SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkitilalautakunta esityslista 11.03.2026

Esityslistan kansilehti ... 1

1 Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / TeA ... 2

2 Pöytäkirjan tarkastajien valinta / TeA ... 3

3 Selostukset, apulaiskaupunginjohtajan tiedotusasiat / TeA ... 4

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

5 Kaupunkitilalautakunnan alaisen toiminnan vuosikatsaus 2025/TeA ... 8

- Vuosikatsaus 2025, kaupunkitilalautakunnan alainen toiminta ... 9

6 Myyrmäki, Oivallustentalo, uudisrakennus, hankesuunnitelman hyväksyminen / AK ... 44

- Myyrmäki, Oivallustentalo, uudisrakennus, hankesuunnitelmadokumentti liitteineen ... 47

7 Oivallustentalon, pysäköintihallin ja rakennusta palvelevien ulkoalueiden vuokraaminen VTK Kiinteistöt Oy:ltä/AK ... 162

- Oivallustentalo esisopimus ... 164

- Oivallustentalo esisopimuksen liite ... 167

8 Tontin 92-61-133-3 (Kielotie 28) ostaminen Tikkurilassa / Kiinteistö Oy Lehdokkitien Virastotalo / AK ... 174

- karttaliite kaupan kohteesta ... 176

9 Tontin 92-52-415-2 vuokraaminen Suomen Ilmailumuseosäätiö sr:lle ilmailumuseota varten/AK ... 177

- Tontin 92-52-415-2 maanvuokrasopimus ... 179

- Tontin 92-52-415-2 karttaliite ... 185

10 Toimitilajohtaminen palveluyksikön ja Katujen ja puistojen palvelualueen vuonna 2025 valmistuneet merkittävät toimitila- ja kunnallistekniikan investointihankkeet/AK ... 187

- Kadut ja puistot: Merkittävät valmistuneet kohteet 2025 ... 189

- Raportti toimitilajohtamisen kustannus ja aikataulupoikkeamista 2025 ... 190

11 Korttelin 25098 tontin 6 myynti Vehkalan yritysalueelta / Lasessor X Oy ja Kiinteistö Oy Härkähaankuja / AK ... 193

- Kartta myytävästä tontista 92-25-98-6 ... 195

12 Maankäyttösopimus / Asemakaava 920600 Pitkäsuontie 10 / Vantaan Energia Oy / AK ... 196

- Maankäyttösopimusluonnos ... 199

- liite A1 Sopimusalue 920600 Pitkäsuontie Vantaan Energia ... 209

- liite B1 Esisopimus määräalan luovutus 920600 Pitkäsuontie Vantaan Energia ... 210

13 Vantaan kaupungin rakennusten kunnossapidon rakennustöiden puitejärjestely / AK ... 211

- Liite 1 Vertailutaulukko / Kunnossapidon rakennustyöt / PW ... 218

14 Tilojen vuokraaminen Varhaiskasvatuksen avoimen kohtaamispaikkatoiminnan käyttöön Vantaan ja Keravan hyvinvointialueelta / AK ... 220

15 KVR-Urakoitsijan valinta: Ojapuiston (ent. Ojahaka) yhtenäiskoulun esiopetustilat ja liikuntahalli / AK ... 223

16 Vantaan ammattiopisto Varian Hiekkaharjun kampuksen peruskorjausta koskevan päivitetyn hankesuunnitelman hyväksyminen / AK ... 225

- Varia Hiekkaharjun tarveselvitys-hankesuunnitelma 8.1.2026 liitteineen ... 228

17 Oikaisuvaatimus lupien ja valvonnan palveluyksikön päällikön päätökseen § 7/2026/JK ... 311

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkitilalautakunta esityslista 11.03.2026

18 Oikaisuvaatimus lupien ja valvonnan palveluyksikön päällikön päätökseen § 6/2026/JK 313
19 Oikaisuvaatimus lupien ja valvonnan palveluyksikön päällikön päätökseen § 9/2026/JK 315
20 Hulevesitaksan hyväksyminen / JK 318
- Vantaan kaupungin hulevesitaksa 320
- Hulevesitaksan maksutaulukko 327
21 Hankinta/Päällystystyöt 2026/JK 328
- Vertailutaulukko/Päällystystyöt 2026 (henkilötiedot peitetty) 330
22 Ylästönrannan baanan yleissuunnitelman hyväksyminen/JK 351
- Muistutukset 1, 2 ja 3, henkilötiedot poistettu 355
- 59565-1 Ylästönrannan asemapiirustus 360
- 59565-2 Isonmännynpuisto, Tolkinkylänpelto asemapiirustus 361
- 59565 Ylästönrannan baanan yleissuunnitelman selostus 362
23 Länsimäentie välillä Porvoonväylä-Rajakentäntie, katusuunnitelman hyväksyminen; 91 Länsimäki; 95 Rajakylä / JK 370
- Muistutus, Länsimäentie välillä Porvoonväylä-Rajakentäntie, henkilötiedot poistettu 372
- 58620 Länsimäentie välillä Porvoonväylä-Rajakentäntie katusuunnitelmaselostus 373
- 58620-405 S10 Länsimäentien akk 378
- 58620-406 S11 Vartiotien akk 379
- 58620-5 Länsimäentie välillä Porvoonväylä-Maratontie katusuunnitelma 380
- 58620-6 Länsimäentie välillä Maratontie-Rajakentäntie katusuunnitelma 381
- 58620-8608 Länsimäentien sähkönsyöttöasema SSA 11 julkisivut 382
- 58620-8610 Länsimäentien sähkönsyöttöasema SSA 11 havainnekuva 383
24 Sopimus Hosantien kuormauspaikkaa sekä Santaradan lakkauttamista koskevien rata- ja rakentamissuunnitelmien laatimisesta / JK 384
- Hosantien sepelinlastauspaikan suunnittelusopimusmuutoksen luonnos 27.2.2026 386
- Kustannusarvion erittely hankinnoittain 387
25 Kielotie välillä Lehdokkitie-Lummesola, katusuunnitelman hyväksyminen; 61 Tikkurila / JK 388
- 58654 Kielotie katusuunnitelmaselostus 390
- 58654-2 Kielotie välillä Lehdokkitie-Lummesola katusuunnitelma 393
26 Vaaralan raitiovaunuvarikon ratainfraa koskevan sopimuksen hyväksyminen / JK 394
- Sopimus: Vaaralan raitiovaunuvarikon ratainfraa koskevien kustannusten korvaamisesta 396

Kaupunkitilalautakunnan kokous

Aika 11.3.2026 klo 17.00
Paikka Lauri Korpisen katu 9 C, kokoushuone Joki, Tikkurila

Osallistujat

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

Muut osallistujat	
Anttila Tero, apulaiskaupunginjohtaja	
Kari Antti, kiinteistöjohtaja	
Köykkä Jarno, kaupungininsinööri	
Hohti Jonna, talous- ja hallintojohtaja	
Wallenius Tuuli, viestintäpäällikkö	
Pasanen Eija, lautakunnan sihteeri, pöytäkirjanpitäjä	

1 Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / TeA

Kaupunkitilalautakunta 11.3.2026

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Todetaan kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

2 Pöytäkirjan tarkastajien valinta / TeA

Kaupunkitilalautakunta 11.3.2026

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) valita pöytäkirjan tarkastajiksi Tomi Puikkonen ja Teija Toivonen (varalla Marja Uistola ja Mikko Viilo),
b) tarkastaa pöytäkirja viimeistään perjantaihin 13.3.2026 klo 12.00 mennessä.

3 **Selostukset, apulaiskaupunginjohtajan tiedotusasiat / TeA**

Kokouksessa kuullaan selostus seuraavista asioista:

Asia 21 Hulevesitaksan hyväksyminen/Vesihuollon kehittämispäällikkö Marika Orava.

Kaupunkitilalautakunta 11.3.2026

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

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

Kaupunkitilalautakunnalle 18.2.2026 jälkeen julkaistut ottomenettelyä varten saapuneet päätökset.

Talous- ja hallintojohtaja Jonna Hohti

§ 7/2026 Vuokrahyvityshakemus 1.-30.9.2025

Tilakeskusjohtaja Pekka Wallenius

§ 19/2026 Elmon uimahallin rakennuttajakonsultin lisätehtävien hyväksyminen
§ 21/2026 Palvelukiinteistöjen jäähdytysjärjestelmien huolto- ja korjauspalvelut: toisen optiovuoden käyttöönotto
§ 22/2026 Öljylämmityslaitteiden ylläpitopalvelut: toisen optiovuoden käyttöönotto
§ 23/2026 Kielotie 40 ja 42 lämmityksen, veden ja sähkön eriyttäminen toisistaan - suunnittelun hankinta
§ 24/2026 Peijaksen sairaalan Akos 1 ja Akos 2 huoneiden tiiviistys korjaukset 2026 jatko

Hankepäällikkö Eija Kivineva

§ 10/2026 LT14 - Kivimäen koulun peruskorjaushankkeen v.2, pää- ja arkkitehtisuunnittelun hankinta, lisätyötilaus 14
§ 11/2026 LT15 - Kivimäen koulun peruskorjaushankkeen v.2, pää- ja arkkitehtisuunnittelun hankinta, lisätyötilaus 15

Vs. toimitilapäällikkö Sari Lindqvist

§ 12/2026 Asunto Oy Kaivosrinne asuinhuoneiston Y 191 myyminen

Maankäyttöinsinööri Taina Andersson

§ 5/2026 Määräalan ostaminen tilasta 92-410-13-49 Länsisalmen kylästä

Maankäyttöinsinööri Teemu Jääskeläinen

§ 3/2026 Katualueiden (useiden kiinteistöjen ja määräalojen) ostaminen Tammistossa/Fingrid Oyj

Maankäyttöteknikko Jorma Hopponen

§ 5/2026 Muuntamoalueen käyttöoikeussopimus numero 6333 Piispankylässä / Vantaan Energia Sähköverkot Oy

Päätökset, joita ei oikaisuvaatimusajan kuluessa ole otettu lautakunnan käsiteltäväksi:

Apulaiskaupunginjohtaja Tero Anttila

§ 9/2026 Vastineen antaminen markkinaoikeudelle koskien suunnittelupalveluiden hankintaa

Tilakeskusjohtaja Pekka Wallenius

§ 16/2026 Kivivuoren päiväkodin sähkösuunnittelijan hankinta
§ 17/2026 Lehtikuusen koulun sisäilma-asioiden konsulttipalvelun hankinta
§ 18/2026 Tammirinteen vastaanottokodin lämmitysjärjestelmän muutos maalämpöön

Kiinteistökehityspäällikkö Tomi Henriksson

§ 4/2026 Määräalan myynti tilasta 92-405-18-23 Petikko/ Tähti-Caravan Oy

Vs. Asumisen erityisasiantuntija Jasmin Bayar

§ 2/2026 Asukasvalinnan hyväksyminen / Kiinteistö Oy M2-Kodit

Vs. Toimitilapäällikkö Sari Lindqvist

§ 9/2026 Tilan vuokraaminen Vantaan ja Keravan hyvinvointialueen käyttöön sekä muutos Vantaan kaupungin ja Vantaan ja Keravan hyvinvointialueen väliseen vuokrasopimukseen / Urpiaisentie 5 ja Vehkalantie 6
§ 10/2026 Varia Aviapolis / tilojen vuokraaminen Live-säätiö sr
§ 11/2026 As. Oy Unikkotie 10 asunnon A 11 osakekaupan esisopimuksen hyväksyminen

Luvat- ja valvontayksikön päällikkö Juhani Inget

§ 13/2026 Korvauspäätös, autovahinko, XXXXXXXXXXXXX
§ 14/2026 Korvauspäätös, autovahinko, XXXXXXXXXXXXX

Maankäyttöinsinööri Taina Andersson

§ 3/2026 Viljelysmaan vuokraus Riipilän kylästä / Erik Eklund
§ 4/2026 Rasitesopimuksen hyväksyminen koskien tontilla 92-94-51-3 sijaitsevan Päiväkoti Silvan tarvitsemien henkilökunnan pysäköintipaikkojen sijoittamista Hakunilan uimahallin tontille 92-94-301-2 Hakunilassa

Maankäyttöteknikko Jorma Hopponen

§ 4/2026 Maankäyttölupa tilapäiselle työmaatukikohdalle sekä -varastoinnille Vantaanlaaksossa / VM Suomalainen Oy

Puuttuvat pykälät ovat päätöksiä, joita ei tarvitse ilmoittaa ottomenettelyyn.

Kaupunkitilalautakunta 11.3.2026

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) olla ottamatta käsittelyyn kaupunkitilalautakunnalle toimitettuja ottamiskelpoisia päätöksiä, ja
b) merkitä tiedoksi ottoon toimitetut päätökset, joita ei ole otettu lautakunnan käsiteltäväksi oikaisuvaatimusaikana.

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus ja valituskielto

5 Kaupunkitilalautakunnan alaisen toiminnan vuosikatsaus 2025/TeA

VD/757/02.01.02.00/2026

TeA/JH/MK

Vuosikatsauksessa toimiala raportoi talousarvion sekä sitovien tavoitteiden ja strategisten päämäärien toteutumista käyttötalouden ja investointien osalta. Esitetään merkittäväksi tiedoksi vuoden 2025 vuosikatsaus kaupunkitilalautakunnan alaisen toiminnan osalta.

Käyttötalouden toimiala yhteensä on otsikoitu vuosikatsauksessa:
1. Toiminta ja keskeiset muutokset vuonna 2025
2. Talousarvion toteutuminen 2025

Käyttötalouden tehtäväalueet on otsikoitu:
1. Toiminta, keskeiset muutokset ja palvelujen kehittäminen
2. Talousarvion toteutuminen
3. Tunnusluvut

Investointien osalta raportoidaan keskeisimmät määrärahan käytön kohteet, valmistuneet investointikohteet sekä poikkeamat verrattuna alkuperäiseen ja muutettuun talousarvioon.

Kaupunkitilalautakunta 11.3.2026

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään merkitä tiedoksi vuoden 2025 vuosikatsaus ja toimittaa se edelleen kaupunginhallitukselle ja valtuustolle tiedoksi.

Liite:
- Vuosikatsaus 2025, Kaupunkitilalautakunnan alainen toiminta

Täytäntöönpano: Talousohjaus

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

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

Vantaa
Vuosikatsaus 2025
Kaupunkitila-lautakunta 11.3.2026

Sisällysluettelo

14 KAUPUNKIYMPÄRISTÖN TOIMIALA 4

Toiminta ja keskeiset muutokset vuonna 2025 4
Talousarvion toteutuminen 2025 6

14 5 KAUPUNKITILALAUTAKUNTA YHTEENSÄ 9

Toiminnan kuvaus 9

14 60 Kaupunkitilalautakunta 9
Toiminta, keskeiset muutokset ja palvelujen kehittäminen 9
Talousarvion toteutuminen 10

14 50 Kadut ja puistot 10
Toiminta, keskeiset muutokset ja palvelujen kehittäminen 10
Talousarvion toteutuminen 11
Tunnusluvut 12

14 51 Joukkoliikenne 12
Toiminta, keskeiset muutokset ja palvelujen kehittäminen 12
Talousarvion toteutuminen 13
Tunnusluvut 13

14 52 Varikko 13
Toiminta, keskeiset muutokset ja palvelujen kehittäminen 13
Talousarvion toteutuminen 14
Tunnusluvut 14

14 30 Kiinteistöt ja tilat 14
Toiminta, keskeiset muutokset ja palvelujen kehittäminen 14
Talousarvion toteutuminen 17
Tunnusluvut 17

14 32 Kiinteistöt ja tilat / Kiinteistöhallinta ja asuminen nettoyksiköt 18
Toiminta, keskeiset muutokset ja palvelujen kehittäminen 18
Talousarvion toteutuminen 19
Tunnusluvut 19

INVESTOINNIT 20

91 Rakentaminen 20
91 1 Uudisrakentaminen 20

91 2 Korjausrakentaminen 21
91 3 Vuokra- ja osaketilojen muutos- ja korjaustyöt 22
93 Julkinen käyttöomaisuus 23
Ratikka 24
94 Irtain omaisuus 25
95 Kiinteä omaisuus 25

Liitteet:

Liite 1: Sitovat tavoitteet 2025, Kaupunkiympäristö

Julkaisija
Vantaan kaupunki
3/2026
Kaupunkiympäristö/Yhteiset palvelut
Kansikuva: Elmo puurakentaminen, Sakari Manninen

14 KAUPUNKIYMPÄRISTÖN TOIMIALA

1 000 EUR	TA 2025	Muutokset 2025	MR-siirrot 2025	Uusi TA 2025	TP 2025	Tot. - % 2025	Uusi TA - toteuma
TOIMINTATUOTOT	311 095	-29 920		281 175	287 125	102,1	-5 950
TOIMINTAKULUT	-263 803	-2 410	-319	-266 532	-259 514	97,4	-7 019
TOIMINTAKATE	47 292	-32 330	-319	14 643	27 611	188,6	-12 968

Toiminta ja keskeiset muutokset vuonna 2025

Vuosi 2025 jää historiaan vuotena, jolloin Vantaan katukuvaa ja liikenteen reittejä muovasivat ensimmäiset raitiotielinjan työmaat. Kaupunginvaltuuston hyväksyessä Vantaan ratikan tarkistetun hankesuunnitelman marraskuussa 2025, lähtivät rakennustyöt käyntiin usealla katuosuudella sekä muun muassa Tikkurilan tunneliaseman ympäristössä. Hyväksytyssä hankesuunnitelmassa ratikkalinja jätettiin vielä 1,4 kilometrin päähän lentoasemasta ja esitys ratkaisusta tuoda ratikkalinja lentoasemalle tuodaan kaupunginvaltuustoon kesään 2026 mennessä. Ratkaisuvaihtoehtoja työstetään yhteistyössä Finavian kanssa.

Vantaa toteutti ensimmäisenä Suomessa luonnonsuojelulain mukaisen ekologisen kompensaation, kun Itä-Hakkilaan rakennettavan Maahanmuuttoviraston säilöönottoyksikön alueelta kaadettavaa metsää kompensoidaan parantamalla luonnon tilaa vastaavasti Palokallion alueella Sotungissa.

Kaupunkiympäristön toimialan vuotta 2025 sävytti edellisten vuosien tapaan myös rakentamisen yhä jatkunut matalasuhdanne. Vuonna 2025 Vantaalle valmistui 573 uutta asuntoa, joista 163 kappaletta pientaloasuntoja. Vähäinen asuntorakentamisen kysyntä vaikutti hidastaen joidenkin yksityisten kaupunkikehitys- ja kaavahankkeiden etenemistä ja suoraan se näkyi maankäytöstä saatavien tulojen ja rakentamiseen liittyvien lupien määrässä. Tontinluovutuskilpailuja järjestettiin useita, mutta etenkin kerrostalotonttien kysyntä on edelleen vähäistä. Tuottajamuotoiset pientalotontit herättivät enemmän kiinnostusta. Yritystontteja myytiin 5 kappaletta ja vuokrattiin 4. Lisäksi Vehkalan yritysaluetta täydentävä Vehkalan kinkerit -asemakaava-alueen maanrakennustyöt saatiin valmiiksi ja tontit ovat valmiita luovutettavaksi.

Monet merkittävät ja pitkälle tulevaisuuteen katsovat kaupunkikehityshankkeet kuitenkin etenivät: ratikkalinjaa ympäröivää ratikkakaupunkia suunniteltiin monelta osin, mm. Tikkurilan Väritehtaan alueen kaavarunko hyväksyttiin ja alueen ensimmäinen asemakaava eteni nähtäville. Fazerila-Santamalmin alueen suunnittelukilpailu ratkesi ja alueen suunnittelua jatketaan kilpailun

tuloksia hyödyntäen. Myös kaupunkiympäristön toimialan eriytymisen ehkäisyn tiekartta (ERKKO) valmistui syksyllä 2025.

Kärkihankkeista Tikkurilan osaamiskampuksen ensimmäisen vaiheen urakoitsija valittiin. Myyrmäen kaupunkikulttuuritalon kokonaisuuden suunnittelu eteni Oivallustentalo ja Elämystentalo -nimisinä hankkeina, joista Oivallustentalon hankesuunnitelma jo valmistui vuoden lopulla. Kuusijärvellä uudet savusaunat, pesu- ja pukutilat sekä wc-tilat ja infokatos valmistuivat kesäkuussa 2025.

Maanhankinnoista noin 28 hehtaaria edisti luonnon monimuotoisuuden tukemista. Lisäksi hankittiin ratikan rakentamisen edellyttämiä maa-alueita.

Toimitilahankkeista vuonna 2025 valmistuivat uudisrakennuksina muun muassa Kanniston koulun laajennus, Kuusijärven rakennuksia, Kytöpuiston koulun laajennus sekä Mårtensdals bildningsrum -päiväkoti. Rakenteilla olevia hankkeita olivat muun muassa ensi vuonna valmistuva Elmon uimahalli sekä useita uusia päiväkoteja. Korjaushankkeista valmistuivat Håkansbölen kartanon päärakennuksen peruskorjaus, sekä useita koulujen peruskorjauksia. Ensi vuoteen jatkuu Vaskivuoren lukion laajennus ja korjaustyöt sekä useiden päiväkotien peruskorjaukset. VTK Kiinteistöt Oy:n hankkeista valmistui Vantaan ammattiopisto Varian Vehkalan toimipiste ja Aviapoliksen uusi lukio oli rakennusvaiheessa.

Katujen ja puistojen investoinneista suurimpia hankkeita olivat Tikkuraitin ensi vuoteen jatkuva remontti, Orvokkitie sekä Vehkalan kinkereiden alueen kunnallistekniikka. Valmistuneita kohteita olivat myös Kulleropuiston alueen kadut sekä Laurintie ja Läntisen Valkoisenlähteentien pääpyöräreitti. Hakunilan urheilupuistoon valmistui rullahiihtorata ja virheellinen yleisurheilukenttä purettiin ja rakennettiin uudelleen vaatimusten mukaiseksi.

Monet lakiuudistukset uudistivat toimialan palveluja ja prosesseja. Muun muassa rakentamislain edellyttämiä toimintatapoja hiottiin ja valmistauduttiin rakentamislain vuoden 2026 alusta voimaan tulevien osioihin, kuten käsittelyaikatakuuseen. Alueidenkäyttölain, yhdyskuntakehittämislain ja yhdyskuntarakentamislain valmistelu eteni.

Vuoden 2025 alussa kaupunkiympäristön toimialan toimistotyötä tekevä henkilöstö muutti ensi kertaa koko toimialan yhteisiin, uusiin tiloihin Lauri Korpisen kadulle Tikkurilan Jokiniemeen.

Kaupunkiympäristön toimiala on ollut mukana valmistelemassa talouden tasapainotusohjelmaa vuosille 2026–2029. Talouden tasapainotustarve on arviolta 60 miljoonaa euroa valtuustokauden 2026–2029 aikana. Talousohjelman ensimmäisenä vuotena 2026 taloutta tasapainotetaan yhteensä 17,8 miljoona euroa, josta Kaupunkiympäristön osuus on 8 milj. euroa.

Sitovien tavoitteiden toteutuminen

Toimialalle vastuutetuista sitovista tavoitteista toteutuivat täysin:

- Edistetään luonnon monimuotoisuutta Resurssiviisauden tiekartan Monimuotoinen luonto -kaistan toimenpiteitä toteuttamalla
- Vantaan ratikkakaupungin toteuttaminen etenee kokonaisvaltaisesti kaupunginvaltuuston hyväksymien reunaehtojen mukaisesti
- Kaupunkikeskustojen houkuttelevuus paranee

Osittain toteutuivat:

- Kestävien liikkumismuotojen osuus kasvaa
- Asuinalueiden eriarvoistuminen vähenee
- Edistetään päästövähennystoimia hiilineutraalisuuden saavuttamiseksi viimeistään vuonna 2030
- Kaikki sairauspoissaolot vähenevät ja erityisesti mielenterveysperusteiset poissaolot vähenevät

Toteutumatta jäivät tavoitteet, joihin rakentamisen matalasuhdanne kiinteästi vaikutti:

- Maanluovutuksen ja maankäyttösopimusten nettotulot vuodelle 2025 yht. 25,4 milj. euroa
- Sote- ja Pela -kiinteistöjen, asunto-omaisuuden sekä ulkopaikkakunnilla sijaisevien kiinteistöjen myynnit etenevät markkinatilanne huomioiden
- Työpaikkamäärältään merkittävien yritysten tai muiden organisaatioiden Vantaalle sijoittumis- tai laajentumispäätöksien määrä kasvaa
- MAL-asuntotavoitteet toteutuvat
- Valmistuvien pientaloasuntojen määrä 400 asuntoa.

Talousarvion toteutuminen 2025

Toimialan alkuperäisen käyttötalouden toimintatuotot alittuivat 24,0 milj. euroa yhä jatkuvan matalasuhdanteen vuoksi. Vuoden aikana tuottotavoitetta laskettiin yhteensä 29,9 milj. euroa, josta maanmyyntivoittojen osuus oli 21,6 milj. euroa. Tuotoista varsinkin maankäyttösopimuskorvaukset, rakentamispalvelut HSY:lle ja saadut avustukset ylittivät toteuma-arvion ja muutetun talousarvion

tuotot ylittyivät 6 milj. euroa. Käyttötalouden toimintakuluja korotettiin 2,4 milj. euroa mm. kompensoimaan palkkojen yleiskorotuksia. Toimintakulut alittivat lopulta muutetun talousarvion 7,0 milj. euroa ja alkuperäisen talousarvion 4,3 milj. euroa.

Vuonna 2025 kaupunginvaltuusto hyväksyi seuraavat talousarviomuutokset kaupunkiympäristön toimialan käyttötalouteen:

- Kaupunkirakenne ja ympäristö -palvelualueella rakennusvalvonnan tuottoja alennettiin 2,3 milj. euroa ja asemakaavoituksen 0,1 milj. euroa. Palvelualueen projektituottoja ja -kuluja korotettiin yhteensä 0,16 milj. euroa.

- Kadut ja puistot -palvelualueella korotettiin sisäisten kulujen määrärahoja 0,7 milj. euroa. Toimintakuluja korotettiin lisäksi 0,3 milj. euroa kattamaan varaus ympäristövastuisiin.

- Kiinteistöt ja tilat -palvelualueen bruttoyksiköiden toimintatuottoja laskettiin yhteensä 21,82 milj. euroa. Mittaus- ja geopalveluiden osalta laskettiin rakennusvalvonta- ja toimitusmaksutuottoja 0,2 milj. euroa ja kiinteistöhallinta ja asumisen osalta laskettiin maanmyyntivoittoja 21,62 milj. euroa. Toimitilajohtamisen toimintakuluja korotettiin 0,8 milj. euroa kiinteistöjenhoidon teknisten järjestelmien ja erillisveloitettavien töiden kustannuksia varten sekä 0,2 milj. euroa investoinneista käyttötalouteen siirrettäviä sisäisiä palveluostoja varten.

- Kiinteistöt ja tilat -palvelualueen nettoyksiköiden kiinteistöjen ja asuntojen myyntivoittotavoitetta laskettiin 5,82 milj. euroa.

- Yhteisiin palveluihin tehtiin toimialan sisällä sisäinen siirto 0,3 milj. euroa Lauri Korpisen kadun sisäisten vuokrien kattamiseen.

- Toimialalle kohdistettiin 300 400 euroa määrärahoja kattamaan palkkaratkaisun vaikutuksia vuodelle 2025.

Lisäksi kaupunkiympäristön toimialan käyttötalouteen tehtiin määrärahasiirtoja seuraavasti:

- Vantaalaisten opiskelijoiden ja koululaisten kesätyömäärärahoja siirrettiin 298 226 euroa.

- Myönteisen erityiskohtelun (MEK) määrärahoja siirrettiin 20 394 euroa kaupunkirakenne ja ympäristö -palvelualueelle.

Kaupunginhallitukselle ja kaupunginvaltuustolle esitettiin seuraava talousarviopoikkeama kaupunkitilalautakunnan alaiseen toimintaan:

- Kiinteän omaisuuden investointien tulot alittivat muutetun talousarvion n. 0,046 milj. euroa.

Toimialan investointimenoja toteutui yhteensä 212,9 milj. euroa. Muutettu talousarvio alittui 24,2 milj. euroa ja alkuperäinen talousarvio 19 milj. euroa. Investointien muutettu tulotavoite ylittyi 2,1 milj. euroa ja alkuperäinen tulotavoite alittui 0,7 milj. euroa.

Vuonna 2025 kaupunginvaltuusto hyväksyi seuraavat talousarviomuutokset kaupunkiympäristön toimialan investointeihin:

- Kiinteän omaisuuden investointien tulotavoitetta laskettiin 2,81 milj. euroa. Tulotavoite budjetoidaan maakauppojen myyntien yhteydessä kirjattaville hankintahinnoille.

- Ratikan investointimenoja korotettiin 5,2 milj. euroa vastaamaan uutta arviota rakentamiskustannuksista vuonna 2025.

14 5 KAUPUNKITILALAUTAKUNTA YHTEENSÄ

Vastuuhenkilö: Tero Anttila

Toimielin: Kaupunkitilalautakunta

Puheenjohtaja: Mari Hynninen

1 000 EUR	TA 2025	Muutokset 2025	MR-siirrot 2025	Uusi TA 2025	TP 2025	Tot. - % 2025	Uusi TA - toteuma
TOIMINTATUOTOT	304 989	-27 640		277 349	282 907	102,0	-5 558
TOIMINTAKULUT	-246 554	-1 935	-253	-248 742	-242 987	97,7	-5 755
TOIMINTAKATE	58 435	-29 575	-253	28 607	39 920	139,5	-11 312

Toiminnan kuvaus

Kaupunkitilalautakunnan alaiseen toimintaan kuuluu yhteensä sitovina bruttobudjetoituina yksikköinä kaupunkitilalautakunta, kadut ja puistot -palvelualue sekä kiinteistöt ja tilat -palvelualueen bruttoyksiköt. Joukkoliikenne on erikseen sitova bruttobudjetoitu yksikkö. Erikseen sitovia nettobudjetoituja yksikköjä ovat kiinteistöt ja tilat -palvelualueen nettoyksiköt sekä varikko.

14 60 Kaupunkitilalautakunta

1 000 EUR	TA 2025	Muutokset 2025	MR-siirrot 2025	Uusi TA 2025	TP 2025	Tot. - % 2025	Uusi TA - toteuma
TOIMINTAKULUT	-88			-88	-97	110,7	9
TOIMINTAKATE	-88			-88	-97	110,7	9

Toiminta, keskeiset muutokset ja palvelujen kehittäminen

Kaupunkitilalautakunta kokoontui vuoden 2025 aikana yhteensä 13 kertaa. Lautakunnan käsittelemiä asioita oli vuoden aikana yhteensä 246 eli keskimäärin 19 asiaa kokousta kohden. Edelliseen vuoteen verrattuna käsiteltävien asioiden määrä nousi hieman.

Lisäksi kaupunkitilalautakunnalle, kaupunkiympäristölautakunnalle ja kasvatuksen ja oppimisen lautakunnille järjestettiin yhteinen iltakoulu ja tutustuminen Kanniston koulun tilaratkaisuihin 25.11.2025. Varsinaisina aiheina käsiteltiin ja keskusteltiin Koulu- ja päiväkotitilojen pedagogisesta suunnittelusta ja menettelytavoista toimitiloja hankittaessa.

Valtuustokausi vaihtui 1.6.2025. Varsinaisten kokousten lisäksi järjestettiin 11.–12.9.2025 toimielinseminaari, jossa käsiteltiin valtuustostrategiaa, toimintaympäristön muutoksia, ratikkakaupungin kehittämistä sekä Vantaan maa- ja asuntopoliittisia linjauksia. Seminaarissa esiteltiin myös muita lautakunnan toiminnan kannalta keskeisiä teemoja.

Kaupunkitilalautakunta käsitteli vuoden 2025 aikana useita merkittäviä hankkeita, joista merkittävin oli Vantaan ratikan rakentamisen aloitus.

Merkittäviä rakenteilla olevia toimitilahankkeita vuoden 2025 aikana olivat mm. Elmon uimahalli ja Aviapoliksen lukio sekä Ojahaan peruskoulu ja liikuntahalli.

Talousarvion toteutuminen

Kaupunkitilalautakunnan talousarvio ylittyi noin 9 000 euroa, mihin vaikutti ylimääräisen kokouksen kustannukset.

14 50 Kadut ja puistot

1 000 EUR	TA 2025	Muutokset 2025	MR-siirrot 2025	Uusi TA 2025	TP 2025	Tot. - % 2025	Uusi TA - toteuma
TOIMINTATUOTOT	27 434			27 434	32 032	116,8	-4 598
TOIMINTAKULUT	-45 198	-886	-201	-46 284	-47 458	102,5	1 174
TOIMINTAKATE	-17 764	-886	-201	-18 850	-15 426	81,8	-3 424

Toiminta, keskeiset muutokset ja palvelujen kehittäminen

Katujen ja puistojen palvelualueen toiminta jatkui pääosin ennallaan vuonna 2025. Vantaan ratikan rakentaminen aloitettiin. Palvelualueella edistettiin useita laajoja MATTI-kehitystöitä. Kapun hankemallin kehittämisessä saatiin pilotointivaihe valmiiksi. LOS-prosessien kehitystyö eteni hyväksymistestaus-vaiheeseen ja kunnossapidon tietomallin osalta kehitystyön testaukset saatiin valmiiksi. Näiden töiden osalta päästään tuotantokäyttöön kevään 2026 aikana.

MAL-sopimuksen tavoitteet ovat vuoden 2025 aikana toteutuneet mm. edistämällä Hosantien sepelikuormauspaikan suunnittelua, kaavoitusta ja toteutusta. Lisäksi MAL-sopimuksen mukaisesti VT3-rekkaparkin tiesuunnitelma saatiin 2025 aikana lähes valmiiksi ja kaavoitus on käynnissä.

Luonnon monimuotoisuutta edistettiin normaaleilla metsänhoidollisilla toimilla. Lisäksi Vantaalla varmistettiin, ensimmäisenä koko Suomessa, monimuotoisen metsäluonnon säilyttämistä ekologisella kompensoinnilla.

Hakunilan kulttuuri- ja urheilupuiston kokonaisuuden kehittäminen osalta rullahiihtoradan toteutus, urheilukentän perusparannus sekä opastussuunnittelu valmistuivat.

Kaupunki-infran kunnossapidossa oli katu- ja viheralueilla sääolojen ja lumisadannan vuoksi haasteellinen talvi sekä toiminnallisesti että taloudellisesti. Korjausvelkaa ei saatu hidastettua. Kunnossapitotiimeihin palkattiin kesätyöntekijöitä, joiden johdolla järjestettiin useita vieraslajitalkoita, joissa osallistettiin kaupunkilaisia huomioimaan ja poistamaan haitallisia vieraslajeja kuten jättipalsameita.

Vuoden 2025 aikana valmistui Tikkurilan rautatieaseman edustalla Carl Albert Edelfeltin aukiolla sijaitseva taideteos Korppi.

Talousarvion toteutuminen

Rakentamisen ja suunnittelun palveluyksiköiden määrärahoja korotettiin 0,65 miljoonaa euroa investointien sisäisten kulujen siirtyessä käyttötalouteen. Maanläjityksen täyttömäkien viimeistelyn ja maisemoinnin kuluista tehdään varauksia ympäristövastuisiin. Varaus on tehty palvelualueen käyttötaloudesta ja tästä arvioitiin aiheutuvan lisämenoja 0,3 miljoonaa euroa.

Katujen ja puistojen palvelualueelle kohdennettiin 95 500 euroa kaupungin määrärahoja kattamaan palkkaratkaisun vaikutusta. Lisäksi palvelualueelle siirrettiin vantaalaisten opiskelijoiden ja koululaisten kesätyömäärärahoja 201 253 euroa. Palvelualueelta siirrettiin 160 000 euroa toimialan yhteisiin palveluihin vastaamaan uuden toimitilan toteutuneita sisäisiä vuokria.

Toimintatuotot ylittivät talousarvion 4,6 milj. eurolla ollen lopulta 32 miljoonaa euroa. Merkittävin ylitys tuli maankäyttösopimuskorvauksista, jotka ylittyivät 1,6 milj. euroa. Myös kunnossapidon saamat avustukset, lupamaksut ja HSY:lle tuotetut rakentamispalvelut ylittivät budjettinsa. Maanläjitystuottokertymä oli 4,2 milj. euroa nousten vuoden 2024 pohjalukemista, vaikka budjetti hieman alittuikin.

Palvelualueen toimintakulut ylittivät muutetun talousarvion 1,2 milj. eurolla. Katujen ja puistojen palvelualueen toimintakate ei ylittynyt tuottoylityksen vuoksi. Niin tuottojen kuin kulujenkin ylityksestä 0,7 milj. euroa aiheutui HSY:lle tuotetuista rakentamispalveluista. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymälle tuotettavien palvelujen talousarvio oli 4,0 milj. euroa ja vesihuoltoverkostoa rakennettiin lopulta noin 4,7 milj. eurolla. Henkilöstökulut ylittyivät useimmissa yksiköissä.

Myönteisen erityiskohtelun (MEK) toimenpiteitä ei toteutettu enää 2025 eikä täten MEK-määrärahaa kohdistettu palvelualueelle. Osallistuvalle budjetoinnille

oli myönnetty määräraha vuodelle 2025 ja sen keskeneräisiksi jääneet kohteet toteutetaan muusta budjetista vuonna 2026.

Tunnusluvut

Tuottavuutta ja vaikuttavuutta kuvaavat tunnusluvut 2025			
Kadut ja puistot	**TP 2024**	**TA 2025**	**TP 2025**
Liikenneväylien ylläpito (€/m2)	2,40	2,20	2,50
Rakennetun katuvihreän ylläpito (€/m2)	0,40	0,35	0,40
Rakennetun puiston (R-luokka) kunnossapito (€/m2)	0,65	0,65	0,60
Maanläjitysalueille tuodut kuormat (kpl/a)	31 200	50 000	44 663
Korjausvelka 75 % (t€)	300 000	250 000	300 000

14 51 Joukkoliikenne

1 000 EUR	TA 2025	Muutokset 2025	MR-siirrot 2025	Uusi TA 2025	TP 2025	Tot. - % 2025	Uusi TA - toteuma
TOIMINTATUOTOT	11 954			11 954	12 527	104,8	-573
TOIMINTAKULUT	-55 900			-55 900	-53 812	96,3	-2 088
TOIMINTAKATE	-43 946			-43 946	-41 285	93,9	-2 661

Toiminta, keskeiset muutokset ja palvelujen kehittäminen

HSL-alueen nousut olivat noin 4 % pienemmät kuin vuonna 2019. Vantaan alueen joukkoliikenteen suosio on säilynyt vuoden 2024 tasolla. Matkustajamäärien elpymisen taso vaihtelee eri liikennemuotojen ja kuntien välillä. HSL:n lipputulot ovat vajaat 390 miljoonaa euroa, kun 2019 lipputulot olivat noin 383 miljoonaa euroa. Lisätäkseen lipputuloja HSL nostaa lippuhintoja noin 3 % vuodeksi 2026. Vantaan osuus lipputuloista on noin 62,7 milj. euroa, kun vuonna 2019 lipputulot 61,4 milj. euroa.

Vantaan ratikan valmistelevien töiden myötä Tikkurilan juna-asemalla oli junaraiteita poissa käytöstä kesä-marraskuussa. Lisäksi useat Tikkurilan alueen bussilinjoista liikennöivät poikkeusreiteillä syyskuusta lähtien johtuen Vantaan ratikan valmistelevista töistä ja Tikkuraitin kunnostustöistä. Tulevina vuosina bussiliikennettä ohjataan Tikkurilantieltä Peltolantielle ja tämän vuoksi Peltolantien rakenteita on vahvistettu. Tikkurilan väliaikaiset bussiterminaalit nykyisen bussiterminaalin pohjois- ja eteläpuolelle ovat rakenteilla. Rakentamisen aikaiset liityntäpysäköintipaikat sijoittuvat junaradan Jokiniemen puolelle.

Talousarvion toteutuminen

Vantaa maksoi kuntaosuutta HSL:lle noin 53,8 miljoonaa euroa. HSL:n alustavien tietojen mukaan Vantaan HSL-alijäämää on arviolta noin 13,8 miljoonaa euroa vuonna 2025. Alijäämästä 10 miljoonaa euroa selittyy suunnitellulla ylijäämän käyttämisellä, 3 miljoonaa talousarviota suuremmilla liikennöintikustannuksilla ja 0,6 miljoonaa talousarviota pienemmillä lipputuloilla. Alustavien tietojen perusteella, Vantaalla on yhteensä kertynyttä HSL ylijäämää on noin 3,9 miljoonaa euroa. Kertynyt ylijäämä pienentää tulevien vuosien HSL:lle maksettavaa kuntaosuutta.

Tunnusluvut

Tuottavuutta ja vaikuttavuutta kuvaavat tunnusluvut 2025			
Joukkoliikenne	**TP 2024**	**TA 2025**	**TP 2025**
Joukkoliikenteen matkustajamäärä (nousua/arkivrk)	146 406	140 000	143 649

14 52 Varikko

1 000 EUR	TA 2025	Muutokset 2025	MR-siirrot 2025	Uusi TA 2025	TP 2025	Tot. - % 2025	Uusi TA - toteuma
TOIMINTATUOTOT	6 047			6 047	7 344	121,5	-1 297
TOIMINTAKULUT	-5 648	-4	-8	-5 659	-5 865	103,6	206
TOIMINTAKATE	399	-4	-8	388	1 479	381,4	-1 091

Toiminta, keskeiset muutokset ja palvelujen kehittäminen

Varikon varsinainen toiminta jatkui pääsääntöisesti ennallaan. Kalustohankinnat toteutuivat aikataulussa ja hankintasuunnitelman mukaisesti. Hankinnoissa huomioitiin Resurssiviisauden tiekartan, päästöttömien työmaiden Green Deal –sopimuksen sekä lain ajoneuvo- ja liikennepalveluhankintojen ympäristö- ja energiatehokkuusvaatimuksien linjaukset.

Kaupungin omasta toiminnasta aiheutuvia liikenteen kasvihuonekaasu- ja hiukkaspäästöjä vähennettiin vähäpäästöisten ajoneuvojen hankinnalla, lisäämällä uusiutuvan dieselin käyttöä raskaassa ajoneuvokalustossa sekä kaupungin käytössä olevien sähköautojen latauspisteverkosta laajentamalla.

Uusiutuvan dieselin käyttöaste kohosi 50 % dieselin käytöstä. Päästövähenemä fossiiliseen dieseliin verrattuna, noin 551 000 kg CO2eq. Kaupungilla on käytössä 66 sähköautoa sekä neljä kaasuautoa. Leasing-kaluston osuus ajoneuvoista on noin 43 %.

Varikon korjaamo keskittyi pääasiassa työkone- ja raskaan kaluston akuuttikorjauksiin sekä lisälaitteiden ja sesonkikoneiden kausihuoltoon. Kaluston huolto- ja korjauskustannuksista ostopalveluiden osuus oli noin 47 %.

Talousarvion toteutuminen

Toteutuneet toimintatuotot olivat noin 22 % käyttösuunnitelmaa suuremmat, toimintakulut puolestaan noin 4 % käyttösuunnitelmaa suuremmat. Toimintatuottoja lisäsi ajoneuvojen hyvä käyttöaste ja kaluston määrän lisääntyminen. Toimintakuluja nostivat mm. huolto- ja korjauskustannusten kallistuminen. Polttoainekustannukset olivat puolestaan 15 % käyttösuunnitelmaa pienemmät. Varikon sitova nettotavoite saavutettiin.

Tunnusluvut

Tuottavuutta ja vaikuttavuutta kuvaavat tunnusluvut 2025			
Varikko	**TP 2024**	**TA 2025**	**TP 2025**
Varikko, polttoaineen kulutus (l/ajoneuvo/v)	1 353	1 500	1 234

14 30 Kiinteistöt ja tilat

1 000 EUR	TA 2025	Muutokset 2025	MR-siirrot 2025	Uusi TA 2025	TP 2025	Tot. - % 2025	Uusi TA - toteuma
TOIMINTATUOTOT	34 296	-21 820		12 476	14 092	113,0	-1 616
TOIMINTAKULUT	-31 483	-1 041	-36	-32 560	-32 297	99,2	-264
TOIMINTAKATE	2 813	-22 861	-36	-20 084	-18 205	90,6	-1 880

Toiminta, keskeiset muutokset ja palvelujen kehittäminen

Kiinteistöt ja tilat palvelualue vastaa mm. kaupungin maa- ja asuntopolitiikan kehittämisestä ja toteuttamisesta, kaupungin kiinteistöomaisuuden kehittämisestä ja hallinnoinnista sekä kaupunkikonsernin palvelutilojen kokonaisuuden koordinoinnista. Lisäksi palvelualue vastaa investointisuunnittelusta, kiinteistö- ja hankekehityksestä, toimitilahankkeiden valmistelusta, suunnittelusta ja rakennuttamisesta ja rakentamisen valvonnasta. Palvelualue koostuu kolmesta palveluyksiköstä: mittaus- ja geopalvelut, toimitilajohtaminen sekä kiinteistöhallinta ja asuminen.

Kukoistavien kaupunkikeskusten toteuttamista on jatkettu kaupunkistrategian mukaisesti. Seurantaryhmät Myyrmäki-Martinlaakso, Kivistö-Aviapolis, Tikkurila, Korso-Koivukylä sekä Hakunila-Länsimäki kokoontuivat kevätkaudella kaksi kertaa. Uuden valtuustonkauden alkaessa jatkettiin kaupunkikeskusten kehittämissuunnitelmien seurantaryhmien toimintaa valtuustokaudella 2025–

2029. Uusien seurantaryhmien tehtävänä on seurata kaupunkiympäristön toimialan laatimien kaupunkikeskusten kehittämissuunnitelmien sekä kaupunkitasoisen palveluverkkosuunnitelman etenemistä ja lisäksi suuraluetasoisia investointeja; seurantaryhmien tehtävänä on myös aktiivisesti ottaa kantaa suunnitelmiin sekä informoida kannanotoistaan tarvittavia toimielimiä. Uudet ryhmät ehtivät kokoontumaan syyskaudella 2025 yhden kerran.

Kärkihankkeista Tikkurilan osaamiskampuksen ensimmäisen vaiheen urakoitsija valittiin. Myyrmäen kaupunkikulttuuritalon tarveselvitysvaiheessa hanke jaettiin oivallustentalo ja elämystentalo -hankkeiksi. Oivallustentalon hankesuunnitelma valmistui vuoden lopulla ja etenee hyväksymisen jälkeen suunnittelu- ja toteutusvaiheeseen. Elämystentalon hankesuunnittelu jatkuu myöhemmin. Kuusijärven luonto- ja virkistysalueen palvelutarjonnan parantamiseksi alueen täydennysrakentaminen on edennyt vuonna 2019 laadittuun yleissuunnitelmaan perustuen ja vuonna 2023 hyväksytyn palvelurakennusten hankesuunnitelman mukaisesti. Uudet savusaunat, pesu- ja pukutilat sekä wc-tilat ja infokatos valmistuivat kesäkuussa 2025. Muut hankesuunnitelman mukaiset rakennukset, kuten yrittäjien tilat, vuokravälinevarasto ja huoltorakennus on tarkoitus toteuttaa tulevina vuosina investointimäärärahojen puitteissa.

Asemakaavoihin ja asemakaavamuutoksiin liittyviä maankäyttösopimuksia on laadittu ja saatu päätöksentekoon 2 kpl, joiden yhteenlaskettu sopimuskorvausmäärä on noin 2,1 milj. euroa. Maankäyttösopimuksia neuvoteltiin ja valmisteltiin edellisten lisäksi useita, joita ei kuitenkaan viety päätöksentekoon talouden suhdanteiden viivytettyä maanomistajien halua viedä asemakaava ja sopimus valmiiksi. Yhteistyösopimuksia koskien tulevien vuosien maankäytön suunnittelua, maanhankintaa ja tulevia maankäyttösopimuksia valmisteltiin ja saatiin päätökseen 1 kpl. Maata hankittiin vapaaehtoisin kaupoin, etuosto-oikeutta käyttämällä, sopimuskorvauksina ja lunastuksella yhteensä noin 63 ha. Maanhankinnoista noin 28 ha edisti luonnon monimuotoisuuden tukemista.

Ratikan maanhankinta edistyi suunnitellusti ja noin 100 kiinteistöä koskeva katualuetoimitus käynnistyi. Ratikan asemakaavoihin liittyviä maankäyttösopimuksia on neuvoteltu ja valmisteltu aktiivisesti vuoden 2025 aikana etenkin Aviapoliksen alueella, jotta ne saatiin päätöksentekoon heti vuoden 2026 alussa. Ratikan korvaussopimuksia on neuvoteltu 9 kpl ja työmaatukikohtia on varattu Ratikan tarpeisiin 12 kpl. Ratikan työmaat ovat myös vaatineet pysäköintijärjestelyjä sekä useita maankäyttölupia.

Yritystontteja myytiin viisi ja vuokrattiin neljä, minkä lisäksi vuokrattiin kaksi henkilö- ja pakettiautojen latausaluetta. Työpaikkatonttien luovutusten tuoma työpaikkamäärän kasvu on noin 300 uutta työpaikkaa. Luovutettavia

yritystontteja on rajallinen määrä, joten uusien yritystonttien kaavoitusta on pyritty lisäämään hakemalla kaavamuutoksia kaupungin omistamille maille.

Tuottajamuotoisia asuntotontteja luovutettiin vuokraamalla kaksi kappaletta. Lisäksi vuokrattiin yksi erityispalvelutontti. Jatkuvassa haussa tarjolla olleita kaupungin pientalotontteja omatoimirakentajille myytiin kaksi.

Tontinluovutuskilpailuja järjestettiin vuonna 2025 seitsemän kappaletta ja kaksi tuottajamuotoista pientalokohdetta asetettiin suoraan ilman kilpailua jatkuvaan hakuun. Näiden lisäksi järjestettiin kaavoituskumppanin valintaa koskeva neuvottelumenettely. Kerrostalotonttien kysyntä oli edelleen vähäistä, mutta tuottajamuotoisiin pientalotontteihin on kohdistunut jonkin verran kyselyitä. Järjestettyihin hintakilpailuihin ei saatu toimijoilta tarjouksia, mutta jatkuvassa haussa olleisiin tuottajamuotoisiin pientalotontteihin saatiin kaksi varausta vuonna 2025. Lisäksi kumppanuuskaavoitukseen tähtäävän neuvottelumenettelyn pohjalta on löytymässä tulevalle kaava-alueelle toteuttajakumppani. Yleisesti ottaen asuntorakentamisen kysyntä on edelleen vähäistä ja markkinatilanne on haastava Vantaalla.

Tonttien heikon kysynnän takia kaupunki on saanut vuoden 2025 aikana useita lisäaikapyyntöjä lähiaikoina päättyviin tonttivarauksiin. Epävarman markkinatilanteen vuoksi tonttivarauksia on pääsääntöisesti jatkettu. Tonttien luovutuksen edistämiseksi on kartoitettu ja toteutettu toimenpiteitä, jolla kysyntää saataisiin lisättyä vaikeassa markkinatilanteessa. Kaupunki on muun muassa tarjonnut tuottajamuotoisille, jatkuvassa myynnissä oleville tonteille myynnin lisäksi vuokrausmahdollisuutta. Kaupunki on myös järjestänyt hintatarjouskilpailuja tuottajamuotoisista tonteista, joissa tonteille ei ole asetettu pohjahintaa.

Matin aktiivinen kehittäminen jatkui vuonna 2025. Matti-aineistoja on parannettu ja niiden laatua on nostettu. Tilannekuvia ja ohjeita on laadittu. Palvelualueen Matti-avainhenkilöt osallistuivat kehittämiseen mm. Matin jatkokehitysprojektissa, jonka alla edistettiin mm. tarpeettomien yhteystietojen poistamista, Suomi.fi-viestien integrointia, kasvatuksen ja opetuksen paikkatietoratkaisua sekä jatkettiin laskutuksen automatisointia Matti-Frends-SAP–integraatiokehityksellä. Lisäksi jatkettiin Ryhti-kumppanuustestausta Ympäristöministeriön myöntämän tuen turvin. Vuonna 2023 alkanutta projektia jatkettiin ja se päättyi elokuussa 2025. Lisäksi vuonna 2025 vietiin tuotantoon kymmeniä pienkehitystyöhankkeita. Matissa avattiin toimialatasolla vuonna 2025 yht. 10 000 uutta prosessia, joista 4900 mittaus- ja geopalveluiden toimesta.

Yksikön käyttötaloustulot kasvoivat edelliseen vuoteen verrattuna, koska mm. maanalaisiin johtoverkkoihin liittyvät tilaustyöt lisääntyivät. Samoin erilaisten

paikkatietoaineistojen tilaukset kasvoivat. Ensimmäisen asemakaavan mukaisten katualueiden lohkomisiin panostettiin myös vuonna 2025. Tällaisia yleisiä katualueita lohkottiin 46 kpl, jotta suunnitellun lakimuutoksen aiheuttamilta lunastusmenettelyiltä vältyttäisiin tulevaisuudessa. Mittaus- ja geopalvelut toteutti puitesopimuskilpailutuksen katunäkymäkuvauksista ja -keilauksista. Kesällä 2025 otetut mittatarkat kuvat (1295 km katuverkkoa ja 248743 kuvaa) julkaistiin syksyllä Matissa ja Vampatissa. Lisäksi ratikan alliansseille toteutettiin erillinen extranet-karttapalvelu Esri-ohjelmistoilla.

Talousarvion toteutuminen

Kiinteistöt ja tilat -palvelualueen bruttoyksiköiden toimintatuottoja laskettiin yhteensä 21,82 milj. euroa vuonna 2025. Mittaus- ja geopalveluiden rakennusvalvonta- ja toimitusmaksutuottoja laskettiin yhteensä 0,2 milj. euroa ja maanmyyntivoittoja 21,62 milj., euroa. Toimitilajohtamisen toimintakuluja korotettiin 0,8 milj. euroa kiinteistöjenhoidon teknisten järjestelmien ja erillisveloitettavien töiden kustannuksia varten sekä 0,2 milj. euroa investoinneista käyttötalouteen siirrettäviä sisäisiä palveluostoja varten. Lisäksi toimialan sisällä kohdennettiin sisäisiä vuokrakuluja, ja palvelualueen budjetista siirrettiin 60 000 euroa yhteisiin palveluihin.

Palvelualueen talousarvioon kohdennettiin 36 129 euroa vantaalaisten opiskelijoiden ja koululaisten kesätyömäärärahoja ja 101 300 euroa lisämäärärahaa vuoden 2025 palkankorotusvaikutuksia varten.

Kiinteistöt ja tilat -bruttoyksiköiden alkuperäisen talousarvion tuottotavoite alittui 20,2 milj. euroa, mutta yksiköt ylittivät muutetun talousarvion tuottotavoitteen 1,6 milj. euroa. Alkuperäinen toimintakulutavoite ylittyi 0,8 milj. euroa, mutta muutetun talousarvion toimintakulutavoite alittui n. 0,3 milj. euroa. Suurimmat alitukset talousarvioon nähden tulivat henkilöstökuluissa ja palvelujen ostoissa.

Tunnusluvut

Tuottavuutta ja vaikuttavuutta kuvaavat tunnusluvut 2025			
Kiinteistöt ja tilat	**TP 2024**	**TA 2025**	**TP 2025**
Valmistuneet asunnot	901	1 010	573
joista valtion tukemia vuokra-asuntoja	164	221	174
Maanmyyntivoitot (t€)	11 714	24 500	3 398
Maanvuokratulot (t€)	8 458	8 000	8 657
Tonttijaon laadinnan kestoaika (vrk)	55	50	54
Uudisrakentaminen (brm2) *	5 477	9 330	8 135

* Ei sisällä leasing- ja vuokrapaviljonkihankkeita. TP 2024 ei sisällä pysäköintirakennuksia ja väistötiloja.

14 32 Kiinteistöt ja tilat / Kiinteistöhallinta ja asuminen nettoyksiköt

1 000 EUR	TA 2025	Muutokset 2025	MR-siirrot 2025	Uusi TA 2025	TP 2025	Tot. - % 2025	Uusi TA - toteuma
TOIMINTATUOTOT	225 258	-5 820		219 438	216 912	98,8	2 526
TOIMINTAKULUT	-108 237	-5	-8	-108 250	-103 458	95,6	-4 792
TOIMINTAKATE	117 021	-5 825	-8	111 188	113 454	102,0	-2 266

Toiminta, keskeiset muutokset ja palvelujen kehittäminen

Vuoden aikana on jatkettu hyvinvointialuemuutokseen liittyvien Vantaan ja Keravan hyvinvointialueelle vuokrattujen toimitilojen tilaselvityksiä ja vuokrasopimusten päivittämistä. Varsinaisiin myyntitoimenpiteisiin ei ole vielä päästy, mutta pitkien vuokrasopimusten laadinnan osalta on edetty yhdessä Vantaan ja Keravan hyvinvointialueen kanssa erityisesti loppuvuodesta 2025. Vantaan kaupungin ja hyvinvointialueen välinen yhteistyö on säännöllistä hankeyhteistyö -ryhmässä, uudishankkeet -valmisteluryhmässä ja toimitilat -valmisteluryhmässä.

Vuoden 2025 alussa kaupunkiympäristön toimiala aloitti toimintansa Lauri Korpisen kadun uusissa toimitiloissa. Alkuvuodesta kaupungin muuttuneiden etätyölinjausten vuoksi toimitiloja täydennettiin uusilla työpisteillä ja loppuvuodesta 2025 aloitettiin tilojen taideprojektin toteuttaminen, jonka ennakoidaan valmistuvan keväällä 2026.

Elokuussa päätettiin kaupungin omistamien ja hallinnoimien keittiöiden vuokraamisesta Vantaan Tilapalvelut Vantti Oy:lle 1.1.2026 alkaen, joka käsittää n. 190 kohdetta ja jonka vuokratuotto on n. 3,63 milj. euroa vuodessa. Syksyllä päätettiin vuokrata uudet kirjastotilat (n. 1 400 m2) kauppakeskus Jumbon Flamingosta, jotka valmistuvat kesällä 2026. Vuokrakustannusarvio on n. 515 000 euroa/vuosi. VTK Kiinteistöt Oy:n laskentaperiaatteiden muutokset hyväksyttiin marraskuussa, mikä tulee vuoden 2026 osalta laskemaan kaupungin maksamia vuokria n. 0,8 milj. euroa.

Kiinteistöjen myyntitavoitteista toteutui vain Mölandetin neljäs kiinteistö. Sen kauppahinta oli 160 000 euroa. Yksittäisiä rajoituksista vapautuneita osakehuoneistoja myytiin yhteensä 10 kpl. Niiden velaton kauppahinta oli noin 1,014 milj. euroa ja kauppahinta yhteensä n. 692 000 euroa. Koska myyntitavoitteita ei saavutettu, esitettiin talousarvion tuottoihin 5,82 milj. euron vähennystä.

