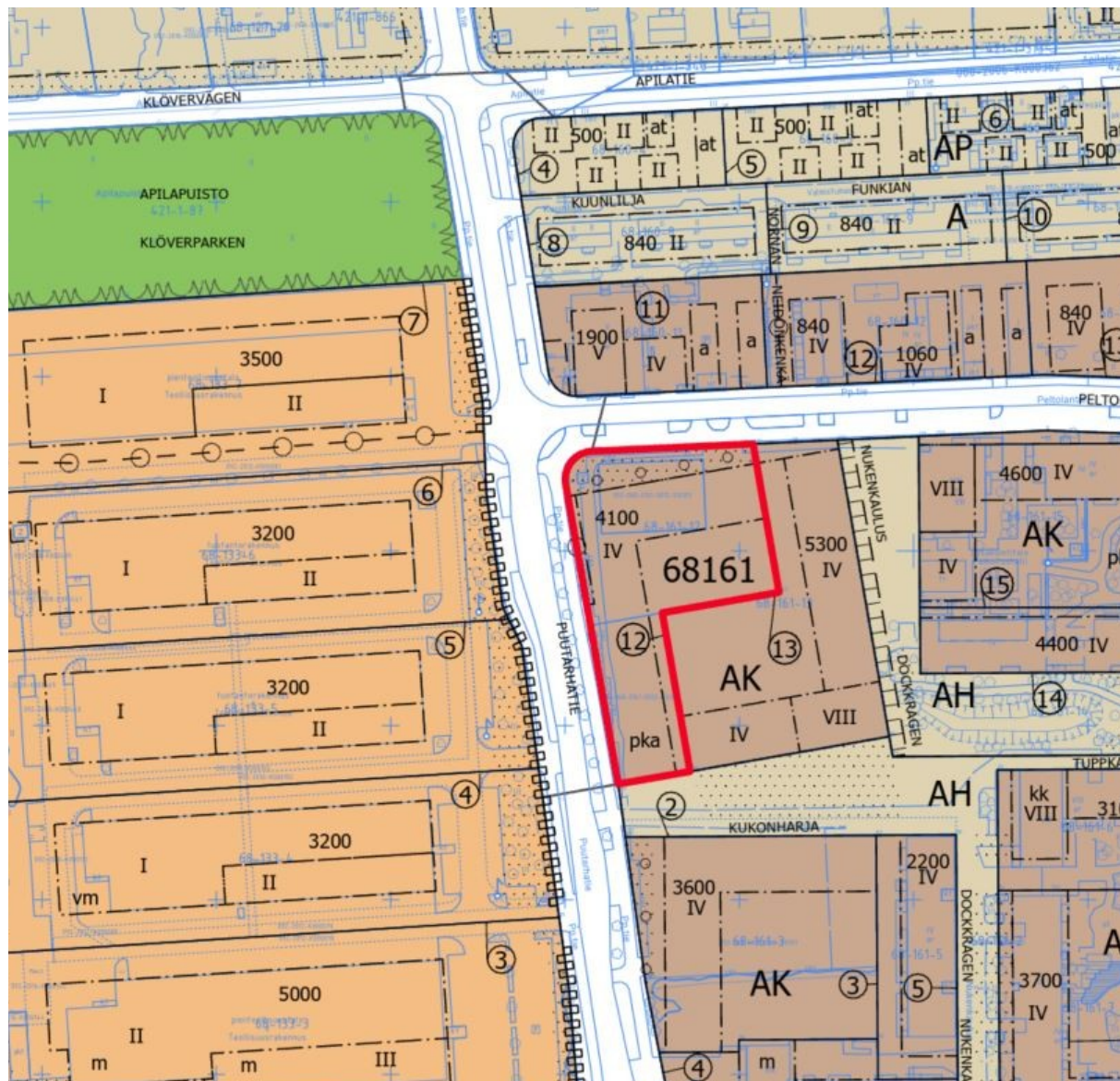
Kaupunginosa: KOIVUHAKA (68)

Kortteli: 68161

Tontti: 12

Pinta-ala 3514 m²

Rakennusoikeus 4100 k-m²





14 § **Sovintosopimuksen hyväksyminen liittyen tontin 92103/6 rakentamisvelvoitteeseen ja sopimussakkoon / AK**

VD/6381/10.00.02.01/2013
AK/MH/HP

Esitetään sovintosopimuksen hyväksymistä Vantaan kaupungin ja tontin 92103/6 omistajan välillä. Sovintosopimuksessa on sovittu, että kaupunki antaa suostumuksen rakentamattoman tontin 92103/6 edelleen myymiseen enimmillään 145.100 euron hinnalla ja perii 25.000 euron sopimussakon rakentamisvelvoitteen laiminlyönnistä. Sopimuksessa on myös sovittu sopimussakon maksuaikataulu.

Vantaan kaupungilla oli vuonna 2015 tarjouskilpailussa tontti 92103/6. Tontti 92103/6 myytiin 8.6.2015 ostajille 145.100 euron kauppahinnalla.

Keväällä 2018 tontin ostajat hakivat rakentamisvelvoitteeseen kolmen vuoden jatkoaikaa 31.12.2019 saakka.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.4.2018 § 29 päätti olla myöntämättä lisääaikaa tontin 92103/6 rakentamisvelvoitteen täyttämiseen, koska rakentamista ei ollut aloitettu tontilla eikä kaupungin mielestä ollut esitetty päteviä syitä myöntää rakentamisvelvoitteelle lisääaikaa tai luopua sopimussakon perimisestä. Samassa päätöksessä esitettiin, että kaupunki ostaisi tontin 92103/6 takaisin 128.000 euron kauppahinnalla. Ostopäätös oli voimassa 14.9.2018 saakka. Tontin ostajat tekivät päätöksestä oikaisuvaatimuksen, jonka kaupunkisuunnittelulautakunta hylkäsi päätöksellään 11.6.2018 § 34. Tontin ostajat jättivät 17.7.2018 Helsingin hallinto-oikeudelle kunnallisvalituksen kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksestä 11.6.2018 § 34.

Helsingin hallinto-oikeus 4.12.2019 jätti tutkimatta valittajien esittämän valitusperusteen siitä, ettei kaupunkisuunnittelulautakunta ole päätösesityksessä puuttuneiden seikkojen vuoksi voinut valituksenalaista päätöstä tehdessään arvioida valittajien perusteluja jatkoajan myöntämiselle. Hallinto-oikeus poisti kaupunkisuunnittelulautakunnan päätökseen 11.6.2018 § 34 liitetyn valitusosoituksen päätöskohdan c osalta ja kumosi ja poisti oikaisuvaatimuksen takia tehdyn päätöskohdan c. Hallinto-oikeus ei tutkinut valitusta sopimussakon perimistä koskevan päätöskohdan c osalta. Hallinto-oikeus hylkäsi valituksen muilta osin.

Tontin ostajat valittivat Helsingin hallinto-oikeuden päätöksestä edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Korkeimmasta hallinto-oikeudesta tuli päätös 14.12.2020, jonka mukaan hallinto-oikeuden päätöstä ei muuteta.

Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksen jälkeen keväällä 2021 tontin 92103/6 omistajien asiamies on käynyt neuvotteluja kaupungin kanssa sopimussakon kohtuullistamisesta. Sopimusneuvottelujen ajaksi sopimussakon juokseminen sovittiin katkaistavaksi sovintoesityksen antamispäivään, jolloin sopimussakkoa oli kertynyt 81 574,03 euroa.

Samassa yhteydessä oli käyty kaupungin kanssa neuvotteluja siitä, mitä tontille tehdään, koska tontin omistajat eivät itse ole tontille rakentamassa. Neuvotteluja käytiin siitä, saavatko he myydä tontin vai ostaako kaupunki tontin takaisin.



Kaupunki on muutamissa tapauksissa ostanut tontin takaisin, jos tontin myynti myöhemmin ei tule tuottamaan vaikeuksia. Kaupungilla ei ole kauppakirjassa eikä missään muussakaan sopimuksessa velvoitetta ostaa tonttia takaisin. Kaupunki määrittelee jokaisessa tapauksessa erikseen takaisinostohinnan, jos kaupunki on valmis ostamaan tontin takaisin. Tapauskohtaisesti aina mietitään, onko kaupungin kannalta tarkoituksenmukaista ostaa tontti takaisin. Tässä tapauksessa kaupunki ei halua tonttia ostaa takaisin, koska kaupungilla on edelleen alueelta yksi tontti myymättä.

Kaupungilla on neuvoteltu tontin omistajien kanssa sovintosopimus, jossa tontin omistajille annetaan lupa myydä rakentamaton tontti edelleen 145.100 euron enimmäishinnalla kaupungin erikseen hyväksymälle taholle. Enimmäishinta on sama, millä ostajat ovat ostaneet kaupungilta tontin. Maksimihinta on tärkeää päättää, koska kaupungin rakentamattomilla tonteilla edelleen myyntitilanteessa ei ole tarkoitus tehdä voittoa. Kauppakirjassa tulee lisäksi olla kaupungin määrittelemät ehdot, muun muassa rakentamisvelvoitteet ja sopimussakot. Sovintoehdotuksessa on myös sovittu, että rakentamisvelvoitteen sopimussakkoa voidaan kohtuullistaa 25.000 euroon, koska asia oli ollut pitkään oikeusasteiden käsittelyssä ja kaupungin päätöksessä oli kohdan c osalta ollut väärä valitusosoitus. Sopimussakon maksuaikataulusta on sovittu, että sopimussakko tulee maksaa kaupungin tilille samana päivänä, kun asianosaiset ovat saaneet tontin myytyä tai viimeistään 24 kk kuluttua lautakunnan päätöksen lainvoimaistumisesta.

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 10 § 4 kohdan 29 mukaan kaupunkitilalautakunta päättää kiinteistön ja muun alueen luovutuskirjassa tai vuokrasopimuksessa määrätyn sopimussakon suuruudesta ja perimisestä.

Kaupunkitilalautakunta 15.12.2021 § 14

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) hyväksyä liitteenä oleva sovintosopimus Vantaan kaupungin ja tontin 92103/6 omistajan välillä, ja
- b) valtuuttaa kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan sovintosopimus.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Sovintosopimus (henkilötiedot peitetty)

Täytäntöönpano: Kiinteistöhallinta ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

lakimies Heino Pitkänen, puh. 043 825 9154

maankäyttöinsinööri Marja Hannikainen, puh. 043 825 5177,

(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

81 574,03 euroa. Mikäli sovintoa ei olisi syntynyt, olisi sopimussakko juossut alkuperäisen sopimuksen mukaisesti, ja katkaisua ei olisi huomioitu sopimussakon määrässä. Kaupungin kanssa käytyjen neuvottelujen perusteella Osapuolet ovat neuvotelleet ratkaisun, jossa sopimussakon määrä kohtuullistetaan 25 000 euroon ja Yksityishenkilöt saavat luovuttaa Kiinteistön edelleen 145 100 euron enimmäishinnasta jäljempänä tästä sopimuksesta ilmenevin ehdoin. 145 100 euroa oli Kiinteistön alkuperäinen ostohinta.

2.3 Tällä sopimuksella Osapuolet sopivat 8.6.2015 tehtyyn Kiinteistön kauppaan liittyvän rakentamisvelvoite-ehdon rikkomiseen liittyvän sopimussakon kohtuullistamisesta, Yksityishenkilöiden oikeudesta luovuttaa Kiinteistö edelleen, sovintosopimuksen rikkomisen seuraamuksista ja sovintoon liittyvistä muista ehdoista.

2.4 Sopimuksen hyväksymisestä Kaupungin puolesta vastaa Kaupungin kaupunkitilalautakunta. Ensimmäiseksi sopimuksen allekirjoittavat Yksityishenkilöt, jonka jälkeen sopimus menee Kaupungin hyväksyttäväksi kaupunkitilalautakuntaan. Mikäli kaupunkitilalautakunta hyväksyy sopimuksen, allekirjoittaa Kaupunki sopimuksen kaupunkitilalautakunnan päätöksen tullessa lainvoimaiseksi. Selvennyksenä todetaan, että mikäli kaupunkitilalautakunta ei tee päätöstä sopimuksen hyväksymisestä, tämä sopimus ei ole sovintoesitys, eikä sopimus sido Kaupunkia.

3. Sopimussakon määrän kohtuullistaminen ja maksuaikataulu

3.1 Yksityishenkilöt ovat velvollisia maksamaan Kaupungille Kaupunkikirjan ehdon 7.2 mukaista sopimussakkoa kohtuullistetun määrän, 25 000 euroa.

3.2 Sopimussakko maksetaan yhdessä erässä kaupungin tilille IBAN: FI67 5000 0120 2473 99. Maksun viestikenttään tulee kirjoittaa: "Sopimussakko tontista 92103/6, tiliöidään: 399999/143010000".

3.3 Sopimussakko erääntyy maksettavaksi 24 kuukauden kuluttua siitä, kun Kaupungin kaupunkitilalautakunnan tätä sovintosopimusta koskeva hyväksyvä päätös on tullut lainvoimaiseksi. Mikäli Yksityishenkilöt ovat saaneet Kiinteistön luovutettua edelleen tämän sopimuksen kohdan 4 mukaisesti ennen kuin 24 kuukautta ehtii kulua Kaupungin kiinteistötilalautakunnan päätöksen lainvoimaistumisesta, erääntyy sopimussakko maksettavaksi, kun tämän sopimuksen kohdassa 4 määritelty Kiinteistön luovutusta koskeva kaupunkikirja on allekirjoitettu. Viivästyskorkojen osalta noudatetaan korkolakia.

3.4 Mikäli Yksityishenkilöt noudattavat tämän sopimuksen ehtoja, sitoutuu Kaupunki olemaan vaatimatta Kaupunkikirjaan liittyviä sopimussakkoja muilta osin.

4. Yksityishenkilöiden oikeus luovuttaa Kiinteistö edelleen

4.1 Kaupunki antaa Yksityishenkilöille luvan luovuttaa Kiinteistön edelleen enintään 145 100 euron kauppahinnasta. Jos Yksityishenkilöt saavat luovutettaessa Kiinteistöstä korkeamman kauppahinnan, on 145 100 euron ylittävä osa kauppahinnasta maksettava Kaupungille. Kaupahintaan luetaan kuuluvaksi myös mahdollinen muu vastike.

- 4.2 Yksityishenkilöiden on siirrettävä kaikki Yksityishenkilöitä koskevat alkuperäisessä Kauppakirjassa määritellyt oikeudet ja velvollisuudet sopimussakkoehdoineen samansisältöisinä uudelle Kiinteistön luovutuksensaajalle siten, että oikeuksien ja velvollisuuksien määräaikojen alkamisajankohtana on Yksityishenkilöiden ja uuden luovutuksensaajan välillä allekirjoitetun kauppakirjan allekirjoitusajankohta. Selvytyden vuoksi todetaan, että Kaupunki vastaa alkuperäisessä Kauppakirjassa määritellyjen oikeuksien ja velvollisuuksien valvonnasta suhteessa Kiinteistöön uuteen luovutuksensaajaan.
- 4.3 Kaupungin asumisasioiden päällikön on ennen Kiinteistön myyntiä hyväksyttävä Kaupungin puolesta kirjallisesti luonnos luovutuskirjasta, jolla Kiinteistö luovutetaan edelleen uudelle luovutuksensaajalle. Yksityishenkilöiden on noudatettava luovutuksessa Kaupungin hyväksymän luonnoksen ehtoja.