Vuonna 2025 kaupungille hankittiin kohteita tulevan kiinteistökehityksen takia mm. Hakunilan Keskus Oy:stä, Koy Hakucenteristä sekä Koy Tikkurilan

Terveysasemalta yhteensä n. 1,785 milj. eurolla. Kaupungin tyhjien toimitilojen määrä vuoden lopussa oli noin 9 500 m2. Eniten tyhjää tilaa on Hakunilan Keskuksessa ja Hakucenterissä (yhteensä n. 2 200 m2) sekä Tuomelan koulussa (n. 1 300 m2). Osa toimitiloista on tyhjillään käynnissä olevan peruskorjauksen tai kiinteistökehityksen vuoksi, osa myynnissä olevia kohteita. Käytettävissä olevat tyhjät tilat ovat pääsääntöisesti huonokuntoisia ja sijainniltaan huonosti saavutettavissa.

Vuonna 2025 purettiin neljä eri kohdetta, yhteensä noin 2 591 brm2 sekä valmisteltiin Simonpirtin purkua Simonkylään rakenteilla olevan VAV:n uudiskohteen kiinteistöllä. Purkukustannukset olivat yhteensä n. 650 000 euroa.

Talousarvion toteutuminen

Kiinteistöt ja tilat palvelualueen nettoyksiköiden kiinteistöjen ja asuntojen myyntivoittotavoitetta laskettiin yhteensä 5,82 milj. euroa. Lisäksi talousarvioon kohdennettiin 7 658 euroa vantaalaisten opiskelijoiden ja koululaisten kesätyömäärärahoja ja 5 000 euroa lisämäärärahaa vuoden 2025 palkankorotusvaikutuksia varten.

Kiinteistöt ja tilat nettoyksiköt ylittivät muutetun sitovan toimintakatetavoitteen noin 2,3 milj. euroa. Toimintatuotot alittivat muutetun talousarvion noin 2,5 milj. euroa ja toimintakulut alittivat muutetun talousarvion noin 4,8 milj. euroa. Suurimmat alitukset talousarvioon nähden olivat sisäisissä vuokratuotoissa ja ulkoisissa vuokrakuluissa, joita syntyi VTK:lta vuokratuista kohteista sekä sähkön kustannuksissa.

Tunnusluvut

Tuottavuutta ja vaikuttavuutta kuvaavat tunnusluvut 2025			
Kiinteistöt ja tilat (nettoyksiköt)	**TP 2024**	**TA 2025**	**TP 2025**
Toimitilamäärä (m2)	818 605	839 908	853 205
Konserniyhtiöiltä vuokrattuja tiloja	137 829	155 174	160 554
Konsernin ulkopuolelta vuokratut tilat	81 123	76 604	76 555
Vuokrattavissa olevat tyhjät tilat (m2)	8 581	6 628	10 751

INVESTOINNIT

91 Rakentaminen

	1 000 EUR	TA 2025	Muutok-set 2025	Uusi TA 2025	TP 2025	Tot. - % 2025	Uusi TA - toteuma
Rakentaminen yht.	TULOT				449		-449
Rakentaminen yht.	MENOT	-116 403		-116 403	-98 657	84,8	-17 746
Uudisrakennukset	MENOT	-66 000		-66 000	-53 867	81,6	-12 133
Peruskorjaukset	MENOT	-48 983		-48 983	-44 461	90,8	-4 522
Vuokra- ja osaketilojen muu-tos- ja korjaustyöt	MENOT	-1 420		-1 420	-329	23,2	-1 091

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 18.11.2024 vuoden 2025 toimitilainvestointeihin 116,4 milj. euron määrärahan. Toimitilainvestointeihin käytettiin määrärahoja yhteensä n. 98,7 milj. euroa, mikä alitti talousarvion 17,7 milj. euroa (n. 15,2 %).

91 1 Uudisrakentaminen

Uudisrakentamiseen varatusta 66 miljoonasta eurosta käytettiin 53,9 miljoonaa euroa, jolloin investointikustannukset alittivat määrärahat noin 12,1 milj. euroa (n. 18,4 %). Alitus selittyy pääosin usean hankealoituksen siirtymisestä myöhempään ja osin myös edullisista urakkahinnoista. Suurimmat poikkeamat talousarvioon nähden muodostuivat Elmon uimahallin, Mårtensdals bildningsrum -päiväkodin, Lentolan päiväkodin, Muuran yhtenäiskoulun, Vaaralan Talkootien päiväkodin sekä Päiväkoti Silvan aikatauluviiveistä. Metsolanmäen päiväkodin laajentamista siirrettiin kahdella vuodella. Määrärahoja säästyi tavoitehintaa edullisemman toteutuksen ansiosta mm. Lentolan päiväkodista ja Kanniston koulun laajennuksesta.

Hankkeiden aikataulupoikkeamat syntyivät hankevalmistelu- ja suunnitteluvaiheen sekä urakkakilpailutusten pitkittyessä johtuen mm. asemakaavoituksen etenemisestä viiveellä sekä suunnitteluratkaisujen sovittamisesta tavoitehintoihin ja taloussuunnitelman määrärahavarauksiin. Päiväkotien rakentamisaikatauluja tarkistettiin loppuvuodesta varhaiskasvatuksen muuttuneiden tilatarpeiden vuoksi.

Uudisrakentamisen määrärahoilla valmistuivat Kanniston koulun laajennus, Kuusijärven rakennuksia, Kytöpuiston koulun laajennus muutos- ja korjaustöiden yhteydessä sekä Mårtensdals bildningsrum -päiväkoti.

Vuoden lopulla määrärahalla toteutettavista hankkeista rakennusvaiheessa olivat Elmon uimahalli sekä Puutarhatien, Karhunkierroksen ja Metsänhaltijan päiväkodit. Lentolan päiväkodin valmistuminen siirtyi vuoden 2026 puolelle.

Suunnitteluvaiheessa olivat Leppäkorven uusi päiväkoti, Päiväkoti Silva, Sammakkolammen päiväkoti, Kivivuoren päiväkoti, Nikinmäen ja Satulakujan koulupaviljongit sekä Tikkurilan alueen koulun laajennus (Viertolan koulu).

Tarveselvitys- ja hankesuunnitteluvaiheessa olivat Tikkurilan III päiväkoti, Muuran yhtenäiskoulu, liikuntahalli sekä päiväkoti, Myyrmäen Elämystentalo, Myyrmäen uimahallin laajennus, Ojahaan yhtenäiskoulu, esiopetustilat, aluekeittiö ja liikuntahalli sekä Rajakylän urheilupuiston huoltorakennus.

Vaaralan Talkootien päiväkoti on siirretty valmistuvaksi 2030-luvulla, Kivenkolon ja Ruutulipun päiväkotien hankkeet odottavat asemakaavoituksen etenemistä sekä Vaaralan lampien rakennukset -hanke on keskeytetty.

Palveluverkkojen kehittämisen osalta ja tulevien vuosien investointiesitysten tarkistamiseksi laadittiin Myyrmäen ja Kivistön päiväkotiverkkoselvitykset, Hakunilan ja Myyrmäen läntisen alueen kouluverkkoselvitykset, Kasvatuksen ja oppimisen ruotsinkielisen palvelun toimitilaverkkoselvitys sekä Vantaan jäähalliselvitys.

VTK Kiinteistöt Oy:n hankkeista Vehkalan ammatillinen oppilaitos valmistui ja Aviapoliksen uusi lukio oli rakennusvaiheessa. Suunnitteluvaiheessa olivat Leppäkorven liikuntahalli ja Tikkurilan oppilaitoskampus. Myyrmäen oivallustentalo oli tarveselvitys- ja hankesuunnitteluvaiheessa.

Kaupunkikonsernin ulkopuolisista vuokrahankkeista valmistui Suitsikujan korvaava päiväkoti. Paviljonki Kielo oli toteutusvaiheessa. Suunnitteluvaiheessa olivat Nikinmäen koulun uusi paviljonki ja Satulakujan päiväkotipaviljonki. Tarveselvitys- ja hankesuunnitteluvaiheessa olivat Keimolanmäen koulun siirrettävä moduulirakennus sekä Tikkurilan kirjaston väistötilat ja Tikkurilan kirjastoauton uudet tilat.

91 2 Korjausrakentaminen

Korjausrakentamiseen varatusta n. 49 miljoonan euron määrärahasta käytettiin 44,5 miljoonaa euroa, jolloin investointikustannukset alittivat määrärahat noin 4,5 milj. euroa (n. 9,2 %). Suurimmat poikkeamat talousarvioon aiheutuivat seuraavista hankkeista: Kivistön päiväkodin osittainen peruskorjaus, Mårtensdals skola, Nikinmäen opetuspisteen tilamuutokset vaihe 1, Itä-Hakkilan koulun peruskorjaus, Peltovuoren päiväkodin osittainen perusparannus, Länsimäen koulun korjaukset ja tilamuutokset, Ilolan päiväkodin osittainen peruskorjaus, Kanniston koulun tilamuutokset, Kivimäen koulun peruskorjaus vaihe 2 ja Simonkallion koulun korjaus ja muutostyöt.

Yleisesti ottaen poikkeamat selittyvät joko hankealoituksen siirtymisestä myöhempään tai saatujen tarjousten odotuksista poikkeavasta hintatasosta.

Lisäksi osaa hankkeita ovat viivästyttäneet ennakoitua suuremmat korjaustarpeet. Päiväkotihankkeiden ajoitusta on pyritty aikatauluttamaan olemassa olevien väistötilojen ajallisen käytettävyyden mukaan.

Merkittävimpiä vuoden aikana valmistuneita/tehtyjä korjaushankkeita olivat Hakunilan lisäoppimistilat, Håkansbölen kartanon päärakennuksen peruskorjaus, Kulomäen koulun tilamuutos- ja korjaustyöt, Kytöpuiston koulun peruskorjaus, Mårtensdals skolan peruskorjaus, Nikinmäen opetuspisteen tilamuutokset ja Vaskivuoren lukion muutos- ja korjaustyöt laajennuksen yhteydessä sekä osittaiset peruskorjaukset Maauuninpolun, Näätäpuiston ja Kivistön päiväkodeissa.

Laajimmat pihakorjaushankkeet tehtiin Jokirannan, Lehtikuusen ja Sotungin kouluilla, Hepopuiston ja Hämeenkylän päiväkodeissa sekä Kulttuuritalo Martinuksen tapahtumapuistossa. Merkittävimmät rakennusvaiheessa olevat hankkeet olivat Kimaran päiväkodin tulipalovaurioiden korjaus, Kivimäen koulun peruskorjaus vaihe 2 ja Simonkallion koulun korjaus- ja muutostyöt sekä Hepopuiston osittainen peruskorjaus.

Suunnitteluvaiheessa olivat Itä-Hakkilan koulun peruskorjaus, Kaivokselan koulun muutos- ja korjaushanke, Tikkurilan kulttuuri- ja kirjastotalon muutokset ja perusparannus sekä Viertolan koulun peruskorjaus. Suunnittelu oli käynnissä myös Peltovuoren ja Malminniityn päiväkotien korjaushankkeissa ja Ruusuvuoren ja Länsimäen koulujen tilamuutoshankkeissa.

Tarveselvitys- tai hankesuunnitteluvaiheessa olivat Askiston koulun peruskorjaus ja koulun laajennus, Ilolan koulun peruskorjaus ja korvaava uudisrakennus, Myyrmäen urheilutalon uimahallin peruskorjaus sekä Dickursbyn, Ollaksen, päiväkotien osakorjaukset. Pihakorjauksia oli suunnitteilla Ankkalammen ja Hämevaaran päiväkodeille ja Kytöpuiston ja Ilpolan kouluille.

Sisäilmaongelmien korjaustyöt jatkuivat monessa toimitilassa niihin suunniteltujen korjaustarpeiden mukaisesti sekä resurssien ja budjetin sallimalla tavalla. Sisäilmakorjauksia tehtiin mm. Havukosken nuorisotalolla, Koivukylän, Rekolan ja Ruusuvuoren kouluilla, Maauuninpolun ja Havukallion päiväkodeilla ja Varia Myyrmäen toimipisteessä.

91 3 Vuokra- ja osaketilojen muutos- ja korjaustyöt

Vuokra- ja osaketilojen muutos- ja korjaustöihin varatusta 1,42 miljoonan euron määrärahasta käytettiin noin 0,33 milj. euroa, jolloin investointikustannukset alittivat määrärahat noin 1,1 milj. euroa. Budjetti oli koottu pääosin varauksista pikaisia muutos- ja korjaustarpeita varten perustuen aikaisempien vuosien toteumiin ja tarve osoittautui arvioitua pienemmäksi.

Suurimmat korjaus- ja muutostyöt olivat Sanomalan tilamuutostyöt, Keihäspuiston päiväkodin ilmanvaihtosaneeraus, Kauriinrinteen päiväkodin rakennusautomaation päivitys sekä Kartanonkosken koulun uunin uusiminen. Jumbon kirjaston tilamuutokset olivat suunnitteluvaiheessa.

93 Julkinen käyttöomaisuus

	1 000 EUR	TA 2025	Muutok-set 2025	Uusi TA 2025	TP 2025	Tot. - % 2025	Uusi TA - toteuma
Julkinen käyttöomaisuus yht.	TULOT	15 000		15 000	16 708	111,4	-1 708
Julkinen käyttöomaisuus yht.	MENOT	-95 040	-5 200	-100 240	-94 987	94,8	-5 253
Julkinen käyttöomaisuus ilman ratikkaa	MENOT	-45 040		-45 040	-41 460	92,1	-3 580
Liikennealueet	MENOT	-30 200		-30 200	-33 181	109,9	2 981
Urheilualueet	MENOT	-3 930		-3 930	-2 750	70,0	-1 180
Virkistysalueet	MENOT	-1 680		-1 680	-150	8,9	-1 530
Ympäristörakentaminen	MENOT	-9 180		-9 180	-5 267	57,4	-3 913
Yhteishankkeet	MENOT	-50		-50	-113	225,3	63
Vantaan Ratikka	TULOT	15 000		15 000	15 600	104,0	-600
Vantaan Ratikka	MENOT	-50 000	-5 200	-55 200	-53 527	97,0	-1 673

Julkisen käyttöomaisuuden investointibudjetti alittui ja toteuma oli ilman ratikkaa 41,5 ja avustukset huomioiden 40,4 miljoonaa euroa, eli alitus oli kokonaisuudessaan 3,6 miljoonaa euroa ja avustukset huomioiden 4,7 miljoonaa euroa. Ratikan vuoden 2025 toteuma oli 53,5 milj. euroa, avustukset huomioiden 37,9 miljoonaa euroa, jolloin alitus oli 1,7 milj. euroa ja avustukset huomioiden 2,3 milj. euroa. Alkuperäistä talousarviota korotettiin ratikan osalta 5,2 milj. euroa tarkennetun rakentamiskustannusarvion perusteella.

Erilaisia valtionavustuksia julkisen käyttöomaisuuden hankkeisiin saatiin yhteensä noin 16,7 milj. euroa, josta 15,6 milj. euroa kohdistui Vantaan ratikkaan. Julkisen käyttöomaisuuden tulot ylittivät talousarvion 1,7 milj. euroa.

Liikennealueisiin (hankeryhmät 931 ja 935) oli budjetissa varattu yhteensä 30,3 milj. euroa, ja toteutuksiin käytettiin yhteensä 33,3 milj. euroa. Vuoden aikana merkittäviä käynnistyneitä hankkeita olivat Tikkuraitti ja Orvokkitie sekä Vehkalan kinkereiden alueen kunnallistekniikka. Valmistuneita kohteita olivat Kulleropuiston alueen kadut, Laurintie ja Läntisen Valkoisenlähteentien pääpyöräreitti. Avustuksia liikennealueisiin saatiin yhteensä 0,6 milj. euroa.

Urheilualueisiin (932) oli budjetissa varattu 3,9 milj. euroa ja toteutuksiin kului 2,2 milj. euroa. Merkittäviä valmistuneita hankkeita olivat Hakunilan urheilupuistoon valmistuneet rullahiihtorata sekä yleisurheilukentän purku ja rakentaminen.

Lisäksi valmistui Tikkurilan urheilupuiston tekonurmikentän perusparannus. Avustuksia urheilualueisiin saatiin yhteensä 0,5 milj. euroa.

Virkistysalueisiin (933) oli varattu 1,7 milj. euroa ja toteutuksiin kului 0,2 milj. euroa.

Ympäristörakentamisen (934) hankkeisiin oli varattu noin 9,2 milj. euroa ja toteutuksiin kului 5,3 milj. euroa. Merkittävimmät hankkeet olivat Paalukylänpuisto ja Kirkonkylänkoski sekä Annefredinpuisto ja Rälssipuisto.

Vantaan ratikan rakentamisen ajaksi kadut ja puistot palvelualueen investoinneista käytetään noin 10 miljoonaa euroa per vuosi ratikan yhteydessä tehtäviin kadunsaneeraushankkeisiin. Tämä summa otetaan palvelualueen 45 miljoonan euron investointibudjetista.

Ratikka

Kaupunginvaltuusto hyväksyi Vantaan ratikan tarkistetun hankesuunnitelman 17. marraskuuta 2025. Tarkistetussa hankesuunnitelmassa raitiotielinja lyheni noin 1,4 km, raitiotien sijainti katualueella muuttui useilla osuuksilla merkittävästi ja kevyen liikenteen väyliä jätettiin toteutuslaajuudesta pois. Lisäksi valtuusto ohjeisti tutkimaan mahdollisuuksia jatkaa raitiotien lentoasemalle asti yhteistyössä Finavian kanssa kesäkuuhun 2026 mennessä ja esittämään toteuttamiskustannukset kesään 2027 mennessä.

Vantaan ratikan rakentamissopimukset allekirjoitettiin marraskuun lopulla. Hankinnassa käytetään vaiheittaista tilausmenettelyä johtuen riskeistä, joita ei ole voitu hinnoitella luotettavasti. Esimerkki tällaisesta riskistä on AVI:n käsittelemät vesiluvat. Vesiluvan vaatimukset voivat vaikuttaa merkittävästi hankkeen toteutettavuuteen ja kustannuksiin. Useita katuosuuksia suunnitellaan uudestaan muuttuneen raitiotielinjauksen vuoksi. Ratikan valmistelevia töitä tehtiin Suur-Tikkurilan alueella kesäkuusta lähtien.

Vantaan ratikan investointimäärärahaa korotettiin 5,2 milj. euroa. Vuoden 2025 kustannuksiin liittyi suurta epävarmuutta johtuen ratikan rakentajakumppanien töiden aloituksesta ja laskutuksen jälkijättöisyydestä.

94 Irtain omaisuus

	1 000 EUR	TA 2025	Muutok-set 2025	Uusi TA 2025	TP 2025	Tot. - % 2025	Uusi TA - toteuma
Katon irtain omaisuus yht.	MENOT	-2 500		-2 500	-2 154	86,2	-346
KAPU/Rakentaminen	MENOT	-60		-60			-60
KAPU/Kunnossapito	MENOT	-55		-55	-43	77,4	-12
KAPU/Varikko	MENOT	-1 860		-1 860	-1 860	100,0	-0
KIPA/MIGE irtain omaisuus	MENOT	-75		-75	-66	88,3	-9
KIPA/KIHA irtain omaisuus	MENOT	-100		-100	-134	134,3	34
KIPA/TOTI irtain omaisuus	MENOT	-350		-350	-51	14,7	-299

Toimialan irtaimen omaisuuden määrärahat alittuivat 0,3 milj. euroa. Vuoden 2025 aikana hankittiin työkone- ja kuljetuskalustoa mm. kunnossapidon, Vantin ja Vantaan ammattiopiston Varian käyttöön korvaamaan elinkaaren lopussa olevaa kalustoa. Lisäksi hankittiin traktorikalustoa ja mittauskalustoa. Työmaakoppien hankinta lykkääntyi. Kaupunkiympäristön uuden toimitilan työpisteiden ja yhteisten tilojen kalustamisen uushankintaan käytettiin 0,1 milj. euroa.

95 Kiinteä omaisuus

	1 000 EUR	TA 2025	Muutok-set 2025	Uusi TA 2025	TP 2025	Tot. - % 2025	Uusi TA - toteuma
Kiinteä omaisuus yhteensä	MENOT	-18 000		-18 000	-17 101	95,0	-899
Kiinteän omaisuuden myynti	TULOT	3 500	-2 810	690	644	93,3	46
Kiinteän omaisuuden osto	MENOT	-15 000		-15 000	-15 107	100,7	107
Maa-alueiden kunnostus	MENOT	-3 000		-3 000	-1 994	66,5	-1 006

Kiinteän omaisuuden investointimenot yhteensä alittivat talousarvion n. 0,9 milj. euroa. Kiinteää omaisuutta hankittiin noin 15,1 milj. eurolla vapaaehtoisin kaupoin, etuosto-oikeutta käyttämällä, sopimuskorvauksina ja lunastuksella yhteensä noin 63 hehtaaria. Maanhankinnoista noin 28 hehtaaria edisti luonnon monimuotoisuuden tukemista. Ratikan maanhankinta edistyi suunnitellusti ja jatkuu seuraavina vuosina aktiivisesti.

Esirakentamisen ja pilaantuneen maan kunnostamisen kustannukset jakautuivat tonttimaan esirakentamisurakoihin sekä maan puhdistus- ja kunnostuskohteille. Määrärahoja käytettiin yhteensä 2,0 milj. euroa. Maa-alueiden kunnostukseen varatut määrärahat alittuivat 1,0 milj. euroa.

Kiinteän omaisuuden investointien tulotavoitetta laskettiin syksyllä 2025 yhteensä 2,81 milj. euroa samaan aikaan, kun maanmyyntivoittojen talousarviota

laskettiin asuntorakentamisen heikentyneen kysynnän vuoksi. Tulotavoite budjetoidaan maakauppojen myyntien yhteydessä kirjattaville hankintahinnoille. Kiinteän omaisuuden tulot alittivat muutetun talousarvion n. 0,046 milj. euroa. Sitovuustason alituksesta on tehty talousarviopoikkeamaesitys Tilan 11.2.2026 kokoukseen.

Vantaa

Kaupunkiympäristön toimialalle vastuutetut sitovat tavoitteet 2025

Sitova tavoite vuodelle 2025	Mittari	Lähtötaso v:n 2023 loppu	Tavoitetaso 2025		Keskeiset toimenpiteet 1.1. - 31.12.2025	Mittarien tilanne 1.1. - 31.12.2025	Tavoitteen toteutumisarvio	Tila
Taloudellisesti kestävä ja elinvoimainen kaupunki								
Valtuustokauden tavoite 1. Varmistetaan pitkäjänteisesti taloudellisesti vahva kaupunki ja kaupunkikonserni								
1.2 Maanluovutuksen ja maankäyttösopimusten nettotulot vuodelle 2025 25,4 milj. euroa	Maanluovutuksen ja maankäyttösopimusten tulot (netto), milj. euroa = maanmyyntivoitot (kauppahinta vähennettynä hankintahinnalla ja tonttien luovutuskuntoon saattamisen kustannuksilla) + maanvuokratulot + maankäyttösopimuskorvaukset (vähennettynä maanhankintamenoilla)	Yhteensä 16,35 milj. euroa	Yhteensä 25,4 milj. euroa		Yritystontteja on myyty viisi (myyntivoitto yht. 1,78 M€) ja vuokrattu neljä (vuosivuokra yhteensä n. 121 000 e/v). Työpaikkamäärä tonteilla tule olemaan noin 300 hlöä. Vuonna 2025 on vuokrattu yksi asuinkerrostalotontti ja yksi pientalotontti (vuosivuokra yhteensä 66600 e) ja omakotitontteja on myyty kaksi kappaletta (myyntivoitto yhteensä 359 000 e).	Maankäytön nettotulot 10,61 milj. euroa. Maanmyyntivoittoja on toteutunut noin 3,4 milj. euroa ja maanvuokratuloja noin 8,6 milj. euroa. Maankäyttösopimuskorvauksia on kertynyt noin 15,4 milj. euroa. Maanhankintoihin on käytetty noin 15,1 milj. euroa.	Tavoite ei toteutunut lainkaan.	Ei toteudu lainkaan
1.3 Sote- ja Pela -kiinteistöjen, asunto-omaisuuden sekä ulkopaikkakunnilla sijaisevien kiinteistöjen myynnit etenevät markkinatilanne huomioon ottaen	Sote- ja Pela -kiinteistöt on myyty vuoden 2025 aikana Yksittäisten rajoituksista vapautuneiden osakehuoneistojen myyntiä jatketaan markkinatilanne huomioiden	Sote- ja Pela -kiinteistöihin liittyvät arvioinnit on tehty, mutta pitkäaikaisiin vuokrasopimuksiin ei ole saatu hyvinvointialueelta allekirjoituksia, jotka ovat myynnin edellytys	Sote- ja Pela -kiinteistöt on myyty vuoden 2025 aikana		Vake-hyvan kanssa on käyty läpi rahoituksen saaneita sote- ja pela-kohteita ja niiden pitkiä vuokrasopimuksia, jotka tarvitaan ennen myynti-prosessin aloittamista. Vake-hyvalta odotetaan edelleen allekirjoituksia pitkiin vuokrasopimuksiin, mutta neuvotteluissa on edetty vuoden 2025 lopussa.	Sote- ja Pela-kiinteistöjä ei voitu myydä vuoden 2025 aikana, koska myyntisalkun kaikkiin kiinteistöihin ei saatu allekirjoitettua hyvinvointialueen kanssa pitkiä vuokrasopimuksia, jotka tarvitaan parhaan mahdollisen myyntihinnan varmistamiseksi. Yksittäisiä asuntoja on myyty vuoden 2025 aikana 10 kpl.	Tavoite ei toteutunut lainkaan.	Ei toteudu lainkaan

Sitova tavoite vuodelle 2025	Mittari	Lähtötaso v:n 2023 loppu	Tavoitetaso 2025		Keskeiset toimenpiteet 1.1. - 31.12.2025	Mittarien tilanne 1.1. - 31.12.2025	Tavoitteen toteutumisarvio	Tila
Valtuustokauden tavoite 2. Vahvistetaan osaamista ja työllisyyttä elinvoiman ja hyvinvoinnin edistämiseksi								
2.2 Työpaikkamäärältään merkittävien yritysten tai muiden organisaatioiden Vantaalle sijoittumis- tai laajentumispäätöksien määrä kasvaa	Tonttivarauksen tai tontinluovutuspäätöksen (vuokraus tai myynti) saaneiden yritysten sekä laajennushankkeiden mahdollistama yhteenlaskettu kokonaistyöpaikkamäärä kasvaa vähintään 400 työpaikalla vuonna 2025.	Uusia työpaikkoja saatiin Vantaalle arviolta 600	Kokonaistyöpaikkamäärä vähintään 400		Yritystontteja on myyty 5 kpl ja vuokrattu 4 kpl. Tämän lisäksi on vuokrattu kaksi sähköautojen latausaluetta. Vehkalan kinkerit asemakaava-alueen tonttien maanrakennustyöt ovat valmistuneet ja tontit ovat valmiita luovutettaviksi.	Luovutettujen tonttien työpaikkamäärä on noin 300.	Tavoite ei toteutunut lainkaan.	Ei toteudu lainkaan
Valtuustokauden tavoite 3. Vantaa on vetovoimainen asumisen kaupunki								
3.1 MAL-asuntotavoitteet toteutuvat	Tavoitetaso määritellään tulevassa MAL-sopimuksessa. MAL-suunnitelman 2023 mukainen kokonaistavoite on 2 720 asuntoa.	Asuntoja valmistui vuonna 2023 yhteensä 3173 asuntoa. Pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantona valmistui 440 asuntoa. Asumisoikeusasuntoja ja lyhyen korkotuen asuntoja valmistui yhteensä 172 asuntoa.	2 720 asuntoa vuosittain (MAL-suunnitelman tavoitetaso), josta korkotuettujen VAV asuntojen määrä 360. Uutta kaupunkistrategiaa varten kaupunki laatii asuntopoliittisen suunnitelman, jonka tavoitteena on tukea asuinalueiden elinvoimaa ja monimuotoisuutta sekä ehkäistä segregaatiota. Suunnitelman laadinnassa otetaan huomioon erityisesti vanhojen lähiöiden uudistamistarpeet sekä vanhan ARA-asuntokannan uudelleensijoittamismahdollisuudet tarvittaessa purkavan rakentamisen avulla.		Kaupunki järjesti vuonna 2025 tonttikilpailuja yhtiömuotoiseen pientaloasumiseen ja kerrostaloasumiseen tarkoitetuista tonteista 8 kpl. mm. Leinelässä, Koivuhaassa, Aviapoliksessa ja Korsossa. Kaupunkiympäristön toimialalla on valmisteltu eriytymisen ehkäisyn tiekartta (ERKKO), jossa on tuotu esiin toimenpiteitä, joilla vaikutetaan vanhojen lähiöiden uudistamismahdollisuuksiin.	Vuonna 2025 valmistui yhteensä 573 asuntoa, joista valtion tukemia pitkän korkotuen vuokra-asuntoja oli 174 kpl (kaksi VAV Asunnot Oy:n kohdetta) ja asumisoikeusasuntoja oli 86 kpl. Erillistä asuntopoliittista suunnitelmaa ei ole valmisteltu, sillä tavoitteet ja toimenpiteet löytyvät jo muista olemassa olevista ohjelmista ja linjauksista. Vantaan maa- ja asuntopoliittiset linjaukset ohjaavat kaupungin asuntopoliittisia tavoitteita. ERKKO-työssä on tuotu esille kaupunkiympäristön toimenpiteitä	Tavoite ei toteutunut lainkaan.	Ei toteudu lainkaan

Sitova tavoite vuodelle 2025	Mittari	Lähtötaso v:n 2023 loppu	Tavoitetaso 2025		Keskeiset toimenpiteet 1.1. - 31.12.2025	Mittarien tilanne 1.1. - 31.12.2025	Tavoitteen toteutumisarvio	Tila
						eriytymiskehityksen ehkäisemiseksi.		
3.2 Valmistuvien pientaloasuntojen määrä 400 asuntoa	Vantaalle valmistuu 400 pientaloasuntoa (rivi-, pari-, erillis- ja omakotiasuntoja)	Vantaalle valmistui 2023 yhteensä 451 pientaloasuntoa (rivi-, pari-, erillis- ja omakotiasuntoja)	Vantaalle valmistuu 400 pientaloasuntoa (rivi-, pari-, erillis- ja omakotiasuntoja)		Vuonna 2025 on käynnissä useita pientalokaavoja eri puolilla Vantaata. Lisäksi pientalotuotantoa suunnitellaan osaksi tiiviimpiä alueita mm. Väritehtaan ja Fazerilan alueilla. Katrinebergin asemakaavatyö on käynnistynyt vuodenvaihteessa ja Rauhalanlaakson kaavarunkotyö jatkuu.	Pientaloasuntoja valmistui vuonna 2025 163 kpl. Lukema sisältää omakoti-, pari-, ja erillistalojen lisäksi rivitalot.	Tavoite ei toteutunut lainkaan.	Ei toteudu lainkaan
Eriarvoistumisen estäminen								
Valtuustokauden tavoite 12. Jatketaan alueellista myönteisen erityiskohtelun ohjelmaa								
12.1 Asuinalueiden eriarvoistuminen vähenee								
	Eriytymisen tiekartan perusteella laaditaan toimenpidesuunnitelma kaupunkistrategian 2025–2029 pohjaksi	Eriytymiskehityksen ehkäisyn toimenpiteet ovat hajallaan ja niiden vaikuttavuuden ymmärrys on epäselvä.	Eriytymiskehityksen ehkäisyn tiekartta ja sen toimenpidesuunnitelma on valmis ja käytössä.		Eriytymisen ehkäisyn tiekartan toimenpiteet määriteltiin kevään 2025 aikana ja tiekartta valmistui 08/2025.Työ sisältää toimenpidesuunnitelman toimenpidesuositusten muodossa. Tiekartan sisältöä yhteensovitetaan valmisteilla olevan myönteisen aluekehityksen ohjelman sekä uuden kasvun ja investointien ohjausmallin kanssa.	Eriytymisen ehkäisyn tiekartta on valmistunut 08/2025. Toimenpidesuosituksia on otettu käyttöön.		Toteutu u täysin

Sitova tavoite vuodelle 2025	Mittari	Lähtötaso v:n 2023 loppu	Tavoitetaso 2025	Keskeiset toimenpiteet 1.1. - 31.12.2025	Mittarien tilanne 1.1. - 31.12.2025	Tavoitteen toteutumisarvio	Tila
				Toimenpidesuosituksia on otettu käyttöön toimialalla. Esimerkiksi asemakaavoituksessa kaavaselostuksen sosiaalisten vaikutusten arvioinnin ohjeistusta on täydennetty eriytymiskehityksen vaikutusten arvioinnin osalta. Lisäksi kaupunkitasoinen aluejohtoryhmätoiminta on alkanut vuoden 2025 aikana.			
Resurssiviisas ja hiilineutraali Vantaa							
Valtuustokauden tavoite 18. Vantaa edistää hiilineutraalisuutta yhteistyössä konserniyhtiöiden kanssa							
18.1 Edistetään päästövähennystoimia hiilineutraalisuuden saavuttamiseksi viimeistään vuonna 2030	Ympäristövahdista toteutuksessa olevien (valmis, jatkuva käytäntö) hiilineutraalisuustavoitetta tukevien CO2-päästöjä vähentävien toimenpiteiden osuus kaikista toimenpiteistä	Kaupunginvaltuusto hyväksyi tiekartan 28.2.2022 ja toimialat laativat omat toteutussuunnitelmansa keväällä 2022, jossa on esitetty 102 toimenpidettä hiilineutraalisuuden toteuttamiseksi. Toimenpiteiden määrä voi muuttua toteutussuunnitelmien päivityksien yhteydessä. Lähtötaso: 52 %	70 % toimenpiteistä edennyt Ympäristövahdissa valmiiksi tai jatkuvaksi käytännöksi	Vantaan rakentamisen hiilijalanjälkityöryhmän esitys asuinkerrostaloille ja kaupungin toimitilahankkeisiin on hyväksytty. Kaavoituksessa otettiin käyttöön Planect-työkalu asemakaavojen ilmastovaikutusten arviointiin. Hiilitaseselvitys yhteistyössä pks-kuntien ja HSY:n kanssa on viimeistelyssä ja julkaistaan 2026.	Valmiina ja jatkuvan käytännön toimenpiteitä on 62,1 %.	Tavoite toteutui osittain.	Toteutu u osittain

Sitova tavoite vuodelle 2025	Mittari	Lähtötaso v:n 2023 loppu	Tavoitetaso 2025		Keskeiset toimenpiteet 1.1. - 31.12.2025	Mittarien tilanne 1.1. - 31.12.2025	Tavoitteen toteutumisarvio	Tila
Valtuustokauden tavoite 20. Huolehditaan Vantaan luonnon monimuotoisuuden säilymisestä								
20.1 Edistetään luonnon monimuotoisuutta Resurssiviisauden tiekartan Monimuotoinen luonto -kaistan toimenpiteitä toteuttamalla	Ympäristövahdista toteutuksessa olevien (valmis, jatkuva käytäntö) toimenpiteiden osuus kaikista toimenpiteistä Lumo-kaistalla	Kaupunginvaltuusto hyväksyi tiekartan 28.2.2022 ja toimialat laativat omat toteutussuunnitelmansa keväällä 2022, jossa on esitetty 38 toimenpidettä lumo-kaistan toteuttamiseksi. Toimenpiteiden määrä voi muuttua toteutussuunnitelmien päivityksien yhteydessä. Lähtötaso: 55 %	70 % toimenpiteistä edennyt Ympäristövahdissa valmiiksi tai jatkuvaksi käytännöksi		4 uuden suojelualueen rauhoitushakemukset hyväksyttiin KALAssa. Vieraslajisuunnitelma hyväksyttiin KALAssa. KYLKI-hankkeen rahoituspäätös on saatu ja hanke käynnistynyt 1.1.2026. Suomen ensimmäinen rakentamisen luontohaittojen hyvitystoimi Palokalliossa. Luonnon monimuotoisuuden turvaamiseksi on hankittu kaupungin omistukseen maata noin 28 ha.	Valmiina ja jatkuvan käytännön toimenpiteitä on 70,6 %.	Tavoite toteutui täysin.	Toteutu u täysin
Valtuustokauden tavoite 22. Kestävien liikkumismuotojen osuus kasvaa								
22.1 Vantaan ratikkakaupungin toteuttaminen etenee kokonaisvaltaisesti kaupunginvaltuuston hyväksymien reunaehtojen mukaisesti	Vantaan ratikan allianssien rakentamisvaiheen (TAS-vaihe) toteuttamisesta on päätetty	Vantaan ratikan rakentamispäätös on tehty. Allianssikilpailutus on valmisteilla.	Vantaan ratikan siirtyminen rakentamisvaiheeseen (TAS-vaihe) on päätetty ja rakentaminen on käynnistynyt.		Vantaan ratikan tarkistettu hankesuunnitelma hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 17.11.2025. Vantaan ratikan rakentamissopimukset allekirjoitettiin marraskuun lopussa. Rakentaminen on aloitettu joulukuussa	Vantaan ratikan allianssien rakentamisvaiheeseen siirtymisestä on päätetty. Vantaan ratikan rakentamisvaiheeseen siirryttiin vuoden 2025 aikana.	Tavoite toteutui täysin.	Toteutu u täysin

Sitova tavoite vuodelle 2025	Mittari	Lähtötaso v:n 2023 loppu	Tavoitetaso 2025	Keskeiset toimenpiteet 1.1. - 31.12.2025	Mittarien tilanne 1.1. - 31.12.2025	Tavoitteen toteutumisarvio	Tila
				2025. 23 ratikkakaavasta valtuustossa on hyväksytty 19 kaavaa. Vaaralan varikon kaava on hyväksytty ja lainvoimainen.			
22.2 Kestävien liikkumismuotojen osuus kasvaa	Joukkoliikenteen matkustajamäärä palaa koronaa edeltävälle tasolle vuoteen 2025 mennessä	Joukkoliikenteen nousijamäärä: 133 218 nousua/arkipäivä	Joukkoliikenteen nousijamäärä: 140 000 nousua/arkipäivä	Joukkoliikenteen toimivuutta seurataan ja kehitetään jatkuvasti yhteistyössä HSL:n kanssa. Asemanympäristöjen turvallisuuden kehittäminen on aloitettu Myyrmäen ja Koivukylän asemien osalta. Tarpeen mukaan suunnitellaan joukkoliikenteen sujuvuutta parantavia toimenpiteitä sekä parannetaan pysäkkien ja terminaalien olosuhteita.	Joukkoliikenteen nousijamäärä: 143 649 nousua/arkipäivä	Tavoite toteutui osittain.	Toteutu u täysin
	Pyöräilijöiden määrä mittauspisteissä kasvaa 4 % vuodessa. (Lähtötasona vuoden 2017 indeksiluku 1000)	Pyöräilyindeksi: 980	Pyöräilyindeksi: 1369	Pyöräilyä edistetään monipuolisesti pyöräliikenteen kehittämisohjelman ja tavoiteverkon pohjalta. Eri kulkutapojen suosion seuraamiseksi on kehitteillä parempia mittareita, kuin tämä muutamaan mittauspisteeseen perustuva pyöräilyindeksi.	Pyöräilyindeksi: 835		Ei toteudu lainkaan

Sitova tavoite vuodelle 2025	Mittari	Lähtötaso v:n 2023 loppu	Tavoitetaso 2025	Keskeiset toimenpiteet 1.1. - 31.12.2025	Mittarien tilanne 1.1. - 31.12.2025	Tavoitteen toteutumisarvio	Tila
	Pyöräliikenteen tavoiteverkon kriteerit täyttävät pyörätiet (km)	Baanoiksi ja pääpyöräreiteiksi luokiteltuja reittejä on yhteensä 16,2 kilometriä	Baanoiksi ja pääpyöräreiteiksi luokiteltuja reittejä on yhteensä 18 kilometriä	Läntisen Valkoisenlähteentien (väl. Talvikkitie - Osmankäämintie) pääpyöräreitin parantaminen 700 m.	Pyöräliikenteen tavoiteverkon mukaisia baanoja ja pääreittejä on 22,6 km. Pyöräilyn tavoiteverkon mukaisia pyöräteitä toteutui reilusti yli tavoitteen.		Toteutu u täysin
Kukoistavat kaupunkikeskukset							
Valtuustokauden tavoite 27. Hyvät toiminnalliset kehittymisedellytykset palveluille ja yrityksille							
27.1 Kaupunkikeskustojen houkuttelevuus paranee	EKK:n kaupunkikeskustamittari	3,685	yli 3,685	Keskustojen kehittäminen jatkuu ja sitä toteutetaan mm. useilla keskustoissa käynnissä olevilla asemakaavahankkeilla. Aviapoliksen visiotyö on edennyt. Tikkurilassa on valmistunut uuden terveys- ja perhekeskuksen asemakaava. Kh hyväksyi Kivistön Areena 3.3. hankkeen rahoitukseen liittyvät selvitykset. Osaamiskampuksen kunnallistekniikka ja kadun rakennustyöt valmistuivat, avajaisetkin pidettiin. Myyrmäen kaupunkikulttuuritalon tarveselvitys ja asemakaavan muutos hyväksyttiin.	3,871	Tavoite toteutui täysin.	Toteutu u täysin

Sitova tavoite vuodelle 2025	Mittari	Lähtötaso v:n 2023 loppu	Tavoitetaso 2025		Keskeiset toimenpiteet 1.1. - 31.12.2025	Mittarien tilanne 1.1. - 31.12.2025	Tavoitteen toteutumisarvio	Tila
Merkityksellistä työtä vaikuttavalla johtamisella								
Valtuustokauden tavoite 30. Kestävän työkyvyn vahvistaminen								
30.1 Kaikki sairauspoissaolot vähenevät ja erityisesti mielenterveysperusteiset poissaolot vähenevät	Sairauspoissaoloprosentti: kokonaistilanne ja mielenterveysperusteiset poissaolot	Sairauspoissaolot: 6 %, mielenterveysperusteiset: 1,11 % Laskentakaava KT:n suositellun ohjeen mukainen: ei vertailua 365 päivään vaan teoreettiseen työaikaan ohjeen mukaisesti eri ammattiryhmillä.	Sairauspoissaolot: 4,3 %, mielenterveysperusteiset: 1,0 % Strategiassa tavoitetasoksi määritelty 3,93 %, vanhalla laskentatavalla		Esihenkilötyö, työterveyshuolto, esihenkilökoulutukset sekä työkykyasiantuntijoiden tuki työkykyjohtamiseen. Kason palvelualueilla työhyvinvointi vuosikellon käyttöönotto.	Sairauspoissaoloprosentti 5,98 %, mielenterveysperusteisten sairauspoissaoloprosentti 0,84 %. Mielenterveysperusteisten sairauspoissaolojen osuus sairauspoissaoloista 13,96 %, kun se samaan aikaan vuonna 2024 oli 16,17 %.	Tavoite toteutui osittain.	Toteutu u osittain

6 Myyrmäki, Oivallustentalo, uudisrakennus, hankesuunnitelman hyväksyminen / AK

VD/7557/10.03.02.01/2025

TA/AK/PW/EK/JH

Oivallustentalo on ensimmäinen vaihe kaupunkistrategian 2022—2025 `Myyrmäen Kaupunkikulttuuritalo´ -kärkihanketta, joka vastaa palveluverkkosuunnitelman mukaiseen kulttuurin ja vapaa-ajan palveluiden tarpeeseen Vantaalla sekä uudistaa Myyrmäen keskustaa. Oivallustentalo tarjoaa pysyvät tilat seitsemälle kulttuurin ja vapaa-ajan palvelulle sekä väistötilat. Keskittämällä palveluita saman katon alle tavoitellaan mm. tilojen yhteiskäytöstä syntyviä synergiaetuja. Kävijäarvio Oivallustentalossa on noin 340 000 henkilöä vuodessa. Oivallustentaloon toteutetaan kaupunkikulttuuritalon kumpaakin vaihetta palveleva pysäköintiratkaisu.

Oivallustentalon (ns. opistotalo) hankesuunnitelma pohjaa vuonna 2021 tutkittuihin tilatarpeisiin sekä keväällä 2025 valmistuneeseen tarveselvitykseen. Valtuuston hyväksymässä kaupunkistrategiassa Kaupunkikulttuuritalo edellytettiin sijoitettavaksi Myyrmäen ydinkeskustaan. Kaupunginjohtajan hankejohtoryhmä linjasi 6.3.2023, että kaupungin pysyviä palvelutiloja ei tule toteuttaa ulkopuolisena vuokratilahankintana, vaan ne pyritään toteuttamaan toiminnallisesti yhtenäisenä kokonaisuutena kaupungin omistamilla tonteilla. Koska kaikkiaan kymmenen kaupunkikulttuurin palvelun tilatarve Myyrmäessä on lähes 20 000 k-m2, tilat on päätetty rakentaa kahteen erilliseen rakennukseen, joita yhdistää ulkoilmatapahtumiin sopiva Paalutorin aukio.

Kaupunginhallitus on 28.4.2025 § 14 hyväksynyt Myyrmäen Oivallustentalon uudisrakennuksen 25.3.2025 päivätyn tarveselvityksen.

Oivallustentalo sijoittuu Myyrmäen ydinkeskustaan, rautatieaseman ja kuuden runkobussilinjan pysäkkien välittömään läheisyyteen Iskostien varteen. Kiinteistö 92-15-409-4 on kaupungin omistama ja tällä ns. Montun tontilla Oivallustentalo tarjoaa pysyvät tilat aikuisopistolle, nuorisopalveluille, asukastiloille, kuvataidekoululle, musiikkiopistolle, Vantaa-infolle, Lastenkulttuurikeskus Toteemille sekä esityssalille (sisältäen elokuvateatteritoiminnan). Oivallustentaloon toteutetaan muuntojoustavia, yhteiskäyttöisiä tiloja. Esimerkiksi Lastenkulttuurikeskus Toteemille tilat on mahdollista toteuttaa väistötilaksi kirjastolle, kun Myyrmäkitalo uudistuu Elämystentaloksi. Taidemuseo ARTSI:n henkilökunnan työtiloja voidaan puolestaan osoittaa Oivallustentalon yhteiskäyttöisiin tiloihin.

Tontilla on voimassa oleva asemakaava, johon haetaan poikkeamislupaa käyttötarkoituksen, kerrosluvun ja pysäköintihallin osalta.

Hankesuunnitelmassa esitetään, että Oivallustentalon 92-15-409-4 maanlaisen pysäköintilaitoksen ajoyhteys toteutetaan Kauppakeskus Myyrmannin kiinteistön 92-15-409-3 kautta. Ajoyhteyden myötä näille kiinteistöille muodostuu yhteiskäyttöinen, maksullinen pysäköintilaitos, jonne ajetaan sisään sekä Punamultakujan kautta että Iskoskujan kautta. Ajoyhteyden ohella syntyy maanalaiseen pysäköintikerrokseen esteetön kävely-yhteys kiinteistöjen välillä. Samoin huoltopiha esitetään toteutettavaksi yhteistyössä Kauppakeskus Myyrmannin kanssa. Yhteiselle sisäpihalle keskittyvät huoltotoiminnot vähentävät tarvittavan huoltotilan määrää ja eriyttävät raskaan liikenteen ajoneuvot ydinkeskustan muista toiminnoista myös kaupunkikuvallisesti. Hankesuunnitelmassa esitetyn järjestelyn toteuttaminen edellyttää osapuolten välistä sopimusmenettelyä.

Hankesuunnitelma on laadittu yhteistyössä Vantaan kaupungin kaupunkiympäristön toimialan sekä kaupunkikulttuurin ja hyvinvoinnin toimialan sekä konsulttitoimistojen Arkkitehtitoimisto ALA Oy:n, A-Insinöörit Oy:n, Ramboll Oy:n ja Sitowise Oy:n kanssa.

Tavoitteena on arkkitehtuuriltaan ja kaupunkikuvaltaan laadukas kokonaisuus huomioiden kestävyys ja hiilineutraalisuus. Tilojen yhteiskäyttöisyys rakennuksen toimijoiden välillä asettaa vaatimuksia käyttö- ja muuntojoustotavoitteisiin.

Kaupunginvaltuuston hyväksymässä Vantaan kaupungin taloussuunnitelmassa vuosille 2026–2029 ja sen 10 vuoden toimitilainvestointiohjelmassa vuosille 2026–2035, Oivallustentalo (nimellä Opistotalo) on esitetty toteutettavaksi VTK Kiinteistöt Oy:n hankkeena. Kaupunkitilalautakunta päätti 22.10.2025 § 9 myöntää VTK Kiinteistöt Oy:lle tonttivarauksen korttelin 15409 tontille 4 sekä korttelin 15511 tontille 8 Oivallustentalon esirakentamisen ja pilaantuneen maaperän tarvitsemien toimenpiteiden käynnistämiseksi 31.12.2026 saakka. Vantaan kaupunki tekee kohteen toteutusta ja vuokrausta koskevan esisopimuksen VTK Kiinteistöt Oy:n kanssa, kun Oivallustentalon hankesuunnitelma on hyväksytty ja päätös on saanut lainvoiman alkuvuodesta 2026. Alustava aikataulu kohteen valmistumiselle on loppuvuosi 2028.

Oivallustentalon toimitilojen kokonaislaajuus on 10 075 htm2 / 11 641 brm2. Hankesuunnitelman perusteella laskettu, 2.12.2025 päivätty tavoitehinta hankkeelle on 49,08 milj. euroa (alv 0 %, KL 105,3), joka alittaa hyväksytyn tarveselvityksen kustannusennusteen 56,9 milj. euroa.

Kaupunginhallituksen 28.4.2025 § 14 päätöksellä julkiselle taiteelle varataan 470 000 euron hankkeen investointibudjetista. Taidehankinta sisältyy tavoitehintaan ja toteutetaan Vantaan kaupungin julkisen taiteen prosessin mukaisesti. Hankintaa ohjaa Vantaan Taidemuseo ARTSI:n julkisen taiteen kuraattori.

Tavoitehintaan sisältyy myös maanalainen pysäköintilaitos, jonka laajuus on 2 163 htm2. Pysäköintiratkaisu tulee palvelemaan sekä Oivallustentaloa että myöhemmin valmistuvaa Elämystentaloa. Yhteensä 57 autopaikan tavoitehinta on 3,2 milj. euroa (alv 0 %, KL 105,3).

Kaupunkikulttuurin ja hyvinvoinnin lautakunta on kokouksessaan 19.1.2026 § 6 hyväksynyt Myyrmäki, Oivallustentalo, uudisrakennuksen hankesuunnitelman.

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 8 § 1 kohdan 22 mukaan kaupunginhallitus päättää kaupungin ja kaupunkikonsernin useampaa kuin yhtä toimialaa koskevien ja kaupunkitasoista linjausta vaativien investointihankkeiden hankesuunnitelmien (tavoitehintoineen) ja kustannusarvioiden hyväksymisestä lukuun ottamatta teknisten perusparannusten tai alle 1 000 000 euroa (alv 0 %) maksavien hankkeiden hankesuunnitelmia.

Kaupunkitilalautakunta 11.2.2026 § 7

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään

a) kaupunginhallitukselle hyväksyttäväksi Myyrmäki, Oivallustentalo ja sen pysäköintilaitos 24.11.2025 päivätty hankesuunnitelma ja sen tavoitehinta 49,08 milj. € (alv 0 %, KL 105,3)

b) rakennuspaikalla sijaitsevan pilaantuneen maan kuljetuksen ja käsittelyn maksaa Vantaan kaupunki kustannuspaikalta 141095003. Arvioitu kustannus on 2,4 milj.€. Joka ei sisälly kohdan a) tavoitehintaan 49,08 M€.

Käsittely:
Merkittiin, että kaupunkitilalautakunnan varajäsen Pekka Virkamäki saapui kokoukseen asian käsittelyn aikana klo 17.28, mutta poistui yhteisöjäävinä kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Kaupunkitilalautakunnan jäsen Tomi Puikkonen esitti jäsen Mikko Viilon kannattamana, että asia jätetään pöydälle.

Päätös:
Päätettiin jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

___

Kaupunkitilalautakunta 11.3.2026

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään
a) esittää kaupunginhallitukselle hyväksyttäväksi Myyrmäki, Oivallustentalo ja sen pysäköintilaitos 24.11.2025 päivätty hankesuunnitelma ja sen tavoitehinta 49,08 milj. € (alv 0 %, KL 105,3)
b) rakennuspaikalla sijaitsevan pilaantuneen maan kuljetuksen ja käsittelyn maksaa Vantaan kaupunki kustannuspaikalta 141095003. Arvioitu kustannus on 2,4 milj.€. Joka ei sisälly kohdan a) tavoitehintaan 49,08 M€.

Liitteet:
- Myyrmäki, Oivallustentalo, uudisrakennus, 19.12.2025 päivätty hankesuunnitelma liitteineen

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
rakennuttaja-arkkitehti Jussi Hyvärilä,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

Myyrmäki | Kaupunkikulttuuritalo,

OIVALLUSTENTALO

UUDISRAKENNUS

Hankesuunnitelma 19.12.2025

Vantaa
Vanda

SISÄLLYSLUETTELO

1 HANKETIETOKORTTI 5

2 HANKKEEN PERUSTEET 6

2.1. Hankkeesta aiemmin tehdyt päätökset 6

2.2. Yleistä 6

2.3. Yhteenveto hankkeesta 9

3 TOIMINNAN KUVAUS, TILAOHJELMA JA TILOJEN VAATIMUKSET 11

3.1 Tilojen toiminnan kuvaus 11

3.1.1 Yhteiskäyttö 11

3.1.2 Vantaan Aikuisopisto 13

3.1.3 Nuorisotilat 16

3.1.4 Vantaa-info 19

3.1.5 Asukastilat 21

3.1.6 Lasten ja nuorten kulttuuripalvelut 26

3.1.7 Kuvataidekoulu 29

3.1.8 Vantaan Musiikkiopisto 32

3.1.9 Esityssali 36

3.1.10 Julkiset tilat (aula, kattoterassi, odotustilat) 39

3.1.11 Kahvila 42

3.1.12 Muut käyttäjät 42

3.1.13 Muut toiminnat ja tilat 43

3.2 Tilaohjelma 49

3.3 Tilojen vaatimukset, osallistaminen 50

3.4 Palvelumuotoilu 52

3.5 Muunneltavuus, monikäyttöisyys ja laatu 55

4 RAKENNUS 58

4.0 Yleiset tavoitteet ja vaatimukset 58

4.1 Arkkitehtoniset tavoitteet 61

4.2 Tavoitteet julkisen taiteen osalta 63

4.2 Esteettömyystavoitteet 64

4.3 Rakennetekniset tavoitteet 64
4.4 LVIA-tekniset tavoitteet 67
4.5 Sähkötekniset tavoitteet 73
4.5 Turvallisuustavoitteet 84
4.6 Toteutukseen liittyvät tavoitteet 85

5 RAKENNUSPAIKKA 87
5.1 Rakennuspaikan sijainti ja hallinta 87
5.2 Rakennuspaikan ominaisuudet 87
5.3 Rakennuspaikan toiminnalliset tavoitteet 94

6 HANKKEEN LAAJUUSTAVOITE 94

7 KUSTANNUKSET 95
7.1 Rakennuskustannukset 95
7.2 Käyttökustannusennuste 96
7.3 Toimintakustannukset 96
7.4 Ensikertaisen kalustamisen ja varustamisen kustannusennuste 96

8 RAHOITUS, TOTEUTUS JA AIKATAULU 97

9 TYÖTURVALLISUUSASIAT 98

10 RISKIT 98
10.1 Yleisriskit 98
10.2 Asemakaavoitus 99
10.3 Kustannukset 99
10.4 Maaperä ja rakennuspaikka 100
10.5 Kadut ja infra, suunnittelu ja rakentaminen 100
10.6 Sopimukset 101
10.7. Yhteensovitus (toiminnallinen, tekninen) 102

11 HANKESUUNNITTELUTYÖRYHMÄ 104

Liitteet:

- Liite 1 Sijaintikartta
- Liite 2 Ilmakuva
- Liite 3 Asemakaava 001116
- Liite 4 Tonttikartta
- Liite 5 Havat-riskikartta
- Liite 6 Tavoitehintalaskelma

Oheismateriaalit:

- Alustavat ehdotussuunnitelmat, Arkkitehtitoimisto ALA Oy
- Alustava rakennustapaselostus, Arkkitehtitoimisto ALA Oy
- Tilaohjelma, Arkkitehtitoimisto ALA Oy
- Tilakortit, Arkkitehtitoimisto ALA Oy
- Vihertehokkuuslaskelma, Arkkitehtitoimisto ALA Oy
- Konseptikaaviot, Arkkitehtitoimisto ALA Oy
- Havainnekuvat, Arkkitehtitoimisto ALA Oy
- Oivallustentalon aktivointi, Arkkitehtitoimisto ALA Oy
- Alustavat rakennetyypit ja -periaatteet, A-Insinöörit Suunnittelu Oy
- Alustava geotekninen suunnitteluraportti ja pohjatutkimuskuvat, A-Insinöörit Suunnittelu Oy
- Maaperän haitta-ainetutkimus ja –raportti, Afry Finland Oy
- Lausunto akustiikasta, Sitowise Oy
- Palotekninen vertailu, A-Insinöörit Oy
- Sammutuslaitteiston vesilähteen ennakkoarvio, A-Insinöörit Oy
- Vantaan kaupunki, Toimitilajohtaminen, suunnitteluohje 10.10.2024
- Myyrmäen kaavarunko 25.2.2019 (ei Kaupunkikuvallinen ohjeistus)
- Myyrmäen kehittämissuunnitelma 12.8.2024 (Kehittämissuunnitelmat, Kukoistavat kaupunkikeskukset –liite)

1 HANKETIETOKORTTI

Kohteen nimi: Oivallustentalo, uudisrakennus						
Tarpeen kuvaus: Myyrmäen kaupunkikulttuuritalo on Kaupunkistrategian 2022-2025 kärkihanke, joka vastaa toimitilaverkon mukaiseen kulttuurin ja vapaa-ajan palveluiden tarpeeseen Vantaalla ja uudistaa Myyrmäen keskustaa. Oivallustentalo on ko. kokonaisuuden ensimmäinen toteutusvaihe.						
Liittyminen muihin hankkeisiin ja selvityksiin: Kaupunkikulttuurintilat Myyrmäki, väistötilatarpeiden esiselvitys (2021) Myyrmäen kaupunkikulttuuritalon valmistelu (2021) Paalutorin kuntoarvio 28.8.2018 WSP Liikenne- ja pysäköintiselvitys: Sitowise 27.01.2025 Hiilijalanjälki ja energiatavoitteet: Rambol 13.2.2025 Myyrmäki, Oivallustentalo, tarveselvitys 25.3.2025						
Tarpeen perustelut: Myyrmäen Kaupunkikulttuuritalo on Vantaan kaupunkistrategian mukainen kärkihanke, jolla turvataan vapaa-ajan ja kulttuurin palveluille ajanmukaiset, toiminnallisuuksiltaan ja kooltaan palveluille soveltuvat tilat. Myyrmäen kaupunkikulttuuritalohanke edistää myös Myyrmäessä käynnissä olevaa keskustauudistusta. Nyt esitettävän toimitilahankkeen palveluilla ja työpaikoilla tuetaan Myyrmäen keskustan elinvoimaa 2030-2040-luvuilla. Nykyiset liian pienet tilat, ei soveltuvat toiminnalle, purettavat talot, huonokuntoiset tilat. Palvelut nyt hajautettu eri puolille Myyrmäkeä. Myyrmäen elinvoiman kasvattaminen. Synergiaedut keskittämällä palvelut samaan rakennukseen.						
Käyttäjätoimiala: Kaupunkikulttuurin ja hyvinvoinnin toimiala						
Kaupunginosa: 15 Myyrmäki	**Kiinteistötunnus:** 092-015-0409-0004			**Tontin pinta-ala:** 3486 m^2		
Osoite ja tontti: Iskostie 5, Iskoskuja 2	**Kaavatiedot:** 00116 Asemakaava			**Rakennusoikeus:** 9600 m^2		
Tilatarve, suuruus ja kustannukset (alv 0 %)				**Investointikustannus**		
	brm^2	**htm^2**	**hym^2**	**€**	**€ / brm^2**	**€ / htm^2**
Uudisrakennus	11 641	10 075	6 116	49 080 000	4 216	4 871
Hankkeen kävijämääräarvio				340 000 kävijää / vuosi		
Investointikustannus asukasta ja kävijää kohden				n. 196 €/asukas (2024), n. 144 €/kävijä		
Väistötilan tarve: Ei ole väistötilatarvetta.						
Määrärahavaraus investointiohjelmassa: Oivallustentalo (´Opistotalo´) on esitetty toteutettavaksi VTK Kiinteistöt Oy:n hankkeena vuosina 2026-2028.						
Hankkeen toteutusaikataulu: 03/2026-02/2029 (suunnittelu 03/26-03/27, rakennuslupa 10/26-04/27, rakentaminen 08/27-01/29, kalustus 01-02/29)						
Ylläpitokustannukset € / v (alv 0 %): 528 333 € / vuosi						
Toimintakustannukset käyttäjätoimialalle € / v (alv 0 %): Käyttäjätoimialan arvio: yhteensä 2 835 000 € / vuosi						
Ensikertainen kalustaminen ja varustaminen € (alv 0 %): 2 070 000 €.						
Vuokra-arvio käyttäjätoimialalle € / v (alv 0 %):						
Tuleva vuokra, toimitilojen osalta (kaupungin sisäinen)				30,90 € / htm^2 / kk		
Vuokravaikutus	311 291 € / kk			3 735 486 € / v		
Vuokravaikutus / kävijä	10,99 € / kk / kävijä					
Laatijat: Kaupunkiympäristö, Kaupunkikulttuuri ja hyvinvointi				Päivämäärä: 19.12.2025		

2 HANKKEEN PERUSTEET

2.1. Hankkeesta aiemmin tehdyt päätökset

Vantaan kaupunginvaltuusto on nostanut Myyrmäen kaupunkikulttuuritalon kaupungin kärkihankkeeksi Kaupunkistrategiassa 2022-2025. Kaikkiaan kymmenen eri kulttuurin ja vapaa-ajan palveluiden jatkaminen nykyisissä tiloissa todettiin haastavaksi väestönkasvun aiheuttaman lisääntyneen tilatarpeen vuoksi sekä kaikkiin tiloihin kohdistuvan laajan peruskorjaustarpeen vuoksi.