5. Sopimuksen rikkomisen seuraukset

- 5.1 Mikäli Yksityishenkilöt rikkovat tämän sopimuksen ehtoja miltään osin, ovat Yksityishenkilöt velvollisia maksamaan Kaupungille alkuperäisen Kauppakirjan mukaiset sopimussakot täysimääräisenä ilman tämän sopimuksen kohdassa 3 määriteltyä kohtuullistamista. Mikäli edellä mainitussa tilanteessa Kiinteistö on luovutettu rakentamattomana edelleen, ovat Yksityishenkilöt velvollisia maksamaan myös Kauppakirjan kohdan 7.3 mukaisen sopimussakon.

6. Kauppakirjan ehtojen riitauttaminen

- 6.1 Yksityishenkilöt sitoutuvat olemaan riitauttamatta miltään osin Kauppakirjan ehtoja 5.1, 6, 7.2 ja 7.3.

7. Erimielisyyksien ratkaiseminen

- 7.1 Tästä sopimuksesta mahdollisesti syntyvät riitaisuudet, joita ei voida Osapuolten välisin neuvotteluin ratkaista, annetaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

Tätä sopimusta on laadittu kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi Kaupungille ja yksi Yksityishenkilöille.

Vantaalla, _____

Vantaan kaupunki

Heino Pitkänen
lakimies

Helsingissä, _____

Liitteet:

Liite 1: Kiinteistön 92-92-103-6 kauppakirja



15 §

Gasgrid Finland Oy:n ja Vantaan kaupungin välinen sopimus maanalaisten johtojen sijaintitiedoista / AK

VD/4451/02.09.01.01/2016

HW/AK/KJ/OÖ

Esitetään hyväksyttäväksi Vantaan kaupungin ja Gasgrid Oy:n välinen sopimus maanalaisten johtojen sijaintitiedoista.

Vantaan kaupungin ja Gasum Oy:n kesken on 14.3.1996 solmittu sopimus, jossa sovitaan Vantaalla olevien maanalaisten johtojen, laitteiden ja niihin välittömästi liittyvien rakenteiden maastokartoituksesta, sijaintitietojen ylläpidosta, maanalaisten johtojen sijaintitietopalvelusta ja näytöstä maastossa, korvausvastuun jakautumisesta vahinkotapauksissa sekä toiminnasta aiheutuvien kustannusten veloittamisesta. Uusi sopimus korvaa aiemman sopimuksen.

Ensisijaisesti sopimus koskee yleisillä alueilla sijaitsevia johtoverkkoja. Tätä sopimusta sovelletaan myös yksityisten omistamien kiinteistöjen kautta kulkeviin Gasgrid Finland Oy:n omistamiin johtoihin.

Maanalaisten johtojen sijainninmittauksen yhteisenä tavoitteena on saada aikaan johtokartta, jonka perusteella kaikki julkisessa kaupunkitilassa olevat johdot voidaan myöhemmin paikantaa tarkasti uudelleen. Johtokartta muodostaa osan kaupungin ylläpitämää 3D-kaupunkimallia. Johtokarttaa käytetään Vantaalla maankäytön, kuntainfan ja erilaisten johtoverkostojen suunnittelussa ja rakentamisessa ja sen avulla pyritään minimoimaan kaivutöistä, kairauksista tai muista maanrakennustoimenpiteistä aiheutuvat johtovauriot.

Kaupunki tekee vastaavan sopimuksen jokaisen johtoverkkoja omistavan yrityksen kanssa tavoitteenaan saada kaikki maanalaiset johtotiedot ajantasaisina kaupungin johtokartalle ja kaupunkimalliin. Kaupunki myy johtokarttaa hinnastonsa mukaisena tuotteena.

Tämä sopimus on voimassa toistaiseksi allekirjoituspäivämäärästä lukien, ellei sitä jommankumman sopijapuolen toimesta irtisanota. Irtisanomisaika on yksi (1) vuosi.

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 10 § 1 kohdan 3 mukaan lautakunta tehtäväalueellaan päättää koko toimialaa koskevista sopimuksista.

Kaupunkitilalautakunta 15.12.2021 § 15

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) hyväksyä Gasgrid Finland Oy:n ja Vantaan kaupungin välinen sopimus maanalaisten johtojen sijaintitiedoista, ja
- b) valtuuttaa kaupungingeodeetti allekirjoittamaan sopimuksen ja tekemään siihen tarvittaessa merkitykseltään vähäisiä muutoksia ja korjauksia.

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunkitilalautakunnan jäsen Mari Hynninen poistui yleislausekejäviiden vuoksi kokouksesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.



Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- sopimus maanalaisten johtojen sijaintitiedoista

Täytäntöönpano: Mittaus- ja geopalvelut

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

kaupungingeodeetti Kimmo Junttila, puh. 0400 850 237,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

SOPIMUS

1 SOPIJAPUOLET

Vantaan kaupunki
Mittaus- ja geopalvelut
Kielotie 28
01300 Vantaa
y-tunnus 0124610-9

Johtoverkon omistaja:

Gasgrid Finland Oy
Kiehuvantie 189
45100 Kouvola
Y-tunnus 3007894-1

2 SOPIMUKSEN KOHDE

2.1 Sopimuksen sisältö

Gasgrid Finland Oy (seuraavassa Gasgrid) ja Vantaan kaupunki (seuraavassa kaupunki) sopivat Vantaalla olevien maanalaisten johtojen, laitteiden ja niihin välittömästi liittyvien rakenteiden maastokartoituksesta, sijaintitietojen ylläpidosta, maanalaisten johtojen sijaintitietopalvelusta ja näytöstä maastossa, korvausvastuun jakautumisesta vahinkotapauksissa sekä toiminnasta aiheutuvien kustannusten veloittamisesta.

Kaupungilla em. toiminta perustuu johtokarttaan, joka on osa kaupungin ylläpitämää 3D-kaupunkimallia.

Ensisijaisesti sopimus koskee yleisillä alueilla sijaitsevia johtoverkkoja. Tätä sopimusta sovelletaan myös yksityisten omistamien kiinteistöjen kautta kulkeviin Gasgridin omistamiin johtoihin.

2.2 Toiminnan tavoite

Maanalaisten johtojen sijainninmittauksen tavoitteena on saada aikaan johtokartta, jonka perusteella kaikki julkisessa kaupunkitilassa olevat johdot voidaan myöhemmin paikantaa tarkasti uudelleen. Johtokarttaa käytetään Vantaalla maankäytön, kunnallistekniikan ja erilaisten johtoverkoston suunnittelussa ja rakentamisessa. Sijaintitarkan johtokartan avulla verkoston jatkokset, haarakappaleet, putkitusten päät ym. kohteet ovat paikannettavissa siten, että tarvittavat kaivutyöt voidaan minimoida. Johtokartan avulla pyritään ehkäisemään kaivutöistä, kairauksista tai muista maanrakennustoimenpiteistä aiheutuvat johtovauriot.

Kaupunki tekee tätä vastaavan sopimuksen jokaisen johtoverkkoja omistavan yrityksen kanssa. Johtoverkon omistajia kohdellaan tasapuolisesti. Tavoitteena on saada kaikki maanalaiset johdot ajantasaisina kaupungin johtokartalle. Kaupunki myy johtokarttaa hinnastonsa mukaisena tuotteena.

3 MAASTOKARTOITUS

3.1 Kartoitustarkkuus

Maastokartoituksella tarkoitetaan kaapelien ja johtojen sijainnin mittaamista maastossa niiden rakentamisen tai siirtämisen yhteydessä. Kartoitusta tehdään liitteessä 1 olevan ohjeistuksen mukaisesti.

Kaupunki ylläpitää kaikkien johtojen, laitteiden ja rakenteiden korkeustietoja kartoitusten perusteella, myös sähkö- ja tietoliikennekaapeleiden korkeustietoja. Maastokartoitusten korkeustarkkuusvaatimukset on esitetty liitteessä 1.

3.2 Johtokartoituksen teettäminen

Johtoverkon omistaja kartoittaa oman verkkonsa uudet kohteet tai tilaa työn kolmannelta osapuolelta. Johtoverkon omistaja voi kartoittaa muidenkin johdon-omistajien verkkoja. Uudet maanalaiset johdot tulee kartoittaa välittömästi niiden rakentamisen yhteydessä. Kartoitusta on pyrittävä tekemään avokaivannosta.

Tieto rakentamishankkeessa käytöstä poistetuista tai romutetuista johdoista toimitetaan rakennetun johtoverkon kartoitustiedon toimittamisen yhteydessä.

3.3 Kartoitustiedon siirto kaupungille

Kaupunki ohjeistaa verkkosivuillaan johtokartoitusten tekemistä tarkoituksenmukaisella tavalla. Kaupunki järjestää johtokartoitusaineistojen verkkolatauspalvelun, joka yksinkertaistaa sijaintitiedon ylläpitoprosessia kaupungin järjestelmässä ja varmistaa riittävän laskutustiedon saannin jokaisesta kartoitustyöstä. Myös johtoverkkojen omistajien edellyttämät kartoituskohtaiset tiedot voidaan kerätä. Johtokartoituksen sisäänlataustapahtumasta lähtee tarvittaessa automaattinen viesti johtoverkon omistajan yhteyshenkilölle.

Latauspalvelun kautta toimitettavat tiedot on kuvattu liitteessä 1.

Vahinkojen välttämiseksi maastokartoitukset tulee viimeistellä ja lähettää kaupungille suunnitelma-alue kerrallaan. Suuret kartoituskohteet pitää lähettää mahdollisuuksien mukaan viikoittain tai muutoin tarkoituksenmukaisesti koostettuina.

4 SIJAINNITIEDOJEN YLLÄPITO

Kaupunki ylläpitää johtoverkon omistajien puolesta kohdan 3.1 vaatimusten mukaista johtokarttaa. Johtokartta on osa kaupunkimallia, jossa verkostojen kohteilla on ominaisuustietoja ja linkityksiä. Aineistosta voidaan tuottaa piirustusstandardin SFS 3161 mukaista johtokarttaa.

Kaupunki päivittää johtokartan mahdollisimman nopeasti saatuaan maastokartoitustiedon. Kaikkien keskeneräisten töiden sijaintitiedot ovat välittömästi niiden sisäänlatauksen jälkeen johtojen sijaintitietopalvelun käytössä. Johtojen muutostiedot päivitetään pysyvästi johtokartalle 5-15 vuorokauden kuluessa niiden vastaanottamisesta. Kunkin kartoituksen käsittelyvaihemuutoksesta lähtee automaattinen

viesti johtoverkon omistajan yhteyshenkilölle. Mikäli johtoverkkojen omistajille toimitetaan tuloste johtokartan päivityksestä, siitä veloitetaan voimassa olevan tuote- ja jäljennöshinnaston mukaisesti.

Kaupunki julkaisee karttarajapinnassa ajantasaisen johtokartan johtoverkkojen omistajia varten. Sopijaosapuolten välillä on erillinen sopimus paikkatietoaineistojen käyttöoikeudesta ja sen mukaisesti kaupunki voi toimittaa päivitysten jälkeen muuttuneen johtokartan myös tiedostomuodossa johtoverkon omistajalle.

5 MAANALAISTEN JOHTOJEN SIJAINNITETOPALVELU

5.1 Käynti asiakaspalvelupisteessä tai verkkoasiointi

Kaupunki antaa virka-aikana asiakaspalvelupisteessä asiakkaille maksutonta maanalaisten johtojen sijaintitietopalvelua. Asiakkaalla tarkoitetaan tässä sopimuksessa kansalaisia ja yrityksiä, jotka tarvitsevat tietoa maanalaisten johtojen sijainnista.

Ennen maanalaisia johtoja ja niiden rakenteita vaarantavaan työhön ryhtymistä on niiden sijainti selvitettävä. Asiakkaan on tilattava selvitys ja mahdollinen maastonäyttö hyvissä ajoin. Asiakas voi tilata sijaintitietojen selvityksen myös verkossa osana kaivutyöilmoituksen sähköistä asiointia.

Johtoverkkojen omistajat hoitavat itse maanalaisten johtojen sijaintiselvityksen, kun kyseessä on kiireellinen korjaustyö, vian etsintä tai muu vastaava syy.

5.2 Maanalaisten johtojen sijaintiselvitys ja maastonäyttö

Kaupunki tekee johtojen sijaintiselvityksen asiakaspalvelupisteessä ja näytön maastossa kaupungin laatimaan johtokarttaan perustuen. Sijaintiselvityksessä hyödynnetään myös johtoverkkojen omistajien verkkokarttoja.

Asiakkaan pyytäessä maanalaisten johtojen sijaintitietoja tehdään aina ensin johtojen sijaintiselvitys asiakaspalvelupisteessä. Palvelutapahtumaan sisältyy kysytyn tiedon käyttötarkoituksen selvitys, mahdollisen toimenpidealueen määrittäminen rajaamalla se kartalle, alueen johtotietojen luotettavuuden arviointi ja päätös maastonäytön tarpeellisuudesta. Johtojen maastonäyttö tehdään vain, mikäli asiakkaan ilmoittamassa kohteessa on johtoja tai laitteita.

Maastossa johdot paikannetaan kaapelinhakulaitteen avulla tai muulla tarkoitukseen sopivalla tavalla. Johtojen sijainti merkitään tarvittaessa maastoon ja näyttö luovutetaan asiakkaan vastuuhenkilölle.

Mikäli toimenpidealue sijaitsee viittä metriä lähempänä kaasuverkoston kohteita, asiakasta pyydetään ottamaan yhteyttä kaasuverkon omistajaan. Kaupunki ei siis tee kaasuverkon maastonäyttöä.

5.3 Sijaintiselvitysten ja maastonäyttöjen kirjaus

Sijaintiselvitystä ja maastonäyttöä koskevat tiedot tallennetaan aina kaupungin tietojärjestelmään riippumatta siitä, onko ko. kohteessa johtoja tai laitteita. Kaupunki antaa asiakkaalle toimintaohjeita, joita tarvittaessa täydennetään maastonäytön yhteydessä.

Sijaintiselvityksen aluerajaus tallennetaan ja se julkaistaan johtoverkon omistajalle karttarajapinnassa muiden sijaintiselvitystapahtumaan liittyvien tietojen kera. Kaupunki voi julkaista nämä tiedot myös julkisessa verkkopalvelussaan osana muita julkiseen kaupunkitilaan kohdistuvia tapahtumia.

Sijaintiselvitysten ja maastonäyttöjen yhteydessä annetun palvelun kuittaavat allekirjoituksillaan tai verkkoasioinnissa sekä palvelun luovuttaja (kaupunki) että sen saaja (asiakas).

5.4 Asiakkaalle annettavat ohjeet

Kaupungilla on oikeus valvoa toimenpidealueella maanalaisista johdoista ja laitteista annettujen ohjeiden noudattamista.

Mikäli sijaintiselvityksen yhteydessä ilmenee, että maaperään kohdistuva toimenpide tapahtuu lähempänä kuin viisi (5) metriä johtoverkon omistajan maakaasuputkesta tai yli 110 kV:n sähkökaapelista, 110 kV –pylväsperustuksista tai –maadoitusjohdoista, ilmoittaa kaupunki välittömästi asiasta johtoverkon omistajalle sekä velvoittaa asiakkaan ilmoittamaan työstään johtoverkon omistajalle.