Vuosina 2021-2022 Kiinteistöt ja tilat palvelualue selvitti erilaisia vaihtoehtoja, joilla kaupunkikulttuuritalo voitaisiin rakentaa nykyisen Myyrmäkitalon paikalle. Tontin rajallisen koon ja laajan tilatarpeen vuoksi ryhdyttiin etsimään ratkaisuja, joissa osa palveluista on sijoitettu Myyrmäkitalon välittömään läheisyyteen. Tällöin tutkittiin mm. kaupungin ulkopuolisten vuokratilojen hankintaa musiikkiopiston, aikuisopiston ja nuorisopalveluiden käyttöön.

Keväällä 2023 Vantaan kaupungin hankejohtoryhmä linjasi, että kaupungin pysyviä palvelutiloja ei tule toteuttaa ulkopuolisena vuokratilahankintana, vaan pyritään toteuttamaan toiminnallisesti yhtenäisenä kokonaisuutena kaupungin omistamilla tonteilla.

Vuonna 2024 hyväksytyssä taloussuunnitelmassa (2025-2028) sekä kaupunginhallituksen 28.4.2025 hyväksymässä tarveselvityksessä Oivallustentalo on kirjattu toteutettavaksi VTK Oy:n rakennuttamana hankkeena.

Lisäksi;

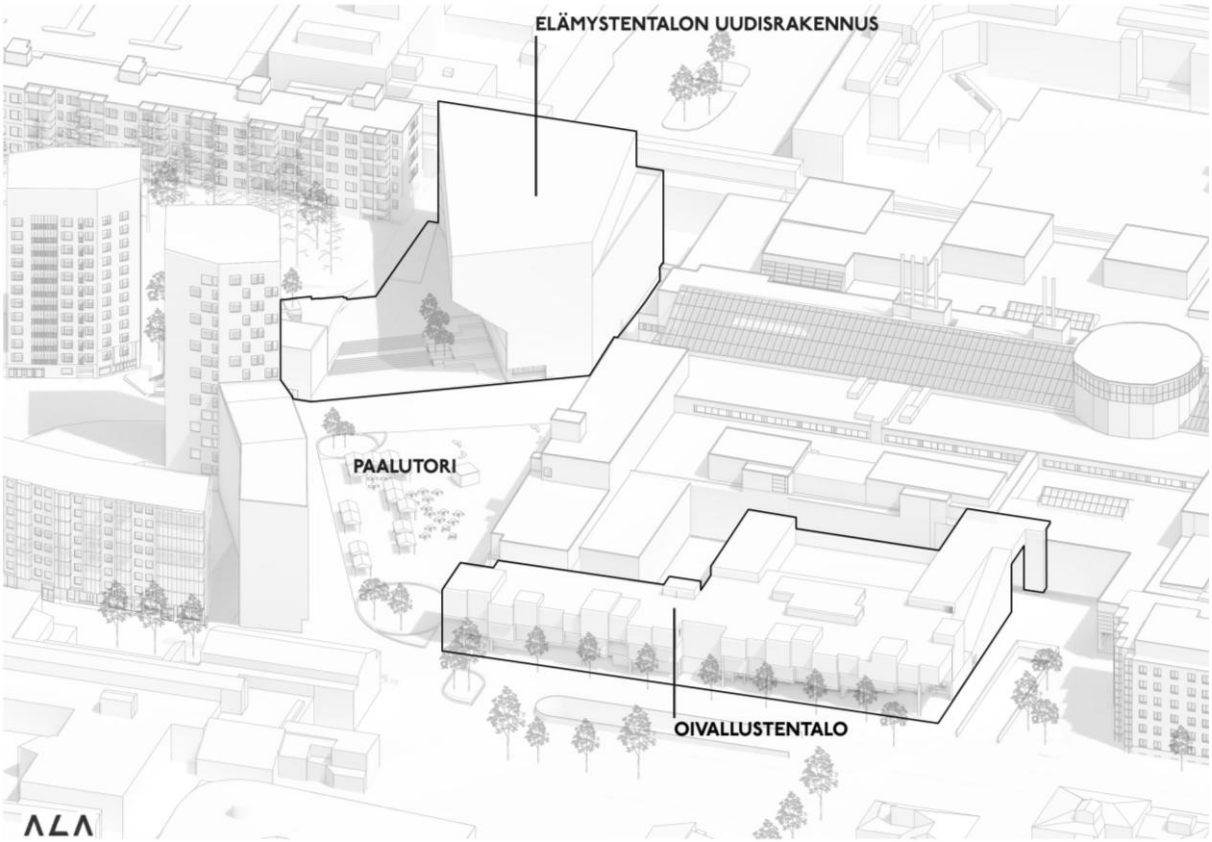
- Paalutorin kuntoarvio 28.8.2018 WSP
- Myyrmäen kaupunkikulttuuritalon valmistelu (2021)
- Kaupunkikulttuurintilat Myyrmäki, väistötilatarpeiden esiselvitys (2021)
- Liikenne- ja pysäköintiselvitys: Sitowise 27.1.2025
- Hiilijalanjälki ja energiatavoitteet: Ramboll 13.2.2025
- Myyrmäki, Oivallustentalo, tarveselvitys 25.3.2025

2.2. Yleistä

Myyrmäki on Vantaan väkirikkain suuralue ja seudullinen palveluiden keskus. Väkiluvun ennustetaan kasvavan edelleen yli 68 000 henkilöön vuoteen 2033 mennessä. Nykyisin hajallaan eri puolilla Myyrmäen suuraluetta sijaitsevan

kaupunkikulttuurin ja vapaa-ajan palvelut on tavoitteena keskittää ydinkeskustaan, joka on parhaiten saavutettavissa suuralueella sekä laajemmin Vantaalla.

Keskittämällä palveluita saman katon alle tavoitellaan synergiaetuja, joita syntyy, kun tiloja voidaan yhteiskäyttää. Tilojen tehokkaan käytön lisäksi yhteisissä tiloissa toimiminen kannustaa eri palveluiden väliseen yhteistyöhön, jonka kautta saavutetaan kuntalaisille etuja. Tiloja voidaan myös paremmin suunnitella toiminnallisuuden ja/tai käyttäjäryhmän näkökulmasta eikä niinkään palvelun tuottajan. Näin sekä henkilöstöllä että kaupunkilaisilla ja järjestöillä on käytössään laajempi valikoima erilaisia tiloja eri tarpeisiin.



Kuva. Yksi näkemys kokonaisuudesta / Arkkitehtitoimisto ALA Oy (31.1.2025).

Monet nykyisistä alueen palveluista toimii huonokuntoisissa ja/tai purettavissa tiloissa. Myyrmäen kulttuurin ja vapaa-ajan palvelut sijoittuvat toiminnan kannalta tiloihin, jotka eivät mahdollista palveluiden tuottamista riittävällä tavalla ja jotka ovat rakennusteknisten korjausten tarpeessa. Lähtökohtana on terveellisten, turvallisten ja tarkoituksenmukaisten palvelu- ja työtilojen rakentaminen.

Aikuisopiston ja Nuorisopalveluiden nykyiset tilat Kauppakeskus Isomyyrissä ovat tulleet käyttöikänsä loppuun. Vanha kauppakeskus on huonossa kunnossa, eikä kiinteistöä enää kunnosteta, koska sen tilat eivät vastaa edes nykyisen käyttötarkoituksen mukaista tarvetta. Esimerkiksi Asukastila on jo siirtynyt väistöön Isomyyristä

Myyrmäkitaloon, jonka purkamista suunnitellaan osana kaupunkikulttuuritalo-hanketta (ks. Elämystentalon tarveselvitys). Kaupungin tavoitteena on kehittää Isomyyrin tilalle asuin- ja liikekortteli. Kaupunki on Kauppakeskus Isomyyrin omistavan kiinteistöyhtiön osaomistaja.

Myyrmäkitaloon kohdentuu huomattava peruskorjaustarve. Myyrmäkitalossa toimivat tällä hetkellä Asukastilojen lisäksi Vantaa-info, kirjasto, taidemuseo Artsi, Kuvataidekoulu sekä leffateatteri Kino Myyri.

Musiikkiopiston tilat sijaitsevat myös purettavassa kiinteistössä Myyrmäessa osoitteessa Patotie 2. Kiinteistön omistaa VTK Kiinteistöt Oy, joka tulee rakennuttamaan ja omistamaan myös Oivallustentalon. Patotie 2 kiinteistö on tarkoitus muuttaa asemakaavalla uudeksi asuin- ja liikekortteliksi.

Nyt esitettävä Oivallustentalo muodostaa yhdessä Elämystentalon ja Paalutorin kanssa Myyrmäen Kaupunkikulttuuritalon, joka muodostaa yhtenäisen julkisten kulttuurin ja vapaa-ajan palveluiden jatkumon Myyrmäen asemalta ja aina Iskostielle saakka. Palvelut limittyvät osaksi keskustan muita julkisia palveluita, esimerkiksi Kilterin koulun ja päiväkodin toimintaa. Samoin kaupallisten palveluiden läheisyys houkuttelee asiakkaita läheltä ja kaukaa. Yksinomaan Myyrmannin kauppakeskukseen tehtiin 9 miljoonaa asiointikäyntiä vuonna 2024.

Oivallustentalo on hankekokonaisuuden ensimmäinen vaihe, joka tuottaa pysyvät tilat Aikuisopistolle, Nuoriso- ja yhteisöpalveluille, Asukastiloille, Kuvataidekoululle, Musiikkiopistolle, Vantaa-infolle, Lastenkulttuurikeskus Toteemille sekä Elokuvateatterille.

Lisäksi Oivallustentalo mahdollistaa tilojen monikäyttöisyyden ansiosta väistötilat kirjastolle ja taidemuseo Artsin henkilöstölle sinä aikana, kun Myyrmäkitalo uudistuu Elämystentaloksi Kaupunkikulttuuritalo-hankkeen toisessa vaiheessa. Lastenkulttuurikeskus Toteemin tilat Oivallustentalossa suunnitellaan toteutussuunnitteluvaiheessa kirjaston väistötiloiksi. Lastenkulttuuri muuttaa uusin tiloihinsa vasta Elämystentalon valmistuttua.

Oivallustentalon maanalainen pysäköintilaitos tarjoaa autopaikat myös Elämystentalolle. Tällä hetkellä Myyrmäkitalon autopaikat sijaitsevat Punamultapolku 7-9:ssa. Velvoitepaikkojen siirtyessä Oivallustentalon maanalaiseen pysäköintiin, Punamultapolun LPA-tontti on hyödynnettävissä nykyisen terveysaseman jatkokehittämisessä. Sama koskee vanhan terveysaseman LPA-tonttia, joka voidaan kaavoittaa uudelleen muuhun tarkoitukseen. Pysäköintilaitoksen ajoyhteydet toteutetaan yhteistyössä Myyrmannin kauppakeskuksen kanssa, mikä vähentää tarvetta

rakentaa lisää liikennealueita ydinkeskustassa. Ratkaisu joustavoittaa pysäköintipaikkojen käyttöä ja mahdollistaa kauttakulun julkisten ja kaupallisten palveluiden välillä. Yhteiset maanalaiset ajoreitit vähentävät kaupungin investointitarvetta yleisillä katualueilla.

Kaupunkikulttuuritalohanke sinetöi vuodesta 2019 jatkuneen keskustauudistuksen Myyrmäessä. Oivallustentalon myötä Iskostien varrella oleva tyhjä monttu muuttuu kaupunkilaisten harrastamisen ja vapaa-ajan tilaksi vuoden 2028 loppuun mennessä. Oivallustentalo peittää näköyhteyden Myyrmannin kauppakeskuksen huoltopihalle. Oivallustentalo paikkaa rikkonaista kaupunkitilaa, uudistaa kaupunkikuvaa, tuottaa aiempaa laadukkaampia kohtaamisen paikkoja, tuo uusia esteettömiä jalankulun yhteyksiä sekä yleisiä saatto- ja pysäköintipaikkoja. Hankkeen myötä ei saada vain parempia julkisia palveluita asukkaille, vaan myös uusia kävijöitä, palveluita, työpaikkoja ja investointeja, jotka lisäävät veto- ja pitovoimaa segregoitumisvaarassa olevaan kaupunginosaan.

2.3. Yhteenveto hankkeesta

Hankesuunnitelma on laadittu yhdessä Vantaan kaupungin Kaupunkiympäristö sekä Kaupunkikulttuuri ja hyvinvointi -toimialojen kanssa, lisäksi mukana ovat olleet konsulttitoimistot Arkkitehtitoimisto ALA Oy, A-Insinöörit Suunnittelu Oy, Ramboll Oy ja Sitowise Oy.

Oivallustentalo on osa Myyrmäen kaupunkikulttuuritaloa, joka on Vantaan kaupungin kärkihanke (Vantaan Kaupunkistrategia 2022–2025). Kaupunkikulttuuritalohankkeen tavoitteena on tarjota laajemmat ja toimivammat tilat kaikkiaan kymmenelle vapaa-ajan ja kulttuurin palvelulle. Kaupunkikulttuuritalo myös uudistaa Myyrmäen ydinkeskustan kaupunkirakennetta ja kaupunkikuvaa sekä tukee Myyrmäen elinvoimaa tulevina vuosikymmeninä.

Oivallustentalo-uudisrakennus tulee sijoittumaan Myyrmäen keskusta-alueelle, kauppakeskus Myyrmannin välittömään läheisyyteen. Sijaintipaikka tunnetaan nimellä ´Montun tontti´. Oivallustentalo on tarkoitus rakentaa nykyisen kaavan mukaisessa laajuudessa ja kerroskorkeudessa. Vähäistä poikkeamista asemakaavasta joudutaan kuitenkin hakemaan käyttötarkoitukseen sekä maanalaiseen pysäköintiin liittyen. Hanke etenee poikkeamislupaprosessin kautta. Lisäksi tarvitaan yhteisjärjestelysopimus huoltopihan käytöstä Myyrmannin kauppakeskuksen kanssa. Kaupunkikulttuuritalon muuhun rakentamiseen liittyen on käynnissä asemakaavamuutos.

Suunnittelun tavoitteena on etsiä raikkaita ja uusia ratkaisuja siihen, miltä näyttää tulevaisuuden monitoimintainen oppimis-, palvelu- ja toimistoympäristön yhteen kokoava rakennus. Oivallustentalo muodostaa yhdessä Elämystentalon kanssa kokonaisuuden, joka tulee palvelemaan sekä täydentämään Myyrmäen ja Vantaan kaupunkikulttuuripalveluita kokonaisvaltaisesti.

Suunnittelun erityispiirteitä ovat mm. kestävyys ja hiilineutraalius sekä laadukkaat arkkitehtuuri- ja kaupunkikuvalliset tavoitteet. Myös monimuotoiset tilatarpeet ja erityisesti tilojen yhteiskäyttöisyys rakennuksen toimijoiden välillä asettavat vaatimuksia tilojen käyttö- ja muuntojoustotavoitteisiin.

Alueen perustamisolosuhteet ovat haastavat (tiivis kaupunkiympäristö) ja asettavat vaatimuksia geotekniseen suunnitteluun. Alue sijaitsee lentomelualueella (vyöhyke 3) ja tulee huomioida ääneneristys- ja akustisessa suunnittelussa.

Kohteen hankesuunnitelmassa määritetty kokonaislaajuus on;
6 116 hym2 / 10 075 htm2 / 11 641 brm2.

Hankesuunnitelman perusteella laskettu tavoitehinta on 49 080 000 € (alv 0 %).

3 TOIMINNAN KUVAUS, TILAOHJELMA JA TILOJEN VAATIMUKSET

3.1 Tilojen toiminnan kuvaus

3.1.1 Yhteiskäyttö

Yleistä

Oivallustentalon tilat ovat kaikki lähtökohtaisesti yhteiskäyttöisiä tiloja. Tilojen käyttäjiä ovat kaupunkilaiset, järjestöt, Oivallustentalon ja Elämystentalon henkilökunta sekä muut kaupungin työntekijät.

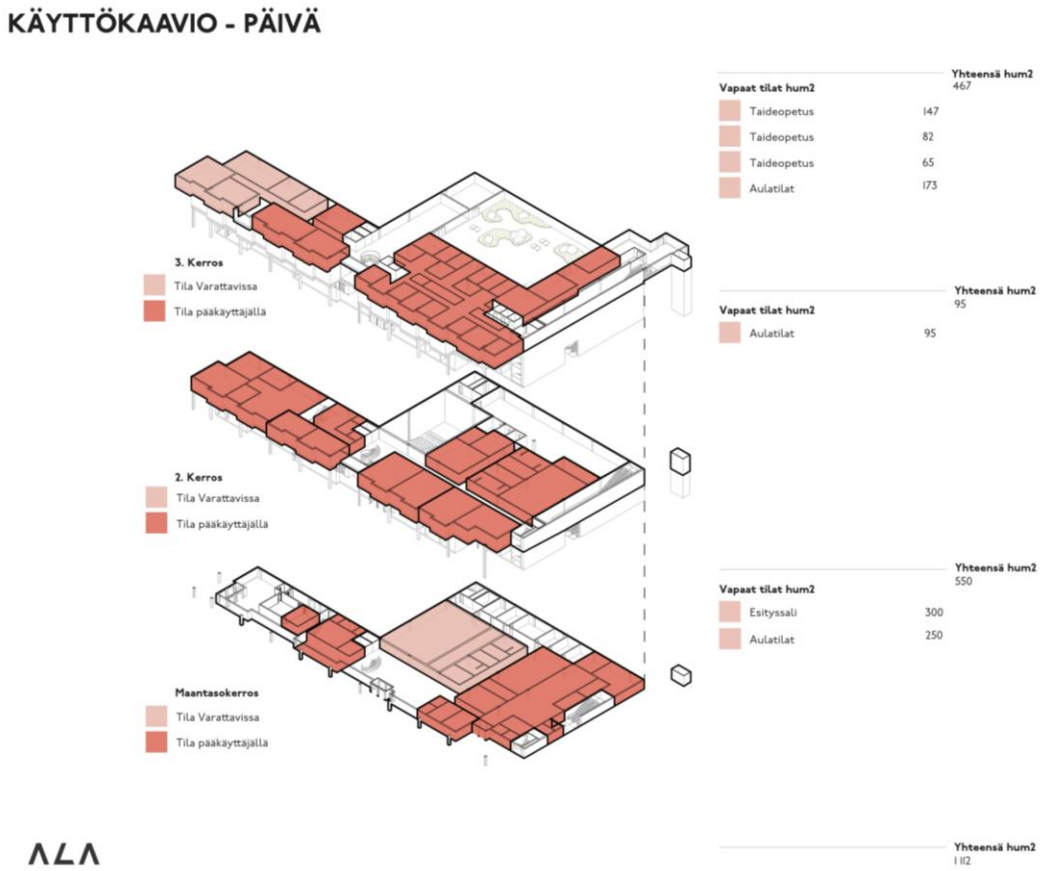
Tilojen yhteiskäyttöisyys talon eri toimijoiden välillä edellyttää toimivan tilanvarausjärjestelmän lisäksi käyttäjiltä vahvaa yhteistyötä ja sisäistä viestintää, yhdessä laadittavia sääntöjä sekä uutta toimintamallia ja -kulttuuria.

Uutta toimintakulttuuria luodaan ja rakennetaan palvelumuotoiluprojektissa, jonka yhteydessä määritellään myös johtamisrakenne ja vastuuroolit. Tärkeää on tunnistaa ja määritellä tarve uudelle osaamiselle ja rooleille. Kymmenen eri palvelualueen toiminnan ja yhteiskäyttöisten tilojen yhteensovittaminen sekä yhteinen asiakas -ajattelu vaatii vahvaa koordinointia ja johtamista onnistuakseen. Myös kävijät ja järjestöt tarvitsevat opastusta ja asiakaspalvelua löytääkseen etsimänsä palvelut ja tilat. Tähän mennessä onkin tunnistettu tarve Oivallustentalon omalle asiantuntijalle; talopäällikölle talon “emännälle” tai “isännälle”, joka vastaa talojen yhteistoiminnan suunnittelusta, asiakaspalvelusta sekä ulkoisesta ja sisäisestä viestinnästä. Tämän lisäksi taloon tarvitaan asiakaspalveluhenkinen vahtimestari, “talomestari” auttamaan tilojen muokkaamisessa, kalusteiden siirtelyssä ja tavaralainoissa sekä asiakkaiden ohjaamisessa ja neuvomisessa.

Tilojen yhteiskäytön pelisäännöt luodaan yhteiskehittäen palvelumuotoiluprojektissa, johon osallistuvat kaikkien eri palvelualueiden edustajat. Käynnissä on myös tilavarauspalveluiden uudistusprojekti, jossa mukana on eri palvelualueiden edustajat.

Oivallustentalon tilat suunnitellaan käyttötarkoituksen tai käyttäjän mukaan, eikä suunnittelun lähtökohtana ole tietyn palvelun tilat. Yhteiskäytön suunnittelun lähtökohtana on, että jokaiseen tilaan on nimetyllä palvelulla varausoikeus ensimmäisenä. Tilat varataan vain siksi aikaa kuin niissä on toimintaa. Tilojen kaikki potentiaaliset käyttäjät ja varausjärjestys määritellään palvelumuotoilun yhteydessä.

Tilojen yhteyskäytön tavoitteena on tilojen tehokas hyödyntäminen aamusta iltaan sekä tilojen tarjoaminen järjestöjen ja kaupunkilaisten omaehtoiseen toimintaan silloin kuin niissä ei ole kaupungin omaa toimintaa. Myös kaupungin omia toimintoja voidaan suunnitella niin että samaa tilaa käyttävät eri palvelut.



Kuva. Tutkielma yhteiskäyttöisyydestä ja vuorokausikellosta / Arkkitehtitoimisto ALA Oy (31.1.2025).

Tilat suunnitellaan “vaativimman käytön” mukaan, mutta jo suunnittelussa otetaan huomioon tilan muu mahdollinen käyttö. Vaativin käyttö tarkoittaa, että esimerkiksi musiikinopetukseen suunnitellussa tilassa huomioidaan opetukseen vaadittava ääneneristys tai keramiikan opetustilassa tarvittava ilmanvaihto. Nämä tilat soveltuvat tarvittaessa kuitenkin myös muuhun käyttöön, esimerkiksi kokouksiin.

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 ja laajentamisen. Rakenteelliseen muuntojoustavuuteen pyritään valitsemalla runkojärjestelmä niin, että se sallii joustavan käytön ja myöhempiä tilamuutoksia. Muuntojoustovaatimuksissa noudatetaan Vantaan kaupungin ohjeita suunnittelijoille -dokumentin tavoitteita, mm. valittaessa rakennuksen jäykistystapaa, pyritään hoitamaan se kantavilla ulkoseinillä, hissikuiluilla ja porrashuoneilla ja/tai mastojäykistyksenä.

Rakennuksen käyttöjoustotavoitteissa on syytä huomioida ilmamäärien riittävyys, poistumistiemitoitukset ja kokoontumistilojen määräykset tilan käyttötarkoituksen, koon ja maksimikäyttäjämäärän mukaan sekä pitkän ajan muuntojoustotavoitteissa huomioidaan ilmanvaihdon lisäkapasiteetti kuiluissa ja ilmanvaihtojärjestelmissä.

3.1.2 Vantaan Aikuisopisto

Vantaan aikuisopisto on Vantaan kaupungin omistama kaksikielinen kansalaisopisto. Vantaan aikuisopisto perustettiin vuonna 1957 Helsingin maalaiskunnan työväenopistoksi. Opiston nimi muuttui vuonna 1973 Vantaan työväenopistoksi ja vuonna 1994 Vantaan aikuisopistoksi. Opistossa toimii kansalaisopisto, aikuisten perusopetus ja maahanmuuttajien koulutusyksikkö.

Opiston toiminta perustuu seuraaviin lakeihin ja asetuksiin: Laki vapaasta sivistystyöstä (632/1998), Asetus vapaasta sivistystyöstä (805/1998), Perusopetuslaki (628/1998), Perusopetusasetus (852/1998), Laki kotoutumisen edistämisestä (1386/2010).

Aikuisopisto palvelee monipuolisesti kaiken ikäisiä kuntalaisia. Toiminnassa kuitenkin korostuvat aikuisväestön ja ikäihmisten tarpeet ja niihin vastaaminen. Aikuisopiston toiminnan piirissä on vuosittain noin 46 000 kurssilaista ja kursseja järjestetään yli 2400 kpl. Vantaan aikuisopiston vuonna 2019 teettämän tutkimuksen mukaan 93 % ihmisistä kokee opiskelun lisänneen henkistä hyvinvointia ja 70 % fyysistä hyvinvointia.

Aikuisopisto tarjoaa koulutusta vahvasti lähipalveluna. Tämän takia on tärkeää, että opetusta voidaan jatkossakin antaa laajasti eri kaupunginosissa. Asukasmäärän lisääntyminen mm. asuntorakentamisen myötä on johtanut myös Aikuisopiston palvelujen kysynnän kasvamiseen sekä valtaväestön että maahanmuuttajien koulutuksen osalta.

Nykyiset tilat

Aikuisopistolla on omat tilat vain Myyrmäessä ja Tikkurilassa. Myyrmäen tilat ovat opiston toiminnan kannalta kriittiset.

Nykyiseen Iso-Myyrin toimipisteeseen on keskitetty iso osa opiston Länsi-Vantaan toiminnasta. Toimipiste toimii opiston läntisenä tukikohtana ja asiakaspalvelupisteenä. Iso-Myyrin tilat ovat käyttöikänsä päässä ja tilaratkaisuna aikuisopistolle

riittämättömät ja tämän takia uudet tilat mahdollisimman keskeiseltä paikalta Myyrmäessä ovat opiston toiminnalle tärkeät.

Opiskelijoita käy viikoittain toimipisteessä noin 1700 henkilöä, jakauma seuraavasti:

- liikuntasali, sis. pukuhuoneet noin 700 henkilöä
- kieliluokka noin 200 henkilöä
- luentoluokka noin 200 henkilöä
- musiikkiluokka noin 200 henkilöä
- käsityöluokka noin 200 henkilöä
- kuvataideluokka, sis. keramiikan opetustilat noin 200 henkilöä

Muut tilat:

- toimistotila, henkilöstön sosiaalitilat
- varastot

Aulatiloja käyttävät kaikki opiskelijat ja henkilökuntaan kuuluvat. Tilojen suunnittelussa tulee huomioida muunneltavuus ja monikäyttöisyys sekä tilojen yhteiskäyttö. Erityisesti on huomioitava, että toimijoilla on paljon yhtäaikaista toimintaa, ja tilojen tulee olla noina aikoina riittävät. Opiston ja muiden toimijoiden toiminta-aikojen ulkopuolella tulee olla mahdollisuus tarjota tiloja vapaa-ajankäyttöön asukkaille, järjestöille ja yhteisöille. Sujuva ja saavutettava vapaa-ajankäyttö tulee teknisesti mahdollistaa tarkoituksenmukaisilla kulkureiteillä, lukitusratkaisuilla ja tilavarausjärjestelmillä.

Tilatarpeet

Länsi-Vantaan toimipiste on Aikuisopiston toiminnan kannalta merkittävä, minkä vuoksi tiloihin kohdistuu paljon toiminnallisia vaatimuksia. Tiloissa järjestetään paljon taito- ja taideaineiden opetusta, mikä aiheuttaa tarpeen erityistiloille yleisvarusteltujen perusluokkahuoneiden lisäksi. Klo 8-15 välillä tarvitaan myös noin 100 aikuisten perusopetuksen / maahanmuuttajakoulutuksen opiskelijalle luokkatilat (4 yleisvarusteltua luokkahuonetta).

Tilatarve noudattelee nykyistä tilakokonaisuutta:

- kieliluokka
- luentoluokka + luokkavarasto
- musiikkiluokka + luokkavarasto
- käsityöluokka + luokkavarasto
- kuvataideluokka + luokkavarasto
- keramiikkauunitila +varasto keramiikkatöille
- liikuntasali + liikuntavälinevarasto
- liikuntakurssien tarpeiden mukaiset (n/m) pukuhuoneet ja suihkutilat

- wc-tilat
- yleisvarastot
- vahtimestarin työtila
- toimistohuone
- neuvotteluhuoneet
- kopiointitila
- henkilökunnan työ- ja taukotilat
- henkilökunnan wc-, suihku- ja pukeutumistilat

Perustelut

Vantaan aikuisopiston vapaan sivistystyön kansalaisopiston ja maahanmuuttajakoulutuksen nykyiset tilat Myyrmäessä on esitetty purettavaksi, minkä takia opisto tarvitsee toiminnalleen uudet tilat.

Vantaan kaupunkitasoisen palveluverkkosuunnitelman 2022-2031 mukaan Vantaan Aikuisopiston palveluverkkoa kehitetään paikallisen sivistystarpeen, väestörakenteen ja väestön muutosten mukaisesti. Aikuisopiston omia päivä- ja erityisopetustiloja kehitetään asukkaiden määrän kasvaessa kaupunkikeskuksissa.

Strategiset tavoitteet

Vapaan sivistystyön (Aikuisopisto) tarkoituksena on järjestää elinikäisen oppimisen periaatteen pohjalta yhteiskunnan eheyttä, tasa-arvoa ja aktiivista kansalaisuutta tukevaa toimintaa. Koulutuksen tavoitteena on edistää ihmisten monipuolista kehittymistä, hyvinvointia sekä kansanvaltaisuuden, moniarvoisuuden, kestävän kehityksen, monikulttuurisuuden ja kansainvälisyyden toteutumista. Vapaassa sivistystyössä korostuvat omaehtoinen oppiminen, yhteisöllisyys ja osallisuus.

Vantaan aikuisopisto järjestää myös aikuisten perusopetusta sekä maahanmuuttajille suunnattua suomi toisena kielenä ja kotoutumiskoulutusta.

Uusien tilojen tulee mahdollistaa opiston monipuolinen toiminta terveellisenä, turvallisena ja toimivana ympäristönä. Aikuisopiston asiakaskunta koostuu monen ikäisistä ihmisistä, mikä on otettava huomioon tilojen suunnittelussa ja toteutuksessa.

Toiminnalliset tavoitteet

Opisto toimii kaikkina viikonpäivinä aamusta iltaan (noin klo 8.00-21.30). Tämän vuoksi tilojen tulee olla käytettävissä hyvin laajasti. Opiston päivä- ja viikonloppu-

opetus sekä liikunnanopetus on jouduttu keskittämään näihin tiloihin, sillä käytössä ei ole muuta päiväopetustilaa eikä muita liikunnanopetuksen tiloja.

Moninaisen käyttäjäjoukon palveleminen edellyttää vapaata saavutettavuutta, kestäviä teknisiä ratkaisuja, käyttötarpeenmukaisuutta ja keskeistä sijaintia.

Tiloja suunniteltaessa tulee monikäyttöisyys ja muunneltavuus ottaa erityisesti huomioon. Erityistiloja tulee voida käyttää samanaikaisesti muiden tilojen kanssa (esim. musiikki) ja niitä tulee voida käyttää tarpeen vaatiessa myös muuhun toimintaan.

Kulunvalvonta ja asiakkaiden ohjaus tulee toteuttaa niin, että tilojen käyttö laajassa aikaikkunassa mahdollistuu ja että esim. tilojen lukitukset eivät estä niiden asiallista käyttämistä, mutta toimivat kuitenkin sujuvasti tarpeen mukaan.

Tilojen yhteiskäyttö

Kaikki Aikuisopistolle allokoidut tilat ovat yhteiskäyttöisiä ja käytettävissä aina silloin, kun opistolla ei ole niissä omaa käyttöä. Ne myös soveltuvat hyvin monenlaisiin käyttötarkoituksiin eri toimijoille. Huomionarvoista kuitenkin on, että opiston oma käyttöaika on varsin laaja, koska kursseja ja toimintaa järjestetään päivällä, illalla ja viikonloppuisin. Lukukausisuunnittelun syklin mukaisesti opiston omalta käytöltä vapaaksi jäävä aika selviää aina lukukausittain kurssisuunnittelun valmistuttua. Yhteiskäytölle vapaata aikaa aina jonkin verran jää.

Opiston mahdollisuudet hyödyntää rakennuksen muita tiloja iltaisin ja viikonloppuisin ovat hyvät. Kurssitarjontaa voidaan kohdentaa kysynnän mukaan, ja tällöin hetkellisesti tai pidempiaikaisesti saatetaan tarvita enemmän tilaa kuin opistolle on normaalisti osoitettu.

3.1.3 Nuorisotilat

Nuorisopalveluilla tuetaan nuorten kasvua, asemaa ja elinoloja sekä edistetään nuorten vaikuttamismahdollisuuksia nuorisotyön keinoin. Nuorisotyötä tehdään laadukkaasti nuorten tarpeista ja toiveista käsin. Nuoria kohdataan erilaisissa ympäristöissä, kuten nuorisotiloilla, kouluissa, kaduilla ja digitaalisilla alustoilla. Tavoitteena on olla aktiivinen ammattimainen toimija nuorten vapaa-ajan vietossa. Nuorille järjestetään mielekästä, kivaa vapaa-ajan tekemistä, jonka suunnitteluun ja toteutukseen nuoret vahvasti osallistuvat.

Nykyiset tilat

Vantaan suurin nuorisotila sijaitsee Myyrmäen keskustassa aivan juna-aseman vieressä, Iso-Myyrin kauppakeskuksen yhteydessä kolmannessa kerroksessa. Myyrmäen nuorisotila tarjoaa monipuolista toimintaa. Nuorisotilalla voi mm. tanssia, taiteilla, pelata liikunnallisia ja digitaalisia pelejä, kokkailla ja viettää aikaa kavereiden kanssa. Kuntosalilla yli 15-vuotta täyttäneet kuntosalikurssin käyneet saavat treenata aina tilan ollessa auki. Musiikkitoimintaa pääsee harjoittamaan laadukkaasti varustellussa studiotilassa, jossa on myös mahdollisuus nauhoittaa omaa musiikkia studiotyöhön perehtyneen nuorisotyöntekijän ohjauksessa. Nuorisotilalla on hyvät tilat järjestää nuorten erilaisia tapahtumia niin musakahvilassa kuin salissa. Nuorisotila tarjoaa hyvät puitteet järjestää nuorille erilaisia tapahtumia. Myyrmäen nuorisotilassa sijaitsee myös kasvatuksellista pelitoimintaa tarjoava pelitalo.

Tilatarpeet

Nuorisotilakokonaisuuden muodostaa erilliset huoneet, jotka ovat mahdollisimman monikäyttöisiä ja muunneltavia. Päätilana on nuorten hengailutila, johon saavutaan ulkoa omasta sisääntulosta. Muita tiloja ovat erikokoiset monitoimitilat, monitoimikeittiö, pelihuone, studio-bänditila, vetäytymistilat/keskusteluhuoneet, kuntosali, pukuhuoneet suihkutiloineen, monitoimisali aputiloineen, wc-tilat, henkilökunnan sosiaalitilat sekä varastotilat. Muut talon toimijat ja ulkopuoliset käyttäjät kuten järjestöt voivat varata nuorisotilan eri tiloja kuten monitoimisalia. Ulkoiset käyttövuorot varataan Vantaan tilavarausjärjestelmästä. Kulku varattuihin tiloihin tapahtuu ilman avaimia sähkölukkojen numerokoodeilla. Tilojen ovipielissä tilakohtaiset näytöt, joista näkee varausvuorot.

Tuleva nuorisotila on viihtyisä, tyylikäs ja toimiva. Tilojen suunnittelussa ja toteutuksessa on pyrittävä ekologisiin ja kestävän kehityksen mukaisiin ratkaisuihin. Kaikkien pintojen kestävyys ja pestävyys on tärkeää. Helposti muutettavat tilaratkaisut ja tilojen monikäyttöisyys ovat keskeisiä ominaisuuksia. Tiloissa pitää voida toimia samanaikaisesti useampi toimija ja toisaalta osan tiloista on hyvä muuntua yhdeksi tilakokonaisuudeksi esimerkiksi suurempia tapahtumia järjestettäessä. Tilojen samanaikainen käyttö asettaa vaatimukset äänieristykselle. Nuorisotyö on luokiteltu ns. melutyöksi, joten äänien vaimentaminen akustolevyillä ja sisustustekstiileillä on tarpeen kaikissa niissä tiloissa, joissa tehdään töitä nuorten kanssa.

Nuorisotiloissa noudatetaan turvallisemman tilan periaatteita. Kaikissa tiloissa tulee huomioida fyysinen turvallisuus sekä vaara- ja uhkatilanteiden riskit. Tilojen tulee olla helposti valvottavissa ja näkyvyys kaikkiin nuorten tiloihin mahdollistaa esim. ikkunoiden tai lasiseinien avulla. Henkilökunta pitää huolen nuorten sosiaalisesta ja

psyykkisestä turvallisuudesta. Tiloissa tulee olla tallentava kameravalvonta omine valvontayksiköineen.

Perustelut

Nykyiset tilat Iso-Myyrin kauppakeskuksessa ovat tulleet käyttöikänsä loppuun. Kiinteistö on huonossa kunnossa ja talotekniikkaa ei ole uusittu yli 10 vuoteen. Tilat ovat kuluneita ja uusinnan tarpeessa, eikä kiinteistöä enää kunnosteta. Nykyinen rakennus on kaavassa määritelty purettavaksi ja tilalle rakennetaan asuintalo, jonka alakerrassa on pieni palvelutiloja lähinnä kaupallisille toimijoille. Nykyisistä tiloista on jo nuorisotyön osalta jo luovuttu ja siirrytty väistötiloihin.

Strategiset tavoitteet

Tavoitteena on, että Vantaalla on turvalliset ja laadukkaat nuorisopalvelut kaikille nuorille helposti saavutettavissa tiloissa ja keskeisillä sijanneilla. Nuorisotiloilla tuetaan nuorten tasavertaisia osallistumismahdollisuuksia ja järjestetään toimintaa, jolla vähennetään syrjäytymistä ja eriytymiskehitystä.

Nuorisotyössä on huomioitu nuoruuden eri vaiheet ja nuorten sekä nuorten aikuisten erilaiset tarpeet. Nuorisotiloilla voi viettää aikaa monenlaisen tekemisen parissa ja kattavasta harrastustoiminnasta voi valita itseä kiinnostavia harrasteryhmiä, kursseja, leirejä ja retkiä. Kouluissa ja oppilaitoksissa nuorisotyöllä edistetään yhteisöllisyyttä ja tarjotaan yksilöllistä tukea nuorta askarruttavissa asioissa. Nuorisotyö jalkautuu kaduille, kauppakeskuksiin ja julkisiin liikennevälineisiin kohtaamaan nuoria ja työskentelemme aktiivisesti myös erilaisilla digitaalisilla alustoilla. Nuorisopalveluilta saa apua ja tukea nuoren ja nuoren aikuisen elämään liittyvissä asioissa, kuten opinnoissa, työnhaussa tai elämänhallintaan liittyvissä kysymyksissä. Erilaisten hankkeiden avulla kehitetään nuorisotyötä ja kokeillaan rohkeasti uutta.

Nuorisotila suunnitellaan aina nuoret vahvasti osallistaen. Myös nuorisotilan henkilökunta on suunnittelussa mukana. Sisätilat suunnitellaan nuorten ja henkilökunnan kanssa sisustusarkkitehdin johdolla.

Toiminnalliset tavoitteet

Nuorisotyön toiminta-aikojen vuoksi tilan tulee olla käytettävissä vuorokauden eri aikoina. Erityisten toiminta-aikojen vuoksi tiloissa tulee olla ilmanvaihdon säätömahdollisuus. Tiloihin tarvitaan huone hiljentymiseen ja rauhoittumiseen sekä luottamuksellisiin keskusteluihin nuoren kanssa. Nuorisotyö on luokiteltu työksi, jossa jokaisella työntekijällä tulee olla henkilökohtainen pukukaappi vaihtovaatteita

varten ja suihkutilat. Suihkutilat voivat sijaita kiinteistön yhteisissä sosiaalitiloissa. Toimistotila on kompakti ja monikäyttöinen. Erilaisia säilytys- ja varastotiloja tarvitaan runsaasti kaikissa huoneissa.

Kaikissa tiloissa tulee huomioida tilojen äänieristys, akustiikka, esteettömyys ja turvallisuus. Turvallisuuden takaamiseksi jokaisesta huonetilasta tulee olla kaksi uloskäyntiä. Nuorisotilan käytössä oleviin tiloihin tulee päästä ja tilojen tulee olla valvottavissa omista tiloista käsin. Kulku muualle rakennukseen olisi hyvä saada tarvittaessa suljettua/estettyä. Suunnittelussa otetaan huomioon erillinen seloste ”Nuorisotilan spesifikaatiot 2025, pm” Sisäänkäyntien tulee olla katettuja, luiskattomia ja kynnyksettömiä. Keskeisempien ovien avausmekanismi sellaiseksi, että pyörätuoli, rollaattori kuin lastenvaunuväen liikkuminen on helppoa.

Nuoret osallistetaan tilasuunnittelun kaikkiin vaiheisiin. Nuoret arvostavat moderneja tilaratkaisuja, joissa on nuorille mieleinen muotokieli. Värit ja valoisuus ovat oleellisia ominaisuuksia kaikissa tiloissa.

Tilojen yhteiskäyttö

Lähes kaikki nuorisotilan tilat ovat yhteiskäytössä niin talon sisäiseen käyttöön kuin ulkopuolisiin käyttövuoroihin silloin, kun nuorisotyöllä ei ole tiloissa omaa käyttöä. Vain nuorisotoimisto ja vetäytymistilat ovat ensisijaisesti varattu nuorisotyöntekijöille. Nuorisotilat soveltuvat kaikkien ikäryhmien käyttöön. Osa tiloista kuten studio-bänditila ja pelitila varattavissa henkilökunnalta ja tulevaisuudessa uuden tilavarausjärjestelmän kautta. Tilojen käyttäjiltä edellytetään riittävää osaamista laitteiden käytöstä. Nuorisotilan henkilökunnan sosiaalitilat voivat olla yhteiset pohjakerroksen muiden toimijoiden kanssa.

3.1.4 Vantaa-info

Kuntalaispalvelut toimii nimensä mukaisesti lähellä kuntalaisia. Yksikkö kehittää kaupunkitasoista digitukea ja on asiakaspalvelun asiantuntija.

Kuntalaispalveluiden Vantaa-info tuottaa kaupungin keskitetyn monikanavaisen asiakaspalvelun ja on monelle kuntalaiselle kaupungin kasvot ja ääni. Vantaa-infossa voi muun muassa saada tukea digitaaliseen asiointiin ja kaupungin toimialojen ja muiden viranomaisten asioiden hoitamiseen sekä maksaa laskuja.

Nykyiset tilat

Nykyään Myyrmäen Vantaa-info toimii Myyrmäkitalossa. Asiakastilassa on kolme kassapistettä, odotustilaa, neuvontakoppi, itseasiointimahdollisuus (muutama tietokone sekä skanneri asiakkaan itsenäiseen käyttöön) sekä näyttelytilaa seinälle ripustettavaa julistenäyttelyä varten. Lisäksi tiloihin kuuluu henkilökunnan taustatiloja: kassahuone, wc, keittiö sekä toimistotyötila.

Tilatarpeet ja toiminnalliset tavoitteet

Vantaa-info on kaikille avoin matalan kynnyksen palvelu, joka palvelee arkisin päiväaikaan klo 7.45–17.00 välillä. Vuosittainen kävijämäärä Myyrmäen Vantaa-infossa on n. 45 000. Vantaa-infon henkilöstömäärä Myyrmäessä on noin 3–5 henkilöä päivässä. Vantaa-infolla ei ole käytössä ajanvarausta, mutta palvelutarpeesta riippuen osa palveluista voi toimia tulevaisuudessa ajanvarausperiaatteella.

Tulevaisuudessa Vantaa-infoon tarvitaan nykyistä enemmän rauhallista kahdenkeskistä neuvontatilaa, jossa on mahdollista käsitellä arkaluonteisia tietoja ja antaa digineuvontaa. Neuvontatilan täytyy olla turvallinen niin, että työntekijöillä on aina turvalliset poistumisreitit asiakastilanteissa ja näköyhteys muihin tiloihin säilyy. Lisäksi Vantaa-infon asiakkaat tarvitsevat tietokoneita, joilla he voivat hoitaa tietoturvallisesti asioitaan itsenäisesti tai autettuina. Oivallustentalossa voidaan myös järjestää ryhmämuotoista digineuvontaa esimerkiksi luokkatiloissa, joissa on avälineistö. Vantaa-infolla ja asukastilalla on jossain määrin yhteistä asiakaskuntaa, ja palvelujen on tarkoitus toimia tiiviissä yhteistyössä esimerkiksi digituen osalta.

Kassapisteitä tarvitaan kaksi. Ne tulee suunnitella niin, että määrää voidaan muokata tai tila ottaa muuhun käyttöön. Myös ääniergonomia ja tietosuojavaatimukset on huomioitava suunnittelussa. Kassapisteiden välittömässä läheisyydessä on oltava kassahuone, jossa sijaitsevat kassakaappi ja rahalaskurit ja jonne muilla kuin Vantaa-infon henkilöstöllä ei ole pääsyä. Rahankäsittelyn täytyy olla turvallista ja tilassa täytyy turvallisuussyistä olla aina vähintään kaksi työntekijää. Henkilökunnan poistumisreitit on huomioitava siten, että asiakastilanteista pääsee poistumaan useampaa reittiä esimerkiksi uhkaavassa tilanteessa.

Vantaa-infon henkilökunta tarvitsee myös toimistotyöskentelytilaa sekä hiljaiseen työskentelyyn tarkoitettua tilaa, jossa akustiikka ja tietosuoja on huomioitu ja jota voi käyttää esimerkiksi puhelintyöhön tai Teams-palavereihin (tarve 1–3 henkilölle/päivä). Yhden toimistotyöpisteen on hyvä olla Vantaa-infon tilojen yhteydessä. Muut toimisto- ja palaveritilat voivat olla yhteiskäyttöisiä. Muutaman kerran vuodessa tarvitaan isompaa kokoustilaa n. 20 henkilölle. Taukotilaa tarvitaan turvallisuussyistä Vantaa-infon muiden tilojen yhteyteen.

Nykyään Myyrmäen Vantaa-infossa on julistenäyttelytilaa kaupungin ja yhteistyökumppaneiden toiminnan esittelyä varten. Oivallustentalossa on hyvä olla mahdollisuus vastaavalle näyttelytoiminnalle jossain muodossa.

Strategiset tavoitteet

Vantaa-infon toiminta nojaa syrjäytymisen ehkäisemiseen. Vantaa-info antaa vantaalaisille matalan kynnyksen neuvontaa kaupungin ja muiden julkisten tahojen palveluista sekä tarjoaa tukea digiasioihin. Pyrimme mahdollistamaan yhdenvertaisuuden digitaalisissa palveluissa parantamalla digituen saavutettavuutta. Toimimme työllisyys- ja kotoutumispalveluiden palvelualueella ja kehitämme palveluitamme myös työllisyyttä ja kotoutumista tukevasta näkökulmasta. Yhteistyömme ulottuu kaikille toimialoille ja yli kuntarajojen.

Koska Vantaa-info on kaupungin keskitetty asiakaspalvelu, on tärkeää, että se sijaitsee siellä missä muutkin palvelut ovat. Palveluita on tärkeää olla saatavissa eri puolilla Vantaata.

Tilojen yhteiskäyttö

Vantaa-infolle nimetyistä tiloista kassahuonetta ja siihen välittömästi liittyviä tiloja ei voida turvallisuussyistä avata muiden toimijoiden käyttöön edes Vantaa-infon toiminnan ulkopuolella. Sen sijaan toiminnan ulkopuolella muuhun käyttöön vapautuvia tiloja voisivat olla Vantaa-infon neuvontatila ja odotustila, jotka ovat Oivallustentalon aulatilan yhteydessä. Näiden tilojen osalta täytyy ratkaista tilojen rajaaminen ja avaaminen erilaiseen toimintaan jollain kevyillä ratkaisuilla, koska tilat eivät ole umpinaisia seinillä eroteltuja tiloja.

Vantaa-infon henkilöstöllä voi olla tarvetta hyödyntää rakennuksen muista tiloista löytyvää hiljaista toimisto- tai puhelintyöskentelytilaa. Lisäksi muutaman kerran vuodessa on tarvetta päiväaikaan isommalle kokoustilalle (n. 20 hlö), joka voi olla myös esimerkiksi luokkatila. Rakennuksen henkilöstön sosiaalitiloja voidaan käyttää, mutta Vantaa-info tarvitsee turvallisuussyistä myös omaa sosiaalitilaa tilojensa välittömään läheisyyteen, jottei asiakaspalvelusta täydy siirtyä kauas.

Vantaa-infon on tarkoitus toimia tiiviissä yhteistyössä samassa kerroksessa olevan asukastilan kanssa, ja myös muiden rakennuksen toimijoiden kanssa toivotaan tiivistä yhteistyötä.

3.1.5 Asukastilat

Toiminta ja nykyiset tilat

Asukastilatoiminta on osa yhteisöpalvelujen yksikköä Nuoriso- ja yhteisöpalveluissa. Asukastila on alueen asukkaiden avoin kohtaamistila, jossa kaikenikäiset ihmiset voivat tavata toisiaan sukupolvet ylittäen. Asukastilassa voi nauttia kupin kahvia, lukea päivän lehden ja osallistua yhteisöruokailuihin, harrastaa, osallistua yhdistystoimintaan, luentoihin, kerhoihin sekä muihin erilaisiin yhteisöllisiin tapahtumiin. Kaikki Vantaan kaupungin yhteisöllinen toiminta asukastiloissa on maksutonta.

Asukastilasta löytyy tietokoneita asiakaskäyttöön ja jonkin verran tiloja yhdistysten ja yhteisöjen käyttöön. Asukastilassa järjestetään erilaista neuvontaa, mm. maahanmuutto- ja asumisneuvontaa sekä järjestöjen erilaisia pop-up-neuvontapalveluja. Asukastilassa tulee olemaan kymmeniä järjestöjä aktiivikäyttäjinä ja tilojen varaajina, ja siksi on oivallista, että Oivallustentalossa on paljon erilaisia tilamahdollisuuksia eri kerroksissa. Asukastilan oleskelutilan yhteydessä on suurtalouskeittiö ja pienimuotoinen kahvio ja jonkin verran tilaa yhdessä syömiselle.

Muualla talossa voi järjestää mm. erilaisia työpajoja ja yhteisötaidepajoja, jotka ovat olleet kovin suosittuja. Oivallustentaloon tuleva asukastila on ensimmäinen juuri tähän käyttöön suunniteltu ja rakennettu uusi tila. Tämä asukastila on myös suunniteltu siten, että sitä voi kokonaisuutena vuokrata ulkopuolisille varsinaisen asukastila- ja järjestötoiminnan ulkopuolella kokous- ja juhlatilaksi.

Tilatarpeet

Myyrmäen nykyinenkin asukastila sijaitsee Myyrmäki-talossa hyvien julkisten kulkuyhteyksien varrella ja toimii kaikille yhteisenä olohuoneena. Asukastilassa järjestetään monenlaista yhteisöllistä, harraste-, kerho- ja virkistystoimintaa. Myyrmäen asukastilalla on asiakastietokoneita sekä mahdollisuus saada Vantaainfon järjestämää digitukea tietokoneella asiointiin, maahanmuuttoneuvontaa ja monenlaista muuta järjestöjen järjestämää virkistystä ja valistusta.

Osassa nykyisistä asukastiloista järjestetään erilaisia yhteisöllisiä ruokahetkiä, joihin ovat kaikki asukkaat tervetulleita. Yhteisöruokailujen järjestäminen vaatii hyvän keittiön, osaavia ruoanvalmistajia, rahaa sekä tilan ruokailulle. Oivallustentalon asukastilan viereen on suunniteltu hyvä suurtalouskeittiö, jossa pystyy tekemään ruokaa ainakin kymmenille henkilöille kerrallaan, jopa ehkä sadalle. Suunnitellun asukastilan tupaosa (noin 80 neliötä) ei riitä sadan ihmisen ruokailuun kerralla, joten niin suuret väkimäärät on ruokittava muualla talossa, ehkä alakerran

salissa. Kahviotyyppiseen toimintaan ja pienimuotoisempaan yhteisölliseen syömiseen tila riittää hyvin.

Epäselvää on, miten asukastilan viereen suunniteltu markkinaehtoinen kahvila suhtautuu asukastilan ilmaiseen tarjontaan. Asukastilan resurssien näkökulmasta on haaste, että maksamaan pystyvät asiakkaat tulevat myös käyttämään ilmaista tarjontaa, joka ei sitten välttämättä riitä vähävaraisille.

Yhteisötyöntekijät järjestävät alueellisia verkostokahveja, joiden tarkoituksena on koota yhteen toimijoita alueellisesti ja näihinkin suunniteltu asukastila hyvin sopii. Tapaamiset tarjoavat mahdollisuuden alueen eri toimijoiden väliselle tutustumiselle, kuulumisten vaihdolle, vuorovaikutukselle ja yhteistyölle. Verkostokahveille ovat tervetulleita kaikki alueen toimijat.

Asukastilojen käyttövuoroja varataan Timmi-tilavarausjärjestelmän kautta. Vakiokäyttövuorolaisille löytyy nykyisistä asukastiloista jonkin verran kaappeja tavaroiden säilytykseen. Myös Oivallustentalossa järjestöille pitää varata mahdollisuus säilyttää omia tavaroitaan jossain. Järjestöjen varaamien tilojen tulisi toimia sähkökoodilukoilla.

Asukastilan on oltava esteetön ja kaikin puolin helposti lähestyttävä, ja Oivallustentalossa tämä toteutuukin erinomaisesti. Tilasuunnittelussa on kiinnitettävä huomiota akustiikkaan huomioiden asukastilojen monipuolinen käyttäjäkunta lapsiperheistä senioreihin. Tilojen käytössä on huomioitava myös se, että tulevan asukastilan toinen pitkä seinä on kokonaan lasia, josta toiminta näkyy ulos asti.

Asukastilan kylkeen on suunniteltu myös kolmea pienempää huonetta, joita voi käyttää erilaiseen neuvontaan, kahdenkeskisiin tai pienryhmätilanteisiin sekä tarvittaessa henkilökunnan työtiloina.

Turvallisuus

Sisääntuloaulaan ja ulko-ovien läheisyyteen tulee kiinnittää erityistä huomiota turvallisuuden näkökulmasta. Tila rakentuu keskeiselle paikalle. Viime vuosien aikana Myyrmäen keskustassa lisääntynyt häiriökäyttäytyminen ja turvallisuustilanteen muutos tulee huomioida asukastilaa suunniteltaessa. Asukastilaa suunniteltaessa on huomioitava, että yhteiset aulapalvelut ja järjestyksenvalvonta palvelevat myös sitä. Kaupunkikulttuuritalo Mosaiikissa työskentelee yhteinen talokoordinaattori, joka voisi olla hyvä toimintamalli myös Oivallusten talossa.

Tilassa itsessään on oltava ison oleskelutilan yhteydessä mahdollisuus kahvitteluun ja eväiden syömiseen. Oivallustentaloon suunnitellaan markkinaehtoista kahvilaa.

Palveluja yhteensovittaessa on tärkeää huomioida, että markkinaehtoinen toimija ei voi rajoittaa asukastilatoiminnan maksutonta ruokailua tai kahvitarjoilua. Asukastilassa mahdollistetaan omien eväiden syönti ja maksuttomat yhteisölliset ruokailut.

Yhteisökeittiön sijainti ja koko suhteessa asukastilaan on kriittinen tekijä, joka määrittelee asukastilojen maksimikapasiteetin yhteisöllisten ruokailujen järjestämiseen. Parhaimmillaan asukastilojen yhteisöruokailuissa tai yhteisöaamiaisella kävijöitä on ollut jopa 150-200 kerrallaan. Keittiötiloissa on huomioitava myös riittävä ilmastointi tulo- ja poistoilman osalta liittyen ammattimaiseen astianpesukoneeseen, jääkaappiin, pakastimeen ja uuniin.

Asukastiloihin tarvitaan riittävä määrä äänieristettyjä vetäytymistiloja. Esim. erilaisissa neuvontapalveluissa käsitellään luottamuksellisia tietoja, jolloin on päästävä asiakkaan kanssa rauhassa keskustelemaan akustiikalta äänieristettyyn tilaan. Vetäytymistiloja voivat käyttää myös hyvinvointialueen jalkautuvat palvelut sekä Vantaa-infossa toimivat muut palveluntuottajat. Henkilökunnan on saatava mahdollisuus vetäytymiseen, koska kohtaamistyö vaatii paikan palautumiselle.

Asukastilojen toiminta on sekä ohjattua että asukkaiden omaehtoista toimintaa, jossa henkilöstöä on paikalla vähän tai ajoittain ei ollenkaan. Asukastilat tulee olla helposti valvottavissa. Lisäksi on huomioitava riittävät poistumistiet turvallisuuden varmistamiseksi.

Perustelut

Asukastila sijaitsee Myyrmäki-talossa, joka tullaan tulevaisuudessa korvaamaan uudella kaupunkikulttuuritalolla. Tässä kokonaisuudessa asukastilat on katsottu soveltuvan parhaiten Oivallusten -talon kokonaisuuteen.

Nykyisen asukastilan koko ei aivan riitä asukastilatoimintaan, koska se on erittäin suosittu palvelu Myyrmäessä. Keittiö ei varsinkaan ole riittävä, ja henkilökunnan tiloista on pula. Neuvotteluhuoneita tai yhdistysten vuokraamiseen tarkoitettuja tiloja voisi olla enemmän. Oivallustentalon suunniteltu asukastila ei ole pinta-alaltaan sen suurempi, joten toiminta on mitoitettava saataviin neliöihin, mutta keittiö on suunniteltu huomattavasti toimivammaksi ja isommaksi.

Strategiset tavoitteet

Asukastilatoiminnan tärkein strateginen tavoite on segregaation ja syrjäytymisen ehkäisy, yksinäisyyden vähentäminen sekä merkityksellisen tekemisen tarjoaminen. Asukastilatoiminnalla vahvistetaan alueen yhteisöllisyyttä ja kuntalaisten aktiivi-

suutta ja toimijuutta. Sukupolvien kohtaamista halutaan lisätä. Tilojen tulee olla turvalliset kaikille kävijöille.

Asukastoimintatyyppiset, yhteisölliset toimintamallit ovat hyvinvointipalvelujen muotoja, joihin osallistumalla kansalaiset voivat tavoittaa osallisuuttaan, vahvistaa toimijuuttaan oman arjen ja lähiympäristönsä asioissa. Yksinäisyys on yhä lisääntyvä yhteiskunnallinen ja henkilökohtainen ongelma, joka aiheuttaa sairastumista ja syrjäytymistä. Yksinäisyyden osalta Vantaa johtaa tällä hetkellä valtakunnallisia tilastoja. Asukastilojen merkitys asukkaiden hyvinvoinnille on kansalaisuuden vahvistuminen elämäntilanteissa, joissa valinnanmahdollisuudet muuten ovat vähäisempiä.

Asukastilatoimintaa toteutetaan yhdessä paikallisten asukkaiden ja yhteisöjen kanssa. Asukastila voi olla tulevaisuudessa myös osa kaupungin valmius- ja varautumistyötä mm. tarjoamalla paikan erilaisen kriisiavun toteuttamiseen. Yhteisöllisyys luo alueelle yhteishenkeä ja turvaa sekä kumppanuutta yhdistysten, yritysten ja asukkaiden kanssa ja tätä kautta yhteisöllisyys on myös yksi osa kriisinkestävyyttä ja valmiutta. Asukastilat toimivat myös merkityksellisinä ja matalan kynnyksen työllistämisen paikkoina.

Tilavaraus on tehtävä mahdollisimman helpoksi myös niille, joilla ei ole digivalmiuksia. Tarkoituksena on, että taustaltaan erilaiset asukkaat voivat toimia yhdessä. Tilojen tulee olla monikäyttöiset, muunneltavat, täysin esteettömät ja viihtyisät ja sijaitsevat hyvien liikenneyhteyksien varrella kuten Oivallustentalossa onkin tilanne.

Toiminnalliset tavoitteet

Oivallustentalon asukastilan toimintamuodot ovat pääosin samat kuin nykyisinkin. Asukastilassa toimintaa voivat järjestää erilaiset toimijat kuten järjestöt, yhteisöt, säätiöt ja paikalliset vapaaehtoiset. Asukastilojen toiminnassa huomioidaan alueen erityistarpeet. Asukastilassa toteutuu mm. matalan kynnyksen ohjaus- ja neuvontapalvelut, digiasioinnin opastus, koulutus, vertaisryhmät, naapuriapuverkostot, vapaaehtoistoiminta, harrastetoiminta, tapahtumat, teemapäivät, työpajat ja kurssit. Asukastila voi toimia alueen olohuoneena tarjoten kohtaamispaikan eri taustoista tuleville ihmisille.

Asukastilojen käyttäjien toiveita kerättiin asukastilakyselyllä 2024. Asukkaat toivoivat monipuolista ohjelmaa, kahvilatoimintaa ja ruokailumahdollisuutta, vapaan oleskelun aluetta sekä erilaista neuvontaa ja ryhmätoimintaa myös iltaisin. Ilta-aikojen aukioloa rajoittaa eniten rajalliset henkilöstöresurssit. Ilta-aikaista toimintaa on jo nyt paljon järjestöjen toimesta, ja sitä on mahdollista lisätä toteuttamalla toimintaa

yhdessä eri toimijoiden kanssa. Tavoite on, että Oivallustentalon asukastila voidaan pitää joka päivä auki aamusta iltaan, joko asukastilahenkilökunnan tai järjestöjen toimesta.

Asukastilakyselyssä ihanneasukastila olisi turvallinen, viihtyisä, lähellä ja kaikkien saavutettavissa oleva tila, jossa tapaisi uusia ja vanhoja tuttuja ja saisi toimia yhdessä eri-ikäisten ihmisten kanssa ja saisi toimia yhdessä eri-ikäisten ihmisten kanssa. Asukatilat on tarkoitettu laajalle kohderyhmälle eikä niissä järjestettävä toiminta ole pääsääntöisesti tiettyyn kohderyhmään tai ikäryhmän sidottua. Näissäkin vastauksissa tuli esiin kahvittelun ja ruoan tärkeys. Ilta-aukioloja toivottiin vastauksissa sekä mahdollisuuksia pitää omia juhlia. Toivottiin myös mahdollisuutta päästä osallistumaan ohjelman ja toiminnan suunnitteluun.

Tilojen yhteiskäyttö

Todennäköistä on, että uusissa ja viihtyisissä tiloissa asukasmäärät edelleen kasvavat. Tämä asettaa haasteen henkilökunnan määrälle, keittiön ja tilan koolle.

On tärkeää, että Oivallustaloa suunnitellaan yhteiskäyttöiseksi sekä kaupungin omien toimijoiden että ulkopuolisten toimijoiden kesken. Rakennuksessa tulee olemaan runsaasti erilaisia tiloja, joita voi yhdessä sopien käyttää, jos oman tilan neliöt eivät riitä. Suunnitteluprosessissa kiinnitetään tähän erityistä huomiota.

Oivallustentalon asukastilaa on suunniteltu yhteistyössä Vantaa-Infon ja nuorisotilan kanssa. Nämä kolme sijaitsevat vierekkäin ala-aulassa ja niillä on paljon potentiaalia yhteistyöhön sekä tilojen, mutta ehkä myös osin henkilökunnan ja tarjotun toiminnan suhteen. Henkilökunnan sosiaalitilat on suunniteltu yhteisiksi nuorisotilan ja Vantaa- infon kanssa. Järjestökäyttö tulee miettiä yhdessä vähintään nuorisotilan kanssa.

3.1.6 Lasten ja nuorten kulttuuripalvelut

Toiminta

Lastenkulttuurilla tarkoitetaan eri taiteen ja kulttuurialojen ammattilaisten lapsille tuottamaa ja lasten kanssa yhdessä tekemää kulttuuria, olemassa olevan kulttuuriperinnön välittämistä lapsille sekä lasten itsensä luomaa kulttuuria.

Lasten ja nuorten kulttuuripalveluiden tavoitteena on lasten kulttuuristen oikeuksien edistäminen. YK:n lapsen oikeuksien sopimuksen 31. artiklan mukaan jokaisella lapsella on oikeus taide- ja kulttuurielämään. Kulttuurin ja taiteen parissa toimimi-

nen tuottaa hyvinvointia itseilmaisun, mielihyvän ja osallisuuden kokemusten kautta. Lastenkulttuuri tarjoaa tilaisuuksia yhdessä toimimiseen, mikä edistää yhteisöllisyyttä, vuorovaikutusta sekä syventää sosiaalisia suhteita.

Lastenkulttuurikeskuksessa pääsee kokemaan ja tekemään taidetta musiikki-, teatteri- ja tanssiesitysten, näyttelyiden, tapahtumien, työpajojen ja harrastusten kautta. Kouluille ja varhaiskasvatukseen järjestetään Vantaan kulttuurikasvatussuunnitelman mukaista toimintaa.

Lastenkulttuurikeskuksen käyttäjät ovat sekä yksittäisiä lapsia, nuoria ja perheitä että koulu- ja päiväkotiryhmiä. Toimintaa järjestetään sekä päiväsaikaan että iltaisin ja viikonloppuisin. Lastenkulttuurikeskuksen tiloja käyttävät myös taiteen harrastusten ja iltapäivätoiminnan järjestäjät sekä muut taide- ja kulttuuritoimijat.

Nykyiset tilat

Lastenkulttuurikeskus Toteemi Myyrmäessä on yksi Vantaan kolmesta lastenkulttuurikeskuksesta. Se on toiminut 1980-luvulta asti Myyrmäen raitin varrella osoitteessa Myyrmäentie 6. Tila on erillisrakennus (entinen ruokakauppa) isossa kerrostaloyhtiössä. Vantaan kaupunki omistaa osakkeet ko. taloyhtiössä (Myyrinrunko, Myyrmäentie 6).

Neliöitä nykyisissä tiloissa on 450 m2. Tilat peruskorjattiin ja niiden toiminnallisuutta ja saavutettavuutta parannettiin vuosina 2023-24 toteutetun taloyhtiön putkiremontin yhteydessä. Toteemissa käy vuosittain n. 10 000 kävijää. Arviolta 2/3 heistä on lapsia.

Toiminta ja kohderyhmät

Lasten ja nuorten kulttuuripalvelut tuottaa Myyrmäen kaupunkikulttuuritaloon lapsille, perheille ja lapsiryhmille suunnattuja palveluita ja toimintaa kuten esityksiä (teatteri, tanssi, sirkus, nukketeatteri, musiikki, elokuva jne.) ja näyttelyitä, jotka ovat usein toiminnallisia ja elämyksellisiä. Lastenkulttuuri sisältää myös paljon omaa tekemistä, yhdessä oppimista ja taidekasvatusta. Työpajoihin ja kursseille osallistuva kokonaiset perheet yhdessä, koulu- ja päiväkotiryhmät, mutta myös alan ammattilaiset (opettajat ja kasvattajat). Tiloissa järjestetään työpajoja, kursseja ja asiantuntijaluentoja. Tilojen tulee olla kalustetut ja muunneltavissa sekä lapsi- että aikuisyleisöille sopiviksi. Sinne tullaan varata vasten tilaisuuksiin, joihin on ilmoittauduttava, mutta non-stop tekemistä pitää löytyä myös sattumalta tilaan poikkeaville asiakkaille (esim. näyttely, avoin pajatila, leikki- ja lukunurkka).

Lasten ja nuorten kulttuuripalveluiden yleisöä / kohderyhmiä ovat vapaa-ajallaan palveluita käyttävät lapsiperheet ja -ryhmät (aikuiset ja lapset yhdessä), ammattilaisen ohjaamat ryhmät (varhaiskasvatus ja koulut), yksittäiset lapset harrastajina / vapaa-ajalla sekä lastenkulttuurista kiinnostuneet ja ammattilaiset (kasvattajat, opettajat, kulttuurialan ammattilaiset)

Toiminta ja palvelut toteutetaan yhteistyössä alan ammattitoimijoiden kanssa (taide- ja kulttuurilaitokset, taiteen perusopetus, lastenkulttuurin ja taiteen kentän toimijat).

Toimintaa järjestetään aamupäivisin koulu- ja päiväkotiryhmille, iltapäivisin harrastustoimintaan ja iltaisin sekä viikonloppuisin perheille. Painopiste oman toiminnan tuottamisessa on aamupäivissä ja viikonlopuissa.

Tilatarpeet

Lastenkulttuurin tilojen tulisi olla kaikille vantaalaisille saavutettavat ja monimuotoisen, ammattimaisen ja laadukkaan toiminnan mahdollistavat. Tämä tarkoittaa esim. teatteritilaa, joka sopii ammattimaisiin esittävän taiteen produktioihin ja jossa on riittävästi korkeutta esim. Sirkusesityksiin. Se tarkoittaa myös näyttelytiloja laadukkaisiin ja toiminnallisiin näyttelyihin. Ripustus- ja valaistustekniikan on oltava muunneltavia ja seinäkkeiden siirreltäviä. Työpaja- ja toimintatilojen on sovittava monitaiteiseen työskentelyyn. Samat tilat voivat olla myös harjoitustiloja sekä studiotiloja, joissa esim. residenssitoimintaa. Yleisten tilojen on oltava turvalliset ja toiminnallisesti monipuoliset. Varastotiloja kiertonäyttelyiden, taideopetuksen, esitysten ym. tarpeisiin Lastenkulttuurin tilojen yhteydessä tulee olla tarpeeksi tilaa myös lastenvaunuille perhetapahtumien yhteydessä.

Strategiset ja toiminnalliset tavoitteet

Koska Lastenkulttuurikeskus pystyy jatkamaan nykyisissä tiloissaan Myyrmäessä ainakin toistaiseksi, esitetään että Toteemi siirtyisi Oivallustentalon uusiin tiloihin mahdollisesti vasta kun Elämystentalo on valmistunut. Näin lastenkulttuurikeskukselle korvamerkattuja tiloja voisi hyödyntää väistötiloina Elämystentalon rakentamisen ajan esimerkiksi Myyrmäen kirjastolle – erityisesti tilat voisivat soveltua kirjaston lapsiasiakkaille. Tätä on selvitetty hankesuunnittelun aikana erillisenä projektina. Toteemin tilatarve päivitetään ennen Elämystentalon valmistumista.

Oivallustentalon lastenkulttuurikeskukselle korvamerkityt tilat tulee suunnitella niin, että tila- ja rakenneratkaisut mahdollistavat tulevaisuudessa joustavan muuntumisen tarpeisiin, joita ei vielä tarkasti tiedetä - tämä voi tarkoittaa jopa kerrosten välisten rakenteiden avaamista.

Tilojen yhteiskäyttö

Myyrmäen kaupunkikulttuuritaloissa lasten ja nuorten kulttuuripalvelut pystyy hyödyntämään toiminnassaan synergiaa talon muiden toimijoiden kanssa. Tilojen, palveluiden, tapahtumien ja toimintojen suunnitteleminen ja toteuttaminen yhdessä tarjoaa mahdollisuuden ainutlaatuiselle ja monipuoliselle koko perheen kulttuurikeskittymälle.

Lasten ja nuorten kulttuuripalvelut voi järjestää lapsille suunnattuja esityksiä ja tapahtumia talon 1. kerroksen esiintymissalissa, 3. kerroksen näyttelytilassa ja muissa yhteisissä tiloissa. Lastenkulttuuri pystyy hyödyntämään myös esim. kuvataidekoulun, musiikkiopiston ja aikuisopiston taideluokkia silloin kun ne eivät ole pääkäyttäjän käytössä, esim. arkiaamuisin ja viikonloppuisin. Lastenkulttuurikeskuksen tiloja voivat puolestaan käyttää talon muut toimijat erityisesti silloin, kun käyttäjät ovat pieniä lapsia ja lapsiperheitä, koska lastenkulttuurin tilat varustetaan sopiviksi erityisesti vauvoille vanhempineen, lapsiryhmille ja perheille.

Lastenkulttuurikeskuksen tiloja käyttävät myös monet yhteistyökumppanit kuten harrastus- ja iltapäivätoiminnan järjestäjät, taiteen perusopetus ja monet muut järjestötoimijat. Myös yksittäisillä kaupunkilaisilla on tarpeita tilan vuokraukseen yksityistilaisuuksia (esim. syntymäpäivät ja muut perhejuhlat) varten. Näitä tarpeita on enemmän kuin mihin nykyisin pystytään vastaamaan.

3.1.7 Kuvataidekoulu

Toiminta

Vantaan kuvataidekoulu on Suomen toiseksi suurin kuvataidekoulu, jossa opiskelee noin 800 lasta ja nuorta. Koulu tarjoaa laajan opetussuunnitelman mukaista kuvataiteen perusopetusta 5–20-vuotiaille vantaalaisille. Opetusta järjestetään viidessä toimipisteessä eri puolilla Vantaata. Pääopetuspiste sijaitsee Kulttuurikeskus Orvokissa Tikkurilassa, ja toiseksi suurin toimipiste on Myyrmäkitalossa, jossa opiskelee noin 350 oppilasta.

Taiteen perusopetus on tavoitteellista taidekasvatusta, jota järjestetään vapaa-ajalla. Opetus perustuu Lakiin taiteen perusopetuksesta (633/1998) ja opetusta ohjaa Opetushallituksen määräys opetussuunnitelman perusteista (OPH-2068-2017). Opetuksesta vastaavat alan koulutetut ammattilaiset, ja opettajien kelpoisuusvaatimuksista säädetään asetuksessa 986/1998. Vantaalla taiteen perusopetuksella on pitkät perinteet – Vantaan kuvataidekoulu on perustettu vuonna 1982.

Taiteen perusopetus kehittää lapsen ja nuoren pitkäjänteisyyttä, ajattelun taitoja ja luovuutta. Näiden avulla kasvaa aikuinen, jolla on vahva sosiaalinen ja kulttuurinen pääoma sekä tärkeitä tulevaisuuden työelämätaitoja, kuten analyyttinen ja systeeminen ajattelu, uteliaisuus, kyky oppia uutta, sitkeys, joustavuus ja mukautumiskyky.

Nykyiset tilat

Nykyisessä Myyrmäkitalossa on kolme taideluokkaa, jotka ovat yhteiskäytössä Kuvataidekoulun, Aikuisopiston ja Artsin kanssa.

Luokat ovat varustelultaan erilaisia taiteen eri osa-alueiden opettamista varten.

Grafiikan luokka on suunniteltu perinteisen grafiikan tekemistä varten ja varusteltu siihen sopivilla välineillä, kuten syövytysaltailla ja vetokaapilla. Nykyinen grafiikan tila on kuitenkin liian pieni käyttötarkoitukseensa, mikä rajoittaa työskentelyä ja laitteiden käyttöä.

Keramiikkaluokan yhteydessä ei ole kunnollista savivarastoa, lasitevarastoa eikä tilaa polttoa odottaville töille. Tilassa on kaksi keramiikkauunia, mutta niiden kapasiteetti on yhteiskäyttöön riittämätön. Suurempaa uunia ei ole voitu hankkia, koska lattiarakenne ei kestäisi sen painoa. Yhteiskäytössä olevassa keramiikkaluokassa tulisi olla riittävät ja toimivat varastotilat kaikille käyttäjille. Lisäksi nykyisistä tiloista puuttuvat viemäreihin kuuluvat saostusaltaat, mikä heikentää tilojen käytettävyyttä ja turvallisuutta.

Piirustuksen ja maalauksen luokka on niin ikään käyttötarkoitukseensa liian pieni, erityisesti silloin, kun työskentelyssä käytetään maalaustelineitä. Varastotila on ahdas ja hankalan muotoinen, sillä se sijaitsee hätäpoistumistien yhteydessä kulkevassa käytävässä. Kuten muissakin yhteiskäytössä olevissa taideluokissa, myös tässä tilassa tulisi olla riittävät ja helposti saavutettavat varastotilat kaikille toimijoille.

Strategiset ja toiminnalliset tavoitteet

Kuvataidekoulu tarvitsee nykyistä väljemmät ja monipuolisemmat tilat, jotka tukevat eri taiteenalojen opetusta ja työskentelyä. Tilojen tulisi käsittää kolme suurta luokkaa, joissa on hyvä ilmanvaihto, runsaasti sähköpistokkeita, useita vesipisteitä ja riittävästi tilaa vähintään 25 hengen työskentelylle. Jokaisessa luokassa tulee olla tilaa maalaustelineille ja kulkuväylille, sekä mahdollisuus ripustaa katosta esimerkiksi valokuvauksen taustakangas, greenscreen tai varjoteatterikangas. Luokkien varustukseen kuuluu myös paikka kopiokoneelle (ei keramiikkaluokassa), lukollinen

säilytystila pädeille ja kannettaville tietokoneille latausmahdollisuuksineen sekä isot siirrettävät näytöt, joille tarvitaan oma tilansa.

Grafiikan luokassa täytyy olla riittävästi tilaa grafiikan prässille, korkeille lasipöydille ja syövytysastialle. Paperinkostutuslaatikot, värien levitystilat ja kuivauspaikka on sijoitettava ergonomisesti ja lähelle työpistettä. Luokan lämpötilan säätömahdollisuus on tärkeä. Tila, joka voidaan pimittää täysin, mahdollistaisi valomaalauksen kaltaiset menetelmät. Viemäreihin tarvitaan saostusaltaat, sillä opetuksessa käytetään materiaaleja, jotka eivät saa päätyä viemäriverkostoon.

Keramiikkaluokassa täytyy olla tilaa kuudelle dreijalle, jotka voidaan säilyttää ja käyttää samassa tilassa ilman jatkuvaa siirtelyä. Savien, lasitteiden ja työvälineiden säilytykseen tarvitaan runsaasti hylly- ja kaappitilaa, myös korkeaa säilytystilaa. Saviprässi ja ekstruuderi vaativat oman paikkansa. Keramiikka-alustojen kuivatus vie paljon tilaa, joten niille tarvitaan erillinen säilytysratkaisu. Tilassa tulisi olla saostusaltaallinen lattiakaivo.

Uunihuoneen on oltava erillinen, suljettu tila, jossa on tehokas kohdeilmanpoisto kaasuille. Tilaan tarvitaan myös säilytystilaa teollisuusimurille ja riittävästi hyllyjä polttoa odottaville töille.

Grafiikan ja muiden kemiallisia aineita sisältävien työmenetelmien vuoksi koululla tulee olla vetokaappi, jota voidaan käyttää myös kuivapastelli- ja hiilitöiden fiksatiivikäsittelyyn, lasitukseen ja kipsityöskentelyyn.

Kuvataidekoulun luokkien yhteydessä täytyy olla runsaasti erillistä varastotilaa ja kaappeja, jotta tarvikkeita ja keskeneräisiä töitä ei tarvitse säilyttää opetustiloissa. Suuremmat varastot voivat sijaita käytävällä, jolloin niihin pääsee kulkematta opetuksen keskeltä. Luokissa tulee olla myös avointa hyllytilaa ja kuivaustelineitä, joihin mahtuvat isommat maalaukset. Öljyvärimaalauksille on oltava oma telineensä. Liikuteltava grafiikanprässi on voitava sijoittaa tarvittaessa myös muihin luokkiin. Maalaustelineille tarvitaan tukevat seinätelineet esimerkiksi käytävälle. Varastossa tulee olla metallikaappi liuottimien ja muiden paloherkkien aineiden säilytystä varten.

Jokaisessa luokassa on oltava useita vesipisteitä, joissa on syvät ja tilavat altaat. Työskentelyä helpottaa, jos tiloissa on riittävästi seinäpintaa ja vitriinejä valmiiden töiden esillepanoa varten. Seinien tulisi soveltua erilaisten teosten ripustukseen. Ilmoitustaulut tai muut kevyet kiinnitysjärjestelmät mahdollistavat näyttelyiden rakentamisen myös luokkien sisälle.

Oppilaille on järjestettävä turvallinen ja myrkytön tila, jossa he voivat odottaa tuntien alkua tai pitää taukoa. Odotustilassa voi samanaikaisesti olla jopa 36 oppilasta, joten sen on oltava tilava ja helposti valvottava. Naulakoita tarvitaan sekä pienille että isoille oppilaille, myös essuille. WC-tilojen tulee sijaita lähellä luokkia. Poistumisreittien on oltava turvallisia myös iltaisin, jolloin vanhemmat voivat noutaa lapsensa suoraan opetustiloista.

Kuvataidekouluun tarvitaan lisäksi oma näyttelytila tai galleria, jota voidaan käyttää talon toimijoiden omiin näyttelyihin. Erillinen kaupunkiverstastila, esimerkiksi kirjaston yhteydessä, tarjoaisi mahdollisuuden käyttää varattavia laitteita, kuten lasertulostimia, 3D-tulostimia, tietokoneita, ompelukoneita ja vinyylileikkureita. Tämä tukisi monipuolisesti taiteen ja teknologian yhdistävää työskentelyä.

Tilojen yhteiskäyttö

Kuvataidekoulun tiloja voidaan hyödyntää yhteiskäytössä arkisin ennen klo 15 sekä mahdollisuuksien mukaan koulun lomajaksoina. Tilat soveltuvat erityisesti lastenkulttuurin toimintojen, nuorisopalvelujen kulttuurisen nuorisotyön, kansalaisopiston taidekurssien, eri järjestöjen sekä mahdollisesti aikuisten perusopetuksen ryhmien käyttöön. Myös peruskoulun ryhmät voivat hyödyntää tiloja aamupäivisin esimerkiksi kuvataiteen, käsityön tai ilmiöpohjaisen oppimisen projekteissa. Lisäksi kaupungin henkilöstö voi käyttää tiloja kokouksiin, työpajoihin, koulutuksiin ja työhyvinvointipäiviin, jolloin luovat ja toiminnalliset ympäristöt tukevat yhteisöllisyyttä ja hyvinvointia.

Hyvin varustellut luokkatilat, keramiikka- ja grafiikkaluokat sekä näyttelytila tarjoavat monipuoliset puitteet taidekasvatukseen, työpajatoimintaan ja pienimuotoisiin tapahtumiin. Näin tilat palvelevat laajasti kulttuuri-, kasvatus- ja hyvinvointipalveluja silloin, kun Kuvataidekoulu ei niitä itse käytä.

Muilta käyttäjiltä edellytetään tilojen ja välineistön huolellista käyttöä, siisteyden ylläpitoa ja turvallisuusohjeiden noudattamista. Kuvataidekoulun omia materiaaleja, välineitä ja laitteita ei pääsääntöisesti saa käyttää, vaan jokainen toimija vastaa omista tarvikkeistaan ja materiaaleistaan. Yhteiskäyttöä varten tiloissa tulee olla erilliset ja riittävät varastotilat muiden käyttäjien omien materiaalien ja välineiden säilytykseen, jotta työskentely eri toimijoiden välillä on sujuvaa ja selkeää.

3.1.8 Vantaan Musiikkiopisto

Toiminta

Vantaan musiikkiopisto on perustettu vuonna 1964, ja se on yksi maamme suurimmista kunnallisista musiikkioppilaitoksista. Opetus perustuu Lakiin taiteen perusopetuksesta (633/1998) ja opetusta ohjaa Opetushallituksen määräys opetussuunnitelman perusteista (OPH-2068-2017). Vantaan musiikkiopistossa opiskelee noin 2000 oppilasta. Opetusta antaa 50 vakituista opettajaa ja tällä hetkellä 44 määräaikaista, joiden määrä vaihtelee hieman vuosittain oppilaiden soitinvalinnoista johtuen. Hallintohenkilökuntaa on 9.

Musiikin taiteen perusopetuksen tehtävänä on luoda edellytykset hyvän musiikkisuhteen syntymiselle. Tavoitteena on, että oppilaat kehittävät musiikillista osaamistaan ja iloitsevat oppimisestaan. Opetus antaa valmiuksia musiikin elinikäiseen harrastamiseen ja oppilaan tavoitteiden mukaiseen musiikkiopintojen jatkamiseen muilla koulutusasteilla.

Musiikkiopistossa musiikkia voi opiskella monella tapaa sekä yksilö että ryhmäopetuksessa. Soittotuntien lisäksi tarjolla on ryhmämuotoista opetusta esimerkiksi bändeissä, orkestereissa, kuoroissa ja pienyhtyeissä sekä musiikin hahmotusaineissa. Toimintaa on tarjolla monen ikäisille.

Opintojen edetessä oppilas oppii tunnistamaan musiikilliset vahvuutensa ja löytää omat tapansa ilmaista itseään musisoiden. Musiikillisten taitojen kartuttamisen lisäksi oppilasta rohkaistaan opintojensa joka vaiheessa luovaan ajatteluun ja toimintaan, esteettiseen kokemiseen sekä uusien ratkaisujen etsimiseen. Opetus tukee oppilaan myönteisen minäkuvan, terveen itsetunnon ja vuorovaikutustaitojen kehittymistä. Oppilasta ohjataan tekemisen ja osallisuuden kautta ymmärtämään musiikin merkityksiä kulttuurin kokonaisuuteen kuuluvina ilmiöinä. Näin oma musiikkiharrastus voi asettua osaksi elävää ja toimivaa musiikkikulttuuria sekä koko taiteiden kenttää.

Nykyiset tilat

Musiikkiopistolla on kolme pääopetuspistettä. Itä-Vantaan opetus on keskittynyt Tikkurilaan (Lummetie 4 ja Orvokkitie 15), jossa on myös opiston hallinto. Länsi-Vantaan pääopetuspiste on osoitteessa Patotie 2 A. Ruotsinkielinen opetus on keskitetty Patotie 2 B:hen.

Patotien tiloihin on keskitetty soitonopetuksen lisäksi Länsi-Vantaan yhteissoiton- ja musiikin hahmotusaineiden ryhmäopetus sekä musiikkileikkikoulun opetus. Lisäksi musiikkiopistolla on opetusta kymmenessä sivutoimipisteessä eri puolilla Vantaata.

Patotien opetustilat on suunniteltu ja rakennettu huomioiden musiikin opetuksen vaatimukset äänieristyksen osalta (lattia-, väliseinä, ilmastointi- ja putkirakenteet äänen kulkua estävät/vaimentavat).

Salissa harjoittelevat orkesterit, kuorot ja bändit. Salissa on lisäksi järjestetty iltaisin ja viikonloppuisin lukuisia konsertteja ja tasosuorituksia. Yksilö- ja pienryhmäopetusta annetaan pienemmissä opetusluokissa.

Kulkuyhteydet toimipisteeseen julkista liikennettä käyttäen ovat erinomaiset. Keskeinen sijainti mahdollistaa yhteistyön lähialueiden päiväkotien, koulujen (Uomarinteen koulu, Vaskivuoren lukio) sekä vanhusten palvelutalojen kanssa. Näin musiikkiopisto pystyy palvelemaan kuntalaisia mahdollisimman laajasti.

Oppilaita käy viikoittain toimipisteessä 845 kpl, jakauma seuraavasti:

- yksilöopetus 347
- orkesterit (3 kpl) 52
- kuorot (5 kpl) 41
- musiikin hahmotusaineet (30 ryhmää) 203
- bändit (8 kpl) 50
- musiikkileikkikoulu (16 ryhmää) 91 lasta ja 61 vanhempaa (perheryhmät) - lisäksi 70 vanhempaa odottaa aulatiloissa oppitunnin ajan

Opetustiloja toimipisteessä suomenkielisessä opetuksessa:

- Harjoitussali
- 6 yksilöopetustilaa
- 4 on piano-opetustilaa (flyygeli ja piano)
- 2 muskariluokkaa (ryhmäopetus)
- 1 musiikin hahmotusaineiden luokka (ryhmäopetus)
- 1 bändiluokka (ryhmäopetus)
- 1 musiikin teknologia luokka (ryhmäopetus)

Opetustiloja ruotsinkielisessä opetuksessa:

- 1 piano-opetustila (flyygeli ja piano)
- 1 pienryhmäopetustila
- 3 yksilöopetustilaa

Muut tilat suomenkielisessä opetuksessa:

- 1 nuotisto ja käsikirjasto (3 298 kpl lainattavia nuotteja)
- 1 soitinlainaamon varasto
- 2 kpl varasto
- 3 odotustilaa (ei tarvita, jos yhteinen odotustila)
- Opetustiloja toimipisteessä ruotsinkielisessä opetuksessa:

- 1 musiikin perusteiden luokka (ryhmäopetus)
- 1 muskari- / piano-opetus tila
- 3 yksilöopetustilaa

Muut tilat ruotsinkielisessä opetuksessa:

- 1 opettajainhuone
- 1 toimistohuone
- 3 kpl varasto
- 1 odotustila (svenska rummet säilyy, kun ruotsinkielisillä oma odotustila)

Nykyiset ryhmäopetustilat

Orkesterien ja kuorojen opetustilana toimii harjoitussali. Tilan ominaisuus: korkeampi tila kuin normaali opetustila, suorakaiteen muotoinen ”kenkälaatikkomalli”, tasainen lattia.

Tila on monikäyttöinen. Se on useamman orkesterin ja kuoron ja kamarimusiikkikokoonpanojen opetustila, sekä musiikkiopiston tasosuoritusten ja syventävien opintojen lopputyön ns. ”Soivan osuuden” esittämistila.

Harjoitussalissa opiskelee joka viikko useampi jousi- ja puhallinorkesteri sekä useita kuoroja ja kamarimusiikkikokoonpanoja, joissa on jopa 40 soittajaa tai laulajaa. Lattiatilaa tulee olla riittävästi, jotta myös soitinkotelot mahtuvat saliin harjoituksen ajaksi. Harjoitussalin yhteydessä on varasto, jotta orkesterien lyömäsoittimet, esimerkiksi patarummut, nuottitelineet ja kontrabassotuolit voidaan säilyttää, jotta tila on monikäyttöinen. Tilassa tulee olla riittävästi tuoleja, ja vastaavasti varastotilaa niiden säilyttämiseen silloin, kun tila on muussa käytössä.

Soivia osuuksia, taitotasojen suorituksia ja ryhmien kausikonsertteja varten tilaan tulee mahtua arvioitsijoita ja yleisöä. Esiintyjiä - niin yksittäisiä kuin ryhmiä voi olla myös useita yhdessä tilaisuudessa.

Orkesterien ja kuorojen opetustilojen aputiloja: varasto tuoleille ja lyömäsoittimille, lämpiö, yleisön aula, vahtimestarin tila, yleisön WC:t.

Strategiset ja toiminnalliset tavoitteet

Musiikkiopisto joutuu muuttamaan toisaalle nykyisistä Patotie 2 tiloista heti kun mahdollista, koska kiinteistön omistaja VTK on purkamassa rakennusta sen ollessa rakennusteknisesti käyttöikänsä päässä. Tarpeen purkamiseen VTK:lle tuo uusi kaava, jonka mukaisesti tontille on lisätty rakennusoikeutta, ja kaavan mahdollistamat uudet liikennejärjestelyt.

Musiikkiopiston tarve on, että sille osoitetaan edellä kuvatun kaltaiset vastaavat tilat Oivallustentalossa.

Vuonna 2018 voimaan astunut opetussuunnitelma painottaa ryhmäopetusta. Tämän vuoksi on tarve saada nykyisten opetustilojen lisäksi uuteen rakennukseen yksi ryhmäopetustila lisää. Tarve on myös saada reilusti lisää neliöitä saliin. Kasvaneen oppilasmäärän vuoksi myös orkesterit ovat kasvaneet, ja nykyinen sali on jäänyt pieneksi. Myös pop & jazz –soittimien, etenkin rumpujen hakijamäärät ovat kasvaneet. Tämän vuoksi tarve on saada opetusluokat rumpujen ja pop & jazz soitinten opetukseen.

Uusia tiloja suunniteltaessa tulee ottaa huomioon soiton ja laulun opetuksen tilojen erityistarpeet ja rakenteelliset erityisvaatimukset, kuten tilojen akustointi ja äänieristys suhteessa ympäröiviin tiloihin (lattia-, väliseinä, ilmastointi- ja putkirakenteet äänen kulkua estävät/vaimentavat). Uusien tilojen keskittämisellä Oivallustentaloon saavutetaan hyötyjä tilojen yhteiskäytön ja eri toimijoiden välisen yhteistyön lisääntyessä.

Musiikkiopisto tarve on myös, että saattoliikenne ja perheryhmien tilatarpeet muskarissa tulee huomioitua.

Tilojen yhteiskäyttö

Soitonopetusluokkia voidaan käyttää henkilökunnan hiljaisen työskentelyn tiloina sekä muiden pääkäyttäjien opetustiloina. Ryhmäopetustiloja voi käyttää muiden pääkäyttäjien kokoustiloina. Harjoitussalia voi käyttää muiden pääkäyttäjien kokoustilana, konsertti- tai tapahtumatilana sekä aamupäivisin ja viikonloppuisin esimerkiksi jooga- ja pilatestilana.

Myös vantaalaisten yksityishenkilöiden sekä kolmannen sektorin mahdollinen musiikkitoiminta on mahdollista näissä tiloissa vahvan tunnistautumisen mahdollistavan tilavarausjärjestelmän käyttöönoton jälkeen. Ennen tämän toiminnan aloittamista on myös ratkottava lisääntyneestä käytöstä nousevat soittimien huolto- ja korjauskulujen rahoitus. Täten on mahdollista, että musiikkitilojen käytölle tulee käyttömaksu.

Yhteiskäytön osalta on kuitenkin huomioitava musiikkiopiston säännöllinen lukuvuoden kestoinen päivittäinen toiminta, jota ei voi siirrellä tilapäiskäytön vuoksi.

3.1.9 Esityssali

Oivallustentaloon suunnitellaan esityssali, joka toimii sekä elokuvateatterikäytössä että esitysten ja tapahtumien paikkana.

Elokuvateatteritoiminta

Elokuvateatterikokemus on Myyrmäessä ennen kaikkea yhteisöllinen kokemus ja merkittävä osa alueen kulttuurielämää. Vantaan ainoat kaupalliset Finnkinon elokuvateatterit sijaitsevat kaukana Myyrmäestä, kauppakeskus Jumbossa. Kino Myyri tarjoaa myyrmäkeläisille laajan ja monipuolisen arthouse-tyylisen elokuvaohjelmiston, joka tuo yhteen erilaisia katsojia ja mahdollistaa elokuvien kokemisen yhdessä muiden kanssa. Ohjelmiston laajuus takaa, että myös pienemmän yleisön elokuvat saavat tilaa, mutta ennen kaikkea Kino Myyri vahvistaa alueen elokuvakulttuuria ja tarjoaa elämyksiä kaikenikäisille.

Kino Myyrissä järjestetään viikoittain useita näytöksiä, ja kävijämäärät ovat jatkuvassa kasvussa. Vuonna 2022 näytöksiä oli 601 ja vuonna 2024 jo 1081 (salissa on 191 istumapaikkaa). Dokumenttielokuvien, lastenelokuvien sekä koulukinojen ja päiväkotinäytösten määrä on kasvanut, mikä osoittaa elokuvateatterin merkityksen osana paikallista arkea ja yhteisöllisyyttä. Yhteistyö alueen koulujen ja muiden toimijoiden kanssa tuo elokuvakokemuksen yhä useamman myyrmäkeläisen ulottuville.

Kino Myyri tuo Vantaalle elokuvia monista eri maista ja kieliryhmistä, mikä rikastuttaa paikallista kulttuuritarjontaa ja mahdollistaa monikieliset elokuvakokemukset. Esimerkiksi vironkielisiä elokuvia esitetään harvoin muualla Suomessa, mutta Kino Myyri mahdollistaa myös näiden kieliryhmien osallistumisen yhteiseen elokuvakulttuuriin.

Vuonna 2024 Kino Myyri hyväksyttiin Europa Cinemas -järjestön jäseniksi. Se on kahdeksas suomalainen teatteri EU-rahoitteisen järjestön jäsenenä. Europa Cinemasin tavoitteena on lisätä eurooppalaisen elokuvan katsojamääriä ja tehdä Euroopan monimuotoisuutta tunnetuksi. Europa Cinemas tukee jatkossa Kino Myyriä erityisesti eurooppalaisen ja lastenelokuvien osalta.

Kino Myyrin toiminnasta vastaa nykyisin Pop Up Kino Helsinki (yhteistyösopimus Kulttuuritoiminta ja tilat -palvelualueen kanssa), joka järjestää elämyksellisiä elokuvatapahtumia myös teatterin seinien ulkopuolella.

Kino Myyrin toiminta perustuu vahvaan yhteistyöhön paikallisten toimijoiden kanssa, ja Näin elokuvateatterikokemus laajenee osaksi koko alueen yhteisöllistä elämää. Myyrmäen alueella elokuvateatteri on tärkeä kohtaamispaikka, joka tukee

paikallista identiteettiä ja tarjoaa mahdollisuuksia kulttuurielämyksiin. Elokuvateatterin monipuolinen ohjelmisto ja tapahtumat tuovat synergiaa koko kaupungille ja vahvistavat yhteisöllisyyttä.

Esityssalin muu toiminta

Esityssalin pääasiallinen käyttötarkoitus on elokuvatoiminta, ja sali varustellaan ammattitason av-laitteistolla, joiden käyttö edellyttää ammattilaisosaamista. Kun sali ei ole elokuvakäytössä, siellä voidaan järjestää myös muita kulttuuritapahtumia ja tilaisuuksia, kuten lastenkulttuurin musiikki-, teatteri- ja tanssiesityksiä, Vaskivuoren lukion teatteriesityksiä sekä yleisöluentoja ja -tilaisuksia. Esityssalin tiloja käyttävät myös taiteen perusoppilaitokset ja Oivallustentalon muut taide- ja kulttuuritoimijat.

Tapahtumien järjestämisessä huomioidaan eri kohderyhmät ja alueellinen tasa-arvoisuus. Sali tarjoaa mahdollisuuksia yhteisöllisyyteen, osallisuuteen ja kotoutumista edistävään toimintaan. Käyttäjiä ovat eri ikäiset asukkaat, perheet, koulut ja päiväkotiryhmät, yhdistykset, kerhot sekä kaupungin omat toimijat.

Tilatarpeet

Esityssali tulee palvelemaan hyvin monikerroksista käyttäjäprofiilia, joten sen suunnittelussa on tärkeää huomioida joustavuus ja tilan monikäyttöisyys sekä äänieristys. Tilaa on voitava käyttää suurena, yhtenäisenä salina 150-200 hengen yleisölle. Muunneltavuus toteutetaan ns. teleskooppikatsomon avulla.

Esityssali suunnitellaan elokuvatoiminta edellä, mutta sitä on voitava käyttää:

- esitystilana esim. teatteri, konsertti, tanssi, sirkus sekä harrastajille että ammattilaisille
    - mahdollisuus rakentaa tarvittaessa erillinen lava (irtopalojen avulla)
    - ammattitasoinen äänentoisto ja valot (Dolly surround -äänentoisto)
    - näyttämötekniikka, esim. riittävästi trussien ripustuspisteitä
    - riittävän korkea tila ja muut rakenteelliset edellytykset
    - tekniikan laatu ja monipuolisuus, osaava henkilökunta sen käyttämiseen
    - Näyttämöverhot, akustiikkaverhot
- seminaari-, opetus- ja harrastustilana:
    - helppokäyttöinen, teknisesti laadukas kokoustekniikka
    - muunneltava kalustus
    - säilytystilaa eri harrastus/opetusryhmien varusteille

Lisäksi on välttämätöntä huomioida seuraavat tekniset ja tilankäyttöä tukevat erityistarpeet:

- salin suunnittelussa tulee hyödyntää useampaa alan ammattilaista ja alalla työskentelevää teknikkoa, kaupungin muiden kulttuuritilojen osaava henkilökunta jakaa osaamistaan mielellään (Martinus, Lumosali)
- katon kantavuus tulee huomioida ripustuspisteiden ohella, huom. myös korkeuden tulee olla riittävä
- ns. roudausta varten tilan läheisyydessä tulee olla hyvät lastauslaiturit sekä hyvät parkkitilat kuorma-autoille ja artistien pakettiautoille/autoille
- varastotiloista on päästävä hissillä esitystiloihin, mikäli varastotilat sijaitsevat eri kerroksessa
- henkilöstön ja taiteilijoiden sosiaalitilojen tulee olla riittävät
- riittävät varastotilat esiintymistilan välittömässä läheisyydessä teknisille varusteille
- lähtötietona voi pitää, että aputilat (varasto, henkilökunnan ja artistien pukuhuoneet ja sosiaalitilat, taiteilijalämpiö ja taukotila jne.) tarvitsevat saman verran neliöitä kuin varsinaiset esitystilat, jotta toiminta voi täyttää sujuvan, ammattimaisen ja työturvallisen käytön vaatimukset

Näiden lisäksi jatkosuunnittelussa tulee selvittää yhteiskäyttömahdollisuus Vaskivuoren lukion kanssa. Lukion tilatarpeita on mm. musiikki, tanssi ja teatteri.

Tilan toiminnallisuudessa tulee lisäksi huomioida esteettömyys sekä kävijöiden, artistien että henkilökunnan osalta, eri käyttäjäryhmien tarpeet kuten turvallisuus lastentapahtumissa ja istuinten sijoittelu vanhusten tapahtumissa, työturvallisuus tekniikan henkilöstön osalta sekä riittävät aputilat sekä henkilöstön että artistien osalta.

Strategiset ja toiminnalliset tavoitteet

Monitoimisalin tilojen tulee olla:

- kaikille vantaalaisille saavutettavat, esteettömät tilat, jotka mahdollistavat monipuolisen, ammattimaisen ja laadukkaan elokuva- ja muun esitystoiminnan.
- teknisesti kaikkien käyttäjäryhmien tarpeet huomioiva, teknisiltä varusteiltaan ammattitasoinen sekä työturvallisuuden osalta nykyaikainen ympäristö
- matalan kynnyksen tila, joka kutsuu yhdessä olemiseen, kohtaamisiin ja helppoon olemiseen kaikenikäisille ja kaikille vantaalaisille asukasryhmille

3.1.10 Julkiset tilat (aula, kattoterassi, odotustilat)

Oivallustentalon julkiset tilat, kuten aulat ja odotustilat, muodostavat talon hengen ja toteuttavat talon tavoitetta ja visiota. Tilojen tulee inspiroida kävijöitä erilaisiin oivalluksiin ja yllättäviinkin kohtaamisiin sekä tukea yhteisöllisyyttä. Oivallustentalon au-

latilat edistävät ja mahdollistavat liikkumista, luovaa leikkiä, sosiaalisia kohtaamisia ja yhteisöllisyyttä kaiken ikäisille.

Julkisten tilojen tulee olla esteettömiä, helposti saavutettavia ja turvallisia. Liikkuminen talosta sisään ja ulos sekä talon sisällä tulee olla helppoa ja selkeää kaikille kävijöille.

Tilojen suunnittelussa tulee kuitenkin ottaa huomioon, kuinka tilat voivat kannustaa kaikenikäisiä liikkumaan. Odotustilojen ei tarvitse olla staattisia paikkoja, joissa vain istutaan ja odotetaan. Oivallustentalon aulatilat edistävät ja mahdollistavat liikkumista, luovaa leikkiä, sosiaalisia kohtaamisia ja yhteisöllisyyttä kaiken ikäisille.

Alakerran pääaulan ei tule olla tarkoitettu vain läpikulkuun, vaan tilan tulee myös toimia tapahtumapaikkana ja mahdollistaa, että talon toimijat voivat tuoda toimintaa myös aulaan. Aulassa tulisi voida järjestää pieniä tapahtumia:pop-up työpajat, pienet esitykset, avoimet tapahtumat. Tilan puitteilta tarvitaan riittävästi avointa tilaa, äänentoiston valmiudet, hyvä akustiikka, erilaiset kalustuksen mahdollisuudet.

Aulan tilankäytössä ja akustiikkasuunnittelussa sekä toiminnan toteutuksessa on huomioitava aulatiloissa sijaitseva Vantaa-infon odotustila, jossa annetaan myös neuvontaa asiakkaille. Aulaan, esitystilan yhteyteen, tulee asentaa myös elokuvateatterin valomainos tai vastaava erottuva opaste, jolla esityssali ja elokuvateatterin lipunmyyntipiste merkitään.

Erityisesti rappusten yhteyteen ja eri kerrosten auloihin halutaan leikkisiä ja liikkumaan kutsuvia elementtejä. Näitä voi olla esimerkiksi kiipeilyseinät tai -telineet, verkot ja liukumäet. Portaikot voidaan suunnitella elämykselliseksi niin että portaiden kulkeminen on ilahduttava kokemus mikä samalla tukee hyötyliikuntaa. Tästä yhtenä esimerkkinä on musiikkiportaat.

Inspiraatiota talon suunnitteluun voidaan hakea Kööpenhaminan lähiössä sijaitsevasta yhteisötalo Ku.Be:sta* joka on nimensä mukaisesti kulttuurin ja liikkumisen talo. Tyylikkäästi suunnitellun talon kaikki tilat kannustavat liikkumaan ja leikkimään ja sisältävät yllättäviä elementtejä. Vähän tilaa vieviä yllättäviä elementtejä voisi olla esimerkiksi “reikä lattiassa” läpi talon: jokaisessa kerroksessa samassa kohtaa läpinäkyvä lattia niin että ylimmästä kerroksesta näkee läpi talon alimpaan. Vastaavanlaisia ilahduttavia ja erityisesti lapsille elämyksellisiä suunnitteluelementtejä toivotaan ympäri taloa. Esimerkiksi toiveena on, että kerroksesta toiseen voisi myös siirtyä liukumalla tai kiipeämällä.

Taide halutaan tuoda osaksi taloa ja sen arkkitehtuuria. Tämä voi toteutua esim. aulaan sijoittuvan yhteisötaiteen projektin kautta tai interaktiivisen, ihmisten liik-

keeseen reagoivan teoksen kautta. Käytävätiloihin ympäri taloa toivotaan valmius taiteen esittelyyn (myös muu kuin seinälle ripustettava taide huomioitava esillepanon mahdollisuuksissa).

Alakerran julkisten tilojen tulee luoda talon toimintaa ja tunnelma myös tilojen ulkopuolelle esimerkiksi ikkunoiden kautta kadulle. Rakennus limittyy yhteen Paalutorin tapahtuma-aukion kanssa, mutta muodostaa saumattoman kokonaisuuden myös uudistuvan Iskostien jalankulkun ja oleskelun tiloihin, joista on lyhyt matka mm. Kilterin koululle ja Kilterin päiväkotiin. Samoin maanalaisten kerroksen kautta on hyvät ja turvalliset kävely-yhteydet Myyrmannin kauppakeskukseen. Oivallustentaloon pääsee sisään eri puolilta rakennusta eri kellonaikoina.

Yllä mainitut toiminnallisuus ja taide on otettava elimelliseksi osaksi toteutussuunnittelua heti jatkosuunnittelun alussa.

* www.scandinavian-architects.com/ca/projects/view/kube-house-of-culture-and-movement

Toiminnallinen kattopiha

Toiminnallinen kattopiha toimii kaupunkilaisten aktiivisena harrastamisen paikkana ja vihreänä tapahtumatilana. Lisäksi katolla olisi tilaa leikkiin ja vapaaseen oleskeluun.

Henkilöstön kanssa on yhdessä ideoitu toimintaa kattopihalle työpajoissa. Keskeisimpinä on noussut kolme toimintaa:

- *Katolla halutaan järjestää monipuolista ohjelmaa:* jooga ja jumppatunteja, ulkoilmaelokuvanäytöksiä, pieniä esityksiä, kahvilatoimintaa, kaupunkiviljelyä, leikkipaikka, hengailutilaa, liikuntatilaa.
- *Katto voisi olla liikkumisen keidas:* kiipeilyn, liukumisen, pomppimiseen ja muuhun liikuntaan houkuttavia elementtejä (esim. juoksurata, kiipeilykukkula, leuanvetotelineet, jumppavälineet)
- *Myös rentoutumisen ja hengähtämisen paikkoja* sekä suojaa sateelta ja paisteelta (penkit, kiikut, riippumatot jne. myös varjossa ja sateensuojassa)

Talon toimijat voivat järjestää tapahtumia, esityksiä ja kursseja kattopihalla - kuten aikuisopiston liikuntatunnit ja viherkurssit tai lastenkulttuurin tapahtumat. Järjestöt voisivat myös järjestää kaikille avointa toimintaa katolla. Pihalta voisi rajata ohjattuun tekemiseen tietyn tilan ja osa pihasta olisi aina kaupunkilaisten vapaasti käytettävissä. Katolla olisi lapsille oma leikkipaikka, jonka leikkivälineet ja -laitteet

olisivat monipuolisia ja hyödynnettävissä eri tarkoituksiin. Tästä yhtenä esimerkkinä liukumäki, jonka leveät rappuset toimivat myös pienenä katsomona.

Esimerkkeinä eri elementeille ja inspiraation lähteinä kattopihan suunnittelulle voisi toimia Kööpenhaminan Konditaget Lüders: **JAJA Architects - Parking House + Konditaget Lüders,** parkkipaikan katolle rakennettu urbaani leikkipaikka.

Katon tilan tulisi olla muunneltavissa eri tarpeisiin ja siellä tulisi olla ainakin äänentoistomahdollisuus ja valaistus.

Katon toimintoja ja kalusteita suunnitellaan yhdessä asukkaiden ja henkilöstön kanssa hankkeen toteutusvaiheessa.

3.1.11 Kahvila

Kaupunkilaiset ovat toivoneet tiloihin kahvilaa tai ravintolaa. Vantaan kaupungin Kiinteistönhallinta kilpailuttaa kahvilayrittäjän, joka vuokraa alakerran kahvilatilan toiminnalleen. Edellyksenä toiminnalle on, että kahvila on helposti saavutettava ja talon tunnelmaan sopiva. Kahvila palvele talon vierailijoita ja henkilöstöä, mutta myös laajemmin alueen asukkaita tarjoten viihtyisän kahvilan ja lounaspaikan. Toiveena on, että kahvila palvelisi talossa pidettävien esitysten väliajalla sekä elokuvissakävijöitä tarjoilun muodossa.

Kahvilan/ravintolan toiminnan tulee sopeutua talon asukastilan toiminnan kanssa. Asukastiloilla tarjoillaan mm. maksutonta kahvia ja myös syötävää. Kahvilatilassa tulee myös mahdollisesti saada syödä ja lämmittää omia eväitä.

Kahvilan ja asukastilan tulee olla mahdollista levittäytyä Paalutorille (ovien sijainti ja joustava kulkuyhteys ulkotilaan). Ulkoterassin ja tapahtumatoiminnan järjestäminen ulkoalueilla edellyttävät käyttölupaa Kadut ja puistot palvelualueelta.

3.1.12 Muut käyttäjät

Edellä esiteltyjen kahdeksan kaupungin palvelujen ja ulkoisten toimijoiden (elokuvateatteri ja kahvila) lisäksi tiloja tulevat käyttämään järjestötoimijat ja kaupunkilaiset. Järjestöille ei suunnitella omaa erillistä tilaa vaan lähes kaikki Oivallustentalon tilat ovat varattavissa silloin kun niissä ei ole kaupungin omaa toimintaa. Kaupungin palvelut sijoittuvat eri vuorokauden aikoihin ja eri viikon-päiviin, joten varattavia tiloja löytyy eri ajankohtina.

Erityisesti nuorisotilan ja opistojen toiminta painottuu arki-iltapäiviin ja -iltoihin, jolloin musiikinopetus- ja taideaineluokat ovat päivisin ja viikonloppuisin muiden käytettävissä. Nuorisotilan yhteydessä on kaksi isompaa tilaa, jotka soveltuvat isompien ryhmien kokoontumisiin samoin kun musiikin harjoitussali.

Asukastilan ja lastenkulttuurin palvelut painottuvat taas aamu- ja päiväsaikaan, jolloin nämä tilat järjestöjen toiminnalle varattavissa iltapäivisin ja iltaisin. Keittiötilojensa ansioista nämä tilat soveltuvat myös hyvin esimerkiksi kaupunkilaisten varattaviksi juhlatiloiksi.

Esityssali on myös varattavissa silloin kun siellä ei ole elokuvanäytöksiä tai muita esityksiä. Sali on muunneltava, joten siellä voi järjestää hyvin erilaista toimintaa luennoista ja kokouksista yhteisölounaisiin ja kirpputoreihin.

3.1.13 Muut toiminnat ja tilat

Rakennuksen aktivointi

Oivallustentalon tavoitteena on olla rakennus, jonka arkkitehtuuri rohkaisee liikkeeseen, leikkiin ja uteliaisuuteen. Tämä mahdollistetaan suunnittelemalla ja toteuttamalla rakennukseen aktivoivia elementtejä, jotka kutsuvat ja kannustavat käyttäjiä kokemaan rakennusta tavanomaisesta poiketen.

Tiloihin tuodaan liikkeeseen houkuttelevia eleitä, esimerkiksi seinäpintoihin integroituja venyttely- ja kiipeilyosia, kevyesti viettävät tasoeroja, värikontrastien luomia “reittejä” ja elementtejä, jotka kutsuvat tarttumaan, nojaamaan tai kurkottamaan.

Tavoitteena on, että liike syntyy arjen ohella, leikillisesti ja luontevasti ja että arkkitehtuuri itsessään rohkaisee siihen. Referenssejä vastaavista toteutuneista hankkeista ja mahdollisia sovituksia Oivallustentaloon on esitetty oheismateriaaliliitteessä ´Oivallustentalon aktivointi´ (Arkkitehtitoimisto ALA Oy).

Aktivoivien elementtien jatkosuunnittelussa on huomioitava, että ratkaisut eivät saa rajoittua vain aulatiloihin, vaan niiden tulee levittäytyä rakennuksen eri osiin ja tilojen välille, muodostaen kokonaisuuden, joka houkuttelee liikkumaan ja kokemaan ympäristön moniaistisesti. Esimerkiksi seinille, lattioihin ja kulkureiteille voitaisiin tuoda kevyitä, esteettisesti erottuvia elementtejä, jotka herättäisivät kiinnostusta ja mahdollistaisivat kehon pientä aktivointia. Yhteistyössä arkkitehtien, sisustussuunnittelijoiden ja palvelumuotoilun kanssa varmistetaan, että tilan eri käyttäjät – lapsista senioreihin – saavat elementeistä helposti kiinni ja kokevat ne kutsuvina.

Toteutusvaiheessa määritellään tarkemmin elementtien sijoittelu eri kerroksiin ja eri korkeuksille, yhteensopivuus kalusteiden ja käyttäjävirtojen kanssa sekä niiden värit ja materiaalit. Samalla varataan erillinen toteutusbudjetti (50 000€). Elementit voidaan toteuttaa moduulirakenteisina, jolloin lisäosia ja muunnoksia voi tehdä myöhemmin.

Puhtauspalvelut

Puhtaanapidon ja kiinteistönhoitajien tauko- ja sosiaalitilat toteutetaan myös omana kokonaisuutenaan. Sosiaalitilat sijoitetaan toiminnallisuuden vuoksi lähelle siivouskeskusta. Taukotila varustetaan minikeittiöllä ja vesipisteellä. Minikeittiössä on hyvä olla pieni laskutaso. Minikeittiön yhteyteen yläkaapit, astiankuivauskaappi valutuskaukalolla varustettuna. Hyllykaapit asioiden säilytykseen. Alakaappiin ulosvedettävä jätekaappi, jäteastiat neljälle eri jätejakeelle. Jäteastioiden tilavuudet seuraavasti; 30 l, 20 l 10 l ja 5 l. Tilaan varaus jääkaapille ja mikrohyllylle. Välitilaan neljä pistorasiaa. Seinälle kiinnityspintaa. Tilaan tulle varata paikka pöydälle ja neljälle tuolille. Tilaan varataan suihku- ja wc-tilat, sekä lukittavat pukukaapit 3 laitoshuoltajalle ja yksi pukukaappi sijaiselle. Kiinteistöhoidon pukutilan tarpeista ei puhtauspalveluilla ole tietoa.

Tavoitteet rakennuksen hyvälle siivottavuudelle

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

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

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

Rakentamisen aikainen puhtausluokka P1. Materiaalien päästöluokka M1.