Johtoverkon omistajan ja kaupungin on yhteistyössä huolehdittava kaupungin antamien yleisohjeiden ajantasaisuudesta. Kaupunki tiedottaa palvelusta omilla verkkosivuillaan.

6 KORVAUSVASTUUN JAKAUTUMINEN VAHINKOTAPAUKSISSA

6.1 Vahinkoon johtavat syyt ja vastuunjako

Vahinkotapauksessa sopijapuolet laativat kirjalliset selvitykset menettelyistään.

Mikäli sijaintitietopalvelun asiakas tulkitsee virheellisesti annettuja ohjeita tai menettelee ohjeiden vastaisesti, asiakas vastaa syntyneistä vahingoista.

Mikäli asiakas on noudattanut annettuja ohjeita, mutta asiakkaan toimenpiteestä aiheutuu vahinkoa johdolle tai laitteelle, noudatetaan korvausvastuun jakautumisesta seuraavaa käytäntöä.

6.1.1 Maastokartoitus

Mikäli kaupungin mittausryhmä on mitannut johdon sijainnin virheellisesti, kaupunki vastaa vahingoista.

Mikäli johtoverkon omistajan mittausryhmä on mitannut johdon sijainnin virheellisesti,

johtoverkon omistaja vastaa vahingoista. Mikäli johtoverkon omistaja tilaa mittaustyöt kolmannelta osapuolelta, johtoverkon omistaja huolehtii vastuukysymysten sopimisesta. Mikäli kyseessä on kaupungin infrarakennuskohde, jossa kaupunki teettää mittaustyöt kolmannella osapuolella, vastaa kaupunki vahingoista.

Vastuunjako selvitetään sopijapuolten arkistoimista mittausasiakirjoista. Mittausasiakirjojen sisältö on kuvattu liitteessä 1.

6.1.2 Sijaintitietojen ylläpito

Mikäli johtokartta on virheellisesti piirretty tai siltä puuttuu johto tai laite johtoverkon omistajan mittauspyynnöstä tai kartoituksesta huolimatta, kaupunki vastaa vahingoista.

6.1.3 Maanalaisten johtojen sijaintiselvitys

Mikäli asiakaspalvelussa tehdyssä sijaintiselvityksessä on tehty virhe tai on annettu virheellisiä ohjeita, kaupunki vastaa vahingoista.

6.1.4 Maastonäyttö

Mikäli kaupungin mittausryhmä näyttää johdon virheellisesti, kaupunki vastaa vahingoista. Sallittu poikkeama on $\pm 1,0$ m. Yleisohjeen mukaan konekaivu on kielletty 1,5 metriä lähempänä osoitettua kaapeli- tai johtoaluetta sekä 5 metriä lähempänä osoitettua kaasuputkea tai 110 kV:n kaapelia.

Mikäli johto- tai verkkokartoista puuttuu johto tai laite, jota ei kaapelinhaku-laitteellakaan ole havaittu ja joka sittemmin vaurioituu, johtoverkon omistaja vastaa vahingoista. Vastuu on sama, kun kartoilta puuttuvan johdon vuoksi sijaintiselvityksen yhteydessä maastonäyttöä ei pidetä tarpeellisena. Vanhalla johdolla tarkoitetaan kaapelia, josta johtoverkon omistaja ei ole antanut tietoa kaupungille verkkokartalla tai josta johtoverkon omistaja ei ole tehnyt sijaintimittauspyyntöä.

Kohdassa 5.1 mainitussa poikkeustapauksessa, jolloin johtoverkon omistaja tekee itse johtojen sijaintiselvityksen, johtoverkon omistaja vastaa vahingoista.

6.2 Vahingon määrä

Vahingon määränä pidetään vaurion korjauskustannuksia.

7 TOIMINNASTA AIHEUTUVIEN KUSTANNUSTEN VELOITTAMINEN

7.1 Kaupungin vahvistamat maksut

Kaupunki veloittaa Gasgridiltä jälkikäteen kultakin kalenterivuodelta kustannukset sopimuksen mukaisista töistä vahvistamiensa maksujen mukaisesti (hinnastot liitteenä 3):

- Johtotietopalvelun veloitushinnasto
- Kaupunkimittauksen henkilötyöveloitushinnasto
- Tuote- ja käyttöoikeushinnasto

Maksujen muutoksista on ilmoitettava kaksi kuukautta ennen niiden voimaantuloa.

7.2 Maastokartoituksen kustannukset

Lähtökohtaisesti kaupunki ei kartoita Gasgridin kaasuverkkoa eikä muitakaan kohteita.

7.3 Sijaintitietojen ylläpidon kustannukset

Kaupunki veloittaa Gasgridiltä johtokartan ylläpidosta tehtyjen työtuntien mukaisesti. Yksikköhinta perustuu henkilöstökustannuksiin yleiskuluineen.

7.4 Maanalaisten johtojen sijaintiselvitysten kustannukset

Sijaintiselvityksistä veloitettavat kustannukset jakautuvat Gasgridille sen omistaman verkon sijaintiselvitysten suhteessa. Asiakaspalvelussa tehdystä sijaintiselvityksestä perittävä kustannus perustuu kaupungin omakustannukseen. Laskun liitteenä on erittely tehdyistä sijaintiselvityksistä.

Asiakkaille veloituksetta annetut otteet ja jäljennökset kaupunki laskuttaa tasajaolla niiltä johtoverkkojen omistajilta, joilla on kussakin sijaintiselvityskohteessa johtoja tai laitteita.

7.5 Johtoverkon omistajan veloittamat kustannukset

Johtoverkon omistaja veloittaa kaupunkia niissä tapauksissa, kun se on kaupungin pyynnöstä tehnyt tämän sopimuksen alaan liittyviä tehtäviä.

8 MUUT SOPIMUSASIAT

8.1 Tietoturva

Tämän sopimuksen mukaisesti johtoverkon omistaja luovuttaa verkkokarttansa kaupungin omaan käyttöön. Kaupunki vastaa aineiston tietoturvasta eikä luovuta aineistoa kolmannen osapuolen käyttöön. Käytöstä poistuva tai muutoin tarpeeton aineisto tuhoetaan tai palautetaan johtoverkon omistajalle.

Kaupunki ei avaa johtokarttaa internetin verkkopalveluissa vapaaseen käyttöön.

8.2 Sopimuksesta johtuvien erimielisyyksien ratkaiseminen

Tästä sopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat erimielisyydet ratkaistaan ensisijaisesti sopimalla, muutoin Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

8.3 Vanhat sopimukset

Tämä sopimus korvaa 14.3.1996 tehdyn sopimuksen Gasum Oy:n maanalaisten johtojen ja laitteiden sijaintiselvittelystä ja näytöstä maastossa.

8.4 Sopimuksen voimassaoloaika

Tämä sopimus on voimassa toistaiseksi allekirjoituspäivämäärästä lukien, ellei sitä jommankumman sopijapuolen toimesta irtisanota. Irtisanomisaika on yksi (1) vuosi.

Tätä sopimusta on tehty samasanaiset kappaleet kummallekin sopijapuolelle.