Siivouskeskus

Siivoustilojen suunnittelussa käytetään RT-kortteja, joissa annetaan suosituksia siivoustilojen sijoituksista, mitoituksesta. Tilojen varustelussa käytetään Vantaan kaupungin tilakorttien mukaisia kalusteita- ja varusteita. Siivoustilojen suunnitelmat tulee hyväksyttää puhtauspalveluasiantuntijalla.

Siivouskeskus sijoitetaan 1. kerrokseen, lähelle lastauslaituria. Näin mahdollistetaan tukkutavaroiden ja jätehuollon joustavuus. Kuitenkin kulku siivottaville alueille ja tiloille tulee olla lyhyt ja esteetön. Siivouskeskuksen mallin tulee olla suorakaiteen muotoinen, jolla varmistetaan siivouskeskuksen hyvä kalustettavuus- ja varustettavuus. Siivouskeskus sijoitetaan lähelle hissejä. Siivouskeskus toimii myös puhtauspalvelun tukkutavaroiden ja koneiden varastotilana, jos erillistä varastoa ei saada, niin se tulee ottaa huomioon siivouskeskuksen tilaohjelmassa/m2.

Siivouskeskus tulee jakaa puhtaaseen ja likaiseen puoleen hygieenisyyden vuoksi. Tilat tulee varustaa teollisuuspyykinkäsittelykoneilla 8 kg pyykinpesukoneella ja kondensoivalla kuivausrummulla, sekä omilla jalustoillaan. Pyykinkäsittelykoneille valetaan betonista 10 cm koroke, johon koneiden jalustat pultataan kiinni. Pyykinpesukone vaatii kylmän- ja kuumanveden liitännän, sekä pesukoneelle ja kuivausrummulle Kombi-pistorasiat. Asennuksissa tulee ottaa huomioon edellä mainittujen rasioiden ja liitäntöjen asennuskorkeus. Koneiden huolto- ja puhdistuspiste varustettuna hiekanerottelukaivolla 400 x 400 cm ja käsisuihkulla. Tilassa pestään päivittäin siivouspyykkiä, sekä tehdään koneiden huolto- ja puhdistustehtäviä. Tilan hyvästä ilmanvaihdosta tulee huolehtia. LVI- ja sähkösuunnitelmista tulee suunnitteluvaiheessa pitää yhteensovituspalaveri.

Siivouksessa käytettäville koneille varataan riittävästi latauspistokkeita. Hyllytilaa siivousliinoille ja mopeille, sekä käytössä oleville puhdistusaineille jne. RST-altaat varustetaan laskutasoilla ja käsisuihkuilla. Siivouskeskuksen tulee avautua käytävään ja oven leveys 1000 mm. Tilan tulee olla kynnyksetön, jolloin koneiden siirrot ja tukkutavaroiden kuljetukset ovat turvallista toteuttaa. Tilojen lukitus vain puhtauspalvelun sarjaan.

Erilliset siivoustilat

Siivoustilat tulee jakaa tasaisesti siivottaville alueille/kerroksille, niin ettei etäisyys siivoustiloihin tule liian pitkäksi. Rakennuksen jokaisessa kerroksessa tulee olla erillinen siivoustila. Siivoustilat varustetaan ja kalustetaan päivittäisessä siivouksessa tarvittaville siivousvälineille ja mahdollisesti piensiivouskoneille, jolloin koneiden latauksille tulee olla riittävästi pistorasioita. Tila varustetaan RST-altaalla, käsisuihkulla ja hiekanerottelukaivolla. Tilassa tullaan säilyttämään ja lataamaan

voimistelusalin lattian pesussa käytettävä yhdistelmäkone. Muutoin tilan varustus tilakorttien mukaisilla varusteilla.

Kerroksille sijoitettavien siivoustilojen ovet tulee avautua käytävään ja oven leveydet 900 mm. Kulku siivoustiloihin tulee olla esteetön ja kynnyksetön. Siivoustilat tulee sijoittaa lähelle hissejä. Monitoimitilojen ja mahdollisesti voimistelusalien, sekä elokuvateatterin yhteydessä on hyvä olla omat siivoustilat. Siivoustiloissa säilytetään edellä mainittujen tilojen siivouksessa käytettävät siivousvälineet, koneet ja paperivarastot. Tilojen lukitus vain puhtauspalvelun sarjaan.

Jätehuolto

Turvallisuussyistä risteävää liikennettä ei saa jätepisteen läheisyydessä olla. Jätteenkuljetuksille ei voi määritellä tarkkaa tyhjennysaikaa, minkä takia jäteauton liikkuminen alueella tulee taata turvalliseksi. Jätepisteen suunnittelussa tulee jo alusta asti miettiä vaihtoehtoja, joilla estetään pieneläinten ja jyrsijöiden pääsy jätetilaa. Jäteastiat seuraavasti kierrätettäville jätejakeille: sekajäte, biojäte, kartonki, muovi, pienmetalli, lasi ja paperijätteille.

Huomioitava, rakennuksen koko ja käyttäjämääristä syntyvät jätemäärät vaativat suunniteltavalta jätetilalta riittävän suurta tilavuutta.

Uudisrakennuksiin asennetaan tyypillisesti syväkeräyssäiliöt. Tässä tulevassa rakennuksessa se ei ole huoltopihan tilavuuden suhteen mahdollista, joten kiinteistön käyttöön rakennetaan huoltopihalle jätekatos. Alla esimerkkinä syväkeräyssäiliöiden tyypillisemmät tilavuudet, jonka pohjalta voi laskea jätetilaan tarvittavien jäteastioiden määrät.

- Sekajäte 5m3 ja 3m3 (660 l)
- Kartonki 5m3 (660 l)
- Muovi 2m3 (660 l)
- Biojäte 1m3 (140 l)
- Paperi 2m3 (660 l)
- Pienmetalli 2m3 (140 l)
- Lasi 1m3 (140 l)

Jätetila

Jätepiste tulee sijoittaa huoltopihan ja lastauslaiturin yhteyteen. Kulku jätepisteelle sisätilojen kautta, kaikille kiinteistön käyttäjille. Kulkureitin tulee olla mahdollisimman lyhyt ja esteetön, sekä hissiyhteydellä varustettuna.

Muita huomioita jätetilan suunnitelmiin

Jätetilan tulee olla tiivis, jotta pienjyrsijät eivät pääse jätetilaan. Jos jätetila tulee rakennettavaan rakennukseen kiinni, niin palokatot tulee olla- paloturvallisuus. Jätetilan ja maan välissä ei saa olla korkeuseroa, jäteastiat tulee saada työturvallisesti ulos jätetilasta. Tilan hyvä valaistus. Jätetilan ovi vasikallinen ja ovessa tulee olla aukipitolaite. Oven lukitus kaksoislukkopesällä, käyttäjän sarjaan ja Vantaan sarjaan jätehuollolle oma lukitus.

Puku-, pesu- ja wc-tilojen tavoitteet

Pesu- ja wc-tilat sijoitetaan hajautetusti aulojen yhteyteen sekä käytävien varrelle ympäri rakennusta. LE-wc-tila tulee sijoittaa aulatilojen yhteyteen ja yksi LE-wc-tila per kerros. Osaan wc-tiloista suunnitellaan vaatteenvaihto- ja suihkumahdollisuus. Lukuun ottamatta liikuntasalin yhteyteen tehtäviä pesu- ja pukuhuonetiloja. Tilojen pintojen ja kalusteiden tulee olla helposti puhtaana pidettävät ja wc-tiloissa tulee olla lattiakaivot, siivouksen helpottamiseksi

Henkilökunnan pesu- ja wc-tilat hajautetaan työ- ja taukotilojen yhteyteen ja tilojen tulee olla lukittavat. Tilat kalustetaan ja varustetaan tilakorttien mukaisesti.

Väestönsuojatilat

Väestönsuoja mitoitetaan alueellista ohjeistusta noudattaen pinta-alaperusteisesti. HS-vaiheen aikana käytiin alustavia viranomaisneuvotteluita, joissa todettiin seuraavasti (Vantaan kaupungin laskentaperiaate):

- **Rakennuksen / rakennusryhmän koko enintään 1200 k-m2**
  > ei väestönsuojan rakentamisvelvoitetta.
- **Rakennuksen / rakennusryhmän koko 1200 - 2200 k-m2**
  > rakennettava 1 kpl varsinaiselta suoja-alaltaan vähintään 90 m2 S1-luokan väestönsuoja 120 henkilölle.
- **Rakennuksen / rakennusryhmän koko 2201 - 3400 k-m2**
  > rakennettava 1 kpl varsinaiselta suoja-alaltaan vähintään 135 m2 S1-luokan väestönsuoja 180 henkilölle.
- Rakennuksen / rakennusryhmän koon ollessa suurempi kuin n. 3400 k-m2, tulee väestönsuojan alaa kasvattaa 135m2 kutakin täyttä 3400k-m2 kohden (lisää suojatilaa 180:lle henkilölle) sekä jakojäännöksen ollessa **enintään** 0,3 tulee kaikki suojat toteuttaa Pekka Rajajärven laatiman ohjekortin mukaisesti enimmäiskokoisina eli 155m2 suuruisina (135m2+20m2).

Väestönsuojan lopullinen koko hyväksytetään pelastuslaitoksella ja se määräytyy hankkeen lopullisen kerrosalan perusteella.

Mikäli mitoitusperiaatteena käytetään rakennusoikeudellista kerrosalaa, tämä tulee perusteluineen hakea vähäisenä poikkeamisena.

HS-vaiheen suunnitelmissa on esitetty Vantaan laskentaperiaatteen mukaan 2 kpl 155m2 suuruisia suojia (Rakennus n. 7800 kem2: 7800 / 3400 = 2,29 (jakojäännös 0,29) = 155 + 155 suojat.

Väestönsuojiin voidaan sijoittaa tilaohjelman mukaisia tiloja, esim. aputiloja – käyttötarkoitus on varmistettava jatkosuunnitteluvaiheessa.

Toista väestönsuojatilaa on suunniteltu kirjaston varastotilaksi siksi aikaa, kun kirjasto on väistössä Oivallustentalossa Elämystentalon rakentamisen ajan. Tämän jälkeen tila voisi jatkaa talon toimijoiden ja järjestöjen varastotilana. Erityisesti vakituiset järjestötoimijat kaipaavat säilytystilaa toiminnassa tarvittaville varusteille.

Toisesta väestönsuojatilasta on alustavasti suunniteltu vuokrattavaa bänditreenitilaa, mutta tämä on varmistettava jatkosuunnitteluvaiheessa.

Pysäköintilaitos

Hankesuunnitelmassa esitetään, että toimintojen velvoitepaikat osoitetaan rakennuksen kellarikerrokseen. Tilaa varataan vähintään 57 autopaikalle, joista osa on jyvitettävissä Myyrmäkitalon paikalle (Elämystentalo) rakennettavan laajemman kulttuurin ja vapaa-ajan palveluiden tilojen velvoitepaikoiksi.

Maanlaisen pysäköintilaitoksen ajoyhteys toteutetaan Myyrmannin Kauppakeskuksen kiinteistön 92-15-409-3 kautta. Ajoyhteyden myötä Oivallustentalolle ja Myyrmannille muodostuu yhteiskäyttöinen pysäköintilaitos, jonne ajetaan sisään sekä Punamultakujan kautta että Iskoskujan kautta. Järjestelyllä varmistetaan, että Oivallustentalon ajoneuvoliikenne ei edellytä katualueiden investointeja Myyrmäen ydinkeskustassa.

Järjestely palvelee myös kävellen tapahtuvaa asiointia. Maanalaisen yhteyden kautta syntyy esteettömästi käveltävä sisäyhteys kiinteistöjen välillä.

Pysäköinti on maksullista. Kaupunkikulttuurin ja vapaa-ajan palveluille varataan mahdollisuus ostaa pysäköintiaikaa. Muilta osin pysäköintipaikat ovat asiakaskäytössä samalla maksu- ja pysäköintivalvonnan periaatteella kuin Myyrmannin Kauppakeskuksen pysäköinti.

Pysäköinnin toteutuminen edellä kuvatulla tavalla edellyttää kiinteistöjen välistä yhteisjärjestelysopimusta, joka rekisteröidään Myyrmannin kauppakeskuksen kiinteistörasitteeksi.

Huoltopiha

Huoltopiha esitetään toteutettavaksi yhteistyössä Myyrmannin Kauppakeskuksen kanssa. Ajo huoltopihalle tapahtuu Myyrmannin kiinteistön kautta. Oivallustentalon tontille rakentuva sijoitettava uusi huoltotasku laajentaa raskaiden ajoneuvojen käytössä olevaa tilaa ja samalla Myyrmannin käytössä ollut huoltopiha laajenee nykyisestä. Huoltopihalla tulee mahdollisuus toimittaa ja lastata tavaraa kummankin kiinteistön tarpeisiin saman aikaisesti.

Oivallustentalon huoltopihan kautta tapahtuu kaikki tilojen tarvitsema tavarantoimitus sekä muu huoltoajo. Raskaiden ajoneuvojen ajaminen Oivallustentalon julkisivun puolelle ei ole mahdollinen johtuen alueen muusta liikennekäytöstä sekä Paalutorin puolella olevasta painorajoituksesta. Kauppakeskuksen kanssa yhteiselle sisäpihalle keskittyvät huoltotoiminnot vähentävät tarvittavan pihatilan määrää ja eriyttävät raskaan liikenteen ajoneuvot ydinkeskustan muista toiminnoista myös kaupunkikuvallisesti.

Hankesuunnitelmassa esitetty järjestely edellyttää osapuolten välistä sopimusmenettelyä. Hankesuunnitelman toteuttaminen ei ole mahdollista ilman yhteisjärjestelysopimuksen kautta toteutettavaa yhteiskäyttöistä huoltopihaa.

Piha

Oivallustentalo -rakennus sijoittuu tiiviille kaupunkialueelle. Varsinaista piha-aluetta jää tontille vain nimellisesti. Pihan suunnittelussa ja toteutuksessa tulee huomioida esteettömyys laaja-alaisesti. Tasomaisia korkeuseroja tulee pyrkiä välttämään ja kaikille pääasiallisen käytön sisäänkäynneille johtavat kulkuväylät tulee luiskata. Pihan valaistus tulee toteuttaa häikäisemättömästi ja tehokkaasti.

Kaikki pinnoitteet toteutetaan kaupunkikuvallisesti korkealaatuisena. Rakennuksen ja katualueen väliset tilat tulee kivetä, istuttaa tai käsitellä muuten osana kaupunkimaista katutilaa.

Viherkertoimen (1,0) saavuttamiseksi vaaditaan kasvikattoa alustavien laskelmien mukaan valtaosa kattopinta-alasta. Tähän on jatkosuunnittelussa kiinnitettävä huomiota.

3.2 Tilaohjelma

Laajuus- ja sisältömitoituksen perusteella luotu tilaohjelma on esitetty hankesuunnitelman liitteessä. Tilaohjelmaan on kuvattu tilatarpeet ja tilojen laajuus toiminnoittain, sisältäen tilojen lukumäärän sekä pinta-alat. Erilliseen liitteeseen tilakortteihin

on kuvattu myös esille nousseet keskeiset huomiot tilojen sijoittelusta, muuntojoustavuudesta ja erityistarpeista. Tilaohjelma ja -kortit täydentävät toisiaan. Tilamitoituksen lähtötietona on käytetty TS-vaiheen selvitystä, sekä HS-vaiheen aikana käytyjä käyttäjäpalavereita.

Oivallustentalon hankesuunnitteluvaiheen tilaohjelman mukaiset laajuustiedot:

- bruttoala yhteensä (brm2): 11 641
- kerrosala (kem2): 7 721
- bruttoala erikseen, pysäköintilaitos (brm2): 3 154
- huoneistoala yhteensä (htm2): 10 075
- hyötyala (hym2): 6 116
- tehokkuus bruttoala/hyötyala (ilman p-laitosta): 1,39

3.3 Tilojen vaatimukset, osallistaminen

Iskostiellä sijaitsevan ”Montun” tontille suunnitellaan yhteiskäyttöinen kaupunkilaisten työhuone. Oivallustentalo on kaikille avoin instrumentti, joka koostuu hyvin varustelluista ja erilaisiin käyttötarkoituksiin soveltuvista huonemaisista tiloista. Rakennus on kolmiulotteinen mahdollisuuksien matriisi, jossa erilainen harrastaminen, kokoontuminen, työskentely ja kohtaaminen tapahtuu vierekkäisissä tiloissa tiiviisti, mutta rauhallisessa ja turvallisessa ympäristössä. Digitaalisen tilavarausjärjestelmän kautta rakennus avautuu kaikkien vantaalaisten monipuoliseen käyttöön ja täydentää kaupunkilaisten koti- ja harrastusympäristöä uudenlaisella tavalla.

Oivallustentalon sijainti Myyrmäen ytimessä on erittäin helposti saavutettava jalan, polkupyörällä, julkisen liikenteen avulla ja henkilöautolla. Rakennus ei ole vain lähinaapuruston kerhotalo vaan koko Vantaan käytettävissä. Helppo saavutettavuus ja houkuttelevuus lisää mahdollisuuksia myös erityisempien harrastusryhmien ja metropoliin kuuluvien alakulttuurien kokoontumiseen. Rakennus auttaa samanhenkisiä ihmisiä löytämään toisensa pääkaupunkiseudun asfalttiviidakosta.

Rakennuksen suhde lähiympäristöön perustuu aktiiviseen ja kiinnostavaan vuorovaikutukseen Paalutorin ja Iskostien katutilan kanssa. Oivallustentalo ei asetu huomaamattomana kauppakeskus Myyrmannin syleilyyn vaan täydentää reiän kaupunkirakenteessa aktiivisella ja itsevarmalla otteella. Elegantti, johdonmukainen ja laadukas rakennus kohottaa ympäristön arvoa kaupunkikeskustaan sopivalla tavalla. Houkuttelevat sisäänkäynnit Paalutorilta sekä iskostien pituinen arkaditila ja pääsisäänkäynti pitkän julkisivun keskellä yhdistävät rakennuksen toiminnot ympäröivään kaupunkitilaan. Rakennuksen alle sijoittuva pysäköintikerros yhdistyy Myyrmannin pysäköintiin. Pysäköinnistä on suora sisäyhteys hissillä pääaulaan. Oivallustentalon

eteläjulkisivulle on tutkittu optiona myös liukuportaisiin ja hissiin perustuva sujuva yhteys kauppakeskuksen sisätiloihin kolmanteen kerrokseen.

Oivallustentalon tilat jakautuvat kolmeen tunnistettavaan kerrokseen. Maantasossa sijaitsee Paalutorille avautuva kahvila, jonka yhteydessä on houkuttelevia ja säältä suojassa olevia ulkopöytiä. Kahvilan vieressä sijaitsevat asukastilojen päätilat keittiöineen ja toimintatupineen. Asukastilaisuudet laajenevat tarvittaessa maantason avoimiin tiloihin joustavasti, ja toiminta on kadulle näkyvää ja madaltaa kynnystä tulla rakennukseen sisälle tutustumaan. Rakennuksen keskusaula toimii keskeisenä kohtaamispaikkana ja 200-paikkaisin monitoimisalin lämpiönä. Vantaa-infon toimipiste sekä rakennuksen aulaisännän työpisteet sijaitsevat keskeisellä paikalla. Aulan eteläpuolinen osa maantasokerrosta on nuorisotilojen kokonaisuus, jonka kunto- ja monitoimisalit ovat myös muiden käyttäjien hyödynnettävissä.

Rakennuksen keskimmäinen kerros sisältää aulan pohjoispuolella sarjan pienemmille käyttäjille kalustettuja ja varustettuja harrastamisen ja tekemisen tiloja, sekä lastenvaunuparkin ja muita tukitiloja. Kestävät, kauniit pintamateriaalit sekä miellyttävä akustiikka tekevät näistä Lastenkulttuurikeskuksen ja Musiikkiopiston muskaritoiminnankin käytössä olevista tiloista houkuttelevat vaikkapa syntymäpäivä-juhlien järjestämiseen alakouluikäisille ja sitä nuoremmille. Kerroksen eteläpuoli koostuu suuremmista monitoimihuoneista joissa tapahtuvaa toimintaa organisoi Vantaan Aikuisopisto. Koko rakennuksen henkilökunnan yhteiset työ- ja sosiaalitilat löytyvät myös tästä kerroksesta.

Oivallustentalon ylin kerros on luonteeltaan ateljeemaisten kuvataiteen ja soitonopetuksen tilojen rauhallinen ja luonnonvalossa kylpevä tilasarja. Soitonopetuksen tilat ovat tiiviissä käytössä ilta-aikaan, mutta tarjolla esimerkiksi erittäin laadukkaasti akustoiduiksi etätyöhuoneiksi ja rauhallisen, siistin tekemisen tiloiksi päivisin. Kuvataidetilat taas innostavat taiteelliseen ilmaisuun ja käsillä tekemiseen. Ylin kerros sisältää myös talon käyttäjille avoimen ”salaisen kattopuutarhan”, jossa voi järjestää kiehtovia tapahtumia pimenevässä kesäillassa aitoon MyyrYork -tyyliin.

Osallisuus

Hankkeen suunnitteluun ovat osallistuneet Myyrmäen alueen asukkaat, palvelualueiden henkilöstö ja asiakkaat sekä järjestöt. Hankkeen aikana asiakasymmärrystä on kerätty eri osallisuustoimin. Vuoden 2023 lopulla toteutettiin verkkoaivoriihi alueen asukkaille, johon saatiin 478 vastausta. Vuonna 2024 tehtiin 25 syvähaastattelua Myyrmäen keskustassa. Verkkokyselyyn, jonka tavoitteena oli talojen kuvausten ja tunnelmien validointi sekä asioinnin motiivien tutkiminen, saatiin yli 1 200

vastausta. Lisäksi pidettiin järjestödialogi, jonka avulla kartoitettiin järjestöjen toiveita ja tarpeita uusien talojen osalta. Vuoden 2025 alkupuolella järjestettiin avoin asukastilaisuus, jossa asukkailla oli mahdollisuus kysyä ja kommentoida suunnitelmia.

Syksyllä 2025 asukasosallisuustyötä toteuttavat ensisijaisesti palvelualueiden henkilöstö oman työnsä lomassa. Henkilöstölle järjestettiin asiakaskohtaamisiin valmennus ja tuotettiin valmis materiaali, jota hyödyntää eri tilanteissa eri kohderyhmien kanssa. Tavoitteena on haastatella erityisesti lapsia ja nuoria, joita ei tyypillisesti tavoiteta perinteisillä verkkokyselyillä.

Henkilöstö on ollut hankkeen suunnittelussa aktiivisesti mukana koko hankkeen ajan ja osallistunut työpajoihjin, hankesuunnittelukokouksiin, projektiryhmän tapaamisiin, verkkokyselyyn ja ideataulujen luomiseen. Lisäksi toimijoiden ja suunnittelijoiden kanssa on pidetty erillisiä läpikäyntejä.

Oivallustentalon asukasosallisuuden malli on tarkoitus luoda yhdessä henkilöstön kanssa kevään 2026 aikana. Osallisuusmalli määrittään kuin asukkaita ja asiakkaita otetaan mukaan talon toiminnan suunnitteluun ja kehittämiseen sen jälkeen kun rakennus on valmis ja toiminta käynnissä.

3.4 Palvelumuotoilu

Asiakaslähtöisyyden ja tavoitellun vaikuttavuuden varmistamiseksi hankkeessa toteutettiin syksyllä 2024 palvelumuotoiluprojekti, joka tuotti samaan aikaan käynnissä olevaan tarveselvitykseen tilasuunnittelua tukevia lähtötietoja ja syötteitä.

Ensimmäinen palvelumuotoiluprojekti kesti kolme kuukautta ja sen toteutti muotoilutoimisto Pentagon Design Oy. Toinen palvelumuotoiluprojekti käynnistyi saman kumppanin kanssa elokuussa 2025 ja se kestää keväälle 2026. Palvelumuotoilun tarkoituksena on osallistaen kehittää palvelukokonaisuutta sekä luoda asiakaslähtöinen toimintakulttuuri ja yhteistyötä tukeva toimintamalli uusiin taloihin. Projektissa syntyy myös asukasosallisuuden malli.

Projekti toteutettiin osallistamalla henkilöstöä ja alueen asukkaita sekä järjestöjä. Taustamateriaalina hyödynnettiin 2023 toteutettua verkkokyselyä Myyrmäen alueen asukkaille. Projektissa kerättiin tietoa tekemällä syvähaastatteluja Myyrmäen keskustassa alueen asukkaille, järjestämällä työpajoja henkilöstölle, henkilöstön kyselyllä ja ideaseinillä sekä verkkokyselyllä alueen asukkaille. Lisäksi pidetiin alueen järjestöille järjestödialogi -keskustelutilaisuus.

Visio, tarkoitus ja palvelulupaus

Kerätyn tiedon pohjalta taloille luotiin omat profiilit ja työnimet. Oivallustentalo on harrastusten ja oivallusten paikka, joka innostaa oppimaan ja kokeilemaan uusia asioita. Oivallustentalo herättää innostuksen kipinöitä harrastamiseen ja tarjoaa erilaisia oppimisen polkuja ja mahdollisuuksia pitkäjänteiseen ja tavoitteelliseen harrastamiseen. Se tarjoaa alueen asukkaille erilaisia tapahtumia, kursseja, työpajoja ja monia muita tapoja toteuttaa itseään. Talo mahdollistaa myös kiireettömiä kohtaamisia ja oleskelua sekä ruokkii yhteisöjen syntyä erilaisten kiinnostuksen kohteiden ympärille.

Lisäksi projektissa määriteltiin hankkeelle visio, tarkoitus ja palvelulupaus:

> **Visio:** Kaupunkikulttuuritalojen kokonaisuus muodostaa Myyrmäkeen kulttuurin ja vapaa-ajan tekemisen ja kokemisen solmukohdan, joka on paikallisyhteisön ylpeyden aihe ja alueen sydän. Talot rikastuttavat kaupunkilaisten arkea laadukkailla sisällöillä ja moninaista luovaa toimintaa mahdollistavilla tiloilla. Ruohonjuuritason kokeilut ja erilaiset tavat tehdä ja kokea kulttuuria kukoistavat samojen kattojen alla kutsuen kaikki kaupunkilaiset mukaan.
>
> **Tarkoitus:** Kaupunkikulttuuritalojen kokonaisuus muodostaa kaikki kaupunkilaiset mukaan kutsuvan, viihtyisän ja turvallisen tilan. Ne tuovat kaupunkilaisia ja kulttuureita yhteen merkityksellisten aiheiden ja oivalluttavien elämysten äärelle.
>
> Taloissa kaiken ikäisillä kaupunkilaisilla on mahdollisuus lisätä toimijuuttaan, kokea ja kokeilla matalalla kynnyksellä luovuuden iloa sekä harrastaa pitkäjänteisesti. Ne tarjoavat paikan, johon voi aina tulla ja jossa pääsee osaksi yhteisöä.
>
> Talojen toiminta ja tilat ovat taloudellisesti, sosiaalisesti ja fyysisesti saavutettavia, ja tarjoavat yhdenvertaiset mahdollisuudet osallisuuteen ja kulttuurielämyksiin myös haavoittuville ja hiljaisille ryhmille. Toiminta tukee kotoutumista ja ehkäisee syrjäytymistä ja yksinäisyyttä. Taloissa kaiken ikäisillä kaupunkilaisilla on mahdollisuus lisätä toimijuuttaan, kokea ja kokeilla matalalla kynnyksellä luovuuden iloa sekä harrastaa pitkäjänteisesti. Ne tarjoavat paikan, johon voi aina tulla ja jossa pääsee osaksi yhteisöä. Talojen toiminta ja tilat ovat taloudellisesti, sosiaalisesti ja fyysisesti saavutettavia, ja tarjoavat yhdenvertaiset mahdollisuudet osallisuuteen ja kulttuurielämyksiin myös haavoittuville ja hiljaisille ryhmille. Toiminta tukee kotoutumista ja ehkäisee syrjäytymistä ja yksinäisyyttä.

> **Palvelulupaus:** Meillä jokaisella on mahdollisuus löytää itselleen sopivia tapoja harrastaa, kokea kulttuuria, oppia ja viettää vapaa-aikaa. Luomme yhteisöllisyyttä ja viihtyisyyttä Myyrmäen alueelle, tuemme erilaisissa elämäntilanteissa ja tarjoamme osallistumisen mahdollisuuksia kaikille.

Projektissa luotujen talojen kuvausten ja tunnelmien validointi kaupunkilaisilla toteutettiin verkkokyselyllä, johon vastasi 1 278 kaupunkilaista. Yli 90 % vastata piti talojen kuvauksia kiinnostavina omasta näkökulmastaan.

Asiakasprofiilit

Palvelumuotoiluprojektissa kartoitettiin syksyllä 2024 asiakkaiden syitä ja tarpeita Kaupunkikulttuuritaloissa vierailulle. Asukasymmärryksen, erityisesti asukaskyselyyn (n=1278), pohjalta luotiin motiivipohjaiset asiakasprofiilit. Yhteensä eri profiileja syntyi seitsemän: hengailijat, aktiivit, keskittyjät, luovat kokeilijat, elämyshakuiset, harrastajat sekä avun ja neuvon hakijat.

Profiilit on jaoteltu sen mukaan, kuinka omaehtoista tai ohjattua toimintaa tullaan harjoittamaan ja tullaanko taloihin elämykset vai käytäntö edellä. Profilointi kertoo ihmisten motiiveista ja tarpeista tietyssä tilanteessa. Sama henkilö voi erilaisissa tilanteissa kuulua eri profiileihin.

Motiivien pohjalta kartoitettiin millaisia erilaisia tiloja, toimintaa ja palveluja eri asiakasprofiilit toivovat ja tarvitsevat.

Aktiivit ovat esim. yhdistystoimijoita ja erilaisia vapaamuotoisempia ryhmiä (esim. lukupiirit, vauvakerhot, naapurustoaktiivit ja ruohonjuuritason vaikuttajat). Profiili kattaa hyvin monenlaisia ryhmiä ja toimijoita.

Hengailijat tulevat viettämään aikaa. Esimerkiksi näkemään kavereita tai tuttuja, hengähtämään hetkeksi tai leikkimään lapsen kanssa. Tullaan joko oman porukan kanssa tai yksin kohtaamaan muita ihmisiä.

Keskittyjät tulevat opiskelemaan, työskentelemään, lukemaan tai tekemään omaa projektia omassa rauhassa. Tullaan joustavasti silloin kun itselle sopii tai on tarve.

Harrastajat tulevat harrastamaan tiettyyn aikaan ja paikkaan. Heillä selvä kohde ja tulevat sinne varta vasten läheltä tai kaukaa.

Avun ja neuvon hakijoilla on jokin henkilökohtainen tarve tai elämäntilanne, johon he hakevat ratkaisua. He tulevat esimerkiksi digineuvonnan, palveluohjauksen, ikääntymiseen tai kototutumiseen liittyvien palveluiden perässä.

Luovat kokeilijat haluavat päästä matalalla kynnyksellä testaamaan uutta tekemistä tai tulla vaikka työpajailemaan, tekemään käsitöitä tai nikkaroimaan.

Elämyshakuiset tulevat jonkin itseään kiinnostavan sisällön tai tapahtuman perässä, osa pidemmänkin matkan päästä. He voivat olla tulossa katsomaan esimerkiksi jotakin tiettyä esitystä tai näyttelyä ja heille on tärkeää pieni juhlallisuus arjen keskellä

3.5 Muunneltavuus, monikäyttöisyys ja laatu

Rakennuksen pitkäaikainen muuntojoustavuus ja kestävyys

Rakennus suunnitellaan pitkäikäiseksi ja sopeutumiskykyiseksi. Runkoratkaisun tulee mahdollistaa väliseinien lisäämistä ja poistamista toiminnallisten tarpeiden muuttuessa vuosikymmenten saatossa. Kerroskorkeuksien tulee olla riittävän väljiä, jotta talotekniikkaan voi tarvittaessa tehdä muutoksia ilman rakennusrunkoon puuttumista. Kevyemmissä rakennusosissa suositaan kierrätettäviä materiaaleja ja järjestelmiä jotka eivät vaadi kiinteitä verhouksia tai kiinteää integraatiota rakennusrunkoon. Tämä mahdollistaa kevyempien rakennusosien muutokset kevyinä toimenpiteinä, esimerkiksi Lasten ja Nuorten tilakokonaisuus, joka toimii Myyrmäkitalon muutoksen ajan kirjaston väistötilana.

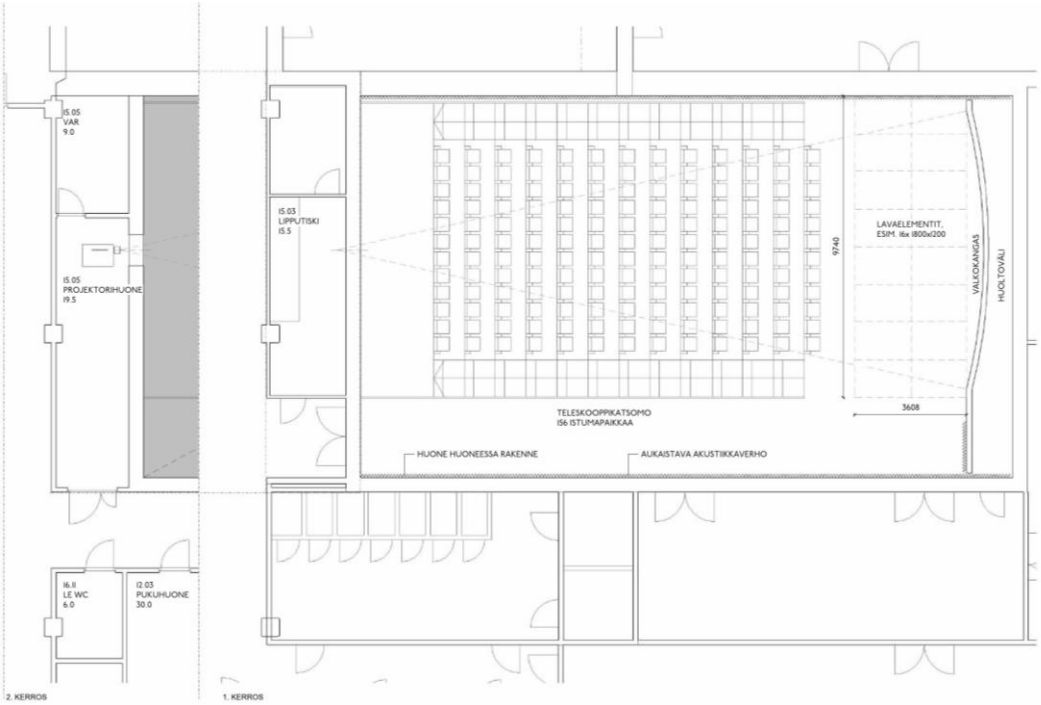
Toiminnallinen evoluutio

Rakennuksen toimivuutta seurataan sen elinkaaren aikana, ja vajaakäytöllä olevia tai ongelmallisia osia kehitetään aktiivisesti paremmin toimivaan suuntaan. Rakennus ei ole parhaimmillaan avajaispäivänä, vaan sen toiminnallisia tavoitteita tarkennetaan käyttödatan kertyessä, ja toimintaa hiotaan ja kehitetään vuosi vuodelta. Tämä toteutuu myös tilojen ilmeessä ja viimeistelyssä: rakennuksen ei anneta rämettyä vaan päinvastoin kalustusta, sisustuksen ilmettä, talotekniikan säätöjä, opastusta ja muita oleellisia toiminnallisia yksityiskohtia kehitetään systemaattisesti vuosi vuodelta. Rakennusta ei vain ylläpidetä, sitä pidetään ajan tasalla ja sitä kehitetään toiminnallisesti ja laadullisesti paremmaksi.

Monitoimisali

Oivallustentalon maantasoon on suunniteltu kaikille talon käyttäjille yhteinen esityssali. Tämä 300 m2 tila on joustava teatteri- ja musiikkiesitysten tila johon saadaan järjestettyä istumapaikat 200 hengelle, osittain kokoon työntyvässä kevytrakenteisessa katsomossa, osittain tuoleina lattialla. Tila on käytettävissä myös elokuvaesityksiin, ja muunneltavissa tunnelmaltaan sopivaksi musiikkiesityksiin

(vaaleat seinät joissa akustinen muotoilu) ja vahvistettuun musiikkiin ja teatteriin (tummat verhot ja valoilla muunneltava luonne). Korotettu lava on koottavissa lavaelementeistä haluttuun paikkaan ja kokoon. Viereistä koko talon käytössä olevaa kalustevaraston tilaa voidaan käyttää myös sivunäyttämönä erilaisissa esityksissä ja tapahtumissa. Tila on luonteeltaan ja varustelutasoltaan samankaltainen kuin keskustakirjasto Oodin Maija-sali, joka on erittäin suosittu erilaisten tapahtumien järjestyspaikka.



Kuva. Alustava tilakaavio, esityssali / Arkkitehtitoimisto ALA Oy (22.10.2025).

Kuva. Alustava visualisointi, esityssalimuunnelmat / Arkkitehtitoimisto ALA Oy (22.10.2025).

Tilat suunnitellaan Vantaan suunnitteluohjeiden ja 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 ja

laajentamisen. Rakenteelliseen muuntojoustavuuteen pyritään valitsemalla runkojärjestelmä niin, että se sallii joustavan käytön ja myöhempiä tilamuutoksia. Muuntojoustovaatimuksissa noudatetaan ´Vantaan kaupungin suunnitteluohje´ -dokumentin tavoitteita, mm. valittaessa rakennuksen jäykistystapaa, pyritään hoitamaan se kantavilla ulkoseinillä, hissikuiluilla ja porrashuoneilla ja/tai mastojäykistyksenä. Rakennuksen käyttöjoustotavoitteissa on syytä huomioida ilmamäärien riittävyys, poistumistiemitoitukset ja kokoontumistilojen määräykset tilan käyttötarkoituksen, koon ja maksimikäyttäjämäärän mukaan sekä pitkän ajan muuntojoustotavoitteissa huomioidaan ilmanvaihdon lisäkapasiteetti kuiluissa ja ilmanvaihtojärjestelmissä.

Sisätilojen arkkitehtuurissa tavoitteena on toimivat, viihtyisät, toimintakulttuuria ja oppimista tukevat ratkaisut. Suunnitteluratkaisuilla mahdollistetaan mahdollisimman hyvä sosiaalinen kontrolli ja valvottavuus. Pääsisäänkäynti- ja aulatilojen suunnittelussa huomioidaan tilojen avautuminen ympäröivään ja rakentuvaan kaupunkiin, huomioiden eri käyttäjäryhmät. Sisätilojen suunnittelussa huomioidaan tilojen laaja ilta- ja viikonloppukäyttö.

4 RAKENNUS

4.0 Yleiset tavoitteet ja vaatimukset

Elinkaari- ja energiatehokkuustavoitteet

Elinkaaritavoitteet

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

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

Vantaan kaupungin Ohjeita suunnittelijoille mukaisesti tiiveysvaatimuksesta on todettu: ”Ilmanvuotoluku q50 saa olla korkeintaan 1 (m3/hm2), joka varmistetaan tiiveysmittauksilla ja rakenteiden tiivistämisellä työmaavaiheessa.”

Energiatehokkuustavoitteet

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

Oivallustentalon tavoitteellinen, laskennallinen energiatehokkuuden vertailuluku (E-luku) on alle 70 kWhE / m2, a. Tavoite tarkentuu suunnittelun edetessä.

Rakennus varustetaan rakennukseen integroitavalla tai vesikatolle asennettavalla aurinkosähkövoimalalla. Aurinkosähköjärjestelmän koko on alustavasti luokkaa 45-100 kWp. Rakennuksen sijoittelussa alueelle huomioidaan ilmansuuntien vaikutukset siten, että katto-osuudet suunnataan etelä- ja länsisuuntaan, eivätkä itse kattorakenteet aiheuta varjostumia aurinkosähkövoimalalle.

Lisäksi tulee huomioida mahdolliset kasvikatto-osuudet voimalan suunnittelussa. Lähtökohtaisesti kasvikaton ja aurinkopaneelien integroiminen on mahdollista. Ja jopa toivottavaa, koska kasvikatto luo olosuhteiltaan paremman mikroilmaston

aurinkopaneeleille (ei ylikuumene). Tämä ratkaisu vaatii kuitenkin huolellisen läpikäynnin ja varmistuksen pelastusviranomaisen kanssa jatkosuunnittelussa.

Hankesuunnittelun aikana on tutkittu eri lämmitysvaihtoehtojen elinkaarikustannuksia ja hiilidioksidipäästöjä kolmelle eri vaihtoehdolle. Suositeltavin lämmitys- ja jäähdytysmuotojärjestelmä olisi vesi-ilmalämpöpumppujärjestelmä, jonka rinnalle kytketään kaukolämpö ja vedenjäähdytyskone. Lämmityksen energiapeitto vesi-ilmalämpöpumpulla olisi 71 % tässä vaihtoehdossa. Sähkökattilaa ei suositella rinnakkaislämmitysmuodoksi vesi-ilmalämpöpumpun rinnalle, sillä talven pakkaskelillä vesi-ilmalämpöpumppu ei tuota lämpöä. Vesi-ilmalämpöpumppu-järjestelmän käytönaikaiset päästöt ovat yli 40 % pienemmät kuin perinteisen kaukolämmön päästöt olisivat 50 vuoden tarkasteluajanjaksolla.

Maalämpöjärjestelmän kannattavuuteen vaikutti laskennoissa negatiivisesti se, että maalämpökaivojen poraaminen tontin alueella olisi ollut mahdollista lähinnä tulevan rakennuksen alle, jolloin järjestelmä olisi kattanut vain 46 % lämmityksen energiapeittoasteesta.

Kompensointilaitteiston asennusta suunniteltaessa huomioidaan mahdollisuus asentaa älykäs tehokertoimen korjausyksikkö. Laiteasennuksella parannetaan sähkön laatua loistehon ja vinokuormituksen sekä särön vähentyessä 3-vaihejärjestelmästä. Laitteistolla voidaan saavuttaa 3...7 % sähköenergiansäästö vuodessa, mikä suurikokoisessa rakennuksessa muodostaa huomattavan kustannussäästön.

Lisäksi rakennukseen asennetaan LED-valaisimet. Mahdollinen sähköautojen latauspisteiden tarve selvitetään. Sähköautonlatauspisteet sijoittuvat rakennuksen pysäköintilaitokseen.

Rakennustasolla hyödynnetään puitesopimustoimittajan rakennusautomaatiojärjestelmän aikaohjelmia etenkin IV-koneiden tarkoituksenmukaista käyttöä sekä valaistuksen ohjausta varten.

Rakennuksen energiatehokkuustavoitteiden toteutumisen seurantaa varten se varustetaan sähkön- lämmön- ja vedenkulutuksen päämittauksilla sekä riittävällä määrällä alamittareita toimitilajohtamisen mittarointiohjeen (Mittarointiohje LVIAS-suunnittelijoille, 26.4.2024) mukaisesti. Rakennuksen tarkempi mittarointisuunnitelma esitetään mittarointikaaviossa.

Kookkaan rakennushankkeen kyseessä ollessa tulee laskea myös rakennuksen hiilijalanjälki siinä vaiheessa, kun rakennuksen massatietoa alkaa olla laskentaa varten suunnitelmista saatavilla.

Kasvikattojen toteuttaminen sekä huleveden imeyttäminen tontilla tutkitaan.

Ääniolosuhteet

Hankesuunnitteluvaiheessa on tutkittu akustiikkasuunnitteluun liittyviä reunaehtoja ja vaatimuksia (ks. oheismateriaali):

- Lausunto akustiikasta, Sitowise Oy, 15.10.2025

Tilojen suunnittelussa noudatetaan Ympäristöministeriön asetusta 796/2017 rakennuksen ääniympäristöstä perusteluineen ja ohjeineen, pks-ravan ohjeita akustisen suunnittelijan kelpoisuuksista ja ääniolosuhteiden suunnittelusta.

Ympäristöministeriön asetuksessa edellytetään muun muassa, että opetus-, kokous-, ruokailu-, hoito-, harrastus-, liikunta- ja toimistotilojen ääneneristys on suunniteltava ja toteutettava tilan käyttötarkoitus huomioon ottaen siten, että niissä saavutetaan toimintaa vastaava riittävän hyvä ääniympäristö. Rakennuksen opetus-, kokous-, ruokailu-, hoito-, harrastus-, liikunta- ja toimistotilojen melun- ja tärinäntorjunta on suunniteltava ja toteutettava tilan käyttötarkoitus huomioon ottaen siten, että niissä saavutetaan toimintaa vastaava riittävän hyvä ääniympäristö ja käyttötarkoitus huomioon ottaen riittävä puheenerotettavuus (Yma 796/2017).

Asetuksen perustelumuistiossa todetaan, että uuden rakennuksen taloteknisistä laitteista tai hisseistä aiheutuva keskiäänitaso ei saisi ylittää 28 desibeliä.

Rakennus sijaitsee lentomelualueella (vyöhyke 3) ja tulee huomioida ääneneristys- ja akustisessa suunnittelussa.

Palotekniset vaatimukset

Hankesuunnitteluvaiheessa on tutkittu paloteknisiä reunaehtoja sekä selvitetty automaattisen sammutuslaitteiston (sprinkler) vesilähteen vaatimuksia (ks. oheismateriaali):

- Palotekninen vertailu, A-Insinöörit Oy, 2.9.2025
- Sammutuslaitteiston vesilähteen ennakkoarvio, A-Insinöörit Oy, 23.9.2025

Rakennuksen paloluokka ja palotekniset vaatimukset määräytyvät asetuksen rakennusten paloturvallisuudesta 848/2017 ja asetuksen rakennusten paloturvallisuudesta annetun Ympäristöministeriön asetuksen muuttamisesta mukaisesti.

Rakennuksen palotekniset vaatimukset muodostuvat paloteknisen vertailun mukaisesti, paloluokka P1. Rakennuksen palotekninen käyttötapa on kokoontumistila.

Aurinkosähköjärjestelmän paloturvallisuus varmistetaan jatkosuunnittelussa viranomaisohjeistuksen vaatimalla tavalla.

Sisäilmatavoitteet

Lähtökohtaisesti rakennus suunnitellaan S2-sisäilmastoluokkaan Vantaan kaupungin ohjeiden mukaisesti.

4.1 Arkkitehtoniset tavoitteet

Tontti sijaitsee Myyrmäen ydinkeskustassa, jossa on voimassa kaavarunko vuodelta 2019. Se ohjaa alueen suunnittelua sekä kaupunkikuvallisia ja arkkitehtonisia tavoitteita. Lisäksi suunnittelua ohjaa vuonna 2023 valtuuston hyväksymä Myyrmäen kehittämissuunnitelma.

Oivallustentaloa on suunniteltu Myyrmäen keskustan olohuoneeksi ja siltä toivotaan Myyrmäen identiteettiä ja omaleimaisuutta korostavia kulttuurin tiloja ja palveluita.

Hyvällä kaupunkisuunnittelulla ja arkkitehtuurilla mahdollistetaan vilkkaiden ja viihtyisien toimintaympäristöjen syntyminen. Oivallustentaloa tuleekin ajatella laajempana osana kaupunkirakennetta ja sen tulee ottaa yhteys sitä ympäröivään kaupunkitilaan ja viherympäristöön: Iskostie on viherverkostoyhteys, Paalutori Myyrmäen sykkivä sydän ja Myyrmanni kaupan kehto. Iskostietä kehitetään Myyrmäenraitin jatkeena Rajatorpantielle ja rakennuksen maatasokerros vetäytyy ja laajentaa tätä katukaupan ja elävän vaihtuvan toiminnan katuoleskelutilaa. Iskostielle levittäytyvä toiminta, sisäänkäynnit ja julkisivu tulee koordinoida uuden katu- ja vihersuunnitelman kanssa. Oivallustentalon toiminnan oletetaan näkyvän ja levittäytyvän myös Paalutorille.

Oivallustentalo on osana kerroksellista kaupunkirakennetta, jossa rakennusmassa on jäsennelty suhteessa ympäristöönsä. Rakennuksen polveileva julkisivu näkyy Rajatorpantielle saakka. Iskostiellä rakennuksen massa on monimuotoinen ja polveileva välttäen pitkää yhtenäistä julkisivua. Myyrmannin kauppakeskuksen ja Oivallustentalon yhtymäkohta on rakennuksen massoittelun kautta yhteensovitettu. Myyrmannin kauppakeskuksen ja Oivallustentalon huoltoajo on huomioitu Oivallustentalon suunnittelussa järjestämällä rakennusten väliin yhteiskäyttöinen huoltopiha.

Paalutorin julkisivu on merkittävä tunnistettavuuden tekijä. Tämä kaupunkikuvallisesti tärkeä julkisivu on nähtävissä juna-aseman laiturilta sekä bussiasemalta saavuttaessa. Rakennuksen sisäänkäyntejä on keskeistä korostaa ja sallia toiminnal-

linen näköyhteys Paalutorin ja Iskostien puoleisten pääkulkureittien yhteydessä. Oivallustentaloon suunniteltu arkadi rinnastuu Myyrmannin kauppakeskuksen ja Kaupunkikulttuuritalon arkadiin. Arkkitehtonisia elementtejä, joita rakennuksessa on ovat: aktiivinen maantasokerros joka avautuu katutilaan, polveileva julkisivu, toiminnallinen kattopiha ja kasvikatot. Iskostietä kehitetään Myyrmäenraitin jatkeena Rajatorpantielle ja rakennuksen maantasokerros vetäytyy ja laajentaa tätä katukaupan ja elävän vaihtuvan toiminnan katuoleskelutilaa.

Kuva. Alustava visualisointi, Paalutorilta / Arkkitehtitoimisto ALA Oy (22.10.2025).

Rakennuksen toiminnassa korostuu tilojen monikäyttöisyys ja muunneltavuus. Sisätilat on jaettu tilaryhmittäin erillisiin siipiin. Siipien väliin rakennuksen keskelle on sijoitettu yhteiset aulatilat. Ylimmässä kerroksessa sijaitseva atriumpiha on huonemainen monipuolisen käytön mahdollistava ulkotila.

Rakennuksen kulkuväylät ja aulat on ajateltu osallistaviksi tiloiksi, jotka kannustavat liikkumaan, kokeilemaan ja havainnoimaan ympäristöä. Aktivointielementeille varataan erillinen budjetti, jolloin jatkosuunnittelun aikana etenkin sisustussuunnittelun keinoin voidaan tiloihin luoda elämyksellisyyttä ja yllätyksellisyyttä. Tilojen elämyksellisyyttä voidaan tuoda esimerkiksi vaihtelevilla materiaaleilla, valo- ja väritehosteilla, monipuolisilla kalusteratkaisuilla ja tiloihin integroiduilla aktivoivilla elementeillä kuten kiipeilyseinillä ja -verkoilla. Aktivoivat elementit voidaan toteuttaa yhteisesti rakennukseen halutun rakennustaiteen kanssa.

Myyrmäen kaupunkikeskus on fyysisesti ja toiminnallisesti monipuolinen ydin, jossa Myyrmäen identiteetti ´MyyrYork´ näkyy muun muassa korkeana rakentamisena ja

värikkäänä ja luovana katuympäristönä. Oivallustentaloa on suunniteltu tämän alueen olohuoneeksi ja siltä toivotaan Myyrmäen identiteettiä ja omaleimaisuutta korostavia kulttuurin tiloja ja palveluita.

4.2 Tavoitteet julkisen taiteen osalta

Oivallusten talon julkisessa taiteessa sovelletaan prosenttiperiaatetta, mikä tarkoittaa, että yksi prosentti rakennuskustannuksista varataan taiteelle. Vantaan kaupunki on päättänyt prosenttiperiaatteen soveltamisesta kaupungin rakennushankkeissa julkisen taiteen ohjausryhmässä 11.11.2024. Lisäksi Oivallusten talon prosenttiperiaatteen soveltamisesta on tehty päätös kaupunkikulttuurin lautakunnassa (8.4.2025 § 6) sekä kaupunginhallituksessa (28.4.2025 § 14).

Oivallusten talon julkisen taiteen tavoitteet liittyvät osaksi Myyrmäen julkisen taiteen kokonaisuutta, johon kuuluvat muun muassa Jukka Mäen Kilterin koulun julkisivuun toteuttama teos ´Pyramidien arvoitus´ sekä Ruukkutorille myöhemmin sijoittuva Tommi Toijan veistos ´Viimeisellä rannalla´. Oivallusten talon taide jatkaa teoksissa esiin nousevaa teemaa, joka yhdistää Myyrmäen alueen esihistorian (Toija) sekä arkeologisiin löytöihin liittyvän menetettyjen kulttuurien paljastumisen ja mystiikan (Pyramidien arvoitus). Teema tulkitaan Oivallusten talossa nykytaiteen keinoin, kekseliäästi ja rakennusten käyttäjät huomioiden. Oivallusten talon taide tulee olemaan leikkisää ja mahdollisuuksien rajoissa toiminnallista. Paalutorin ja sen ympäristön julkinen taide rakentaa tulevaisuudessa omaleimaisen identiteetin Myyrmäkeen, jossa yksittäiset teokset liittyvät osaksi kerroksellista taidekokonaisuutta.

Oivallusten talon taiteen sijaintipaikkana voi toimia rakennuksen pääaula, toiminnallinen kattotila ja / tai mahdollisuuksien salliessa rakennuksen julkisivu. Julkisivuun tai rakenteisiin integroituna taide huomioi rakennukseen määritellyt materiaalit, kuten julkisivun perforoidut metallilevyt. Teos / teokset voivat myös levittäytyä laajasti eri puolille sisätilaa. Taiteen paikan valinnassa voidaan huomioida teosten näkyvyys myös ulos esimerkiksi suurten ikkunoiden kautta.

Oivallusten talon taiteessa haetaan teoksia yhdeltä tai enintään kahdelta taiteilijalta tai taiteilijaryhmältä. Taiteilijavalinta toteutetaan rakennuksen toteutussuunnittelun yhteydessä Vantaan taidemuseo Artsin toimesta, yhteistyössä muun suunnittelun kanssa. Oivallusten talon taide ei ole vain esteettinen lisä, vaan se on olennainen osa rakennetun ympäristön ilmettä ja kokemuksellisuutta. Siten taide liittyy osaksi hankkeen arkkitehtuurikonseptia.

Vantaan kaupungin julkiseen taiteeseen liittyvä päätöksenteko, kuten taiteilijavalinnan hyväksyminen, teoksen hankintatavan hyväksyminen ja teokseen kohdistetut taiteelliset tavoitteet, hyväksytään Vantaan julkisen taiteen prosessien mukaisesti julkisen taiteen ohjausryhmässä. Vantaan taidemuseo Artsin julkisen taiteen kuraattori ohjaa taidehankintaa sekä toimii ohjausryhmän esittelijänä. Oivallusten talon taide hankitaan joko kutsukilpailuna, tai hankintalain (40 §) mukaisesti suorahankintana, jossa suorahankinnan perusteena ainutkertaisen taideteoksen hankkiminen.

4.2 Esteettömyystavoitteet

Oivallustentalo suunnitellaan esteettömäksi Valtioneuvoston asetus rakennuksen esteettömyydestä 241/2017 mukaan ja Esteettömyys, ympäristöministeriön ohje rakennuksen esteettömyydestä 2018 noudattaen.

Rakennuksen sisä- ja ulkotilat toteutetaan esteettöminä niin liikkumis- kuin valo-, väri- ja ääniympäristöjenkin osalta. Kaikkien sisäänkäyntien tulee olla katettuja ja esteettömiä. Rakennukseen tulee hissit ja liikuntaesteisille soveltuvat wc-tilat kaikkiin kerroksiin.

Toimitilojen erityisen esteettömyyden ratkaisut, kuten äänimajakat sekä esiintymis- ja opetustilojen induktiosilmukat kirjataan rakentamislupavaiheen yhteydessä pääsuunnittelijan laatimaan esteettömyysselvitykseen, joka esitellään vanhus- ja vammaisneuvostolle.

4.3 Rakennetekniset tavoitteet

Rungosta on laadittu alustava rakenneselvitys, tietomalli, tasopiirustukset sekä rakennetyypit. Laaditun materiaalin laajuus on esitetty erikseen laaditussa RAK-piirustusluettelossa (ks. oheismateriaali).

Rakennus suunnitellaan rakennusteknisesti siten, että rakenneratkaisut ovat turvallisia, luotettavia ja hyvän rakentamistavan mukaisia. Kaikessa suunnittelussa noudatetaan YM:n, RakMk:n ja RIL ry:n määräyksiä ja ohjeita sekä Vantaan kaupungin suunnitteluohjeita.

Rakennus perustetaan suunnitteluvaiheessa laadittavan perustamistapalausunnon mukaisesti (pääosin arinalla kallion/ louhitun kallion varaan). Perustukset routasuojataan ja rakennus salaojitetaan. Alapohjan alle asennetaan radonputkitus (lukuun ottamatta väestönsuojatiloja ja pysäköintihallia). Maata vasten rakennettavat rakenteet vesieristetään ja rakenteet otetaan salaojituksessa huomioon. Valittavan kantavan rakenteet mukaan valitaan joko jatkuvat anturalinjat tai pilarianturat.

Pohjavedenpinnan tasosta ei ole varmaa selvyyttä, mutta oletuksena on (kauppakeskuksen kuivatustaso alempana), että se ei nouse perustustason yläpuolelle ja vain hissikuilujen syvennykset tehdään vesitiiviillä betonilla.

Raideliikenteen mahdollisesti aiheuttamat runkomelutasot on selvitettävä ja huolehdittava runkomelun vaimentamisesta rakennuksen perustamisen yhteydessä. Rakennuksen alapohja tehdään maanvaraisena.

Runkojärjestelmä valitaan niin, että se sallii joustavan käytön ja myöhempiä tilamuutoksia. Rakennusrungon syvyys valitaan siten, että kantavat ja jäykistävät seinälinjat sijoittuvat kapeammassa osassa ulkoseinille ja välillä on pilarilinja. Leveämmässä osassa välille tulee useampi pilarilinjaa. Salin korkeat seinät ovat betonia. Poikittaisia ja pitkittäisiä kantavia seinälinjoja ei pääsääntöisesti sallita estämään muuntojoustavuutta. Runkojärjestelmänä suositellaan käytettäväksi pilari-palkki-järjestelmää rakennusrungon sisällä. Kapean ja leveän runko-osuuden väliin tulee liikuntasauma.

Pilarilinjat osuvat autohallin ja kerrosten välillä päällekkäin, mikä mahdollistaa selkeämmät ja kustannustehokkaammat rakenneratkaisut.

Kerroskorkeudeksi valitaan riittävä, joka mahdollistaa muuntojoustavuuden mahdollisissa talotekniikkamuutoksista ja niiden risteilyissä sekä huomioi rakenteelliset esteet kuten mahdolliset palkkien leuat ja vastaavat.

Välipohjat suunnitellaan ontelolaatta- ja kuorilaattarakenteina sekä osittain paikallavalurakenteina mahdollistaen julkisivun ulokeratkaisut ja erikoisratkaisut (pyöreä porrasaukko). Välipohjan ulokkeiden kannatuksessa hyödynnetään seinälinjaan sijoitettavia ristikoita.

Aurinkosähköjärjestelmän ja kattopuutarhan kuormitus yläpohjan kantaville rakenteille on otettava huomioon suunnittelussa.

Ulkoseinälinjoilla on kantavana rakenteena joko pilari-palkki-rakenneratkaisu ja kevyet puu- tai teräsprofiilirunkoiset seinät tai teräsbetoninen sisäkuorielementti.

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. Ulkovaipan sisäpinnan tiiveyden varmistamiseksi laaditaan detaljit kaikista erilaisesta liitos- ja epäjatkuvuuskohdista.

Lämmöneristeiden ja rakenteiden kastumisen estämiseksi hankkeessa edellytetään Kuivaketju 10 -järjestelmän noudattamista.

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

Rakennejärjestelmäkuvaus

Suunnittelutehtävän vaativuus: Vaativa

Toteutusluokka: 2

Seuraamusluokka: CC2

Luotettavuusluokka: RC2

Suunnittelukäyttöikä Runko: 100 v

Perustukset: 100 v

Rakennuksen paloluokka: P1

Palokestovaatimus: R60; Kauppakeskuksen vastainen palomuuri MEI180

Rakennustöiden puhtausluokka on P1.

Suunniteltava kohde koostuu maanalaisesta kauppakeskukseen liittyvästä autohallista, kolmesta maanpäällisestä kerroksesta sekä katolle tulevista iv-konehuoneista. Rakennukseen tulee yksi liikuntasaumalinja niin, että rakennus jakautuu kahteen suorakaiteen muotoiseen osaan.

Rakennuksen runkojärjestelmänä on pilari-palkki rakenne, jotta eri käyttötarkoituksien mukaisten tilojen käytettävyys ja muuntojoustavuus on mahdollisimman hyvä ja tavoitteiden mukainen.

Väli- ja yläpohjien vaakarakenteet ovat pääosin 320 mm paksuisia ontelolaattoja, joiden päälle tehdään paremman akustisen toiminnan vuoksi kelluvat pintalattiat. Palkit ovat betonisia tai teräksisiä leukapalkkeja. Pilarit ovat pääosin betonia. Katon iv-konehuoneet ovat teräsrakenteisia.

Kellarin ulkoseinät ovat ovat maapaineelle alttiita paikalla valettavia teräsbetoniseiniä. Kellarikerroksessa sijaitsee autohallin lisäksi väestönsuojat ja muut tekniset tilat. Väestönsuojan seinät ovat teräsbetonia.

Rungon jäykistykseen käytetään teräsbetonisia porrashuoneita ja hissikuiluja. Lisäksi rungon keskelle osuvat salin korkeat seinät toimivat mukana jäykistyksessä. Välipohjat toimivat jäykkinä levyinä siirtäen vaakakuormat kerroksittain jäykistäville seinille.

4.4 LVIA-tekniset tavoitteet

LVIA-järjestelmien suunnitellaan ja rakennetaan siten, että järjestelmä tuottaa teknisesti, turvallisesti ja toiminnallisesti terveellisesti toimintaolosuhteet ja hyvän käytettävyyden energiatehokkaalla ja muuntojoustavalla tavalla. Järjestelmät ovat etäohjattavia ja -seurattavia, mikä mahdollistaa kiinteistön energiankulutuksen seurannan (toiminnan ja kiinteistön kulutukset erotettuina). Kiinteistöautomaatioon suunnitellaan painesuhteiden hallinnan mahdollistava koko rakennuksen kattava paine-eromittausjärjestelmä, joka liitetään rakennusautomaation piiriin.

Teknisten järjestelmien tulee osaltaan vastata tilojen käyttötarkoituksen vaatimia akustisten vaateita; mikä huomioidaan erityisesti kirjastotilojen ja yhteiskäyttösalin (auditorio, esityssali) ilmanvaihdossa.

Suunnittelussa ja rakentamisessa noudatetaan Vantaan kaupungin suunnittelu-ohjeita.

Työ on “Kuivaketju 10” -alainen.

Kiinteistö liitetään Vantaan energian kaukolämpö- ja HSY:n vesi- hulevesiverkostojen piiriin. Rakennuksen lämmöntuotto rakennetaan osin omavaraiseksi, ilma-vesilämpöpumppujärjestelmällä. Energiaomavaraisuutta parannetaan lisäksi aurinkosähköjärjestelmällä.

Työssä huomioidaan rakennuspaikalla ja sen läheisyydessä olevia putkia ja johtoja. Tarvittavat putkien ja johtojen muutos/purkutyöt tehdään. Tarkemmat sijainnit selvitetään työmaavaiheessa ennen toimia.

Lämmitysjärjestelmät

Lämmöntuotto toteutetaan yhdistettynä ilma-vesilämpöpumppu ja kaukolämpö-järjestelmällä. Keskuksen laitteet sijoitetaan sitä varten varattuun erilliseen tekniseen tilaan. Ilma-vesilämpöpumppulaitteiston ulkoyksikkö sijoitetaan rakennuksen katolle sille varattavaan paikkaan. Vesi-ilmalämpöjärjestelmän tehomääritys ja vuosittainen energiankäytön peitto Rambollin 27.8.2025 tekemän “Energiamuotojen kannattavuustarkastelun” selvityksen mukaisesti.

Lämmitystoiminnot jakautuvat kolmeen pääryhmään;

- Lämmitysverkosto
- Ilmanvaihdon lämmitys
- Lämpimän käyttöveden valmistus

Lämmönjakojärjestelmänä toimii radiaattoripatteri- ja lattialämmitysjärjestelmä, riippuen tilan käyttötarpeesta. Tuulieteiset varustetaan lämmityksen lisäksi ilmanvaihdon lämmitysverkostoon kytkettävillä lämminkiertoilmakojeilla.

Lämmitysjärjestelmät jaetaan tarpeenmukaisiin säätöpiireihin.

Lämmityspatterit varustetaan esisäädettävillä termostaattisäätöventtiileillä.

Viilennystoiminnot

Jäähdytysenergia tuotetaan ilma-vesilämpöpumppulaitteistolla, sekä vedenjäähdytyskoneella. Vedenjäähdytyskoneen ja lauhduttimien sijoituksessa, ja asennuksessa huomioidaan äänitekniset seikat ja runkoäänien vaimennus. Järjestelmäosien tilavarauksissa huomioidaan laitteiden tilantarve.

Jäähdytystoimintoja ja viileäenergian käyttökohteita ovat tilojen ja ilmanvaihdon viilennys. Tilojen jäähdytystarve tarkastellaan suunnittelun osana tehtävin simuloinnein.

Jäähdytysenergia siirretään käyttökohteeseen nestemuodossa. Jakojärjestelminä toimivat lattialämmityksen jakoputkisto, ilmanvaihtokoneiden jäähdytyspatterit, ilmanvaihdon vyöhykekohtaiset jälkijäähdytyspatterit, sekä tilasta riippuen kiertoilmajäähdyttimet.

Jäähdytyksen käyttöajat ja käyntilupa määritetään kiinteistöautomaatiojärjestelmän kalenteriohjelman, olosuhdeasetusten ja osassa tiloja mahdollisesti läsnäolon perusteella luotavan ohjelman mukaan.

Vesi- ja viemärijärjestelmät

Tilat varustetaan suunnitteluohjeen mukaisesti tilojen ja toiminnan tarpeenmukaisin vesi- ja viemärikalustein. Yleisten tilojen sekoittajat ovat kosketusvapaita ‘kennosekoittajia’, jotka liitetään muuntajan välityksellä sähköverkkoon.

Rakennus liitetään HSY vesi-, jätevesi- ja hulevesiverkostojen piiriin. Hulevesiä viivytetään kiinteistön alueella rakennettavalla hulevesien viivytysjärjestelmällä.

Viemärijärjestelmät varustetaan tarpeenmukaisin erottimin. Keittiön viemäri varustetaan rasvan erottimella.

Tarvittavat jv- ja perusvesien pumppaamot rakennetaan. Alimpaan kellarikerrokseen rakennetaan jätevesienpumppaamo. Muutoin viemäri johdetaan toimimaan painovoimaisesti.

Viemäriasennuksissa huomioidaan äänitekniset kysymykset, käyttämällä dB viemäriputkea ja eristämällä viemärit rakennuksen sisällä. Viemärikannakointiin kiinnitetään erityistä huomiota mm. kulma- ja haarakappaleet kannakoidaan valmistajan ohjeiden mukaisesti.

Automaattinen palonsammutusjärjestelmä

Rakennus varustetaan automaattisella palonsammutusjärjestelmällä (Sprinkler). Kohteelle on laadittu vesilähdeselvitys A-insinöörit Oy toimesta (ks. oheismateriaali). Alustavasti todennäköinen vesilähde on yleinen vesijohto.

Ilmanvaihtojärjestelmät

Rakennus varustetaan koneellisella tulo- ja poistoilmanvaihtojärjestelmällä. Järjestelmän suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota energiatehokkuuteen (lämpö/sähkö).

Ilmanvaihtokoneet sijoitetaan rakennuksen katolle. Konetilojen pinta-alatarpeen minimoimiseksi voidaan rakentaa useampia koneita palvelevia raitisilmakammioita. Voidaan tarkastella toteutustapaa, jossa koneita sijoitetaan päällekkäin (kaksi konetta päällekkäin), mikä osaltaan pienentää pinta-ala vaadetta, mutta kasvattaa tilan korkeusvaadetta. Koneet pyritään sijoittamaan mahdollisuuksien mukaan vastakkaisille sivuille siten, että huolto tapahtuu kummankin sivun koneille tilan keskiosasta, minne koneiden huoltoluukut avautuvat. Koneiden päällekkäisyys edellyttää, huoltotason rakentamista, sekä tukirakenteita ylempien koneiden painovaikutuksen poistamiseksi alemman koneen rakenteisiin. Huoltotasot ja tukirakenteet voidaan rakentaa sinkitystä teräksestä, huoltotasoon ritiläkannet.

Tilojen sisäilmaston laatutaso S2 mukaan.

Ilmanvaihtokoneet varustetaan lämmitys-, jäähdytys- ja lto-toiminnoin. Osa tiloista varustetaan tarpeenmukaisin jäähdytystoiminnoin (mm. Keittiö, kahvio, monitoimisali, kirjasto). Suunnittelun osana tilojen sisäilmasto-olosuhteen tarkastellaan simuloinnein.

Käyttöaikojen ulkopuolella tuuletustoiminnot toteutetaan jaksottaisella käytöllä. Lisäksi toteutetaan käyttöä edeltävät ja käytön jälkeiset tuuletustoiminnot, mikä toteutetaan rakennusautomaatiojärjestelmän kautta ilmanvaihtokoneiden aikaohjauksella.

Musiikkiopiston tilojen ja soitinvarasto varustetaan kostutustoiminnolla. Kostutuksen voi toteuttaa siten, että tilojen ilmanvaihtoa palvelemaan rakennataan oma erillinen palautusilmatoiminnolla varustettu ilmanvaihtokone. Koneen tuloilmakanavistoon lii-

tetään koneen ulkopuolinen sähkötoiminen höyrystinlaite, joka tuottaa tarvittavan kostutuksen. Tiloihin asennetaan; lämpötila, CO2 ja kosteusmittaukset, jotka liitetään rakennusautomaatioon, ja niistä luodaan grafiilkalle taso/tilakuvaan osoittava näkymä. Kosteuden säätö, joko tilamittausten keskiarvona; määritetään tarkemmin suunnittelun osana. Musiikkiopiston ilmanvaihto toimii käyttöaikojen ulkopuolella palautusilmakäytöllä. Koneen toimintoa ohjaa tällöin tilojen kosteusarvo, ja kone käynnistyy ja kostutus asettuu toimintaan raja-arvojen ohjaamana. Tämän lisäksi koneita käytetään käyttöaikojen ulkopuolella jaksottaisella tuuletuskäytöllä.

Koska kostutusta vaativia Musiikkiopiston tiloja on pinta-alaltaan suuri määrä, tarkastellaan suunnittelun osana ilmanvaihtokoneen varustamista koneen yhteyteen rakennettavalla kennokostutinkennolla. Tarkastelussa tutkitaan energiankäytön kustannuksia kahden eri kostutustavan välillä; suorasähkötoiminen kostutinlaite kytkettynä tuloilmakanavaan, vaihtoehtoisesti ilmanvaihtokoneen varustaminen kennokostuttimella. Kostutusjärjestelmän tulee olla hygieninen, helposti huollettava. Koneen tai kanaviston tarvittava vedenpoisto huomioidaan.

Rakennuksen ilmanvaihtojärjestelmät suunnitellaan ja rakennetaan siten, että toteutustapa mahdollistaa aikaohjelman ja olosuhteisiin perustuvan tarpeenmukaisen ilmanvaihdon käytön. Tämän mahdollistamiseksi, järjestelmät varustetaan ilmamääräsäätimin, joita ohjataan tilan ilmanvaihdon tarpeen mukaan. Toiminnoille asetetaan minimi ilmamäärä ja liukuma maksimi-ilmamäärään, tilan PPM/TE asetuksen min/max mukaan.

Ilmanvaihtokoneet varustetaan suoravetoisilla kammiopuhaltimilla, mikä mahdollistaa paineen/ilmamäärän säädettävyyden.

Ilmanvaihtokoneet varustetaan tehtaalla automaatiourakoitsijan toimittamin komponentein, millä varmistetaan yhteensopivuus automaatiojärjestelmän kanssa.

Kanavistot tehdään tehdasvalmisteisesta kierresaumakanavasta. Jakojärjestelmän ja päätelaitteiden säädettävyys tulee olla hyvällä tasolla.

Osassa tiloja käytetään tehdasvalmisteisia ja tehdasmaalattuja suutinkonvektoreita, joissa ilmavirran suunta säädettävissä suuttimista. Osassa tiloja voidaan käyttää päätelaitteita, joissa alakaton sisään asennettavat jakolaatikot, otsapinta alakaton pinnan tasalla, ja joissa tasainen ilmanjako neljään eri suuntaan tai riippuen tilasta ja päätelaitetyypistä 360 astetta. Ilmanjaon optimaaliset ‘heittokuviot’ ja päätelaitetyypit määritetään ja valitaan tarkemmin suunnittelun osana (optimaalisin kuhunkin tilaan sopiva jakotapa).

Keittiö ilmanvaihto suunnitellaan ja rakennetaan valmistuskeittiön vaatimusten mukaisesti.

Kellarin autopaikoitustilojen savunpoisto toteutetaan alustavasti koneellisella savunpoistojärjestelmällä, muiden tilojen savunpoistojärjestelmän toteutustapa määritetään suunnittelun osana.

Kädentaidon tiloihin sijoitettava keramiikkauuni varustetaan huuvalla joka varustetaan omalla paloeristetyllä kanavistolla ja puhaltimella. Tilan ilmanvaihto ja ohjaukset suunnitellaan vastaamaan käytön tarpeita. Kädentaidon kemikaalien käyttöä ja säilytystä varten tehdään tarvittavat poistoilmanvaihto ja korvausilmaratkaisut (tarkempi määritys suunnittelun osana).

VSS-tilan ilmanvaihto rakennetaan vastaamaan käyttötarpeita (rauhan- ja kriisiaika).

Portaikot varustetaan omilla poistoilla ja korvausilmalla; huomioidaan palotekniset tekijät.

Ilmanvaihtohjärjestelmät jaetaan konekohtaisiin järjestelmiin pääpiirteittäin seuraavasti;

- ajoneuvojen pysäköintihalli
- auditorio/esityssali
- aulatilat
- opetustilat
- kahvila, keittiö
- kirjastotilat
- Muita tiloja; varastot, muuntamo, tekniset tilat, portaikot

Rakennusautomaatio

Kaikki lvi-järjestelmät liitetään Vantaan kaupungin ohjeen mukaisesti valvontajärjestelmän ja etäohjauksen sekä hälytystoimintojen piiriin, mikä huomioidaan kaikissa järjestelmä- ja laitehankinnoissa ja niiden yhteensopivuudessa automaatiojärjestelmän kanssa. Järjestelmä mahdollistaa seurannan ja ohjaustoimet etänä ethernet tai mobiiliverkon välityksellä pc- tai tablettilaitteella.

Automaation grafiikkaohjelmalle luodaan kerroskohtaiset havainnollistamistasopiirustukset, joista ilmenee; tilan nimi, numerointi, tilakohtaisten mittausten pohjautuvat ilman laatu (CO2/TE). Kaikkiin käyttötiloihin (pois lukien wc-, siivous, varasto, ja vastaavat pienet tilat) asennetaan ko. mittaukset, jotka liitetään automaatiojärjestelmän piiriin. Laajempien tilojen ilmanvaihdon tasoa voidaan ohjata ilman-

laadun mukaan, mikä parantaa osaltaan järjestelmien ja koko rakennuksen energiataloutta.

Etäohjauksen ja “pilvivalvomon” piiriin liitetään myös sähkötekniikan ohjaustoimintoja. Valvonta-alakeskukset asennetaan tarpeenmukaisiin paikkoihin, mm. Ilmanvaihdon konehuoneisiin ja lämmönjakokeskukseen, ja ne liitetään “pilvivalvomon” piiriin.

Huoltokirja

Vantaan kaupungilla on käytössä Manager huoltokirjaohjelma, jonne huoltokirja aineisto tallennetaan huoltokirjakoordinaattorin toimesta.

Hulevedet viivytetään kiinteistön alueella ennen poisjohtamista. Järjestelmät rakennetaan ja varustetaan siten, ettei kiinteistön JV- ja SV-järjestelmistä johdu viemäriverkostoihin haitallisia aineita.

Kiinteistö varustetaan tarpeenmukaisin vesi- ja viemärilaitteistoin putkistoineen ja varusteineen tarvittavin erottimin, sekä toiminnan edellyttämin erikoisjärjestelmin.

Rakennus varustetaan koneellisella lämmön talteenottolaittein varustetulla tulo- ja poistoilmanvaihtojärjestelmällä puhaltimet ovat pääsääntöisesti EC-moottorein varustettuja kammiopuhaltimia. Puhaltimen kierroslukua säädetään taajuusmuuttajalla, jota ohjaa kanavapaine.

Rakennuksen tilojen olosuhde (lämpötila, kosteus, jäähdytystarve) selvitetään simuloinnein suunnitteluvaiheessa.

Lähtökohtaisesti rakennus suunnitellaan S2-sisäilmastoluokkan (lämpötila yläraja S3) mukaan Vantaan kaupungin ohjeiden mukaisesti siten, että tilatehokkuus- ja rakenteellisten ratkaisujen avulla vältytään pääsääntöisesti tilojen jäähdytykseltä.

Tilojen käytön ja laitteiden erityistarpeet huomioidaan järjestelmien suunnittelussa ja rakentamisessa. Tästä esimerkkinä musiikkitilojen asettamat vaatimukset ääniolosuhteille.

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

Suunnittelussa varaudutaan rakennuksen varustamiseen sprinklerijärjestelmällä.

Rakennuksen rakennusautomaatiojärjestelmä toteutetaan Vantaan kaupungin ohjeen ja käytänteiden mukaisesti.

4.5 Sähkötekniset tavoitteet

Yleistä

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

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

Sähköjärjestelmät suunnitellaan ja toteutetaan muuntojoustavuus huomioiden.

Aluesähköistys ja liittymät

Rakennus liitetään sähkölaitoksen keskijännitejakeluverkkoon ja teleoperaattorin tietoliikenneverkkoon. Kiinteistöautomaatio liitetään Vantaan kaupungin kaukovalvontajärjestelmään. Videovalvonta liitetään Vantaan kaupungin videovalvontaverkkoon ja murtosuojausjärjestelmä rikosilmoitinverkkoon.

Pihavalaistus toteutetaan valaisinpylväillä sekä valonheittimillä. Valaistusta täydennetään rakennuksiin asennettavilla seinä- ja katosvalaisimilla.

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

Piha-alueiden valaistus toteutetaan tontin alueella valaisinpylväillä sekä valonheittimillä. Valaistusta täydennetään rakennuksiin asennettavilla seinä- ja katosvalaisimilla.

Sähkönjakelu ja keskukset

Sähköjärjestelmät rakennetaan voimassa olevien standardien mukaisesti.

Rakennus varustetaan kiinteistömuuntamolla. Rakennukseen asennetaan sähkökeskuksia (pääkeskus, nousukeskukset, ryhmäkeskukset, pistorasiakeskukset, esitystekniikan keskukset, yms.), jotka palvelevat mm. valaistusta,

pistorasioita, LVIA- laitteita, kiinteistön/ käyttäjien laitteita, opetukseen liittyviä laitteita, kahvion laitteita, sekä tele- ja turvajärjestelmiä.

Rakennus varustetaan yliaaltokompensoinnilla tai vaihtoehtoisesti hybridisuodattimella. Kts. kohta ”Elinkaari- ja energiatehokkuustavoitteet”.

Kaupunkitasoisessa valmiussuunnitelmassa rakennukseen ei ole määritetty varavoimaa. Rakennukseen asennetaan liittymä ulkoista paikalle tuotavaa varavoimakonetta varten. Liittymän perään kytketään mm. savunpoisto, sprinkleri ja turvavalaistus. Tarkemmin kuormat määritetään suunnitteluvaiheessa.

Eri käyttäjätoimialoille (kuten asukastilat, Vantaan info, kahvila, lasten kulttuurikeskus, nuorisotilat, aikuisopisto, kuvataidekoulu, musiikkiopisto, kirjaston väistötilat), kiinteistösähkölle ja sähköautojen latausasemille asennetaan omat sähkön kulutusmittaukset.

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

Rakennukseen asennetaan ohjauskeskuksia, joilla ohjataan mm. yleis-/kulkuvalaistuksia, salien/esitystilojen valaistuksia sekä esitystekniikkaa.

Rakennukseen asennetaan lattiaan upotettuja rasioita, joihin asennetaan sähkö- ja telepistorasioita. Lattiarasioille on tarvetta tiloissa, joissa seinä- ja kattoasennusten hyödyntäminen on hankalaa sekä tiloissa, joissa sähkötekniikkaa on paljon erityisesti tilojen keskialueilla.

Johtotiet

Rakennukseen asennetaan tehdasvalmisteisia metallirakennetta olevia kaapelihyllyjä, johtokanavia, valaisinripustuskiskoja ja valaisinansaita/trusseja.

Johtoteiden suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota ääni- ja paloteknisiin eristyksiin. Erityisesti ääneneristysvaatimus koskee musiikkiopiston tiloja. Yleisalueilla näkyvillä osuuksilla johtotiet ovat valkoiseksi maalattua mallia. Näyttämöillä ja suunnitteluaikana erikseen sovittavissa saleissa ulospäin näkyvät johtotiet hankitaan pääsääntöisesti mustaksi maalattuina tai maalataan paikan päällä.

Johdot ja niiden varusteet

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

- Sähkökeskuksia (nousujohdot sekä ohjaus- ja hälytysrunkojohdot)

- Maadoituksia/ukkossuojauksia
- Voimavirtalaitteita esim. keittiökojeita
- Valaistusta ja pistorasioita
- Keramiikkauuneja
- AV- ja esitystekniikkaa
- Kirjaston väistötilojen laitteita
- Tele- ja turvajärjestelmiä
- LVIA-laitteita

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

Valaistusjärjestelmät

Rakennusten valaistustasojen mitoituksissa tulee noudattaa pääsääntöisesti standardin SFS-EN 12464-1:2021 suosituksia. Yleisvalaistuksen lisäksi tiloja sekä niiden toimintaa palvelevaa kohde-, tunnelma- ja näyttämövalaistusta sekä asennetaan eri tiloihin.

Kirjaston tiloihin asennettaan hyllyvalaistusta, jossa tulee erityisesti kiinnittää huomiota sähkön jakelutapaan (jatkojohtoja ei saa käyttää).

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, päivänvaloautomatiikkaa ja järkevää valaistusryhmitystä.

Asukastilan toimintatupa 02.02, pääaula 06.01, nuorisotilan monitoimisali 10.01, hengailutila 10.02, harjoittelusali 14.20, esityssali 15.01 sekä katon atriumpiha ja kirjaston lasten toimintatila 17.07 varustetaan esitystekniikan valaistuksella. Valaistusten ohjaus (DMX) liittyy osana tilakohtaisiin Av/Estek-järjestelmiin. Esityssali 15.01 valaistussuunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota, että salia käytetään myös elokuvaesityksiin.

Ulkoalueiden valaistussuunnittelussa ja rakentamisessa tulee huomioida alueen yleisvalaistus.

Yleiskaapelointijärjestelmä

Rakennus varustetaan Cat 6a mukaisella U/FTP yleiskaapelointijärjestelmällä. Järjestelmä palvelee mm. tietoliikennettä, puhelin/ovipuhelinyhteyksiä, info-tv-, aikatauluneuvonta-, AV/esitystekniikan -järjestelmiä, aurinkopaneelijärjestelmän seurantanäyttöjä, tilanvarausjärjestelmää ja videovalvontaa.

Yleiskaapelointitelineet asennetaan omiin erillisiin lukittaviin telekomeroihin. Pistorasioita asennetaan mm. toimistotyyppisiin tiloihin, saleihin, opetustiloihin, auloihin, neuvottelutiloihin, henkilökunnan tiloihin, teknisiin tiloihin, info-tv-näytöille, joukkoliikenneaikataulunäytöille, tilanvarausjärjestelmän näytöille (voidaan yhdistää osaksi info-tv-näyttöjärjestelmää), videovalvonnan kameroille, yms.

Pelisalin tietoliikenneverkon asennuksissa tulee erityisesti huomioida nopea tietoliikenneverkon kaistan tarve.

Rakennus varustetaan langattoman lähiverkon verkon (wlan) tukiasemilla. Tukiasemien RJ-45 pistorasiat 2-osaista mallia.

VIRVE 2.0- ja monioperaattorijärjestelmä

Rakennus varustetaan viranomaisverkolla VIRVE 2.0. Ennen lopullista asennusta, tulee rakentamisen loppuvaiheessa suorittaa kuuluvuusmittaukset, johon sisältyy yleisimpien puhelinoperaattoreiden kuuluvuuden mittaukset. Virve-kuuluvuus tulee varmistaa Keski-Uudenmaan pelastuslaitoksen ohjeistuksen mukaisesti.

Rakennus varustetaan monioperaattoriverkolla, joka liitetään osaksi VIRVE-verkkoa.

Viestintäjärjestelmät:

Väestönsuoja varustetaan GSM-passiiviantennijärjestelmällä, joka mahdollistaa matkaviestimien käytön.

Info-TV-järjestelmä

Rakennus varustetaan info-tv-järjestelmällä osana yleiskaapelointijärjestelmää. Näyttöjä asennetaan mm. käytäville, auloihin, odotustiloihin, kirjaston väistötiloihin sekä kahvilaan. Laitteet ja ohjelmistot ovat käyttäjien erillishankinnassa.

Tilanvarausjärjestelmä

Salit, yhteiskäyttö -, neuvottelu- ja opetustilat varustetaan pilvipalvelupohjaisella tilanvarausjärjestelmällä. Varattavien tilojen sisäänkäyntien viereen asennetaan kaapelointi ja rasiointi näytöille (voidaan integroida osaksi info-tv-järjestelmää).

Laitteet ja ohjelmointi ovat käyttäjän erillishankinnassa. Kaupungilla on käytössä tilojen vapaa-ajan käytön varausten hallinnointiin tekninen järjestelmä, johon tilan-varausjärjestelmän näytöt voidaan integroida. Se mahdollistaa mm. vapaa-ajan käytön hakemusten käsittelyn, laskutuksen ja tilojen lukitusten hallinnoinnin.

Äänentoisto- AV- ja esitystekniset järjestelmät

Rakennus varustetaan kuulutus- ja äänentoistojärjestelmällä. Järjestelmä palvelee myös hätäkuulutuksia. Vahvistinkeskus varustetaan varavirtalähteellä. Kaiuttimia asennetaan kattavasti rakennukseen.

Opetus- ja neuvottelutilat varustetaan ns. älytaulujärjestelmällä (näytöt siirrettäviä tai kiinteitä). Joihinkin yksittäisiin tiloihin voidaan osin näytön tilalle asentaa video-projektori. Ääntä tuotetaan aktiivikaiuttimilla tai harkinnanvaraisesti soundbar-laitteistolla. Videoprojektorikäytössä asennetaan aina erilliset aktiivikaiuttimet.

Järjestelmän laitteet ja laitekaapelointi ovat käyttäjien erillishankinnassa.

Esitystekniikan yleismäärittely:

Asukastilan toimintatupa 02.02:

- Kiinteä ansasputki muutamalle valoheittimelle (4-6 kpl) ja kahdelle aktiivikaiuttimelle
- Edellisten ohjauslaitteille kiinteä kaapelointi
- Oheistarvikkeet kuten mikrofonit, vahvistin, yms.
- Videoprojektori
- Laitteet asennuksineen käyttäjien erillishankinnassa

Pääaula 06.01:

- Kiinteä ansasputki muutamalle valoheittimelle (4-6 kpl) ja kahdelle aktiivikaiuttimelle
- Edellisten ohjauslaitteille kiinteä kaapelointi
- Oheistarvikkeet kuten mikrofonit, vahvistin, yms.
- Videoprojektori
- Laitteet asennuksineen käyttäjien erillishankinnassa

Lastenkulttuurin galleria 08.01, monitoimitila 08.02 ja työpaja 08.04:

- Tilat varustetaan paikallisilla äänentoistojärjestelmillä kaiuttimineen
- Tilat varustetaan sähkötoimisilla pimennysverhoilla
- Työpajaan asennetaan videoprojektori
- Tilakohtainen induktiosilmukkavahvistin (galleria, työpaja)
- Laitteet asennuksineen käyttäjien erillishankinnassa

Nuorisotilan monitoimisali 10.01:

- Kiinteät ansasputket valoheittimille ja aktiivikaiuttimille
- PA-kaiutin, Subwoofer
- PA-äänimikseri, digitaalimikseri, tarkkailumikseri
- Soundbar
- Tarkkailukuulokkeet
- Digitaalinen lavarasia
- Videoprojektori
- Ohjelmalähteet ja keskuslaitteet
- Signaalimuuntimet
- Mikrofonit
- Laitteiden asennustelineet, oheistarvikkeet ja laitekeskus (räkki)
- Kiinteä kaapelointi
- Laitteet asennuksineen käyttäjien erillishankinnassa
- Sähkötoiminen valkokangas
- Sähkötoimiset pimennysverhot

Hengailutila 10.02:

- Kiinteät ansasputket valoheittimille ja aktiivikaiuttimille
- PA-kaiutin, Subwoofer
- PA-äänimikseri, digitaalimikseri, tarkkailumikseri
- Soundbar
- Tarkkailukuulokkeet
- Digitaalinen lavarasia
- Jättinäyttö/digiseinä
- Ohjelmalähteet ja keskuslaitteet
- Signaalimuuntimet
- Mikrofonit
- Laitteiden asennustelineet, oheistarvikkeet ja laitekeskus (räkki)
- Kiinteä kaapelointi
- Laitteet asennuksineen käyttäjien erillishankinnassa
- Sähkötoimiset pimennysverhot

Kuntosali 10.03:

- Aktiivikaiuttimet kaksi kpl
- Kiinteä kaapelointi ohjauslaitteille
- Laitteet asennuksineen käyttäjien erillishankinnassa

Äänitysstudio/bänditila 10.09:

- Pistorasiointi bändien tuomille laitteille

Monitoimi- ja opetustila 12.01:

- Aktiivikaiuttimet viisi (?) kpl

- Kiinteä kaapelointi ohjauslaitteille
- Kiinteä näyttö
- Laitteet asennuksineen käyttäjien erillishankinnassa

Monitoimisali 12.02:

- Aktiivikaiuttimet viisi (?) kpl
- Kiinteä kaapelointi ohjauslaitteille
- Videoprojektori
- Laitteet asennuksineen käyttäjien erillishankinnassa
- Sähkötoimiset pimennysverhot
- Sähkötoiminen valkokangas

Musiikin opetus 12.07:

- Aktiivikaiuttimet viisi (?) kpl
- Kiinteä kaapelointi ohjauslaitteille (kuten mikserille)
- Kiinteä näyttö
- Laitteet asennuksineen käyttäjien erillishankinnassa

Harjoittelusali 14.20:

- Kiinteät ansasputket valoheittimille (10 kpl) ja aktiivikaiuttimille (2 kpl)
- Äänimikseri 16-kanavainen ja valomikseri, miksauspaikka sovitaan suunnitteluvaiheessa
- Videoprojektori, jolle HDMI-kaapelointi kolmesta paikasta
- Ohjelmalähteet ja keskuslaitteet
- Mikrofonit
- Laitteiden asennustelineet, oheistarvikkeet ja laitekeskus (PA-vaunu)
- Kiinteä kaapelointi
- Laitteet asennuksineen käyttäjien erillishankinnassa
- Sähkötoiminen valkokangas

Esityssali 15.01:

Elokuvatekniikka:

- Ammattitasoinen 4K laser-elokuvaprojektori oheistarvikkeineen
- Elokuvaääniprosessi (Dolby)
- Elokuvan äänentoistolaitteisto (kuten vahvistimet)
- Elokuvien verkkolevyt ja tietokoneet
- Elokuvateatterin ohjausjärjestelmä (DCP-pohjainen)
- Elokuvien Dolby Atmos-äänentoistojärjestelmä
- Videokamera striimaukseen ja kuva lipputiskille

Esitystekniikka (ei elokuvat):

- Videoprojektori

- Digitaalimikseri äänelle
- Valomikseri
- Erilliset sähköpöydät miksereille
- Liitäntäpisteet miksauspaikalle. Avoinna minne miksauspaikka sijoitetaan
- Esityskäyttöön soveltuva PA-äänentoistojärjestelmä ((esim. L-Acoustics tai d&b), sisältää kauittimet, päätevahvistimet, monitorit, tarvittavat kaapelit, induktiosilmukkavahvistimen)
- Esitysvalot (Salin kattoon ripustettavat led-valot (esim. Robe, Martin, Claypaky, Chauvet). Valojen valikoima koostetaan tilaan soveltuvista profiili- ja fresnel-heittimistä)
- Tarvikkeet ja irtokaapelitMikrofonit (Valikoima mikrofoneja esityskäyttöön, sisältäen head-setit, langattomat kapulat ja vastaanottimet, langallisia dynaamisia ja kondensaattori mikrofoneja, DI-boksit)
- AV-kosketuspaneeli (Esityssalin teknisen järjestelmän käytön mahdollistaminen esiasetuksilla AVoIP-verkon kautta)
- AV/laitekeskus/kaappi
- Radiopuhelinjärjestelmä henkilökunnan sisäisen käyttöön
- Valoansaat
- Kiinteä kaapelointi
- Laitteet asennuksineen käyttäjien erillishankinnassa
- Sähkökäyttöinen valkokangas

Galleria 16.03:

- Äänentoistojärjestelmä, jota voidaan käyttää ns. ääniteoksiin
- Videoprojektori
- Laitteet asennuksineen käyttäjien erillishankinnassa
- Sähkökäyttöiset pimennysverhot ja valkokangas
- Säädettävä kohdevalaistus eri tilanteita varten

Katon atriumpiha:

- Kiinteät ansasputket valoheittimille ja aktiivikaiuttimille
- Pistorasiakeskus siirrettäville laitteille
- PA-kaiutin, Subwoofer
- Ääni- ja valomikseri
- Videoprojektori tai näyttö
- Ohjelmalähteet ja keskuslaitteet
- Mikrofonit
- Laitteiden asennustelineet, oheistarvikkeet ja laitekeskus (PA-vaunu)
- Kiinteä kaapelointi
- Valkokangas
- Laitteiden valinnassa sekä niiden sijoituspaikoissa tulee huomioida säänkestävyys

- Laitteet asennuksineen käyttäjien erillishankinnassa

Lasten toimintatila 17.07:

- Kiinteä ansasputki muutamalle valoheittimelle (4-6 kpl) ja kahdelle aktiivikaiuttimelle
- Edellisten ohjauslaitteille kiinteä kaapelointi
- Oheistarvikkeet kuten mikrofonit, vahvistin, yms.
- Videoprojektori
- Laitteet asennuksineen käyttäjien erillishankinnassa

Tarkemmin esitystekniikasta on kerrottu tilakorteissa.

Musiikinopetus- ja esitystiloissa kaiuttimien audiosignaali kaapeloidaan kiinteästi lähetyspisteeseen (XLR).

AV- ja esitystekniikalla varustettavat tilat varustetaan kuulorajoitteisia palvelevalla induktiosilmukkajohdotuksella ja vahvistimella.

Ajannäyttöjärjestelmä

Rakennus varustetaan väyläpohjaisella keskuskellojärjestelmällä. Kelloja asennetaan mm. opetustiloihin, auloihin, kahvioon, sen keittiöön, kokoontumistiloihin, saleihin, kirjastotiloihin, käytäville ja neuvottelutiloihin sekä ulos.

LE-WC-hälytysjärjestelmä

LE-WC-tilat varustetaan tilakohtaisella hälytysjärjestelmällä. Hälytysnarut tulee kulkea tilan kaikilla seinillä lattianrajassa ja lisäksi erillinen hälytysnaru asennetaan roikkumaan katosta. Rinnakkaishälytykset johdotetaan lisäksi valvomoon.

Soittokellot, varattu-valot, sisäänpyyntölaitteet ja ovipuhelimet

Suunnitteluaikana sovittavat sisäänkäynnit varustaan soittokelojärjestelmällä. Vaihtoehtoisesti ovikellojärjestelmän tilalla voidaan käyttää osittain tai kokonaan kuvallisia ovipuhelimia. Ääni tulee olla käyttäjäkohtaisesti pois kytkettävissä paikalliskytkimillä, joilla estetään tahallinen kiusanteko.

Neuvottelutilat ja äänitarkkaamo varustetaan varattu-valo-laitteilla.

Johtajien huoneet varustetaan sisään-pyyntö-laitteilla (ns. liikennevaloilla).

Murtoilmaisujärjestelmä

Rakennus varustetaan murtoilmaisujärjestelmällä. Järjestelmä toteutetaan kuorisuojauksena pääsääntöisesti liikeilmaisimilla. Kulunvalvottavat ulko-ovet kytketään murtoilmaisujärjestelmään. Lisäksi murtoilmaisimia asennetaan toiminta-alueille/-

tiloihin, jotka mahdollistavat murtosuojauksen aika-asetukset eri käyttöaikojen mukaisesti.

Kiinteistöautomaatiojärjestelmän A-luokan hälytykset sekä paloilmoittimen palo/palovika hälytykset välitetään rinnakkain murtohälytysten kanssa murtohälyttimen akkuvarmennetun välitinlaitteen kautta.

Henkilöturvajärjestelmä

Rakennuksen riskialttiit työskentelytilat varustetaan ns. päällekarkausjärjestelmällä. Järjestelmän asennuspaikat selvitetään suunnitteluvaiheessa. Järjestelmän kaapelointi toteutetaan osana yleiskaapelointijärjestelmää. Laitteet ovat käyttäjien erillishankinnassa.

Videovalvontajärjestelmä

Rakennus varustetaan IP-pohjaisella videovalvontajärjestelmällä. Kameroita asennetaan valvomaan rakennuksen ulkoseinustoja ja osin piha-alueita. Kameroiden sijoituksissa tulee huomioida katvealueiden valvonta. Lisäksi mm. pysäköintihalliin, käytäville, auloihin, odotustiloihin, kahvilaan, saleihin, neuvontapisteeseen, kassahuoneeseen, polkupyörävarastoon, lämpiöön, galleriaan, kattopihalle sekä muihin ns. yleisötiloihin asennetaan dome-tyyppisiä kameroita.

Kameravalvonnan valvomo sijoitetaan 1.kerroksen valvomoon 05.01. Musiikkiopiston vahtimestarin tilaan 14.13 ja nuorisotoimistoon 10.13 asennetaan paikallisvalvomo. Mahdolliset muut paikallisvalvomot selvitetään tarkemmin suunnitteluvaiheessa.

Kulunvalvontajärjestelmä ja sähköinen lukitus

Pääkulkureittien ulko-ovet, käyttäjäryhmien sisäovet sekä varattavat tilat varustetaan sähköisellä lukituksella. Sähkölukkoja ohjataan kulunvalvontajärjestelmästä, valvomosta ja mahdollisesti kiinteistöautomaatiojärjestelmästä.

Pääkulkureittien sähkölukittavat ulko-ovet kytketään valvomoon sekä kahteenkolmeen erikseen sovittavan paikkaan asennettavaan hätälukituskytkimen ohjaamiksi.

Kulunvalvontajärjestelmän tarkoitus on parantaa rakennusta käyttävien turvallisuutta. Kulunvalvonta- ja lukitusratkaisuissa tulee huomioida myös tilojen vapaa-ajan käytön tarpeet ja ratkaisun soveltuminen käytössä olevaan tilavarausjärjestelmään. Tällä hetkellä kaupungilla on käytössä Timmi-järjestelmä, jossa on rajapinta iLoq S5 kulunvalvontajärjestelmään sekä tilanvarausjärjestelmään (iDiD). Se

mahdollistaa mm. vapaa-ajan käytön hakemusten käsittelyn, laskutuksen ja tilojen lukitusten hallinnoinnin. Kulunvalvontajärjestelmä mahdollistaa useiden kulunvalvonta-alueiden sekä tilojen luonnin rakennukseen. Kulunvalvontajärjestelmä toteutetaan kulunvalvontalukijoilla, joita käytetään erillisillä kulkutunnisteilla ja/tai mobiililaitteilla.

Nuorisopalveluiden kulkureittien suunnittelussa tulee erityisesti huomioida, että tilat ovat käytössä 24/7 vuoden ympäri.

Merkki- ja turvavalaistusjärjestelmä

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

Paloilmoitinjärjestelmä

Rakennus varustetaan hätäkeskukseen liitettävällä automaattisella osoitteellisella analogisella paloilmoitinjärjestelmällä.

Äänieristelyissä tiloissa kuten musiikkiopiston opetustiloissa tulee huomioida palohälytysten kuuluvuus valitsemalla esimerkiksi äänikantailmaisimet vilkkuvalolla kyseisiin tiloihin.

Asukastilan keittiössä 02.01 suunnittelussa tulee huomioida aiheettomien palohälytysten riski.

Sprinkleri- ja savunpoistojärjestelmä

Rakennus varustetaan sprinkleri- ja savunpoistojärjestelmillä.

Kiinteistöautomaatiojärjestelmä

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

Koneet, laitteet ja erityisjärjestelmät

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

Peseytymistilat varustetaan lattialämmityksellä (mukavuuslämpö, kuivatus). Voidaan toteuttaa myös vesikiertoisella lämmityksellä osana rakennuksen lämmitysjärjestelmää.

Keittiölaitteille, pesukoneille sekä muille kiinteistön laitteille asennetaan sähköliitännät.

Rakennus varustetaan rakennukseen integroitavalla tai vesikatolle asennettavalla aurinkosähkövoimalalla. Tarkemmin järjestelmästä on esitetty kohdassa 4.0.1 ”Elinkaari- ja energiatehokkuustavoitteet”.

Kirjaston väistötilat tilat varustetaan kirjastoa palvelevilla erityislaitteilla kuten lainaus/palautusautomaateilla, kävijämäärälaskureilla, valvontakameralle, yms. laitteilla. Laitteet käyttäjien erillishankinnassa.

4.5 Turvallisuustavoitteet

Suunnittelun tavoitteena on turvallinen asiointi ja työskentely kiinteistössä, jolloin tulee huomioida turvallisuuden näkökulmasta erityisesti rakenteellinen turvallisuus, kulunvalvonta, turvatekniikka sekä valmiuteen liittyvät asiat.

Rakenteellisen turvallisuuden osalta on huomioitava, että kaikki seinät ja/tai ovet eivät ole lasia. Uhkatilanteessa kiinteistön sisällä tulee olla mahdollisuus suojautua lukittuun tilaan ilman, että uhkaava henkilö voi nähdä mahdollisia hyökkäyksen kohteita. Avonaiset työskentelytilat ovat hyväksyttäviä, mutta tiloja suunnitellessa tulee ottaa huomioon tietoturvamateriaalin säilytys. Asiakastiloissa tulee varmistaa työntekijöiden poistuminen tilasta esimerkiksi uhka- tai väkivaltatilanteessa.

Ulos on asennettava riittävä valaistus, jotta kiinteistön piha-alueelle ei jää valvomattomia alueita. Katualueelle tulee asentaa ajoesteitä, jotka estävät tahallisen tai vahingollisen ajoneuvolla ajamisen rakennuksen sisälle. Pysäköintiin tulee varata sopivat tilat ja ne tulee suunnitella autojen lisäksi myös mopoille, polkupyörille, mopoautoille sekä sähköpotkulaudoille. Erillinen saattoliikennealue selkeyttäisi ja sujuvoittaisi liikennettä.

Kiinteistöön suunnitellaan sähköinen kulunvalvonta- ja lukitusjärjestelmä. Näiden järjestelmien osalta on tärkeää tehdä tarvittavat asennukset rakenteiden sisälle niin, että tilojen mahdollisesti muuttaessa toiminnan luonnetta, voidaan muutoksia tehdä helposti. Lukitusjärjestelmän tulee huomioida myös ulkokuoren hätälukitus sekä mahdollisesti eri käyttöalueita rajaavia sisäovia. Kulunvalvontajärjestelmän avulla kiinteistö tulee jakaa alueisiin ja kulkuoikeuksia jaetaan kiinteistössä työskenteleville ja asioiville henkilöille tarpeen mukaan huomioiden aikarajoitukset, iltakäyttäjät sekä poistumisturvallisuus.

Kiinteistöön asennetaan kuulutus- ja kameravalvontajärjestelmä sekä rikosilmoitinlaitteisto. Järjestelmällä tehtävät ilmoitukset ja hälytykset on kuuluttava kauttaal-

taan koko kiinteistön sisällä, huomioiden meluisat tilat. Kameravalvontaa tulee olla kaikissa julkisissa tiloissa, mm. käytävissä, ulkoalueilla ja lastauslaiturilla. Rikosilmoitinlaitteiston on oltava helposti saavutettavissa ja sen on havaittava mahdolliset murtautumisyritykset ja tiedon on lähdettävä suoraan vartiointiliikkeen hälytyskeskukseen.

Pelastustoimen vaatimukset kiinteistössä tapahtuville pelastus- ja ensihoidon tehtäville reitteineen tulee huomioida, mukaan lukien hissit ja porrashuoneet. Pelastushenkilöstöllä tulee olla selkeä pääsy päävedensululle sekä sähköpääkeskukseen suoraan ulkokuoresta. Kiinteistöön tulee lain vaatimat alkusammutuskalustot ja ensiapukaapit sekä lisäksi defibrillaattorit. Paloturvallisuuden osalta on huomioitavaa, että rakennuksesta poistuminen onnistuu esteettä. Pelastuslaitos ottaa tarkemmin kantaa paloturvallisuuteen liittyviin asioihin.

Valmiusvaatimuksina kiinteistöön tulee suunnitella varavoima tai mahdollisuus kytkeä siirrettävä varavoimalaitteisto sekä ulkoinen vedensyötön kytkentämahdollisuus paineenkorotuksella, jonka tulee pystyä kattamaan kriittiset tilat, mm. aula sekä tarvittavat toimistotilat. Kiinteistöön tulee myös suunnitella ja rakentaa väestönsuoja kaupungin ja pelastuslaitoksen välillä sovitun mitoituksen mukaan ja väestönsuojaa voidaan käyttää rauhanaikana esim. varastointikäytössä.

Jatkosuunnittelussa on kiinnitettävä huomiota häiriötilanteisiin; turvatekniikan ja -ratkaisujen pitää tukea häiriötilanteen hallintaa, mm. lukitukset sähkökatkojen aikana.

4.6 Toteutukseen liittyvät tavoitteet

Merkittävin hankkeen toteutusmuodon valintaan vaikuttava reunaehto on tiukka aikataulutavoite. Kohteen valmistuminen 2028 tarkoittaa käytännössä sitä, että kohde ei ole toteutettavissa ns. ketjumallilla, eli kilpailuttaen urakoitsija valmiilla tilaajan suunnitteluttamilla toteutussuunnitelmilla. Näin ollen aikataulutavoitteeseen ei ole mahdollista päästä esimerkiksi kokonaisurakka tai jaettu urakka -muodoilla.

Toinen merkittävä valintaan vaikuttava tekijä on kohteen monimuotoisuus. Hankkeen toteuttaminen kokonaisvastuurakentamisen (SR/KVR) muodolla, jossa SR/KVR-toteuttaja kilpailutetaan hankesuunnitelmalla, vaatisi hyvin tarkkaa suunnittelun lähtötietojen ja vaatimusten laadintaa, jotta urakka on toteutettavissa kiinteähintaisena ilman merkittävää lisätöiden määrän kasvua.

Kiinteähintaisessa urakassa lisätöiden hinnoista neuvoteltaessa tilaajan asema on myös heikompi, jolloin suuret lisätyömäärät nostavat kustannuksia merkittävästi.

Kolmas merkittävä tekijä toteutusmuodon valinnassa on hankkeen suunnittelun yhteistoiminnallisuus, jolla varmistetaan hankkeen eri osapuolten näkökulmien sujuva huomioon ottaminen ja yhteensovittaminen. Erityisesti SR/KVR-muodossa, jossa suunnittelijat ovat sopimussuhteessa urakoitsijaan eikä tilaajaan, yhteistoiminnallisuuden laadukas toteutuminen voi olla hankala varmistaa. Huomioiden myös korkeatasoisen arkkitehtuurin tavoitteet on hyvä, että ehdotus- ja yleissuunnitteluvaihe toteutetaan tilaajavetoisesti. Edellä esitetyistä syistä johtuen SR/KVR-toteutusmuotoa ei suositella hankkeen toteutusmuodoksi, vaikka sillä pystyttäisiinkin aikataulutavoitteisiin vastaamaan.

Urakkamuodon valinnassa on siis priorisoitava sekä aikataulutehokkuutta, että joustavaa hintamekanismia ja yhteistoiminnallisuutta. Toteutusmuodoksi näillä perustein on harkittu projektinjohtourakkaa. Urakkamuoto voidaan toteuttaa ns. rinnakkaismallilla, eli toteutussuunnittelua ja rakentamista lomittaen rakennusurakoitsijoiden määrää. Aikatauluriskeihin perustuvista syistä johtuen ei myöskään allianssia suositella toteutusmuodoksi.

Hankkeen toteutusmuodoksi suositellaan projektinjohtourakkaa tavoite- ja kattohintaisena. Projektinjohtourakka on toteutettavissa avoimen menettelyn urakoitsijakilpailutuksena ja rinnakkaismallilla, jolloin se on todettu aikataulutehokkaaksi vaihtoehdoksi. Toteutusmuoto on myös varsin käyttöön vakiintunut, jolloin tarjoavilla urakoitsijoilla on todennäköisesti kokemusta vastaavan toteutusmuodon hankkeista.

Tavoitehintaisessa menettelyssä tilaaja on asettanut hankkeen urakoitsijan korvattaville kustannuksille tavoitteen, jonka pohjalta projektinjohtourakoitsija tarjoaa korvattaviin kustannuksiin perustuvaa palkkioprosenttiaan. Palkkioprosenttikäytäntö tekee ensinnäkin mahdollisiin lisätöihin liittyvän hinnoittelun kiinteähintaisia menettelyjä läpinäkyvämmäksi, mikäli tavoitehintaa joudutaan korottamaan, sekä toiseksi sopimusrakenne laaditaan siten, että projektinjohtourakoitsijalla on myös intressi ohjata suunnitteluttamista sekä laatutasoa kohti tavoitehinnan mukaista tasoa esimerkiksi hankkeen väliauditoinneista maksettavien palkkioiden kautta urakoitsijan onnistuneesta toiminnassa kustannusohjauksessa.

Projektinjohtourakkamuodossa yhteistoiminnallisuutta pyritään takaamaan kahdella sopimuksellisella tekijällä: suunnittelijat ovat sopimussuhteessa tilaajan eivätkä urakoitsijaan, sekä urakoitsijan sopimussuhteeseen kuuluu tästä huolimatta myös suunnittelunohjausvelvoitteita, jolloin eri näkökulmien huomioimiseen suunnittelussa on hyvät edellytykset.

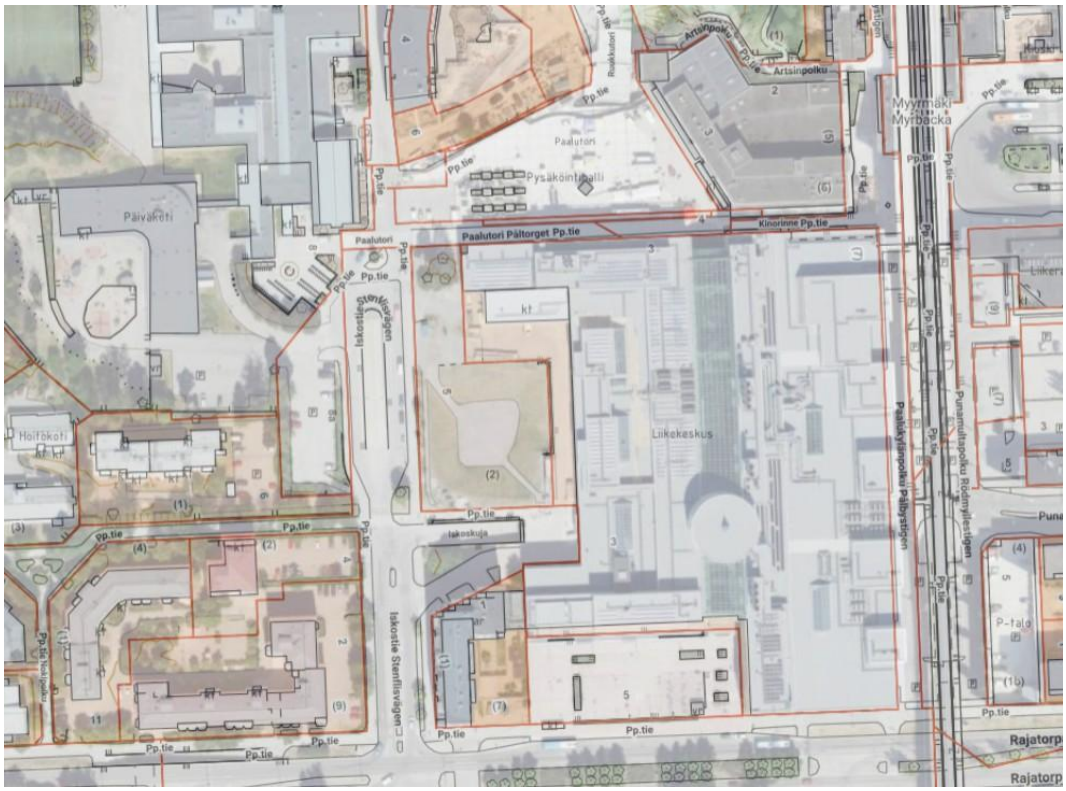
Suunnittelijoiden ja urakoitsijan hankinnoissa on tärkeää varmistaa, että valittavilla toimijoilla on riittävät resurssit sekä osaaminen suuren kokoluokan, keskeisen sijainnin ja korkeatasoisen arkkitehtuurin hankkeeseen.

5 RAKENNUSPAIKKA

5.1 Rakennuspaikan sijainti ja hallinta

Asemakaavan muutosalue sijoittuu Myyrmäen ydinkeskustaan alle 200 metrin päähän Myyrmäen juna-asemasta. Tontti rajautuu pohjoisessa Paalutoriin, idässä Myyrmannin kauppakeskukseen, etelässä asuinkerrostaloihin ja lännessä Kilterin päiväkotiin ja kouluun.

Tontilla on toiminut terveyskeskus, joka on purettu 2013. Tontilla on nykyään noin kolmen metrin monttu. Tontti on kaupungin omistuksessa.



Orthokuva 2023, Myyrmäki, ns. Montun tontti (lähde; Vampatti).

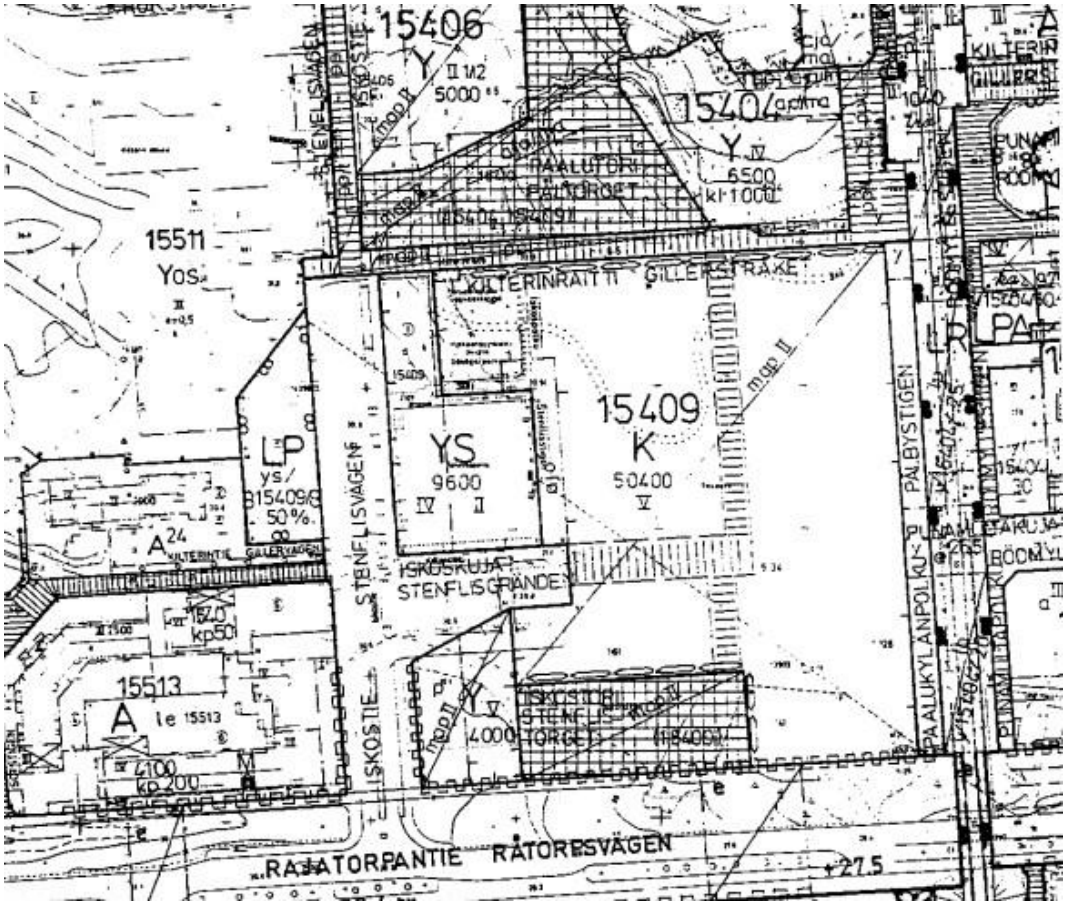
5.2 Rakennuspaikan ominaisuudet

Asemakaavamääräykset, rasitteet

Myyrmäen kaupunkikeskusta on Vantaan Yleiskaavassa 2020, Maakuntakaavassa 2050 sekä MAL 2023 sopimuksessa: Ensisijaisesti kehitettävä maankäytön ydinvyöhyke, jota kehitetään monipuolisena, toiminnoiltaan sekoittuneena kaupunkiympäristönä. Alueelle kohdistuu strateginen kehittämismerkintä "kestävän kasvun vyöhyke", jota suunnitellaan tehokkaasti rakennettavana alueena. Myyrmäen ydinkeskustassa on voimassa kaavarunko 2019, joka tarkentaa yleiskaavaa ja ohjaa alueen suunnittelua. Alueen kaupunkikuvalliset ja arkkitehtoniset tavoitteet on tarkemmin esitetty Myyrmäen keskustasuunnitelmassa 2024.