Vantaalla 5.10.2021

Vantaan kaupunki

Gasgrid Finland Oy

Kimmo Junttila

Janne Grönlund

LIITTEET

- Liite 1 Ohje maanalaisten johtojen sijaintitietojen toimittamisesta Vantaan kaupungille
https://www.vantaa.fi/asuminen_ja_ymparisto/rakentaminen/maanmittauspalvelut/johtojen_sijaintitiedot
ja
<https://gis.vantaa.fi/johtokartoitukset>
- Liite 2 Asiakkaille jaettavat Gasgridin - kaasuverkkoja koskevat toimintaohjeet
https://gasgrid.fi/wp-content/uploads/Muista_maakaasulinja_Ohjeita.pdf
ja
https://gasgrid.fi/wp-content/uploads/Muista_kaasulinja_Louhintaopas.pdf
- Liite 3 Kaupungin hinnastot:
- Johtotietopalvelun veloitushinnasto
(Kaupunkisuunnittelulautakunta 3.11.2020 § 19, voimaan 1.1.2021)
 - Kaupunkimittauksen henkilötyöveloitushinnasto
(Kaupunkisuunnittelulautakunta 3.11.2020 § 22, voimaan 1.1.2021)
 - Tuote- ja käyttöoikeushinnasto 2021
(Kaupunkisuunnittelulautakunta 3.11.2020 § 20, voimaan 1.1.2021)



Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus Kaupunkilautakunnalle

Jos olet tyytymätön tähän päätöksen, voit vaatia siihen oikaisua **Vantaan kaupunkilautakunnalta** eli tehdä siitä oikaisuvaatimuksen.

Oikaisuvaatimuksen voit tehdä:

lainmukaisuusperusteella, eli jos

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
- päätöksen tehnyt toimielin on ylittänyt toimivaltansa
- päätös on muuten lainvastainen

ja/tai

tarkoituksenmukaisuusperusteella, eli päätöksen sisältöön liittyvillä perusteilla.

Voit tehdä oikaisuvaatimuksen, jos olet kunnan jäsen. Asianosaisena voit tehdä oikaisuvaatimuksen kunnan jäsenyydestä riippumatta, jos päätös kohdistuu sinuun tai se vaikuttaa välittömästi oikeuksiisi, velvollisuuksiisi tai etuihisi.

Oikaisuvaatimuksen toimittaminen

Toimita oikaisuvaatimus **14 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Oikaisuvaatimus on tehtävä viimeistään määräajan viimeisenä päivänä. Myöhässä tullutta oikaisuvaatimusta ei tutkita.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä Vantaan kaupungin internet-sivulla.

Asianosaisen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä, jollei muuta näytetä

- seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä
- kolmen päivän kuluttua sähköisen viestin lähettämisestä tai
- saantitodistuksen osoittamana aikana/erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana.

Voit toimittaa oikaisuvaatimuksen sähköpostilla tai sähköisen Oma Vantaa -asiointipalvelun kautta, postittamalla tai henkilökohtaisesti Tikkurilan Vantaa-Infoon sen aukioloaikana. Jos viimeinen palautuspäivä osuu viikonlopuille tai pyhäpäiväksi, voit toimittaa oikaisuvaatimuksen vielä seuraavana arkipäivänä.

Tee oikaisuvaatimus kirjallisena ja kerro siinä mitä muutoksia haluat päätökseen ja millä perusteella. Jos sinulla on vaatimustasi tukevia asiakirjoja, liitä ne oikaisuvaatimukseen mukaan. Lopuksi ilmoita yhteystietosi ja kotikuntasi ja allekirjoita oikaisuvaatimus. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse allekirjoittaa, mutta siitä on käytävä ilmi lähettäjän tiedot. Jos käytät laillista edustajaa, oikaisuvaatimuksessa tulee olla myös edustajan vastaavat tiedot.

Oikaisuvaatimus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Vantaan kaupunkilautakunnan yhteystiedot:

Postiosoite: Vantaan kaupungin kirjaamo, PL 1100, 01030 Vantaan kaupunki

Käyntiosoite: Kirjaamon asiakaspalvelu/Tikkurilan Vantaa-Info, Dixi (2. krs.), Ratatie 11, 01300 Vantaa
(Aukioloajat: ma–ke 8.45–16.30, to 12.00–17.00 ja pe 7.45–15.30. Tarkista kesäajan ja arkipyhän aukiolo soittamalla tai osoitteesta <https://www.vantaa.fi/vantaa-info>)

Puhelin: (09) 83911 (vaihte)

Sähköpostiosoite: kirjaamo@vantaa.fi

Asiointipalvelun osoite: <https://asiointi.vantaa.fi/web/oikaisuvaatimus>



Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen

Jos olet tyytymätön tähän päätöksen, voit hakea siihen muutosta **Helsingin hallinto-oikeudelta**.

Valituksen voit tehdä lainmukaisuusperusteella, eli jos

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
- päätöksen tehnyt toimielin on ylittänyt toimivaltansa ja/tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Voit tehdä valituksen, jos olet tehnyt päätöksestä aiemmin oikaisuvaatimuksen. Kunnan jäsenenä voit tehdä valituksen, jos päätös on muuttunut oikaisuvaatimuksen takia.

Valituksen toimittaminen

Toimita valitus **30 päivän** kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusajkaan. Valitus on tehtävä viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Myöhässä tullutta valitusta ei tutkita.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä Vantaan kaupungin internet-sivulla.

Asianosaisen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä, jollei muuta näytetä:

- seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä,
- kolmen päivän kuluttua sähköisen viestin lähettämisestä tai
- saantitodistuksen osoittamana aikana/erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana

Voit toimittaa valituksen henkilökohtaisesti, postittamalla tai sähköisesti. Jos viimeinen palautuspäivä osuu viikonlopulle tai pyhäpäiväksi, voit toimittaa valituksen vielä seuraavana arkipäivänä virka-aikana.

Tee valitus kirjallisena ja kerro siinä mitä muutoksia haluat päätökseen ja millä perusteella. Liitä mukaan valituksen kohteena oleva päätös ja vaatimusta tukevat asiakirjat (ellet ole niitä aiemmin toimittanut oikaisuvaatimuksen yhteydessä). Ilmoita valituksessa kotikuntasi ja yhteystietosi ja allekirjoita se. Jos sinulla on laillinen edustaja, valituksessa tulee olla sinun nimen ja kotikunnan lisäksi myös tämän nimi, kotilunta, yhteystiedot ja allekirjoitus. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse allekirjoittaa, mutta siitä on käytävä ilmi lähettäjän tiedot.

Valitus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Vahingonkorvausasiassa hallinto-oikeus voi tutkia ainoastaan, onko päätös tehty muodollisesti oikein. Vahingonkorvauksen perustetta tai määrää koskevan riita-asian käsittelee sen sijaan toimivaltainen yleinen tuomioistuin (käräjäoikeus).

Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua hallinto-oikeudessa **260** euroa. Lisätietoja valituksen maksullisuudesta saa Helsingin hallinto-oikeudesta. Maksua ei peritä silloin, kun hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaisen päätöksen valittajan eduksi.

Helsingin hallinto-oikeuden yhteystiedot:

Käynti- ja postiosoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki

Puhelin: 029 56 42000, faksi: 029 56 42079

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi

Asiointipalvelun osoite: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Virka-aika: klo 8.00 - 16.15



Muutoksenhakuohje 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

3.1. Tähän päätökseen, joka koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa hakea muutosta.
(Kuntalaki 136 §)

3.2. Tähän päätökseen, joka koskee hankintaoikaisua, ei saa hakea muutosta.
(Hankintalaki 135 §)



Muutoksenhakuohje 4. Hankintaoikaisuohje ja valitusosoitus

Julkista hankintaa koskevaan päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä tehtyyn ratkaisuun voidaan julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain (1397/2016, jäljempänä hankintalaki) mukaan hakea muutosta vaatimalla hankintayksiköltä oikaisua (jäljempänä hankintaoikaisu). Asia voidaan myös saattaa valituksella markkinaoikeuden käsiteltäväksi.

Hankintaa koskevasta asiasta voi tehdä hankintayksikölle oikaisuvaatimuksen tai markkinaoikeudelle toimitettavan valituksen se, jota asia koskee (jäljempänä asianosainen). Asianosainen on se, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa.