Voimassa olevaan 1994 asemakaavaan haetaan poikkeamislupaa.

Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue YS muutetaan Yleisten rakennusten korttelialueeksi Y. Voimassa olevassa kaavassa rakennusoikeus on 9600 k-m2 ja rakennuksen suurin sallittu kerrosluku on osittain neljä, osittain kaksi. Autopaikkoja YS alueelle on ositettu 1/250 k-m2. Autopaikat sijoittuvat LPA tontille 15409 ja määräyksen mukaisesti niistä 100 % on toteutettava yhteiskäyttöön.



rakennusten tulee olla sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevia. Rakennuksen suurin sallittu kerrosluvuksi tulee viisi. Rakennusoikeutena säilyy 9 600 k-m2. Oivallustentalon ja Elämystentalon autopaikat tulee rakentaa maanalaiseen pysäköintihalliin, josta on yhteys Myyrmannin kappakeskukseen. Pysäköintihallissa autopaikkoja tulee olla vähintään 1/250 k-m2. Lisäksi LPA-tontille 15511-8 sijoittuvat autopaikat säilyvät voimassa olevan kaavan mukaisesti Oivallustentalon asiakaspaikkoina. Muita poikkeamislupaan liittyviä tavoitteita tullaan asettamaan mm. energiatehokkuuteen ja viherkertoimeen, kasvikattoihin ja hulevesiin sekä esimerkiksi pyöräpaikkojen määrään ja sijoittumiseen liittyen.

Tavoitteet täsmentyvät poikkeamislupaprosessin ja hankesuunnittelun edetessä.

Tontin rakennettavuus, maaperätiedot, kunnallistekniikka

Tutkimukset

Tontilla on laajasti vanhoja tärykairauksia. Tämän selvityksen yhteydessä tontille tehtiin täydentäviä kairauksia kalliopinnan varmistamiseksi sekä koekuoppia tontilta puretun rakennuksen mahdollisesti maaperään jätettyjen rakenteiden selvittämiseksi. Lisätutkimustarve tulee tarkastella suunnittelun edetessä. Maanalainen tekniikka rajoittaa pohjatutkimusten sijoittamista.

Maaperä ja topografia

Rakennuspaikalla on tällä hetkellä kulttuuritapahtumiin tarkoitettu Myyrmäen monttu. Montussa maanpinnan taso on noin +28,3. Montun ympärillä oleva maanpinta on noin tasolla +31...+32,7. Maaperäkuvaus on laadittu tehtyjen kairausten ja niiden tulkinnan perusteella. Alue on kokonaisuudessaan rakennettua aluetta, joten alueella on täyttöjä sekä tehty louhintoja.

Kallionpinta on korkeimmillaan tontin pohjoispuolella Myyrmannin kauppakeskuksen seinustan vierellä olevan avokallion kohdalla noin tasolla +30. Kalliopinta laskee rakennetun ympäristön vierellä jyrkemmin tehtyjen louhintojen vuoksi. Puretun terveyskeskuksen kohdalla kalliopinnan on arvioitu olevan noin tasolla +26,5. Arvioitu kalliopinta on esitetty pohjatutkimusasemapiirroksessa.

Kalliopinnan päällä on paikoin perusmaana olevaa hiekkaa, silttistä hiekkaa ja savista silttiä, joiden päällä on täyttömaita. Vanhoissa tutkimuspisteissä on havaittu savikerroksia, jotka ovat suuremmilta osin korvautuneet täyttömailla edellisten rakennusvaiheiden yhteydessä.

Pohjavesi

Rakennuspaikalla eikä sen läheisyydessä ole pohjaveden seurantaputkia. Montun reunasta luoteeseen on noin 65 m päässä on sijainnut pohjavesiputki. Pohjavesiputkessa vuonna 1984 pohjaveden pinta on ollut 1,5 m maanpinnan alapuolella. Vuonna 1985 pohjavedenpinnan korkeus on ollut 3,9 m syvyydessä maanpinnasta.

Montussa maanpinta on peittynyt vedellä runsaiden sateiden tai kevään sulamisveden aikaan. Pääsääntöisesti Montun pohja on ollut kuiva paikalliselta saadun kertomuksen mukaan. Paikalla sijainneen terveysaseman maahan jätetyt kellarikerroksen rakenteet ja pohjalaatta mahdollisesti pidättävät sade- ja sulamisvesiä hetkellisesti, jolloin montussa on ajoittain vettä.

Itäpuolella sijaitsevan Myyrmannin kauppakeskuksen alin kellarikerros sijaitsee noin tasolla +24,85...+24,97. Vanhojen suunnitelmien perusteella kellarikerroksia ei ole tehty vedenpaine-eristettyinä, joten kauppakeskuksen lähistöllä pohjavesi on vähintään alimman kellaritason alapuolella.

Rakennuskohde ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella. Lähin pohjavesialue on n. 2 km päässä sijaitseva Kaivokselan pohjavesialue.

Olemassa olevat rakenteet

Rakennuspaikan maaperässä sijaitsee itäpuolella näkyvän muurin lisäksi vanhan terveysaseman kellarikerroksen seinä-, porras- ja pohjalaattarakenteita sekä rakennusta palvellutta maanalaista tekniikkaa (mm. viemärit). Rakennus on vanhojen suunnitelmien mukaan perustettu suoraan louhitun kallion varaan ja perustuksissa voi olla kalliotappeja.

Olemassa olevat maanalaiset johtoverkot

Rakennuspaikan maaperässä kiinteistön ympärillä sijaitsee runsaasti - erityisesti kauppakeskusta palvelevia - olevia maanalaisia johtoverkkoja. Näitä on mm. hulevesi- ja jäteviemärit, sähkö- ja tietoliikennekaapelit sekä vesijohdot. Niiden toiminta on huomioitava rakentamisen aikana saumattomasti ja se tarkoittaa siirtoja ja väliaikaisia kannakointeja.

Kokonaisuus on huomioitava jatkosuunnittelussa.

Pilaantuneet maat

Alueella ei ole historiatiedon perusteella ollut erityistä maaperän pilaantuneisuutta aiheuttavaa toimintaa. Alue on ollut osittain metsää ja osittain maatalouskäytössä ennen 1970-luvulla aloitettua rakentamista.

Tarvesuunnitelmavaiheessa tehtyjen alustavien koekuoppien perusteella kävi ilmi, että maaperään on jätetty puretun terveysaseman rakenteita ja purettua rakennusjätettä on läjitetty tontille. Hankesuunnitteluvaiheessa tontille teetettiin maaperän haitta-ainetutkimus ja siitä on laadittu erillinen raportti (Afry Finland Oy, 8.9.2025).

Tutkimuksissa todettiin haitta-ainepitoista maata kolmessa tutkimuspisteessä: kahdessa ylittyi arseenin kynnysarvo ja kolmessa arseenin, koboltin, kuparin ja nikkelin sekä C10-C40 kynnysarvon lisäksi ylittyivät ylempi ohjearvo elohopean osalta ja vaarallisen jätteen raja-arvo sinkin osalta. Kohonneita haitta-ainepitoisuuksia ei todettu purkamatta jääneen betonilaatan alapuolella.

Maaperään jätettyjen kellariseinien sisäpuoleisiin maaluiskiin tehdyissä koekuopissa havaittiin rakennusjätettä. Purkujäte koostui pääosin betonista, mutta seassa oli myös muuta rakennusjätettä kuten sähköjohtoja, eristeitä, lasia ja metallia. muovia. Mikäli luiskatäytöt ovat kauttaaltaan jätteellistä maata, on sitä arviolta 4200 m3ktr. Jätteellisen maan käsittelykulut ja hintavaikutus voi olla merkittävä.

Rakennusjätettä eikä haitta-aineita todettu pohjoispuolen täyttömaissa.

Raportin mukaan nykyisellä ja suunnitellulla uudella maankäytöllä pintamaan alapuoliset haitta-aineet tai jäte eivät aiheuta riskiä, ihmiselle, eläimille tai ympäristölle. Mahdollisen tulevan rakentamisen yhteydessä tulee kuitenkin irtonaiset jätteet tai jätteellinen maa poistaa.

Perustaminen

Montun alue kuuluu maaperäolosuhteiden perusteella rakennettavuudeltaan luokkaan 2. normaali. Tontin ympäristö kuitenkin aiheuttaa haasteita rakennettavuuden suhteen.

Rakennuksen pohjoisosa ehdotetaan perustettavaksi osittain porapaaluille ja osittain suoraan kallion varaan. Paalutorin pysäköintihallin ja Myyrmäen kauppakeskuksen rajapinnoissa perustaminen ehdotetaan tehtäväksi porapaaluin. Tällöin minimoidaan Oivallusten talon perustusten läheisyyden haittavaikutuksia koskien Paalutorin mahdollisia korjaus-/ muutostöitä. Lisäksi kauppakeskuksen seinustalla vanha louhinta on lähtötietojen perusteella tehty hyvin jyrkästi ja lähelle nykyistä seinälinjaa. Vanha louhintataso on noin kahden kerroksen syvyydellä. Näin ollen uusille perustuksille tulevat kuormat ehdotetaan vietäväksi porapaaluilla nykyiselle perustustasolle, jotta vältyttäisiin kallioleikkauksen ja seinän väliseltä kaivuulta sekä leveämmäksi louhimiselta.

Viemällä tulevat kuormat porapaaluilla kauppakeskuksen perustusten tasolle, vältytään ahtaan ja syvän vierustäytön kaivuulta ja louhinnalta.

Kellarillinen osuus ehdotetaan perustettavaksi murskearinan välityksellä louhitun kallion varaan. Kauppakeskuksen rajapinnassa anturat ehdotetaan perustettavaksi suoraan kallion varaan, jolloin minimoidaan louhintatarve nykyisten perustusten välittömässä läheisyydessä.

Perustamistapoja tarkennetaan tarvittaessa suunnittelun edetessä.

Liikenne, pysäköinti ja meluselvitys

Oivallustentalo tukeutuu voimakkaasti joukkoliikenneyhteyksiin, junarataan ja linja-autoihin. Alueen saavutettavuus joukkoliikenteellä, kävellen ja pyöräillen on erinomainen. Oivallustentalon edustalle Iskostien varteen on suunniteltu pyöräpysäköintiä, minkä lisäksi Kilterin koulun tontille on esitetty koulun ja oivallustentalon yhteistä pyöräpysäköintiä.

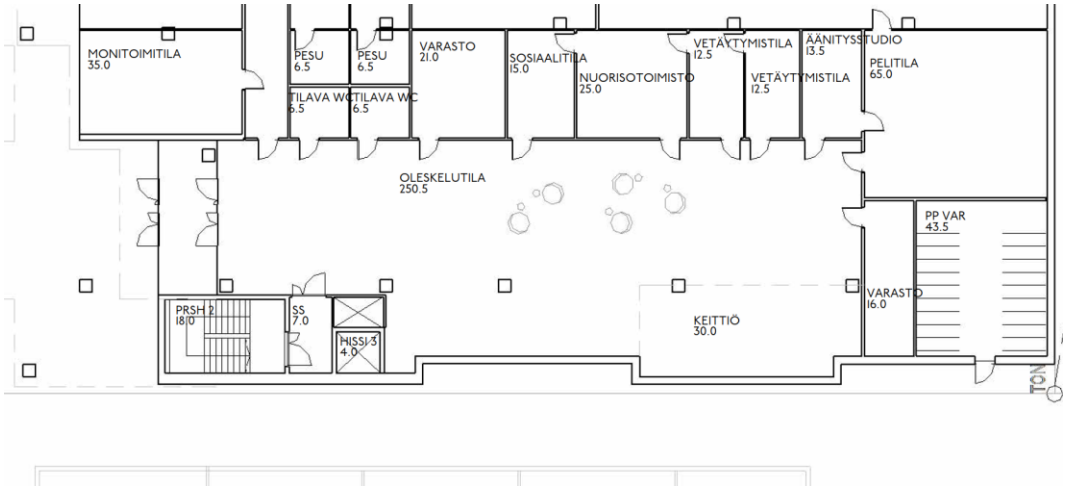
Oivallustentalon alle on suunniteltu Oivallustentaloa ja Elämystentaloa palveleva noin 60 autopaikan pysäköintilaitos. Autopaikkojen määrä tarkentuu rakennuksen suunnittelun edetessä ja mm. rakennesuunnittelun asettamien reunaehtojen perusteella. Pysäköintilaitoksesta on suunniteltu suora ajoyhteys kauppakeskus Myyrmannin pysäköintilaitokseen, jonka pysäköintipaikat olisivat myös Oivallustentalon asiakkaiden käytettävissä. Oivallustentalon edustalle Iskostielle on suunniteltu saattopaikkoja.

Iskostien länsipuolella sijaitsee pysäköintialue, joka on asemakaavassa merkitty Oivallustentalon korttelille. Alue on ollut tilapäisesti Kilterin koulun henkilökunnan käytössä. Koulun henkilökunnan pysäköinti on suunniteltu palautettavaksi koulun tontilla sijaitsevalle pysäköintialueelle, joka sijaitsee Ruukuntekijäntien päässä. Tällöin Iskostien länsipuolen pysäköintialueelle voidaan osoittaa Oivallustentalon asiointipysäköintiä ja saattoa. Koulun ja Oivallustentalon mahdollinen tilausbussiliikenne ohjataan käyttämään Rajatorpantien varressa, Iskostorin eteläpuolella, sijaitsevaa linja-autojen pysäköintiruutua.

Pyöräpysäköinti

Hankesuunnitelmassa esitetään pyöräpysäköinnin sijoittamista rakennuksen kaakkoiskulmaan. Pyöräpysäköintipaikkoja rakennuksen sisällä on 20 kpl. Pyöräpysäköinti järjestetään lukitussa tilassa, joten paikat palvelevat ensi sijassa rakennuksessa työskenteleviä sekä säännöllisesti toimintaa rakennuksessa järjestäviä toimijoita.

Lisäksi myöhemmin laadittavassa julkisten alueiden yleissuunnitelmassa esitetään pyöräpysäköintipaikkoja rakennuksen eteläpuolelle. Yleiselle alueelle esitetään 30 pp. Lisäksi pyöräpaikkoja on mahdollista järjestää rakennuksen arkadin alle sisäänkäyntien läheisyyteen.



Kuva. Oivallustentalossa on pyöräpysäköinnille varattu tila 43.3..

Radon

Radonin torjunnassa tulee huomioida ohje RT 103123. Radonputkitusta ei asenneta väestönsuojien eikä pysäköintihallin alle. Putkitus tehdään kellarittomalle osuudelle ja sellaisten tilojen alle, joissa oleskellaan.

Kaivannot

Rakennuskaivannosta laaditaan erillinen kaivantosuunnitelma. Rakennettu ympäristö sekä työturvallisuus tulee huomioida kaivantosuunnittelussa.

Kellarillisen osuudella rakennuskaivanto tulee tehdä tuettuna. Muilta osin kaivanto voidaan alustavasti tehdä luiskattuna.

Kaivantojen työnaikainen kuivana pito hoidetaan kaivannosta pumppaamalla riittävän useasta pumppauskuopasta tai kaivosta. Täyttötyöt on tehtävä ns. kuivatyönä. Työmaavesien käsittelyssä noudatetaan HSY:n työmaavesiohjetta.

Rakennuspohja on suurimmaksi osaksi louhittava. Osa louhinnoista sijoittuu kauppakeskuksen välittömään läheisyyteen ja niiltä osin on varauduttava irtiporaukseen/kiilaukseen. Ennen tärinää aiheuttavien töiden aloitusta tulee naapurikiinteistöissä tehdä alkukatselmukset ja vastaavasti töiden päätyttyä loppukatselmukset. Tärinää aiheuttavien töiden ajaksi on naapurikiinteistöihin asennettava tärinämittarit.

Tontin kuivatus ja hulevesien käsittely

Rakennus tulee salaojittaa.

Lähtökohtaisesti hulevesiä tulisi viivyttää tontilla. Tontilla on kuitenkin hyvin rajalliset mahdollisuudet hulevesien käsittelylle, koska uusi rakennus ulottuu tontin rajoihin. Maaperä on kalliota, joten hulevesiä ei voi imeyttää. Näin ollen hulevesien käsittely on hoidettava kansirakenteiden päällä, jolloin yleisten ohjeistusten mukaista viivytysvaatimusta ei saada toteutettua. Hulevesiä tulee kuitenkin viivyttää tontilla niin paljon kuin mahdollista, koska Pöyryn vuonna 2014 tekemän hulevesiselvityksen mukaan Rajatorpantien ja Kilterinkaaren risteys tulvii kerran viidessäkymmenessä vuodessa tapahtuvalla sateella.

Tontilla aikaisemmin sijainneen rakennuksen hulevedet on johdettu suoraan kaivojen kautta kaupungin hulevesiviemäriin.

Hulevesien viivytys toteutetaan rakentamalla viivytystilavuus putkidimensiolla. Perusvesiä varten tehdään pumppaamo.

5.3 Rakennuspaikan toiminnalliset tavoitteet

Rakennus tulee suunnitella Myyrmäen yleisiä suunnittelutavoitteita ja päämääriä toteuttavaksi, luontevaksi osaksi kehittyvää kaupunginosaa. Toiminnan kuvaus on hankesuunnitelman kohdassa 3.1.

6 HANKKEEN LAAJUUSTAVOITE

Hankkeen laajuusmitoituksen taustalla vaikuttavat toiminnalliset tavoitteet on kirjattu kappaleeseen 3.2 Tilaohjelma.

Oivallustentalo -rakennuksen laajuus on:

- kerrosala; 7 721 kem2
- bruttoala; 11 641 brm2
    - bruttoala erikseen, ilman p-laitosta; 8 487 brm2
    - bruttoala erikseen, pysäköintilaitos; 3 154 brm2
- huoneistoala; 10 075 htm2
- hyötyala; 6 116 hym2

Tunnusluvut rakennukselle ja ohjelmalle:

- tehokkuus bruttoala/hyötyala (ilman p-laitosta); 1,39
- tilavuus; 57 229 rm3

Tunnusluvut perustuvat hankesuunnitelman tilaohjelmaan.

7 KUSTANNUKSET

7.1 Rakennuskustannukset

Hankesuunnitelman perusteella laskettu tavoitehinta (päivätty 2.12.2025) hankkeelle on 49 080 000 € (alv 0 %) KL 105,3 (11/25).

Investointikustannusennusteeseen mm. sisältyy:

- toiminnallinen kattopiha, atrium (390 000 €)
- kasvikatto (470 000 €)
- pysäköintilaitos kellarikerroksessa (3 200 000 €)
- julkinen taide (470 000 €)
- kaivantojen tuennat, porapaalusettiseinä (550 000 €)
- tontin vanhojen jäänteiden kaivu- ja purkutyöt (200 000 €)
- aurinkosähköjärjestelmä
- hulevesien käsittely

Tavoitehintaan ei sisälly (alv 0%):

- tontin mahdollisten rasitteiden kustannukset
- käyttäjätehtävät kuten irtaimisto- ja laitehankinnat
- globaali tilanne, kustannuskehitys ei ole tarkasti ennustettavissa
- elinkaarikustannukset

Tontin pilaantuneet maat kuljetuksineen ja käsittelyineen muodostavat ison erilliskustannuserän (arvio jopa 2,4 Me), joka ei kohdistu hankkeen rakentamiskustannuksiin.

Investointikustannukseen kuulumaton ensikäytön kalustuksen ja varustuksen kustannus ei ole tässä vaiheessa selvillä.

Elinkaarikustannukset on laskettu eri skenaarioin (ks. oheismateriaali ´Energiamuotovertailu´ / Ramboll Oy) – arvio 403 617 €, tarkentuvat toteutussuunnitteluvaiheessa.

Hankkeeseen ei ole tiedossa suoraan liittyviä väistötilakustannuksia, mutta vuosina 2028-2031 tarvitaan väliaikaistilat kirjastolle. Lastenkulttuurin tilat Oivallustentalossa toimivat tämän väistöajan kirjaston tiloina. Lastenkultuuri toimii väistöajan nykyisissä tiloissaan (Toteemi). Elämystentalon valmistuessa noin 2031 kirjasto siirtyy ko. sijaintiin ja tilat vapautuvat Lastenkulttuurille.

7.2 Käyttökustannusennuste

Ylläpitokustannukset (sis. vuokra, siivous, huolto);

Vuotuiset ylläpitokustannukset ovat hankesuunnitelman tavoitehinnan mukaan 528 333 € / vuosi (alv 0 %). Ylläpitokustannus ei sisällä siivouskustannuksia tai muita puhtauspalvelukustannuksia eikä vahtimestaripalveluita tai muita mahdollisia käyttäjäpalvelukustannuksia.

Vuosivuokraennuste 1. kokonaiselle käyttövuodelle on 3 735 486 € / vuosi (alv 0 %) KL 105,3 (11/25), josta ylläpitokustannuksen (ei sisällä siivouskustannuksia) osuus on edellä mainittu 528 333 € / vuosi (alv 0 %), pääomakustannuksen (sisältäen korjausvastike, korko ja maanvuokra) osuus on 3 207 153 € / vuosi (alv 0 %). Lopullinen vuokra määräytyy toteutuneiden kustannusten mukaan.

7.3 Toimintakustannukset

Käyttäjätoimialojen kokonaisarvio yhteensä 2 835 000 € / vuosi (alv 0%).

Vuotuinen toimintakustannusarvio rakennuksen toimijoiden kesken eritellen on:

- nuorisotila 375 000 €
- asukastilat 300 000 €
- aikuisopisto 558 000 €
- musiikkiopisto 800 000 €
- lastenkulttuuri 137 000 €
- kuvataidekoulu 245 000 €
- Vantaa-info 270 000 €
- talon yhteiset henkilöstökulut 150 000 €

7.4 Ensikertaisen kalustamisen ja varustamisen kustannusennuste

Käyttäjätoimialojen kokonaisarvio yhteensä 2 070 000 € (alv 0%).

Investointikustannukseen kuulumaton ensikäytön kalustuksen ja varustuksen kustannus on rakennuksen toimijoiden kesken eritellen:

- nuorisotila 500 000 €
- asukastilat 200 000 €
- aikuisopisto 200 000 €
- musiikkiopisto 220 000€
- lastenkulttuuri 120 000 €
- kuvataidekoulu 130 000 €
- Vantaa-info 150 000 €
- Kulttuuripalvelut: 400 000 € (sis. esityssalin varusteet ja laitteet)
- Toiminnallinen kattopiha ja elämykselliset elementit 150 000 €

Rakennuksessa on osin yhteisiä tiloja, joiden irtaimisto ei kuulu käyttäjätoimialalle, jotka eivät siten sisälly yllä mainittuun ensikäytön kalustuksen ja varustuksen kustannukseen. Kyseisiä tiloja ovat mm. esityssali ja toiminnallinen kattopiha sekä aulatilat.

Tekniikka-, kiinteistönhoito- ja väestönsuojatilojen kiinteät kalusteet ja laitteet sisältyvät investointikustannukseen.

8 RAHOITUS, TOTEUTUS JA AIKATAULU

Oivallustentalo (nimellä Opistotalo) on esitetty toteutettavaksi VTK Kiinteistöt Oy:n hankkeena vuosina 2026-2028. Taloussuunnitelmassa 2025-2028 on kohdennettu 40 milj. euroa Oivallustentalon rakentamiseen.

Hankesuunnittelu ja päätöksenteko 05/2025-02/2026.

Kohteen suunniteltu käyttöönotto kalustettuna ajoittuu alkuvuoteen 2029. Aikatauluun pääsemiseksi on toteutusmuodoksi ehdotettu projektinjohtourakkaa, jolloin aikataulumuotona voidaan käyttää ns. rinnakkaismallia, jossa hankkeen kokonaisaikaa lyhennetään limittämällä hankkeen vaiheita. Rinnakkaismallissa toteutussuunnittelu, hankinnat ja rakentaminen on limitetty keskenään.

Toteutussuunnitellun hankeaikataulun vaiheet on VTK Kiinteistöt Oy esittänyt alla:

Siirtyy VTK Kiinteistöt Oy:n toteutukseen, alustava aikataulu;

- suunnittelijoiden hankinta 12/2025 – 02/2026
- suunnittelu (ehdotus-, yleis- ja toteutus) 03/2026 – 03/2027
- poikkeaminen asemakaavasta 04/2026 – 08/2026
- tontin esirakentamisen toimenpidelupa 03/2026 – 05/2027

- katualueen käyttö- ja sijoitusluvat sekä liikenteenohjauksen suunnitelmat esirakentamiseen 03/2026 – 05/2027
- esirakentamisen urakoitsijan kilpailuttaminen 04/2026 – 05/2026
- esirakentaminen tontilla 06/2026 – 12/2027
- toimitilan rakentamislupaprosessi 10/2026 – 04/2027
- urakoitsijan kilpailutus toimitilahankkeeseen 03/2027 – 06/2027
- toimitilan rakentaminen ja käyttöönotto 08/2027 – 01/2029

Kalustus ja käyttäjän muutot 01/2029 – 02/2029

- käyttäjän vastuu, ei VTK Kiinteistöt Oy:n

**Projektinjohtourakan rinnakkaismallissa toteutussuunnittelu jatkuu rakentamisen aloituksen jälkeen rinnan rakentamisen kanssa.*

9 TYÖTURVALLISUUSASIAT

Rakennuttajan tarveselvitys- ja hankesuunnitteluvaiheen työturvallisuuskoordinaattorina toimii rakenneinsinööri Jukka Tuhkanen. Työturvallisuustehtävien tarkistuslista on käyty läpi hankesuunnitteluvaiheessa. Hankkeesta on laadittu Havat-riskikartta, joka on liitteenä.

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

10 RISKIT

10.1 Yleisriskit

Hankkeelle asetetun aikataulun reunaehtona toimii se, että hankkeen koko pysyy nykyisen kaltaisena, eikä esirakentaminen ja pilaantuneen maaperän poistaminen, toteutussuunnittelu tai rakentaminen viivästy sen takia että hankkeen sisältöä merkittävästi muutetaan.

Oivallustentalon rakennetaan poikkeuksellisen tiiviiseen kaupunkirakenteeseen ja kahden eri kiinteistön omistamille tonteille tavalla, jota hallitaan yhteistyösopimuksen ja myöhemmin tarkentuvan yhteisjärjestelysopimuksen kautta. Rakentamisen edellyttämät lupamenettelyt koskevat kaikkia kiinteistönomistajia sekä hankkeeseen ryhtyvää VTK Kiinteistöt Oy:ta

Hankkeen toteutukseen vaikuttaa lisäksi se, että ennen toimitilahankkeen rakentamista, tontilla tarvitaan esirakentamisvaihe, jossa poistetaan pilaantunut maaperä ja aiemmin tontilla sijainneen rakennuksen jäänteet. Lisäksi tuetaan tonttia ympäröivät liikennealueet.

10.2 Asemakaavoitus

Alueella on voimassa oleva asemakaava. Hanke viedään eteenpäin poikkeamisprosessina ja sen aiheuttamat mahdolliset aikatauluviivästykset ja valitukset ovat riski hankkeelle.

10.3 Kustannukset

Kustannusriski on hankkeessa olemassa. Hankesuunnitelmassa esitetyn tilaohjelman toteuttamista on tutkittu tontilla sekä rakennesuunnittelun että tontin pohjaolosuhteiden näkökulmasta joihin liittyviä riskejä kuvataan tarkemmin luvussa 10.4.

Toteutussuunnittelun käynnistyessä voi ilmetä tilatarpeita, joihin ei nykyisen tiedon valossa ole pystytty varautumaan. Tähän kustannus- ja laajuusriskiin on pyritty varautumaan joustavalla tilaohjelmoinnilla, jossa tilaohjelman sisältöä voidaan ohjelman sisällä muuttaa, mutta kokonaislaajuuden edellytetään pysyvän samana kustannusriskin minimoimiseksi.

Laadukkaan arkkitehtuurin tavoitteet, mm. kaupunkikuvan vaikutukset ja vaatimukset arkkitehtuuria määrittäville asioille, ovat myös kustannuksiin vaikuttava tekijä.

Suhdannetilanne voi vaikuttaa merkittävästi saatavien tarjousten määrään ja hintoihin. Tämä on otettava huomioon hankintaprosessia suunniteltaessa ja esim. markkinavuoropuheluin kartoittamalla on syytä ottaa selvää vallitsevasta tarjoushalukkuudesta.

Epävarma globaali tilanne on aiheuttaa riskin hankkeelle.

10.4 Maaperä ja rakennuspaikka

Maaperästä ja rakennuspaikasta aiheutuvat riskit, jotka täytyy huomioida jatkosuunnittelussa:

- Montun koekuoppakaivuiden yhteydessä paljastuneet vanhat rakenteet sekä epämääräinen rakennusjäte
- Havaitut haitta-ainepitoisuudet
- Myyrmannin kauppakeskuksen jäte- ja hulevesiviemäreiden siirto ja työnaikainen pumppaus
- Myyrmannin kauppakeskuksen huoltopihojen sekä hätäpoistumis- ja pelastusreittien työnaikainen toimivuus
- Myyrmannin kauppakeskuksen läheisyydessä tehtävät louhinnat
- Perustamistapojen yhteensovitus uuden ja vanhan rakenteen rajapinnassa. Lopullinen perustamistapa tarkentuu kaivutöiden yhteydessä.
- Kellarittoman osuuden kohdalla kauppakeskuksen seinustalla vanha louhinta on lähtötietojen perusteella tehty hyvin jyrkästi ja lähelle nykyistä seinälinjaa. Vanha louhintataso on noin kahden kerroksen syvyydellä. Näin ollen uusille perustuksille tulevat kuormat on suunniteltu vietäväksi porapaaluilla nykyiselle perustustasolle, jottei kallioleikkauksen ja seinän väliä tarvitsisi kaivaa auki ja louhia leveämmäksi.
- Paalutorin ajoluiskan ja torin alapuolisen pysäköintihallin rakenteet ovat lähtötietojen mukaan heikossa kunnossa. Tämä tulee huomioida työmaaliikenne- ja nostopaikkajärjestelyissä. Raskaat kuormat tulee viedä ajoluiskan rakenteiden alapuolelle.
- Työnaikaisen tukiseinän kohdalla sijaitsee maanalaista tekniikkaa, joten näiltä osin kalliopintaa ei ole voitu varmistaa kairauksin. Tuettavan maakerroksen paksuus varmistuu porapaalujen asennuksen yhteydessä.
- Kauppakeskuksen salaojituksesta ei ole lähtötietoja. Mahdolliset muutokset kuivatukseen tulee selvittää jatkosuunnittelun yhteydessä.

10.5 Kadut ja infra, suunnittelu ja rakentaminen

Iskostien ajoneuvoliikenteen reitteihin ei esitetä muutoksia hankesuunnitelmassa. Huoltoajo sekä ajoyhteydet asiakaspysäköintiin toteutuvat nykyisen katuverkon ratkaisuilla. Sen sijaan on tarve yhteensovittaa Iskostien jalankulkualueet sekä yleisten alueiden Oivallustentalon sisäänkäynteihin ja arkadiin. Tavoitteena on yhtenäinen ja laadukas kaupunkitila. Jalankulun, pyöräilyn ja pyöräpysäköinnin ohella tulee huomioida saattoliikenteen paikat.

Yleisten alueiden suunnittelua ohjaa julkisten ulkoalueiden yleissuunnitelma (JUYS), joka laaditaan vuoden 2026 aikana. Iskostietä koskevan katusuunnitelman

päivitys valmistellaan JUYS:n pohjalta ja yleisten alueiden rakentamista koskevat toimenpiteet toteutetaan vuosien 2027-2031 aikana.

Yleisten ulkoalueiden yleissuunnitelma ohjaa myös Paalutorin aukion kehittämistä. Aukiota koskevat katusuunnitelmien päivitykset ja rakentaminen toteutetaan kuitenkin vasta Myyrmäen Kaupunkikulttuuritalon eli 2. vaiheen (Elämystentalo) yhteydessä vuosina 2028-2032.

Oivallustentalon rakenne ei ulotu Paalutorille. Ylimmän kerroksen uloke, joka ohittaa Myyrmannin kauppakeskuksen seinälinjan toteutetaan tavalla, joka ei edellytä toimenpiteitä Paalutorin puolella.

10.6 Sopimukset

Oivallustentalon on suunniteltu rakennettavaksi Vantaan kaupungin omistamalle kiinteistölle 92-15409-4. Maanalaisen pysäköintilaitoksen liikennöinti edellyttää kuitenkin rakentamista myös Myyrmannin Kauppakeskuksen omistamalle tontille 15409-3. Myyrmannin Kauppakeskuksen omistaa 100%:sesti Citycon Oy. Myyrmannin omistamalle tontin osalle sijoittuu autopaikkoja sekä esteettömät jalankulkureitit. Lisäksi Oivallustentalon huoltotaskuun ajaminen edellyttää Myyrmannin maanpäällisen huoltopihan käyttämistä.

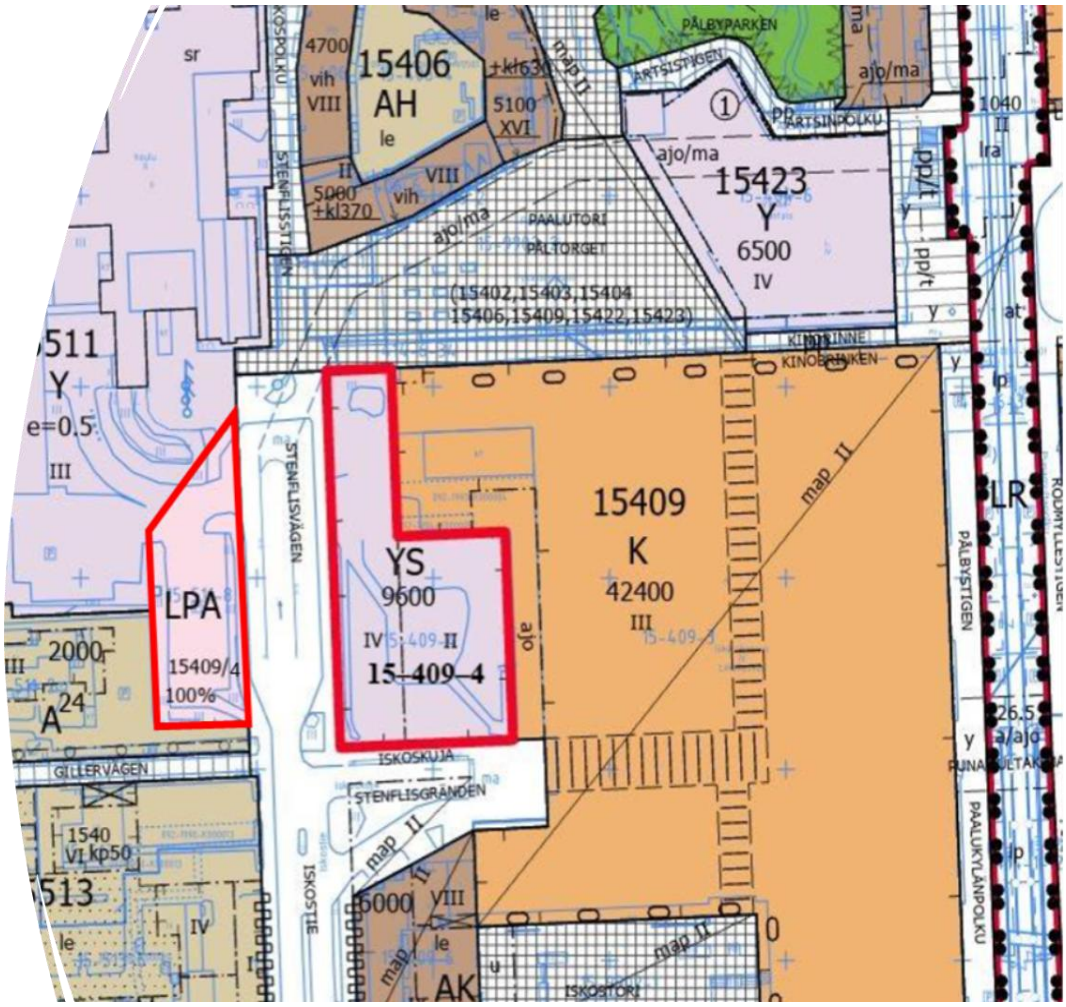
Rakennuksen toimintojen sijoittaminen edellyttää kiinteistönomistajien välisen yhteisjärjestelysopimuksen, joka vastaa kiinteistörasitetta. Sopimuksessa määrittyvät toteuttavat rakenteet ja toiminnot sekä niiden hallinta- ja vastuurajat. Yhteisjärjestelysopimus voidaan laatia vasta toteutussuunnittelun jälkeen rakentamislupavaiheessa.

Yhteisjärjestelysopimuksen lähtökohdat ja kustannustenjako on määritelty yhteistyösopimuksessa, joka on luonnosteltu hankesuunnittelun aikana yhteistyössä kiinteistönomistajien ja rakennuksen toteuttajan VTK Kiinteistöt Oy:n kesken. Yhteistyösopimuksen pohjalta määrittyy myös rakentamis- ja toimenpidelupamenettelyissä tarvittavat kiinteistönomistajien valtuutukset. Yhteistyösopimuksen hyväksyy Vantaan kaupungin osalta kaupunginhallitus.

Sopimusmenettelyyn liittyvää riskiä voidaan pienentää yksinkertaistamalla hallinta- ja omistussuhteita. Esimerkiksi Vantaan kaupunki voi myydä tontin 15409-4 VTK Kiinteistöt Oy:lle, joka omistaa tontille rakennettavan toimitilan.

10.7. Yhteensovitus (toiminnallinen, tekninen)

Oivallustentalon rakennustyömaa puristuu useiden keskeisten kaupunkitoimintojen väliin. Rakennustyöt vaikuttavat Kilterin kouluun, Kilterin päiväkotiin, Myyrmanniin sekä Paalutorin läheisyydessä asuviin ja asioiviin.



Kuva. Rakentamisaikana VTK Kiinteistöt Oy:n hallintaan osoitetut YS- ja LPA-tontit.

Rakentamisaikaiset järjestelyt muuttavat ensi sijassa alueella liikennöintiä ja pysäköintiä sekä Myyrmannin huoltoajoa ja Paalutorille ajettua le-saattoa, joka tapahtuu jatkossa yksinomaan Punamultatorin puolella.

Rakentamisaikana muutokset jalankulun ja pyöräilyn reitteihin ovat vähäiset. Samoin asiakaspysäköinti Myyrmanniin säilyy nykyisellään koko rakentamisen ajan. Koulun, päiväkodin sekä asuinkerrostalojen huolto- ja pelastusreitit säilyvät käytössä kaikkina aikoina. Samoin koulun saattoliikenne sekä Kilterin päiväkodin ajo säilyy nykyisellä ajojärjestelyllä koko hankkeen ajan.

Rakennustyömaan toiminnot rajataan ja aidataan kartassa näkyville YS- ja LPA-tonteille (ks. kuva). Sikäli kun työmaatoiminnoille tarvitaan tilaa katualueilta tai muilta yleisiltä alueilta hankkeeseen ryhtynyt vastaa suunnittelusta ja lupamenettelystä.

VTK Kiinteistöt Oy:n tulee hakea käyttölupa Iskostien käyttämiseen rakennustyömaan toimintoihin. Lisäksi VTK:n tulee laatia liikenteen ohjauksen suunnitelma, jonka Kadut ja puistot palvelualue hyväksyy. Lisäksi hankkeen tulee hakea sijoituslupa kaikille tontin rajat ylittäville rakenteille sekä luvat johtoverkkojen uusinnalle.

LPA-tontilla on aiemmin sijainnut Kilterin koulun ja Kilterin päiväkodin ylivuotopysäköintiä, vaikka toiminnoilla on asemakaavassa osoitetut pysäköintipaikat. Korvaavat pysäköintipaikat tarjotaan Myyrmäen Urheilupuistosta. Lisäksi LPA-tonttia ovat käyttäneet torikauppiaat. Heille pysäköintipaikat osoitetaan Punamultatorin pysäköintipaikoilta.

Vantaan Kaupunkitilalautakunta on myöntänyt 22.10.2025 VTK Kiinteistöt Oy:lle tonttivarauksen, jotta Oivallustentalon esirakentamisen suunnittelu on voitu aloittaa jo hankesuunnittelun aikana. Tonttivaraus koskee myös LPA-tonttia, jolle sijoittuu Oivallustentalon tarvitsemat työmaatoiminnot.

11 HANKESUUNNITTELUTYÖRYHMÄ

Kaupunkikulttuuri ja hyvinvointi

Toimialajohto ja yhteiset palvelut

- Kira Havela, hankepäällikkö
- Annukka Larkio, kulttuurijohtaja (eläk.)
- Lauri Majuri, kehittämispäällikkö
- Anne Raasakka, elinikäisen oppimisen johtaja
- Harri Raita, koordinaattori, kehittäminen ja strategia
- Helena Tienhaara, viestintäpäällikkö
- Sami Ylisaari, kulttuurijohtaja (1.10. alk.)
- Riikka Åstrand, apulaiskaupunginjohtaja

Kulttuuri- ja kirjastopalvelut

- Teemu Hokkanen, suunnittelija (elokuva- ja tapahtumasali)
- Reeli Karimäki, kulttuuripäällikkö (elokuva- ja tapahtumasali)
- Kaisa Kettunen, lasten ja nuorten kulttuuripalvelujen päällikkö

Nuoriso- ja yhteisöpalvelut

- Hanna Hänninen, vt nuoriso- ja yhteisöpalvelujen johtaja
- Hanna Kuisma, yhteisöpäällikkö (asukastila)
- Pekka Mäkelä, nuorisotyön päällikkö (nuorisotila)

Elinikäinen oppiminen

- Heli-Kaarina, Degerman aikuisopiston koulutuspäällikkö
- Kimmo Kola, musiikkiopiston apulaisrehtori
- Juha Saari, kuvataidekoulun rehtori
- Petri Vahtera, rehtori, aikuisopisto
- Kaisa Vokkolainen, musiikkiopiston rehtori

Kaupunkistrategian ja johdon toimiala

- Markus Hammarström, turvallisuuspäällikkö
- Noora Järvi, erityisasiantuntija, talous
- Olavi Laukkanen, projektipäällikkö (kuntalaispalvelut/Vantaa-info)
- Sanna Parrukoski, suunnittelija (kuntalaispalvelut/Vantaa-info)

Työsuojelu

- Anna Ruotsala / Anneli Outinen, työsuojeluvaltuutettu

Kaupunkirakenne ja ympäristö

Asemakaavoitus

- Annakaisa Haanpää, asemakaava-arkkitehti
- Timo Kallaluoto, aluearkkitehti

Kadut ja puistot

- Ville Hottola, alueinsinööri, kadut
- Jaakko Koivunurmi, rakennuspäällikkö, Paalutori
- Ville Mikander, siltainsinööri, kadut
- Annu Mustonen, maisema-arkkitehti, viheralueet
- Juuso Smolander, suunnitteluinsinööri, vesihuolto
- Teemu Vihervaara, liikenteen alueinsinööri

Kiinteistöt ja tilat

- Sirkku Wallin, projektijohtaja

Mittaus- ja geopalvelut

- Ismo Kaarnasaari, suunnitteluinsinööri, geotekniikka

Toimitilajohtaminen

- Sirpa Eskelinen, energian erityisasiantuntija
- Jussi Hyvärilä, rakennuttaja-arkkitehti / projektin vetäjä
- Yrjö Jaakkola, sähköinsinööri
- Eija Kivineva, hankepäällikkö
- Anne Papunen, kustannusinsinööri
- Ilkka Poikkimäki, LVI-insinööri
- Jukka Tuhkanen, rakenneinsinööri
- Anne Valkeapää, puhtauspalveluasiantuntija

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

Muut

VTK Oy

- Anssi Romppanen, rakennuttajapäällikkö, anssi.romppanen@vtkoy.fi

ARK/ Arkkitehtitoimisto ALA Oy

- Antti Nousjoki pääsuunnittelija
- Harri Humppi arkkitehti
- Netta Siljander arkkitehti

Sähköpostit muotoa: etunimi.sukunimi@ala.fi

RAK/ A-Insinöörit Oy

- Teemu Suhonen vastaava rakennesuunnittelija
- Lauri Sand rakennesuunnittelija

Sähköpostit muotoa: etunimi.sukunimi@ains.fi

GEO/ A-Insinöörit Oy

- Tiina Ärväs-Tuovinen vastaava geosuunnittelija

Sähköpostit muotoa: etunimi.sukunimi@ains.fi

E&E/ Ramboll Oy

- Heidi Sell energia-asiantuntija

Sähköpostit muotoa: etunimi.sukunimi@ramboll.fi

AKU/ Sitowise Oy

- Tommi Saviluoto vastaava akustinen suunnittelija
- Perttu Korhonen akustinen suunnittelija

Sähköpostit muotoa: etunimi.sukunimi@sitowise.com

PALO/ A-Insinöörit Oy

- Pekka Suorsa paloturvallisuussuunnittelija

Sähköpostit muotoa: etunimi.sukunimi@ains.fi

SIJAINTIKARTTA - MYYRMÄEN SIJAINTI PÄÄKAUPUNKISEUDULLA

SIJAINTIKARTTA - HANKEKOKONAISUUDEN SIJAINTI MYYRMÄESSÄ

19.3.2025 13.53.16
20 m
1:1 000
Ortokuva 2023 ©Vantaan kaupunki

Kaava-alueen n:o 001116
Pohjakarttalehden n:o 03/47

Vantaan kaupunki
15. kaupunginosa
MYYRMÄKI
Asemakaavan muutos
Korttelі 15409, osa korttelia 15511 sekä katu- ja torialueet
1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ

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

YS — Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue.

K — Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

LPA — Autopaikkojen korttelialue.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

15 — Kaupunginosan numero.

MYYR — Kaupunginosan nimi.

15409 — Korttelin numero.

ISKOSTORI — Kadun, katuaukion, torin tai puiston nimi.

4240 — Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

(15409) — Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja alueelle saa sijoittaa.

ys/15409/100% — Merkintä, jossa jälkimmäinen luku osoittaa, kuinka monta prosenttia autopaikoista saa alueelta varata ensimmäisen luvun ilmoittaman korttelin YS -tonttia varten.

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

Rakennusala.

Maanalainen pysäköimistila, jossa roomalainen numero osoittaa autotasojen suurimman sallitun määrän.

Rakennuksen pohjakerrokseen, katu- tai torialueen tasoon on merkinnällä osoitettujen julkisivujen puolella jätettävä vähintään 2,50 metriä leveä ja 2,30 metriä korkea yhtenäinen kulkuaukko tai katettu jalankulkutila. Kulkuaukon reunaan saa sijoittaa rakennuksen kantavia pilareita. Rakennus on rakennettava kulkuaukon puolella rakennusalan rajaan kiinni.

Katu.

Katuaukio, Tori.

ajo — Alueella oleva ajoyhteys.

Ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueenosa.

P — Pysäköimispaikka.

U — Uloke.
Ulokkeen alle saadaan sijoittaa rakennuksen kantavia pilareita.
Ulokkeelle saadaan sijoittaa K-korttelin rakennusoikeutta.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

AUTOPAIKAT

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Liikkeet	1 autopaikka/ 50 k-m2
Toimistot	1 autopaikka/ 50 k-m2
YS-alue	1 autopaikka/ 250 k-m2

Korttelin 15409 autopaikoista on toteutettava yhteiskäyttöön 90 %.

HUOLTOASUNNOT

Korttelin 15409 YS-alueelle saa rakentaa kiinteistön hoidon kannalta välttämättömiä asuntoja.

JULKISIVUT, YHTENÄINEN RAKENNUSTAPA

Rakennusten julkisivujen umpiosat on verhoiltava pääasiassa korkealuokkaisilla vaaleilla julkisivumateriaaleilla.

MUUTA

Korttelin 15409 ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu pääosin lasikatteinen alueen osa, jossa jalankulkutilan vapaa leveys on vähintään 4 metriä ja korkeus vähintään 3 metriä. Alueen saa rakentaa levennyksineen, sivukäytävineen ja kerroksissa olevine sivukäytävineen, osoitetun rakennusoikeuden lisäksi.

Korttelin 15409 K-alueella saa kerrosluvun ja rakennusoikeuden estämättä rakentaa ylimmän sallitun kerroksen yläpuolelle 500 k-m2 liikunta-, kokous- ja saunatiloja.

K-korttelialueilla saa rakentaa hotellin, asuntoja sekä julkisen hallinnon ja palvelun tiloja.

Korttelin 15409 K-alueella saa liiketiloja sijoittaa maanpinnan alapuolelle enintään 2 000 k-m2 likimääräiselle tasolle +28,5 m.

Väestönsuojien varauloskäytävät voivat ulottua tori-, katu- tai rautatiealueelle.

Parvekkeet ja katokset saadaan ulottaa jalankulkukaduille sekä tori- ja puistoalueille korkeintaan 2,50 m levyisinä ulokkeina. Kulkuaukon vapaan korkeuden tulee olla vähintään 2,80 m.

Vantaalla 14.9.1992

VANTAAN KAUPUNGIN KAAVOITUS- JA KIINTEISTÖVIRASTO
Asemakaavaosasto
Liisa Harju
asemakaavapäällikkö

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen 493/82 vaatimukset.

Vantaalla 30./1./1993

VANTAAN KAUPUNGIN KAAVOITUS- JA KIINTEISTÖVIRASTO
Mittausosasto
Matti Soiniemi
kaupungingeodeetti

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa 10 / 5 1993
Vahvistettu ympäristöministeriössä 28 / 9 1994

Vanda stad
Stadsdel 15
MYRBACKA
Ändring av stadsplanen
Kvarteret 15409, del av kvarteret 15511 samt gatu- och torgområdena
1:2000

STADSPLANEBESTÄMMELSER OCH -BETECKNINGAR

Linje 3 meter utanför det planområde som fastställelsen avser.

Kvartersområde för byggnader för social verksamhet och hälsovård.

Kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader.

Kvartersområde för bilplatser.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns mellan områdesdelar för vilka skilda planbestämmelser är gällande.

Kryss på beteckningen anger att beteckningen slopats.

Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

Kvartersnummer.

Namn på gata, öppen plats, torg eller park.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

Siffrorna inom parentesen anger de kvarter vilkas bilplatser får förläggas på området.

Beteckning, vars senare tal anger, hur många procent av bilplatserna får reserveras på området för i beteckningens första tal angivet kvarters YS tomt.

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

Byggnadsyta.

Underjordiskt parkeringsutrymme, där den romerska siffran anger största tillåtna antal bilplan.

I byggnadens bottenvåning, i nivå med gata eller torgområde, bör på anvisade fasadsidor lämnas en minst 2,50 meter bred och 2,30 meter hög sammanhängande genomfartsöppning eller täckt gångutrymme. Vid sidan av genomfartsöppningen får placeras byggnadens bärande pelare. Byggnaden bör på genomfartsöppningens sida tangera byggnadsytans gräns.

Gata.

Öppen plats, Torg.

Körförbindelse på området.

Riktgivande för allmän gångtrafik reserverad del av område.

Parkeringsplats.

Utsprång.
Under utsprånget får placeras byggnadens bärande pelare. På utsprånget för placeras K-kvarterets byggnadsrätt.

Del av gatuområdes gräns där utfart inte får byggas.

BILPLATSER

Minimiantalet bilplatser:

Affärer	1 bilplats/ 50 m2-vy
Kontor	1 bilplats/ 50 m2-vy
YS-område	1 bilplats/ 250 m2-vy

Av kvarterets 15409 bilplatser skall 90 % vara i gemensamt bruk.

BOSTÄDER FÖR SERVICEPERSONAL

På YS-området i kvarteret 15409 för byggas för fastighetens skötsel nödvändiga bostäder.

FASADER, ENHETLIGT BYGGNADSSÄTT

Byggnadsfasadernas kompakta delar bör beklädas huvudsakligen med högklassigt ljust fasadmaterial.

ANNAT

Riktgivande, för allmän gångtrafik reserverad, i huvudsak glastäckt del av område i kvarteret 15409 där gångbanans fria bredd är minst 4 meter och höjd minst 3 meter. Området med utvidgningar, sidogångar och de i våningarna befintliga sidogångarna får byggas utöver den anvisade byggnadsrätten.

Utan hinder av våningsantalet och byggnadsrätten får på kvarterets 15409 K-område byggas i våning ovanpå den högsta tillåtna våningen 500 m2-vy konditions-, sammanträdes- och bastuutrymme.

På K-områdena får byggas hotell, bostäder samt utrymmen för offentlig förvaltning och service.

På K-området i kvarteret 15409 får under markytan placeras 2 000 m2-vy affärsutrymme på approximativ nivå +28,5 m.

Befokningsskyddens reservutgångar kan stäckas ut till torg-, gatu- eller järnvägsområde.

Balkonger och tak får utsträckas över gågator samt torg- och parkområden högst 2,50 m. Genomfartsöppningens fria höjd bör vara minst 2,80 m.

Vanda 14.9.1992

PLANLÄGGNINGS- OCH FASTIGHETSVERKET I VANDA STAD
Stadsplaneavdelningen
Liisa Harju
stadsplanechef

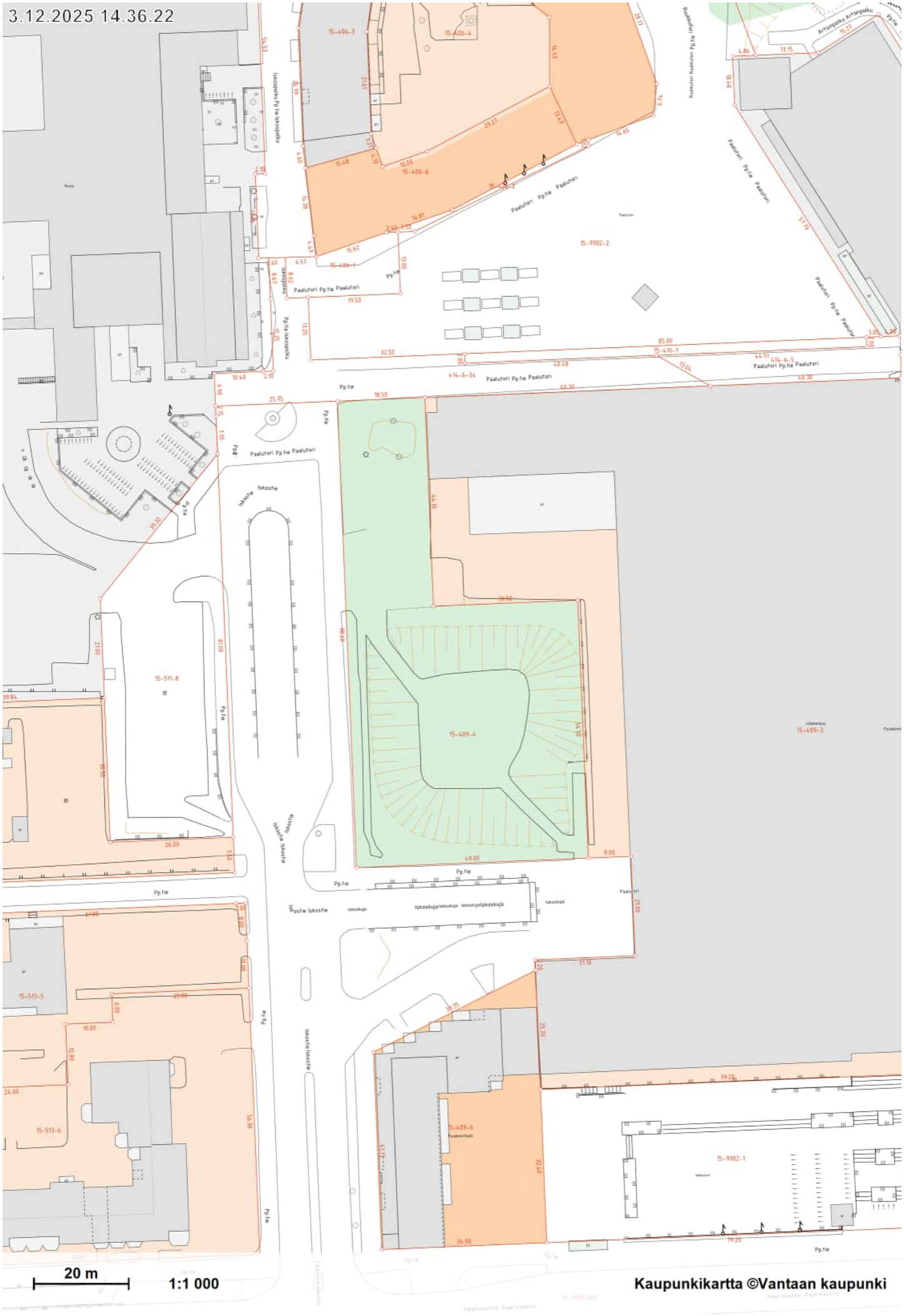
Baskartan uppfyller kraven i förordningen om planläggningsmätning 493/82.