I Hankintaoikaisuohje

Hankintaoikaisuvaatimuksen kohde

Hankintayksikön päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä tehtyyn ratkaisuun tyytymätön voi vaatia hankintalain 132–135 §:n mukaan hankintaoikaisua. Hankintaoikaisua voi vaatia hankintayksiköltä kirjallisesti tarjouskilpailuun osallistunut tarjoaja tai osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas tai muu taho, jota asia koskee.

Hankintaoikaisuvaatimuksen tekemiselle säädetty aika

Asianosaisen on vaadittava hankintaoikaisua 14 päivän kuluessa siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintayksikön päätöksestä valitusosoituksineen tai muusta hankintamenettelyssä tehdystä ratkaisusta. Vaatimus on esitettävä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, voi oikaisuvaatimuksen tehdä ennen viraston aukioloajan päättymistä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Sähköinen tiedoksianto

Mikäli hankintapäätös on annettu tiedoksi sähköisesti, asianosaisen katsotaan saaneen tiedon hankintapäätöksestä oheisasiakirjoineen sinä päivänä, jolloin sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Asianosainen on saanut tiedon päätöksestä lähettämispäivänä, jollei asianosainen esitä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut asianosaiselle myöhemmin.

Tiedoksianto kirjeitse

Mikäli hankintapäätös on annettu tiedoksi hallintolain (434/2003) 59 §:n mukaisesti postitse kirjeellä, katsotaan asianosaisen saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähettämisestä, jollei asianosainen näytä saaneen tiedon myöhemmin.

Tiedoksianto saantitodistuksella

Mikäli hankintapäätös on annettu todisteellisesti tiedoksi hallintolain (434/2003) 60 §:n mukaisesti, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Hankintaoikaisua koskevan vaatimuksen sisältö



Hankintaoikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimukset perusteineen. Vaatimuksesta on käytävä ilmi oikaisua vaativan nimi sekä tarvittavat yhteystiedot asian hoitamiseksi.

Vaatimukseen on liitettävä asiakirjat, joihin vaatimuksen tekijä vetoaa, mikäli ne eivät jo ole hankintayksikön hallussa.

Toimitusosoite

Hankintaoikaisu toimitetaan osoitteeseen:

Vantaan kaupungin kirjaamo
Kaupunginhallitus
PL 1100, 01030 Vantaan kaupunki
Sähköpostiosoite: kirjaamo@vantaa.fi
Puhelin (kirjaamo): 09-839 22184

Virka-aika: ma - pe 8.15 - 16.00

Hankintaoikaisun vireilletulo ja käsittely eivät vaikuta siihen määräaikaan, jonka kuluessa asianosainen voi hankintalain nojalla hakea muutosta valittamalla markkinaoikeuteen.

II Valitusosoitus markkinaoikeuteen

Muutoksenhaun kohde ja rajoitukset

Tarjoaja, osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas tai muu taho, jota asia koskee, voi saattaa asian markkinaoikeuden käsiteltäväksi tekemällä valituksen.

Valituksella markkinaoikeuden käsiteltäväksi voidaan saattaa hankintayksikön päätös tai hankintayksikön muu hankintamenettelyssä tehty ratkaisu, jolla on vaikutusta ehdokkaan tai tarjoajan asemaan.

Markkinaoikeuden käsiteltäväksi valituksella ei voida saattaa hankintayksikön sellaista päätöstä tai muuta ratkaisua, joka koskee:

- 1) yksinomaan hankintamenettelyn valmistelua;
- 2) sitä, että hankintasopimusta ei jaeta osiin 75 §:n nojalla; tai
- 3) sitä, että 93 §:ssä tarkoitetun kokonaistaloudellisen edullisuuden perusteena käytetään yksinomaan halvinta hintaa tai kustannuksia.

Puitejärjestelyyn perustuva hankinta

Puitejärjestelyyn perustuvaan hankintaan ei saa hakea muutosta valittamalla, jollei markkinaoikeus myönnä asiassa käsittelylupaa hankintalain 146 §:n mukaisesti. Lupa on myönnettävä, jos asian käsittely on lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa asioissa tärkeää, tai siihen on painava, hankintayksikön menettelyyn liittyvä syy.

Dynaamiseen hankintajärjestelmään hyväksymistä koskeva ratkaisu

Dynaamiseen hankintajärjestelmään hyväksymistä koskevaan hankintayksikön ratkaisuun ei saa hakea muutosta valittamalla, jollei markkinaoikeus myönnä asiassa käsittelylupaa hankintalain 146 §:n mukaisesti. Lupa on myönnettävä, jos asian käsittely on lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa asioissa tärkeää tai siihen on painava, hankintayksikön menettelyyn liittyvä syy.



Sähköinen tiedoksianto

Mikäli hankintapäätös on annettu tiedoksi sähköisesti, asianosaisen katsotaan saaneen tiedon hankintapäätöksestä oheisasiakirjoineen sinä päivänä, jolloin sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Asianosainen on saanut tiedon päätöksestä lähettämispäivänä, jollei asianosainen esitä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut asianosaiselle myöhemmin.

Tiedoksianto kirjeitse

Mikäli hankintapäätös on annettu tiedoksi postitse kirjeellä, asianosaisen katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähettämisestä, jollei asianosainen näytä saaneen tiedon myöhemmin.

Tiedoksianto saantitodistuksella

Mikäli hankintapäätös on annettu todisteellisesti tiedoksi, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Muutoksenhakuaika

Valitus on tehtävä kirjallisesti 14 päivän kuluessa siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintaa koskevasta päätöksestä valitusosoituksineen. Tiedoksisaantipäivää ei lasketa mukaan valitusaikaan. Valituksen tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen markkinaoikeuden virka-ajan päättymistä.

Muutoksenhakuaika suoramääräyksessä

Mikäli hankintayksikkö on toimittanut julkaistavaksi hankintalain 131 §:ssä tarkoitetun suoramääräystä koskevan ilmoituksen Euroopan unionin virallisessa lehdessä, valitus on tehtävä 14 päivän kuluessa ilmoituksen julkaisemisesta.

Mikäli hankintayksikkö on julkaissut suoramääräyksestä jälki-ilmoituksen, mutta ei suoramääräystä koskevaa ilmoitusta, suoramääräystä koskeva valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa siitä, kun suoramääräyksestä on julkaistu jälki-ilmoitus Euroopan unionin virallisessa lehdessä.

Mikäli hankintayksikkö ei ole julkaissut suoramääräyksestä ilmoitusta tai jälki-ilmoitusta, suoramääräystä koskeva valitus on tehtävä kuuden kuukauden kuluessa siitä, kun hankintasopimus on tehty.

Sopimusmuutosta koskeva ilmoitus

Mikäli hankintayksikkö on toimittanut julkaistavaksi hankintalain 58 §:n 1 momentin 9 kohdassa tarkoitetun sopimusmuutosta koskevan ilmoituksen Euroopan unionin virallisessa lehdessä, on valitus tehtävä 14 päivän kuluessa ilmoituksen julkaisemisesta.

Poikkeukset säännönmukaisesta valitusajasta

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista, jos hankintayksikkö on tehnyt hankintapäätöksen jälkeen hankinta- tai käyttöoikeussopimuksen 130 §:n 1 tai 3 kohdan nojalla noudattamatta odotusaikaa. Odotusaikaa ei tarvitse noudattaa, jos sopimus koskee puitejärjestelyn perusteella tehtävää hankintaa tai sopimus koskee dynaamisen hankintajärjestelmän sisällä tehtävää hankintaa.

Valitus on tehtävä kuuden kuukauden kuluessa hankintapäätöksen tekemisestä siinä tapauksessa, että ehdokas tai tarjoaja on saanut tiedon hankintapäätöksestä valitusosoituksineen ja hankintapäätös tai valitusosoitus on ollut olennaisesti puutteellinen.



Valituksen sisältö

Valituksessa on ilmoitettava hankinta-asia, jota valitus koskee, sekä valittajan vaatimukset ja niiden perusteet. Puitejärjestelyyn perustuvan hankinnan ja dynaamiseen hankintajärjestelmään hyväksymistä koskevan ratkaisun osalta valituskirjelmässä on esitettävä, minkä vuoksi käsittelylupa tulisi myöntää.

Valituksessa on ilmoitettava valittajan nimi ja kotikunta. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatija on joku muu henkilö, valituksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta. Lisäksi on ilmoitettava postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa. Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelmä.

Valitukseen on liitettävä alkuperäisenä tai jäljennöksenä päätös, johon haetaan muutosta, sekä todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta. Valitukseen on liitettävä asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi. Asiamiehen on liitettävä valituskirjelmään valtakirja, kuten hallintolainkäyttölain 21 §:ssä säädetään.

Valituksen toimittaminen

Valitus on toimitettava markkinaoikeudelle. Valituksen voi toimittaa markkinaoikeuden kansliaan henkilökohtaisesti, asiamiestä käyttäen, lähetin välityksellä, postitse, telekopiona, asiointipalvelussa tai sähköpostin avulla kuten sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetussa laissa (13/2003) säädetään. Jos vireillepanon viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arklauantai, voi asiakirjat toimittaa markkinaoikeudelle ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusperusteeseen perustuva muutoksenhakukielto

Hankintalain 163 §:n mukaan markkinaoikeuden toimivaltaan kuuluvaan asiaan ei saa hakea muutosta kuntalain eikä hallintolainkäyttölain nojalla.

Muutoksenhausta ilmoittaminen hankintayksikölle

Hankintalain 148 §:n nojalla hankinta-asiaan muutosta hakevan on kirjallisesti ilmoitettava hankintayksikölle asian saattamisesta markkinaoikeuden käsiteltäväksi. Ilmoitus on toimitettava hankintayksikölle viimeistään silloin, kun hankintaa koskeva valitus toimitetaan markkinaoikeuteen. Ilmoitus on toimitettava hankintayksikön kohdassa I mainittuun osoitteeseen.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakijalta peritään käsittelystä markkinaoikeudessa oikeudenkäyntimaksua 2050 euroa alle miljoonan euron hankinnassa. Jos hankinnan arvo on vähintään 1 miljoona euroa, käsittelymaksu on 4100 euroa. Mikäli hankinnan arvo on vähintään 10 miljoonaa euroa, käsittelymaksu on 6140 euroa.

Yksityishenkilön oikeudenkäyntimaksu markkinaoikeudessa on 510 euroa.

Markkinaoikeuden osoite ja muut yhteystiedot

Markkinaoikeus
Radanrakentajantie 5



00520 Helsinki

puh. 029 56 43300

fax 029 56 43314

markkinaoikeus(at)oikeus.fi

asiointipalvelun osoite: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>



Muutoksenhakuohje 5. Valitus katu-, puisto- tai muun yleisen alueen suunnitelmaa koskevassa asiassa

Jos olet tyytymätön tähän päätöksen, voit hakea siihen muutosta Helsingin hallinto-oikeudelta.

Valituksen voit tehdä lainmukaisuusperusteella, eli jos

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
- päätöksen tehnyt toimielin on ylittänyt toimivaltansa ja/tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Voit tehdä valituksen, jos olet asianosainen, eli jos päätös kohdistuu sinuun tai se vaikuttaa välittömästi oikeuksiisi, velvollisuuksiisi tai etuihisi.

Valituksen toimittaminen

Toimita valitus **30 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Valitus on tehtävä viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Myöhässä tullutta valitusta ei tutkita.

Asianosaisen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä, jollei muuta näytetä:

- seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä,
- kolmen päivän kuluttua sähköisen viestin lähettämisestä tai
- saantitodistuksen osoittamana aikana/erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana

Voit toimittaa valituksen henkilökohtaisesti, postittamalla tai sähköisesti. Jos viimeinen palautuspäivä osuu viikonlopuille tai pyhäpäiväksi, voit toimittaa valituksen vielä seuraavana arkipäivänä virka-aikana.

Tee valitus kirjallisena ja kerro siinä mitä muutoksia haluat päätökseen ja millä perusteella. Liitä mukaan valituksen kohteena oleva päätös ja vaatimusta tukevat asiakirjat. Ilmoita valituksessa kotikuntasi ja yhteystietosi ja allekirjoita se. Jos sinulla on laillinen edustaja, valituksessa tulee olla sinun nimen ja kotikunnan lisäksi myös tämän nimi, kotilunta, yhteystiedot ja allekirjoitus. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse allekirjoittaa, mutta siitä on käytävä ilmi lähettäjän tiedot.

Valitus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua hallinto-oikeudessa **260** euroa. Lisätietoja valituksen maksullisuudesta saa Helsingin hallinto-oikeudesta. Maksua ei peritä silloin, kun hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaisen päätöksen valittajan eduksi.

Helsingin hallinto-oikeuden yhteystiedot:

Käynti- ja postiosoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki

Puhelin: 029 56 42000, faksi: 029 56 42079

Sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi

Asiointipalvelun osoite: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Virka-aika: klo 8.00 - 16.15



Muutoksenhakuohje 6 Valitus postilaatikon paikkaa koskevassa asiassa

Jos olet tyytymätön tähän päätöksen, voit hakea siihen muutosta **Helsingin hallinto-oikeudelta**.

Valituksen voit tehdä lainmukaisuusperusteella, eli jos

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
- päätöksen tehnyt toimielin on ylittänyt toimivaltansa ja/tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Voit tehdä valituksen, jos olet asianosainen, eli jos päätös kohdistuu sinuun tai se vaikuttaa välittömästi oikeuksiisi, velvollisuuksiisi tai etuihisi.

Valituksen toimittaminen

Toimita valitus **30 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Valitus on tehtävä viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Myöhässä tullutta valitusta ei tutkita.

Asianosaisen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä, jollei muuta näytetä:

- seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä,
- kolmen päivän kuluttua sähköisen viestin lähettämisestä tai
- saantitodistuksen osoittamana aikana/erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana

Voit toimittaa valituksen henkilökohtaisesti, postittamalla tai sähköisesti. Jos viimeinen palautuspäivä osuu viikonlopulle tai pyhäpäiväksi, voit toimittaa valituksen vielä seuraavana arkipäivänä virka-aikana.

Tee valitus kirjallisena ja kerro siinä mitä muutoksia haluat päätökseen ja millä perusteella. Liitä mukaan valituksen kohteena oleva päätös ja vaatimusta tukevat asiakirjat. Ilmoita valituksessa kotikuntasi ja yhteystietosi ja allekirjoita se. Jos sinulla on laillinen edustaja, valituksessa tulee olla sinun nimen ja kotikunnan lisäksi myös tämän nimi, kotilunta, yhteystiedot ja allekirjoitus. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse allekirjoittaa, mutta siitä on käytävä ilmi lähettäjän tiedot.

Valitus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua hallinto-oikeudessa **260** euroa. Lisätietoja valituksen maksullisuudesta saa Helsingin hallinto-oikeudesta. Maksua ei peritä silloin, kun hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaisen päätöksen valittajan eduksi.

Helsingin hallinto-oikeuden yhteystiedot:

Käynti- ja postiosoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki

Puhelin: 029 56 42000, faksi: 029 56 42079

Sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi

Asiointipalvelun osoite: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Virka-aika: klo 8.00 - 16.15