Vanda 30./1./1993

PLANLÄGGNINGS- OCH FASTIGHETSVERKET I VANDA STAD
Mätningsavdelningen
Matti Soiniemi
stadsgeodet

Fastställd av stadsfullmäktige 10 / 5 1993
Fastställd av miljöministeriet 28 / 9 1994

LIITE. Kaupunkitilalautakunta 11.03.2026 / 6


3.12.2025 14.36.22
20 m
1:1 000
Kaupunkikartta ©Vantaan kaupunki

Rakennushankkeen turvallisuusriskit, HAVAT Riskikartta

KOHDE: Oivallustentalo

PÄIVÄYS: 3.12.2025

LAATIJAT: Jussi Hyvärilä ja Jukka Tuhkanen

Rakennushankkeen ominaisuudet

- ☐ Koko
- ☐ Muoto
- ☐ Suuruus
- ☐ Mitat
- ☒ Poikkeuksellisuus, rakentaminen ostoskeskuksen viereen
- ☐ Ainutkertaisuus
- ☐ Materiaalivalinnat
- ☐ Tekniset ratkaisut
- ☐ Runkoratkaisu
- ☐ Ajankohta
- ☐ Suunnitteluratkaisut
- ☐ Vaativuus
- ☐ Rakennuksen kunto
- ☐ Talotekniikka
- ☒ Muu, ahdas tontti, liikenne kauppakeskukseen

Työturvallisuutta ja terveyttä koskevat tiedot

- ☐ Mikrobit (Home)
- ☐ Pöly
- ☐ Kaasut
- ☐ Muut ilman epäpuhtaudet
- ☐ Melu, tärinä
- ☐ Kuumuus/kylmyys
- ☐ Säteily
- ☐ Häikäisy
- ☐ Happipitoisuus, hapen puute
- ☐ Myrkyt
- ☐ Vaaralliset aineet
- ☐ Altistuminen
- ☐ Ergonomia, hankalat työasennot
- ☐ Vaaralliset työt
- ☐ Räjähdys
- ☐ Syttyminen
- ☐ Muu

Rakennushankkeen luonne

- ☐ Työmaan johtamisen erityispiirteet
- ☐ Yhteensovittamisen erityispiirteet
- ☐ Aikataulu
- ☐ Urakoitsijoiden määrä
- ☐ Urakkarajat
- ☐ Erillistoimitukset
- ☐ Töiden läheisyys/peräkkäisyys
- ☐ Töiden päällekkäisyys
- ☐ Tiedonkulun erityispiirteet
- ☐ Työmenetelmien reunaehdot
- ☒ Muu, rakennuskustannukset, aikataulu

Rakennushankkeen olosuhteet

- ☒ Varottavat rakenteet, olemassa oleva ostoskeskus vieressä
- ☐ Vaaralliset johdot
- ☒ Varottavat toiminnot, tiivis kaupunkiympäristö
- ☒ Asukkaat, asiakkaat, tilaajan henkilöstö, vuokralaiset, käyttäjät, tiivis kaupunkiympäristö
- ☒ Liikenne, liikennemuodot
- ☐ Työkoneiden käyttö
- ☐ Työvälineiden käyttö
- ☐ Materiaalit ja aineet
- ☐ Vaaralliset jätteet
- ☐ Teollinen toiminta lähellä, prosessit
- ☐ Tilojen rakennusaikainen käyttö
- ☐ Muu toiminta
- ☐ Herkät laitteet ja laitteistot
- ☐ Muut ympäristötekijät
- ☐ Purettavat rakenteet
- ☐ Sähkökaapelit/kaasuputket
- ☐ Muu

Työhön liittyviä vaaroja

- ☐ **Arvioitava aina VNp629/94 liitteen 2 mukaista erityistä vaaraa sisältävät työt**
- ☐ Rakennusratkaisuihin liittyvät vaarat

Oivallustentalo (Myyrmäen Opistotalo)
Iskostie 5, 01600 Vantaa

Laajuustiedot :

bruttoala	11 641	brm2
hyötyala	6 116	hym2
huoneistoala	10 075	htm2
tilavuus	57 229	rm3
tehokkuusluku	1,90	

Rakennuskustannukset		**Yht.€**	**€/brm2**	**€/hym2**	**€/rm3**
Rakennuttajan kulut		6 630 000	569,54	1 084,04	115,85
suunnittelu	3 710 000				
rakennuttaminen	2 490 000				
liittymismaksut	430 000				
Rakennustekniset työt		30 520 000	2 621,77	4 990,19	533,30
- sis.pihatyöt					
LVI-työt		4 890 000	420,07	799,54	85,45
LVV-työt	2 700 000				
IV-työt	2 040 000				
Säätölaitteet	150 000				
Sähkötyöt		3 930 000	337,60	642,58	68,67
Erillishankinnat		660 000	56,70	107,91	11,53
Muutos- ja lisätyövaraus		2 450 000	210,46	400,59	42,81
TAVOITEHINTA (alv 0%)		49 080 000	4 216,13	8 024,85	857,61
TAVOITEHINTA (alv 25,5%)		61 595 400	5 291,25	10 071,19	1 076,30

Hintataso KL 105,3 (11/25)

Hankkeen kustannusennuste TS: 62 050 000 KL 102,2 (2/25)

Kustannusylitys (+) tai -alitus (-): -12 970 000 -20,9 %

Arvioon sisältyy:
- Hulevesien käsittely (tehty alustava arvio ilman tarkempia suunnitelmia)
- Atrium-kattopiha 530 m2 390 000 € (alv 0%)
- Kasvikatto 2600 m2 (lisäkustann. tavanom.YP:n päälle) 470 000 € (alv 0%)
- Aurinkosähköjärjestelmä
- Pysäköintilaitos kellarikerroksessa 2163 m2 / 57 AP 3 200 000 € (alv 0%)
- Julkinen taide (TS-vaiheessa sovittu summa) 470 000 € (alv 0%)
- Tontin vanhojen jäänteiden kaivu- ja purkutyöt 200 000 € (alv 0%)
- Kaivantojen tuennat, porapaalusettiseinä 550 000 € (alv 0%)

Arvioon ei sisälly:
- Naapuritonteille mahdollisesti aiheutuvat kustannukset (lukuun ottamatta Myyrmannin nivelosalle ja huoltopihalle nyt laskettuja toimenpiteitä)
- Pilaantuneiden maiden kuljetus ja käsittely 4300 m3 (arvio: 2 400 000 € alv 0%)
- Mahdollisten tontin rasitteiden (mm. ne mahdolliset pilaantuneet maat, joita ei vielä tunneta) ja hankinnan kustannukset
- Myyrmannin vaatima kertakorvaus alueensa käytöstä
- Käyttäjätehtävät kuten irtaimisto- ja laitehankinnat
- Globaalin taloustilanteen vuoksi kustannuskehitys ei ole tarkasti ennustettavissa

Suunnittelu ja hankepalvelut 2.12.2025

Anne Papunen
Kustannusinsinööri

		2.12.2025	
Oivallustentalo (Myyrmäen Opistotalo)	**KOKO RAKENNUS**		
Huoneistoala		**10 075**	**htm2**
Jälleenhankinta-arvo		**49 080 000**	**€**
Tekninen arvo		**49 080 000**	**€**
Rakennuskustannukset		**49 080 000**	**€**
- rakentamisen yksikköhinta		**4 871,46**	**€/htm2**

ALUSTAVA VUOKRAKUSTANNUSLASKELMA ALV 0%

Perusvuokra:		€/a	€/htm2/a	€/htm2/kk
Korjausvastike	3,0 %	1 472 400	146,14	12,18
Korko	3,0 %	1 472 400	146,14	12,18
Maanvuokra		262 353	26,04	2,17
Yhteensä		**3 207 153**	**318,33**	**26,53**

Ylläpitovuokra:	€/a	€/htm2/a	€/htm2/kk
Sähkö	90 675	9,00	0,75
Lämmitys	125 736	12,48	1,04
Vesi	24 180	2,40	0,20
Kiinteistönhuolto	91 884	9,12	0,76
Kunnossapito	60 450	6,00	0,50
Yleishoito	14 508	1,44	0,12
Yhteistehtävät	120 900	12,00	1,00
Yhteensä	**528 333**	**52,44**	**4,37**

Sisäinen vuokra yhteensä	**3 735 486**	**370,77**	**30,90**

Lopullinen vuokra määräytyy toteutuneiden kustannusten mukaan

7 **Oivallustentalon, pysäköintihallin ja rakennusta palvelevien ulkoalueiden vuokraaminen VTK Kiinteistöt Oy:ltä/AK**

VD/1351/10.03.02.06/2026

AK/SW/SL

Esitetään esisopimuksen solmimista Myyrmäen Oivallustentalon, pysäköintihallin ja rakennusta palvelevien ulkoalueiden vuokrauksesta sekä kohteen vuokraamista sopimusluonnoksen mukaisilla pääehdoilla.

Kaupunginhallitus hyväksyi 28.4.2025 (§ 14) Myyrmäen Oivallustentalon uudisrakennuksen 25.3.2025 päivätyn tarveselvityksen. Tarveselvityksen mukaan Oivallustentalon omistajana ja rakentajana toimii VTK Kiinteistöt Oy.

Kaupunkitilalautakunta myönsi 22.10.2025 (§ 9) VTK Kiinteistöt Oy:lle tonttivarauksen korttelin 15409 tontille 4 sekä korttelin 15511 tontille 8 Oivallustentalon esirakentamisen ja pilaantuneen maaperän tarvitsemien toimenpiteiden käynnistämiseksi 31.12.2026 saakka.

Kaupunkitilalautakunta käsittelee kokouksessaan 11.3.2026 erillisenä asiana Myyrmäen Oivallustentalon uudisrakennuksen 19.12.2025 päivätyn hankesuunnitelman.

Oivallustentalo toteutetaan kaupunkistrategian linjausten mukaisesti Myyrmäen keskusta-alueelle, Kauppakeskus Myyrmannin välittömään läheisyyteen. Sijaintipaikka tunnetaan nimellä ´Montun tontti´. Tontti on kaupungin omistuksessa. Voimassa olevasta asemakaavasta joudutaan hakemaan vähäistä poikkeamista käyttötarkoitukseen ja kerroslukuun sekä maanalaiseen pysäköintiin liittyen.

Oivallustentalon hankesuunnitelmassa määritetty kokonaislaajuus on 6 116 hym2/ 10 075 htm2/ 11 641 brm2. Uudisrakennukselle hankesuunnitteluvaiheessa laskettu tavoitehinta on 49,08 milj. euroa (alv 0 %). Tavoitehintaan sisältyy myös maanalainen pysäköintilaitos, jonka laajuus on 2 163 htm2. Pysäköintiratkaisu tulee palvelemaan sekä Oivallustentaloa että myöhemmin valmistuvaa Elämystentaloa. Yhteensä 57 autopaikan tavoitehinta on 3,2 milj. euroa (alv 0 %, KL 105,3).

Esisopimuksella VTK Kiinteistöt Oy sitoutuu suunnitteluttamaan ja rakennuttamaan hankesuunnitelman mukaiset tilat ulko- ja pysäköintialueineen kaupungin käyttöön. Kaupunki puolestaan sitoutuu vuokraamaan kohteen pitkäaikaisella vuokrasopimuksella yhtiöltä. Kohdetta koskeva vuokrasopimus on ehtonsa mukaisesti voimassa oleva siten, että ensimmäinen mahdollisuus päättää vuokrasopimus on 30 vuoden kuluttua vuokra-ajan alusta. Pääomavuokrasopimus vastaa kaupunkitilalautakunnan 19.11.2025 (§ 13) hyväksymiä uusia VTK Kiinteistöt Oy:n kaupungilta perimien pääomavuokrauksen laskentaperiaatteita.

Lopullinen pääomavuokra määräytyy todellisten toteutuskustannusten ja vuokrasopimuksessa vuokranmääräytymisestä sovitun mukaisesti. Ylläpitovuokra muodostuu vuosittain toteutuvien todellisten ylläpitokulujen pohjalta vuokrasopimuksessa tarkemmin kuvatuin tavoin.

Osapuolten tavoitteena on vuokrakohteen valmistuminen vuoden 2028 lopussa/ 2029 alussa. Rakentamisen aloitusajankohta ja sen myötä kokonaisuuden valmistuminen riippuvat kuitenkin mm. tontilla tarvittavien esitöiden laajuudesta.

Vuokrasopimus allekirjoitetaan viimeistään kahdentoista (12) kuukauden kuluessa vuokrakohdetta koskevan rakentamislupapäätöksen/ -päätösten lainvoimaiseksi tulosta, kun jompikumpi osapuoli sitä vaatii.

Esisopimus on voimassa siihen asti, kunnes vuokrakohdetta koskeva vuokrasopimus on allekirjoitettu ja vuokrakohde on hyväksytysti käyttöönotettu. Mikäli vuokrakohdetta koskeva rakentamislupapäätös tai -päätökset eivät ole lainvoimaisia tai rakentaminen muusta kuin yhtiöstä johtuvasta syystä ei ole alkanut 31.12.2027 mennessä, raukeaa esisopimus sekä sen nojalla mahdollisesti allekirjoitettu vuokrasopimus ja kaupunki korvaa yhtiölle syntyneet hyödyttömiksi käyneet kustannukset.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n kohdan 10 mukaan kaupunkitilalauta-kunta tehtäväalueellaan päättää toimi-, varasto- ja huonetilojen vuokralle ottamisesta ja -antamisesta tai muutoin käytettäväksi luovuttamisesta, kun toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen arvo on 48 kuukauden ajanjaksolla yli 600 000 euroa (alv 0 %) tai määräaikaisen vuokrasopimuksen arvo on yli 600 000 euroa, tai määräaikainen vuokrasopimus laaditaan yli 10 vuoden ajaksi.

Kaupunkitilalautakunta 11.3.2026

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään sillä edellytyksellä, että kaupunkitilalautakunnan esityksestä kaupunginhallitus hyväksyy 19.12.2025 päivätyn Oivallustentalon uudisrakennusta koskevan hankesuunnitelman

a) hyväksyä esittelytekstin mukaisesti VTK Kiinteistöt Oy:n kanssa solmittavan Myyrmäen Oivallustentalon ja pysäköintihallin sekä rakennusta palvelevien ulkoalueiden vuokraamista koskevan esisopimuksen pääehdot sekä esisopimuksen velvoittaman varsinaisen vuokrasopimuksen pääehdot,
b) valtuuttaa toimitilapäällikkö neuvottelemaan ja sopimaan vuokrauksen esisopimuksen tarkemmista ehdoista, solmimaan ja allekirjoittamaan esisopimuksen, sekä sopimaan esisopimuksen pohjalta tehtävän varsinaisen vuokrasopimuksen tarkentuvista yksityiskohdista,
c) valtuuttaa toimitilapäällikkö allekirjoittamaan varsinaisen vuokrasopimuksen kohteen etenemistä edellyttävässä aikataulussa, myöhemmin tarkentuvana ajankohtana, ja
d) todeta, että varsinainen vuokrasopimus syntyy vasta, kun lopullinen vuokrasopimus on allekirjoitettu, ja vuokranmaksuvelvoite syntyy vasta, kun sopimuksien mukaiset ehdot ovat täyttyneet.

Liitteet:
- Esisopimus
- Vuokrasopimuksen luonnos

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle

Lisätiedot:
Sirkku Wallin, Myyrmäen projektijohtaja, puh. 040 636 1813
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

ESISOPIMUS OIVALLUSTENTALON JA PYSÄKÖINTILAITOKSEN SEKÄ NIITÄ PALVELEVIEN ULKOALUEIDEN VUOKRAUKSESTA

1. SOPIMUKSEN OSAPUOLET

VTK Kiinteistöt Oy (jäljempänä myös **yhtiö**)
Y-tunnus: 0517745-4

Vantaan kaupunki (jäljempänä myös **kaupunki**),
jota edustaa kiinteistöt ja tilat palvelualue
Y-tunnus: 0124610-9

2. SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Kaupunginhallitus on 28.4.2025 (§ 14) hyväksynyt Myyrmäen Oivallustentalon uudisrakennuksen 25.3.2025 päivätyn tarveselvityksen ja xx.xx.2026 (§ x) hyväksynyt 19.12.2025 päivätyn hankesuunnitelman sekä hankkeen tavoitehinnan 49,08 milj. euroa (alv 0 %, KL 105,3), liitteet 1–2.

Oivallustentalon uudisrakennus sijoittuu Myyrmäen ydinkeskustaan, rautatieaseman läheisyyteen Iskostien varrelle. Oivallustentalon tontti 92-15-409-4 on kaupungin omistama ja esisopimuksen valmistelun ajankohtana tunnetaan nimellä Monttu. Tontilla on voimassa oleva asemakaava, johon haetaan poikkeamislupaa käyttötarkoituksen, kerrosluvun ja pysäköintihallin osalta. Hankesuunnitelmaan sisältyvien lähtötietojen mukaisesti tontin pinta-ala on 3 486 m^2. Rakennuksen hankesuunnittelussa määritetty kokonaislaajuus on 6 116 hym^2/ 10 075 htm^2/ 11 641 brm^2.

Hankesuunnitelmassa pysäköinti on esitetty toteutettavan maanalaiseen pysäköintilaitokseen, johon ajoyhteys toteutetaan Kauppakeskus Myyrmannin kiinteistön 92-15-409-3 kautta. Ajoyhteyden myötä näille kiinteistöille muodostuu yhteiskäyttöinen, maksullinen pysäköintilaitos, jonne ajetaan sisään sekä Punamultakujan että Iskoskujan kautta.

Kaupungin taloussuunnitelmassa 2026–2029 Oivallustentalon uudisrakennus esitetään toteutettavaksi VTK Kiinteistöt Oy:n hankkeena.

Tällä esisopimuksella VTK Kiinteistöt Oy sitoutuu suunnitteluttamaan ja rakennuttamaan hankesuunnitelman mukaiset tilat pysäköintipaikkoineen sekä rakennusta palvelevat piha-alueet (”vuokrakohde”) kaupungin käyttöön valmiiksi, viranomaisten ja kaupungin hyväksymiksi kulttuuritiloiksi. Kaupunki puolestaan sitoutuu vuokraamaan kohteen pitkäaikaisella vuokrasopimuksella yhtiöltä.

3. SOPIMUKSEN EHDOT JA LOPULLISEN VUOKRASOPIMUKSEN ALLEKIRJOITTAMINEN

Tämän esisopimuksen solmimisella osapuolet sitoutuvat allekirjoittamaan rakennuspaikkaa koskevan, ehdoiltaan tavanomaisen maanvuokrasopimuksen sekä vuokrakohdetta koskevan vuokrasopimuksen, jonka pääehdot ilmenevät tämän sopimuksen liitteestä 3.

Yhtiö sitoutuu vastaamaan siitä, etttä vuokrakohde toteutetaan esisopimuksen ja sen liittteiden määritysten mukaiseksi, ellei osapuolten kesken joltain osin hankkeen aikana muuta sovita. Kaupunki sitoutuu myötävaikuttamaan hankkeen toteutumiseen mm. toimittamalla yhtiölle riittävät ja oikea-aikaiset tiedot.

Osapuolten tavoitteena on vuokrakohteen valmistuminen heti alkuvuodesta 2029.

Vuokrakohdetta koskeva vuokrasopimus on ehtonsa mukaisesti toistaiseksi voimassa oleva siten, että ensimmäinen mahdollisuus päättää vuokrasopimus on 30 vuoden kuluttua vuokra-ajan alusta. Molemminpuolinen irtisanomisaika on 12 kuukautta. Vuokra-aika alkaa, kun vuokrakohde on käyttöönotettavissa myöhemmin tarkemmin sovittavin tavoin. Pääomavuokrasopimus vastaa kaupunkitilalautakunnan 19.11.2025 (§ 13) hyväksymiä uusia VTK Kiinteistöt Oy:n kaupungilta perimien pääomavuokrauksen laskentaperiaatteita.

Lopullinen pääomavuokra määräytyy todellisten toteutuskustannusten ja vuokrasopimuksessa vuokranmääräytymisestä sovitun mukaisesti. Ylläpitovuokra muodostuu vuosittain toteutuvien todellisten ylläpitokulujen pohjalta vuokrasopimuksessa tarkemmin kuvatuin tavoin.

Vuokrakohdetta koskeva vuokrasopimus allekirjoitetaan viimeistään kahdentoista (12) kuukauden kuluessa vuokrakohdetta koskevan rakentamislupapäätöksen/ -päätösten lainvoimaiseksi tulosta, kun jompikumpi osapuoli sitä vaatii.

Kaupunki vastaa omien toimitustensa kustannuksista sekä hankkeeseen osallistumisesta ja myötävaikuttamisesta sille aiheutuvista kuluista.

4. ESISOPIMUKSEN VOIMASSAOLO, PÄÄTTYMINEN JA MUUTTAMINEN

Esisopimus tulee voimaan sen allekirjoittamisesta.

Esisopimus on voimassa siihen asti, kunnes vuokrakohdetta koskeva vuokrasopimus on allekirjoitettu ja vuokrakohde on hyväksytysti käyttöönotettu. Mikäli vuokrakohdetta koskeva rakentamislupapäätös/ -päätökset eivät ole lainvoimaisia tai rakentaminen muusta kuin yhtiöstä johtuvasta syystä ei ole alkanut 31.12.2027 mennessä, raukeaa tämä esisopimus sekä sen nojalla mahdollisesti allekirjoitettu vuokrasopimus ja kaupunki korvaa yhtiölle syntyneet hyödyttömiksi käyneet kustannukset.

Edellä tarkoitetussa tilanteessa osapuolet sopivat myös hanketta koskevan maanvuokrasopimuksen päättämisestä ja sen nojalla maksettujen maanvuokrien ja muiden kulujen käsittelystä edellä sanotun periaatteen mukaisesti.

Osapuolet voivat muuttaa esisopimusta ja sen liitteenä olevaa vuokrasopimusluonnosta yhteisellä kirjallisella sopimusmuutoksella.

5. EHTOJEN ETUSIJAJÄRJESTYS

Tämän esisopimuksen ehdot ja sen liitteet täydentävät toisiaan. Mikäli asiakirjojen välillä on ristiriitaa eikä seikoista osapuolten kesken kirjallisesti erikseen muuta sovita, on pätevyysjärjestyksessä ensimmäisenä tämä esisopimus ja sen jälkeen esisopimuksen liitteet numerojärjestyksessä.

6. SOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN

Yhtiöllä on oikeus siirtää esisopimus sen voimassaoloaikana oikeuksineen ja velvoitteineen vain kaupungin erikseen antaman kirjallisen hyväksynnän perusteella.

7. ALLEKIRJOITUKSET

Tätä sopimus on allekirjoitettu sähköisesti.

VTK KIINTEISTÖT OY VANTAAN KAUPUNKI

LIITTEET:

1. Hankesuunnitelma (kaupunginhallitus xx.xx.2026)
2. Tarveselvitys (kaupunginhallitus 28.4.2025)
3. Luonnos liikehuoneiston vuokrasopimukseksi

KAUPUNGIN KÄYTTÖÖN TOTEUTETTAVIA OIVALLUSTENTALON JA PYSÄKÖINTILAITOKSEN TILOJA SEKÄ NIITÄ PALVELEVIA ULKOALUEITA KOSKEVA VUOKRASOPIMUS

1. OSAPUOLET

VTK Kiinteistöt Oy (jäljempänä vuokranantaja)
Y-tunnus: 0517745-4
Elannontie 3, 01510 Vantaa

Vantaan kaupunki (jäljempänä vuokralainen)
Y-tunnus: 0124610-9
Asematie 7, 01300 Vantaa

2. VUOKRAKOHDE

Vuokrauksen kohteena ovat Vantaan kaupungin 15. kaupunginosan korttelissa 409 tontilla 4 sijaitsevassa vuokranantajan omistamassa rakennuksessa olevat liitteen 1 mukaiset toimitilat, jotka ovat pinta-alaltaan XX htm^2 sekä rakennuksen piha-alue.

Vuokrakohde piha- ja pysäköintilaitoksineen on esitetty kartassa, joka on vuokrasopimuksen liitteenä 2.

3. SOPIMUKSEN VOIMASSAOLO

Vuokra-aika alkaa ja vuokrakohde siirtyy vuokralaisen hallintaan, kun viranomaiset ovat hyväksyneet vuokrakohteen käyttöönotettavaksi ja vuokrakohde on luovutettu vuokralaisen käyttöön luovutustarkastuksessa.

Vuokrasopimus on toistaiseksi voimassa oleva. Ensimmäinen mahdollisuus päättää sopimus on 30 vuoden kuluttua vuokra-ajan alkamisesta. Irtisanominen tulee toimittaa todisteellisesti viimeistään 12 kuukautta ennen sopimuksen tavoiteltua päättymistä.

Osapuolten väliset oikeudet ja velvollisuudet vuokrauksessa määräytyvät tässä sopimuksessa sovittujen ehtojen mukaisesti.

4. VUOKRAKOHTEEN KÄYTTÖTARKOITUS JA ARVONLISÄVEROON LIITTYVÄT SÄÄNNÖKSET

Vuokrakohde vuokrataan kaupunkikulttuuritaloksi. Vuokralainen vastaa siitä, että vuokrakohteessa harjoitetaan koko vuokra-ajan arvonlisäverollista eli vähennys- tai kuntapalautusoikeuden alaista toimintaa.

Vuokranantaja on hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi kiinteistön käyttöoikeuden luovutuksesta ja perii vuokran arvonlisäverollisena. Jos vuokranantaja joutuu vuokralaisen toimenpiteiden ja/ tai laiminlyöntien vuoksi palauttamaan saamiaan arvonlisäverovähennyksiä, vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle aiheutuvan vahingon.

5. VUOKRAN MÄÄRÄ JA TARKISTUS

5.1. Pääomavuokra

Pääomavuokran laskennallinen määrä vuonna 2029 on XX euroa kuukaudessa (alv 0 %). Vuokran määrään lisätään arvonlisäveron osuus kulloinkin voimassa olevan verokannan mukaisesti (vuokra-ajan alkaessa 25,5 %).

Vuokran määrittelyn pohjana on vuokrakohteen reaaliarvo, jona käytetään kohteen hankintamenoa. Hankintamenoon lasketaan lisäyksenä vuokrakohteen rakennusaikana maksetut maanvuokrat ja kiinteistöverot. Teknistä arvoa (hankintameno), johon on lisätty edellä sanotuin tavoin kohteen rakennusaikaisten maanvuokrien ja kiinteistöverojen yhteenlaskettu toteuma, tarkistetaan vuokrakohteen valmistumisvuodesta (2029) lukien huomioiden rakennuskustannusindeksin muutos ja vähentämällä arvosta vuokrakohteen vuotuinen kuluminen. Oletuskuluminen on 2,50 % jälleenhankinta-arvosta vuosittain. Vuokrakohteen arvonmääritys on esitetty liitteessä 3.

Pääomavuokra muodostuu kulloisestakin teknisestä arvosta (johon lisätty rakennusaikaiset erät edellä kuvatuin tavoin) lasketusta 4 %:n poistosta ja 2 %:n korosta kuitenkin siten, että käytetty korkokanta on vähintään vuokranantajan velkarahoituksen keskikorko. Pääomavuokran määrään lisätään hallinnon yleiskustannus 3 %.

Vuosivuokra tarkistetaan vuosittain 1.4. lukien siten, että jälleenhankinta-arvoon ja tekniseen arvoon (jossa rakennusaikaiset erät edellä kuvatuin tavoin) lisätään vuosittain tehdyt taseeseen aktivoitavat peruskorjausinvestoinnit. Vuokrakohteen näin korjatusta teknisestä arvosta lasketaan pääomavuokra, johon lisätään hallinnon yleiskustannus 3 %. Vuokra tarkistetaan ensimmäisen kerran 1.4.2030.

Pääomavuokran määräytyminen sidotaan edellä sanotuin tavoin rakennuskustannusindeksiin siten, että tarkistusindeksinä käytetään kunkin vuoden tammikuussa julkaistua indeksin pistelukua ja perusindeksinä edellisen vuoden tammikuussa julkaistua pistelukua. Mikäli vuokrantarkistuksessa käytettävän indeksin pisteluvun muutos on jonakin tarkistusvuonna negatiivinen, ei ao. indeksin muutosta huomioida.

Edellä määritelty pääomavuokra perustuu vuokrakohteen todellisiin toteuttamiskustannuksiin, joiden lopullinen määrä ei ole vuokrasopimuksen solmimisen hetkellä tiedossa. Osapuolet laativat laskelman sopimuksen tekohetken tietojen mukaisesti. Laskelmaa ja pääomavuokran määrää tarkistetaan, kun lopullinen kokonaiskustannus on tiedossa.

Mikäli vuokralaisen toiminnassa vuokra-aikana tapahtuu sellaisia muutoksia, joista vuokranantajalle syntyy muita vastuita tai kustannuksia kuin sopimuksen tekohetken mukainen

toiminta/ käyttötarkoitus edellyttää, vastaa vuokralainen em. vastuista ja kustannuksista vuokranantajalle. Kertaluonteisissa ja lyhytkestoisissa, alle vuoden mittaisissa tapauksissa vuokranantaja veloittaa syntyvät kustannukset heti. Pitkävaikutteiset, yli vuoden mittaiset ja pysyvät kustannusmuutokset lisätään vuokraan.

5.2. Ylläpitovuokra

Edellä tarkoitettuun pääomavuokran määrään lisätään ylläpitovuokra. Ylläpitovuokra pitää sisällään liitteessä 4 yksilöidyt kiinteistön ylläpidon kustannukset. Ylläpitovuokraan lisätään vuokranantajan suoritettava maanvuokra, kiinteistövero ja kiinteistövakuutukset sekä hallinnon yleiskustannus 3 %.

Ylläpidon laskennallinen määrä vuonna 2025 on XX euroa kuukaudessa (alv 0 %). Ylläpitovuokra määritetään jatkossa siten, että veloitettava vuokra vastaa edellisen vuoden toteutuneita kustannuksia elinkustannusindeksin (1951 = 100) muutoksella tarkistettuna. Tarkistusindeksinä käytetään vuosittain tammikuussa julkaistua elinkustannusindeksin pistelukua ja vertailuindeksinä edellisen tammikuussa julkaistua pistelukua. Mikäli indeksin pisteluvun muutos on jonakin tarkistusvuonna negatiivinen, ei indeksin muutosta huomioida.

Vuokranantajalla on lisäksi oikeus periä tasoituslaskulla ns. oikaisuvuokra ja velvollisuus suorittaa hyvitys siinä tapauksessa, että ylläpidon kustannukset ovat poikenneet sen ylläpitovuokrana perimästä määrästä. Vuokranantajan on osoitettava tasoituslaskuna veloittamansa määrä eritellyin laskelmin.

6. VUOKRAN MAKSU

Vuokralainen maksaa vuokran kuukausittain etukäteen 3. pankkipäivänä vuokranantajan osoittamalle pankkitilille.

Suoritusten viivästyessä vuokranantaja on oikeutettu perimään kulloinkin voimassa olevan lain mukaista viivästyskorkoa.

7. VUOKRAVAKUUS

Vuokranantaja ei vaadi vuokralaiselta vuokrasopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämisestä vakuutta. Vuokranantaja pidättää oikeuden vaatia vakuuden siinä tapauksessa, että vuokraoikeus siirtyy sellaiselle taholle, joka ei kuulu kirjanpitolain 1 luvun 5 §:n tarkoittamalla tavalla Vantaan kaupunkikonserniin. Vuokranantajalla on sanotussa tilanteessa oikeus vaatia vakuutta, jonka määrä vastaa alalla tavanomaisesti noudatettavien vakuuksien tasoa.

8. VUOKRAOIKEUDEN SIIRTÄMINEN SEKÄ EDELLEEN- JA ALIVUOKRAUSEHTO

Vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää vuokrasopimuksen mukaista vuokraoikeutta kolmannelle muuten kuin vuokranantajan kirjallisella suostumuksella tai mikäli siirto johtuu lain-

säädännöstä. Uusi vuokralainen tulee tällöin vuokralaisen sijaan tämän sopimuksen mukaisilla ehdoilla.

Vuokralaisella on oikeus vuokrata kohde edelleen. Vuokralaisella on samoin oikeus ottaa vuokrakohteeseen alivuokralaisia. Vuokralainen vastaa siitä, että edelleen- ja alivuokratuissa tiloissa harjoitetaan koko vuokrakauden ajan arvonlisäverollista toimintaa. Selvyydeksi todetaan, että riippumatta edelleen- tai alivuokrauksesta kaupunki vuokralaisena vastaa kaikista sopimuksesta johtuvista velvoitteista, kuten vuokranmaksusta suhteessa vuokranantajaan.

Vuokranantajalla on oikeus siirtää sopimus vuokralaista kuulematta sellaiselle kolmannelle taholle, joka kuuluu kirjanpitolain 1 luvun 5 §:ssä tarkoitetulla tavalla Vantaan kaupunkikonserniin. Vuokranantaja on velvollinen huolehtimaan, että tämä sopimus sitoo tällaista kolmatta tahoa, eikä siirrosta aiheudu vuokralaiselle vahinkoa.

9. VUOKRANANTAJAN VELVOLLISUUDET

9.1. Peruskorjaukset

Vuokranantaja vastaa vuokrakohteen peruskorjauksista. Peruskorjauksilla tarkoitetaan suhteellisen suuria ja erillisiä hankkeita, joissa korjataan tai uusitaan kiinteistön (rakennukset ja/tai ulkoalueet) olemassa olevia rakenteita, rakennusosia, kalusteita, varusteita, järjestelmiä ja/tai laitteita tasolle, jossa ne olivat uutena. Peruskorjaus ei käsitä tavanomaisia kuluiksi kirjattavia vuosikorjaustoimenpiteitä.

Peruskorjaus perustuu lähtökohtaisesti osapuolten vuosittain yhteisesti laatimaan korjaussuunnitelmaan. Peruskorjaukset ajoitetaan vuokranantajan kannalta tarkoituksenmukaisiin taloudellisiin kokonaisuuksiin. Toimintaa haittaavat vastuullaan olevat viat vuokranantaja korjaa pääsääntöisesti viipymättä.

Vuokranantaja on oikeutettu teettämään vuokrakohteessa vähäisiä peruskorjaustöitä ilmoitettuaan siitä yhtä (1) kuukautta ennen työn aloittamista vuokralaiselle, jollei tällainen toimenpide ole sisältynyt yhteiseen korjaussuunnitelmaan tai siitä muuten sovittu. Olennaista haittaa tai häiriötä aiheuttavista laajoista peruskorjaustöistä vuokranantajan on ilmoitettava vuokralaiselle kuutta (6) kuukautta ennen korjausten aiottua aloittamista, jollei tällainen toimenpide ole sisältynyt yhteiseen korjaussuunnitelmaan tai siitä muuten sovittu. Laajojen peruskorjaustöiden toteuttamistavoista pyritään sopimaan vuokralaisen kanssa ennen töiden aloitusta.

Mikäli vuokranantaja saa vuokralaiselta ilmoituksen jonkin sellaisen rakenteen tms. viasta, jonka korjaaminen kuuluu vuokranantajan vastuulle, on vuokranantajalla oikeus tarvittaessa asettaa em. kohde käyttökieltoon saattaen kohteen kuitenkin käyttökuntoon kohtuullisessa ajassa. Töistä pyritään aina sopimaan etukäteen ja ajoittamaan työt ajankohtiin, jolloin ne häiritsevät mahdollisimman vähän vuokralaisen toimintaa kuitenkin siten, ettei tämä merkitse sellaista erikoisaikoina tehtävää työtä tai muita erityisjärjestelyjä, josta aiheutuu vuokranantajalle lisäkustannuksia.

9.2. Ylläpito

Vuokranantaja vastaa vuokrakohteen ylläpidosta liitteissä 4–5 vuokranantajalle osoitettujen kiinteistön ylläpitotehtävien osalta. Muilta osin vuokrakohteen hoito on vuokralaisen vastuulla.

10. VUOKRALAISEN OIKEUDET JA VELVOLLISUUDET

10.1. Käyttö, valvonta ja ilmoittaminen

Vuokralainen on velvollinen hoitamaan vuokrakohdetta huolellisesti. Vuokralainen vastaa sellaisten oman toimintansa vuokrakohteelle aiheuttamien vaatimusten täyttämisestä ja ylläpitämisestä, jotka poikkeavat tavanomaiselle oppilaitoskäytölle asetetuista vaatimuksista. Vuokralainen on velvollinen varmistumaan siitä, että tiloissa noudatetaan sääntöjä, määräyksiä, huolto-ohjeita sekä mitä muutoin terveyden, siisteyden ja järjestyksen säilymiseksi on säädetty tai määrätty.

Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan välittömästi vuokranantajalle sellaisesta vuokranantajan vastuulla olevasta seikasta, joka on turvallisuutta vaarantava taikka haittaa tai estää vuokralaisen toimintaa. Liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain 22 §:n mukaisesti vuokralaisen tulee viipymättä ilmoittaa vuokranantajalle vuokrakohteen vahingoittumisesta tai puutteista ja myös, jos rakennus tai sen osa jätetään käyttämättä pitkäksi aikaa.

10.2. Lisä-, muutos- ja korjaustyöt

Vuokralainen vastaa oman toimintansa muuttuessa vuokrakohteelle asetettujen vaatimusten täyttymisestä ja toiminnan aiheuttaman kulutuksen sekä rasituksen aiheuttamista korjaus- ja kunnostuskustannuksista, ellei muuta ole sovittu.

Vuokralainen on oikeutettu tekemään vuokrakohteessa omalla kustannuksellaan sellaisia lisä- ja muutostöitä, jotka vuokranantaja on kirjallisesti hyväksynyt. Mikäli muutostöihin vaaditaan viranomaisen lupa, vastaa vuokralainen lupakustannuksista. Vuokranantajalla on oikeus valvoa työsuorituksia.

Lisä- ja muutostyöt jäävät kiinteiltä osiltaan vuokranantajan omaisuudeksi ilman eri korvausta, ellei osapuolten kesken toisin sovita. Lisä- ja muutostöiden irrottaminen ei saa aiheuttaa vuokrakohteelle haittaa. Vuokralaisella on oikeus kiinnittää toimintansa kannalta tarpeellisia kilpiä ja mainostauluja osapuolten ja viranomaisten välillä erikseen sovittaviin paikkoihin. Vuokralainen on velvollinen omalla kustannuksellaan hakemaan niihin tarvittavat viranomaisluvat ja poistamaan ne tarpeen tai vuokrasopimuksen päättyessä.

11. VUOKRAKOHTEEN KUNTO VUOKRA-AJAN ALUSSA

Vuokrakohde luovutetaan vuokralaiselle siinä kunnossa kuin se on kohdassa 3 määriteltynä vuokra-ajan alkamisen ajankohtana. Toisen osapuolen vaatiessa sitä osapuolet suorittavat yhdessä vuokrakauden alussa tilojen kunnon katselmuksen ja dokumentoivat katselmuksen

valokuvin.

12. VAKUUTUKSET

Vuokranantaja vastaa siitä, että vuokrakohteessa on voimassa normaali kiinteistön täysarvovakuutus. Vuokralainen vastaa toimintansa vaatimista vakuutuksista (ml. vastuuvahinkovakuutus ja toiminnan keskeytysvakuutus).

13. SOPIMUKSEN PURKAMINEN

Osapuolella on oikeus purkaa tämä sopimus, mikäli toinen osapuoli rikkoo olennaisesti tämän sopimuksen mukaisia velvoitteitaan tai purkamiselle on laissa tarkoitettu peruste. Osapuolella ei kuitenkaan ole oikeutta purkaa vuokrasopimusta, jollei se ole kirjallisesti ilmoittanut olennaisesta sopimusrikkomuksesta sekä sen korjaamatta jättämiseen liittyvästä purku-uhasta toiselle osapuolelle ja varannut rikkomukseen syyllistyneelle osapuolelle kohtuullista, vähintään kolmen kuukauden määräaikaa sopimusrikkomuksen korjaamiseen tai korjaaviin ja vaikuttaviin toimiin ryhtymiseen.

Jos vuokrasopimus purkautuu osapuolesta johtuvasta syystä, rikkomukseen syyllistynyt osapuoli korvaa toiselle osapuolelle kaikki purkamisen johdosta syntyvät kohtuulliset välittömät kulut ja kustannukset. Vahingon kärsivä osapuoli on velvollinen kaikin kohtuullisin keinoin rajoittamaan aiheutunutta vahinkoa.

Sopimuksen purkautuessa vuokralaisesta johtuvasta syystä vuokralainen korvaa myös saamatta jäävän vuokran diskontattuna sopimuksen päättymisen hetken mukaiseen arvoon tai vaihtoehtoisesti vuokrakohteessa toteutettavien tarpeellisten muutostöiden kustannukset, jos kohde vuokrataan toiseen käyttötarkoitukseen.

14. KORVAUSVELVOLLISUUS

Osapuoli on velvollinen korvaamaan toiselle osapuolelle tahallisesti tai tuottamuksellisesti tätä sopimusta rikkomalla aiheuttamansa välittömän vahingon.

15. VUOKRANMAKSUVELVOLLISUUS JA VUOKRAN ALENTAMINEN

Vuokralaisella on oikeus saada vapautus vuokranmaksuvelvollisuudesta silta ajalta, jolloin vuokrakohdetta ei ole vuokranantajasta johtuvasta syystä voitu käyttää sopimuksen mukaiseen tarkoitukseen.

Vuokralaisella on oikeus vuokranalennukseen vuokrakohteen käyttöön tai kuntoon vaikuttavien sellaisten olennaisten muutosten vuoksi, jotka merkittävästi vaikuttavat vuokralaisen sopimuksen mukaiseen toimintaan. Tässä tarkoitettuna olennaisena muutoksena ei pidetä vuokrakohteeseen vuokralaisen aloitteesta tai intressissä tehtäviä peruskorjauksia taikka

niistä aiheutuvaa tilapäistä haittaa siinä tapauksessa, että vuokrakohde säilyy korjauksen ajan pääosin käytössä.

16. VIRANOMAISPÄÄTÖKSET, VEROT JA MAKSUT

Viranomaisen tämän sopimuksen tekemisen jälkeen määräämät verot ja muut julkisoikeudelliset maksut tai maksuperusteiden muutosten aiheuttamat lisäykset kohdan 5 mukaisesti määräytyvään vuokraan voidaan vuokranantajan ilmoituksesta lisätä vuokraan.

17. SOVELLETTAVA LAKI

Sikäli kuin tässä sopimuksessa ei jostakin asiasta ole toisin sanottu, noudatetaan sopimussuhteessa kulloinkin voimassa olevaa lakia liikehuoneiston vuokrauksesta.

18. ERIMIELISYYDET

Tästä sopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat riitaisuudet, joita ei osapuolien keskinäisin neuvotteluin voida sopia, ratkaistaan ensiasteessa Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

19. SOPIMUSKAPPALEET JA ALLEKIRJOITUKSET

Sopimus on allekirjoitettu sähköisesti.

VTK KIINTEISTÖT OY VANTAAN KAUPUNKI

Liitteet (valmistuvat myöhemmin)

1. Rakennuksen pohjapiirustukset
2. Asemapiirustukset
3. Vuokrakohteen arvonmääritys
4. Kiinteistön ylläpitotehtävien päänimikkeet
5. Vastuujakotaulukko: ylläpidon nimikkeistöt

8 Tontin 92-61-133-3 (Kielotie 28) ostaminen Tikkurilassa / Kiinteistö Oy Lehdokkitien Virastotalo / AK

VD/1219/10.00.01.00/2026

AK/TH/AVP/TJ

Esitetään osana konserniomistusten kokonaissuunnitelmaa tehtäväksi kiinteistön kauppa, jolla Vantaan kaupunki ostaa Kiinteistö Oy Lehdokkitien Virastotalolta tontin 92-61-133-3 osoitteessa Kielotie 28. Kauppahinta on 1 930 950 euroa.

Taustaa

Konsernijaosto päätti 19.1.2026 § 4 hyväksyä konserniomistusten kokonaissuunnitelman poislukien Kolohongan liikekiinteistö noudatettavaksi ohjeellisena toimenpidesuunnitelmana konsernirakenteen kehittämisessä. Yhtenä osana suunnitelmaa on, että Kiinteistö Oy Lehdokkitien Virastotalo myy omistamansa tontin kaupungille ja purkaa tontilla sijaitsevan rakennuksen käyttämällä purkamiseen kaupasta saamaansa kauppahintaa. Tämän jälkeen kaupungilla on omistuksessaan tyhjä tontti erittäin keskeisellä sijainnilla mahdollista jatkokehittämistä varten.

Kiinteistö Oy Lehdokkitien Virastotalon omistavat Vantaan kaupunki (84,6 %) ja Vivamus Kiinteistöt Oy (15,4 %).

Kaupan kohteesta

Kaupan kohteena on 3 678 m2:n suuruinen tontti, kiinteistötunnus 92-61-133-3. Tontti on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y6) ja sen rakennusoikeus on e=1,5 (=> 5 517 k-m2).

Kaupan kohteella sijaitsee elinkaarensa lopussa oleva v. 1983 valmistunut kerrosalaltaan 5 512 k-m2 suuruinen toimistorakennus, joka on suurelta osin jo tyhjentynyt kaupunkiympäristön toimialan muutettua siitä pois.

Hinnoittelu

Kauppahinta on 1 930 950 euroa. Kauppahinta vastaa 350 euron kerrosneliömetrihintaa. Kauppahinta on kohteesta laaditun ulkopuolisen arvioitsijan (Newsec Advisory Finland Oy, 19.12.2025) arvioima hinta kohteelle. Kauppahinta vastaa myös kaupungin asiantuntijoiden mukaan sekä alueella ja sen läheisyydessä tehtyjen vertailukelpoisten kauppojen hintatasoa. Kauppahinta vastaa kiinteistön käypää arvoa.

Erityisehtoja

Tontin omistusoikeus siirtyy kaupungille kauppahinnan maksua vastaan.

Hallintaoikeus siirtyy kaupungille sitten, kun myyjä on purkanut tontilla sijaitsevan rakennuksen yhteisesti sovittuun tasoon, kuitenkin viimeistään 31.5.2027.

Myyjä vastaa tontilla kaupanteon hetkellä sijaitsevan rakennuksen purkamisesta ja maaperän puhdistamisesta siinä laajuudessa kuin kaupunki ja myyjä erikseen tarkemmin sopivat. Myyjä hyväksyttää kaupungilla purkuun ja maaperän puhdistamiseen liittyvät suunnitelmat.

Toimivalta

Vantaan hallintosäännön 9. luvun 4 §:n kohdan 27 nojalla kaupunkitilalautakunta päättää kiinteän omaisuuden ja rakennusten ostamisesta, kun kauppahinta on yli 400 000 euroa ja enintään 2 000 000 euroa.

Kaupunkitilalautakunta 11.3.2026

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään, että

a) Vantaan kaupunki ostaa edellä esitetyn mukaisesti ja ehdoin 1 930 950 euron kauppahinnalla tontin 92-61-133-3 Kiinteistö Oy Lehdokkitien Virastotalolta, ja
b) mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 30.6.2026 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Liitteet:
-karttaliite kaupan kohteesta

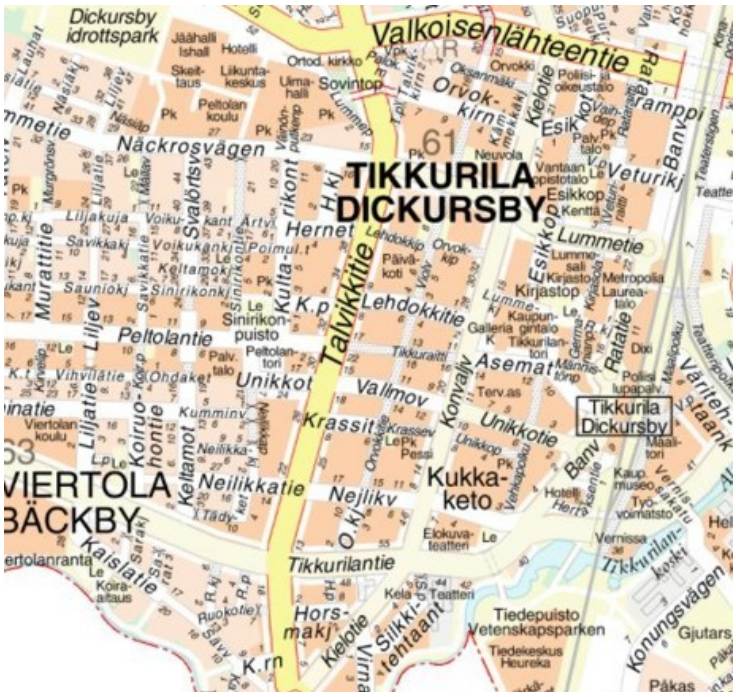
Täytäntöönpano: Laki- ja valmistelupalvelut/Kasperi Hirvonen

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle

Lisätiedot:
Maankäyttöinsinööri Teemu Jääskeläinen, p. 040 7055 145,

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

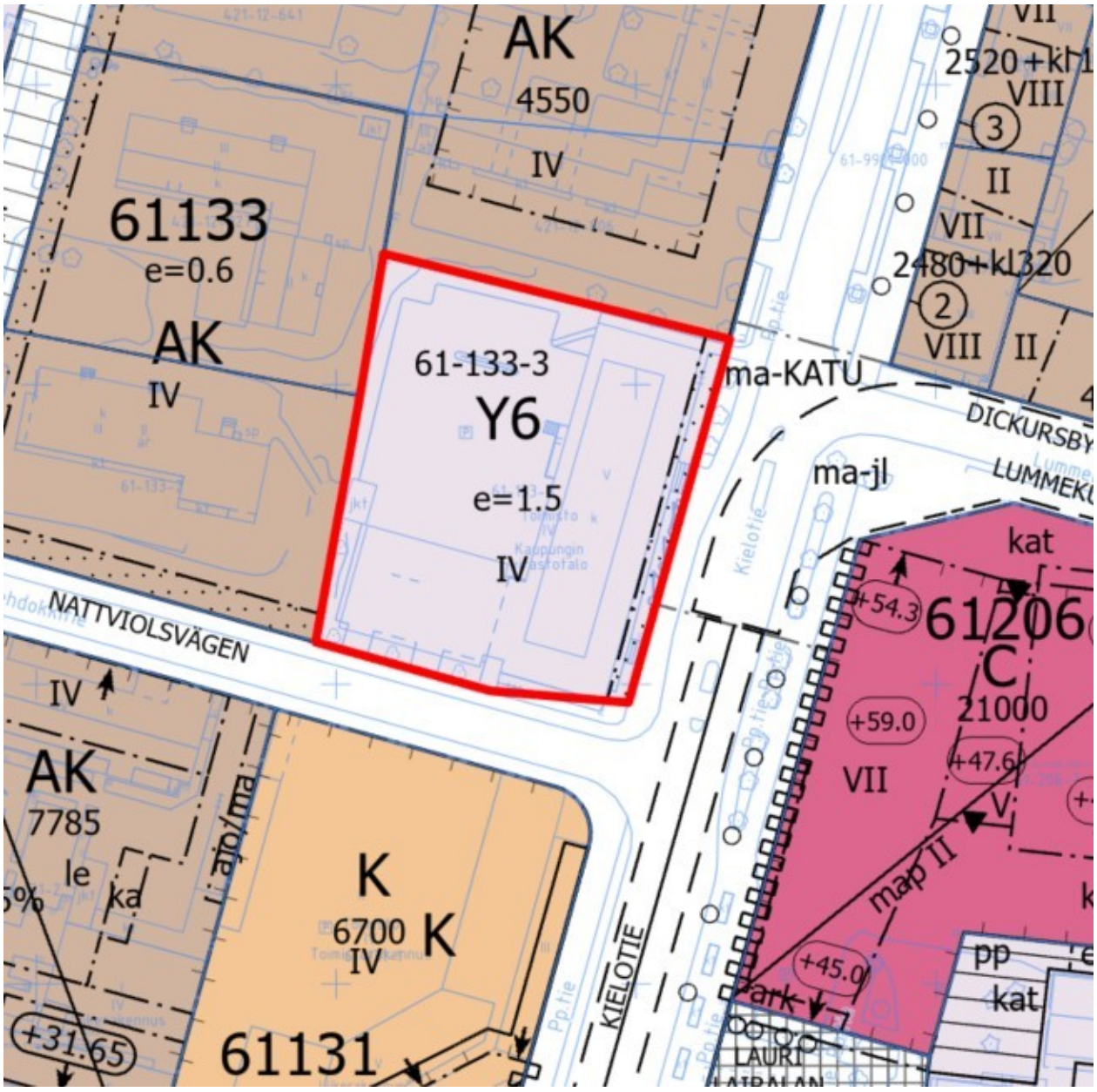
KOHTEEN SIJAINTI



Kiinteistön ostaminen / Kiinteistö Oy Lehdokkitien Virastotalo

Kaupunginosa: TIKKURILA (61)

Kiinteistö 92-61-133-3 (n. 3678 m²)



9 Tontin 92-52-415-2 vuokraaminen Suomen Ilmailumuseosäätiö sr:lle ilmailumuseota varten/AK

VD/1357/10.00.02.02/2026

AK/AI

Esitetään vuokrattavaksi Suomen Ilmailumuseosäätiö sr:lle tontti 92-52-415-2 ilmailumuseon toteuttamiseksi.

Taustaa ja perusteluja
Ilmailumuseon uudisrakennus / kehittämishanke sijoittuu Veromiehen kaupunginosaan Aviapoliksen alueelle.

Ilmailumuseo teksti selitys

Vuokra-alueen (kiinteistötunnus 92-52-415-2) pinta-ala on 6 699 m². Sen asemakaavassa osoitettu käyttötarkoitus on yleisten rakennusten korttelialue (Y) ja rakennusoikeus 6 500 k-m².
Vuokra-alueelle toteutetaan ilmailumuseo piha-alueineen.

Solmittava maanvuokrasopimus
- Maanvuokrasopimuksen pääehdot ovat:
- Vuokrauksen kohteena on tontti 92-52-415-2
- Indeksiin sidottu vuosivuokra vuokrasuhteen alkaessa on 97 500 euroa. Vuokra peritään 50 % alennettuna siihen saakka, kun rakennus on hyväksytty käyttöönotettavaksi.
- Vuokra-aika on 1.4.2026–31.1.2057
- Vuokralainen sitoutuu rakentamaan tontille rakennusluvan mukaisen ilmailumuseon kahden ja puolen vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta
- Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951/10=100) siten, että perusindeksinä on sopimuksen alkamiskuukauden (4/2026) pisteluku
- Vuosivuokraa voidaan tarkistaa olennaisten muutosten johdosta sekä sopimuskauden puolivälissä käyvän vuokratason mukaiseksi
- Muilta osin neuvoteltu sopimus noudattaa soveltuvin osin kaupungin tavanomaisia maanvuokrasopimusehtoja

Kaupunkitilalautakunta 11.3.2026

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään,

a) vuokrata Suomen Ilmailumuseosäätiö sr:lle tontti 92-52-415-2 ilmailumuseon toteuttamiseksi, liitteenä olevan maanvuokrasopimuksen ehdoin ja
b) valtuuttaa kaupunkiympäristön toimialan lakimiehet allekirjoittamaan vuokrasopimus ja tekemään siihen teknisluonteisia muutoksia.

Liitteet:
- Maanvuokrasopimuksen luonnos
- Karttaliite

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle

Lisätiedot:
projektijohtaja Ilari Airikkala,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

MAANVUOKRASOPIMUS

Sopimus perustuu Vantaan kaupunkitilalautakunnan xx.xx.2026 § x tekemään lainvoimaiseen päätökseen.

Vuokranantaja **Vantaan kaupunki** (Y-tunnus: 0124610-9)
Asematie 7
01300 Vantaa
(jäljempänä ”**Kaupunki**”)

Vuokralainen **Suomen ilmailumuseosäätiö Sr** (Y-tunnus: 1442039-9)
Karhumäentie 12
01530 Vantaa
(jäljempänä ”**Vuokralainen**”)

Vuokrauksen kohde Vantaan kaupungin 52 kaupunginosan korttelin 52415 tontti nro 2, kiinteistötunnus 92-52-415-2 (jäljempänä ”**Vuokra-alue**”). Vuokra-alueen pinta-ala on 6699 m^2.

Kiinteistö on asemakaavassa yleistenrakennusten korttelialuetta (Y). Kiinteistön rakennusoikeus on 6500 k-m^2.

Vuokra-alue on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite 1).

Vuokra-alueen käyttötarkoitus

Vuokralainen toteuttaa Vuokra-alueelle ilmailumuseon piha-alueineen.

1. Vuokra-aika

1.1 00000000Vuokra-aika on **1.4.2026–31.1.2057.**

2. Vuokra

2.1 Vuokra on **97 500 euroa** vuodessa.

2.2 Edellisestä poiketen vuokra peritään rakentamisen ajalta 50 prosenttia alennettuna siihen saakka, kun rakennus on hyväksytty käyttöönotettavaksi.

2.3 Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951/10=100) siten, että perusindeksinä on sopimuksen alkamiskuukauden (4/2026) indeksin pisteluku ja tarkistusindeksinä kunkin kalenterivuoden joulukuun pisteluku. Jos jonkin vuoden joulukuun indeksiluku on suurempi kuin perusindeksi, korotetaan perusvuokramaksua vastaavasti. Mikäli indeksiluku on pienempi, vuokraa ei alenneta.

2.4 Kaupungilla on oikeus tarkistaa alueen vuokraa, mikäli alueen arvossa alueen käyttötarkoituksen, rakennusoikeuden, lisärakentamisen tai muun vastaavan seikan johdosta tapahtuu olennaisia muutoksia, joiden seurauksena vuokrasopimuksen mukainen vuokrataso ei ole

kohtuullisella tasolla.

2.5 Edellä mainitun lisäksi vuosivuokraa tarkistetaan sopimuskauden puolessa välissä ja vuosivuokra korotetaan käyvän vuokran suuruiseksi, mikäli vuokrataso on jäänyt jälkeen käyvästä vuokrasta. Kaupungin määräämä ulkopuolinen asiantuntija arvioi Vuokra-alueen käyvän vuokran.

3. Vuokran maksu

3.1 Vuokra maksetaan vuosittain kahdessa erässä Kaupungin erikseen lähettämiä laskuja vastaan. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan Kaupungille välittömästi, mikäli sen osoite tai laskutustiedot muuttuvat.

3.2 Jollei vuotuista vuokraa ja Kaupungille suoritettavia jäljempänä mainittuja korvauksia, maksuja ja kustannuksia suoriteta määräaikana, Vuokralainen on velvollinen maksamaan niille erääntymispäivästä maksupäivään asti korkolain (633/1982) mukaisen viivästyskoron.

4. Rakentamisvelvollisuus

4.1 Vuokralaisen tulee rakentaa Vuokra-alueelle kahden ja puolen vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta Vuokra-alueelle myönnetyn rakennusluvan sekä muiden maankäyttöä sekä rakentamista koskevien säännösten mukaisesti ilmailumuseon, jonka tulee olla kooltaan hankkeelle myönnetyn rakennusluvan mukainen. Vuokralainen hankkii itse kaikki Vuokra-alueen rakentamiseen ja Vuokra-alueella tapahtuvassa toiminnassa tarvittavat luvat ja vastaa lupien edellyttämistä toimenpiteistä.

4.2 Rakentamisvelvollisuus katsotaan täytetyksi, kun rakennus on hyväksytty käyttöönotettavaksi.

4.3 Kaupunki voi hakemuksesta ja erityisen painavista syistä pidentää sanottua määräaikaa. Jos Vuokralainen laiminlyö rakentamisvelvoitteen pidennetyn määräajan kuluessa, on Vuokralainen velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa kohdan 9 mukaan.

5. Kunnallistekniikka

5.1 Vuokralainen sitoutuu liittämään Vuokra-alueen ja sille rakennettavat rakennukset yleiseen vesijohtoon ja jätevesiviemäriin sekä sadevesiviemäriin, mikäli se alueella on mahdollista.

5.2 Vuokralainen sitoutuu suorittamaan Vuokra-alueen osalta liittymismaksut viemäriverkostoon liittymisestä vesihuoltolain (119/2001) ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten mukaisesti.

5.3 Vuokralainen sitoutuu suorittamaan liittymisestä vesijohtoon liittymisajankohtana kaupungissa voimassa olevien liittymisehtojen mukaisen liittymismaksun.

5.4 Yleiseen vesi- ja viemärilaitokseen liittymisessä ja käytössä noudatetaan muutoin kaupungissa voimassa olevia yleisiä liittymisehtoja ja -määräyksiä.

5.5 Kaupungilla on oikeus sijoittaa Vuokra-alueelle ja Vuokra-alueelle rakennettaviin rakennuksiin tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet sekä ulottaa Vuokra-alueelle kadun katuluiskat. Vuokralaiselle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä mahdollisesti aiheutuva suoranainen vahinko. Johtojen, laitteiden, kiinnikkeiden ja katuluiskien sijoittamisesta ja pitämisestä Vuokra-alueella ja Vuokra-alueelle rakennettavissa rakennuksissa suoritetaan korvaus vain siinä tapauksessa, että ne olennaisesti haittaavat Vuokra-alueen käyttöä.

6. Vuokraoikeuden siirtäminen

6.1 Vuokralaisella on oikeus Kaupunkia kuulematta vuokrata Vuokra-alue tai sen osa edelleen tai siirtää vuokraoikeus toiselle. Vuokra-alueella olevien rakennusten, rakennelmien tai laitteiden omistusoikeutta ei saa kuitenkaan luovuttaa vuokraoikeudesta erillään. Uuden vuokralaisen on vuokraoikeuden siirtotilanteessa haettava vuokraoikeutensa kirjaamista Maanmittauslaitokselta maakaaren mukaisesti.

6.2 Uuden vuokralaisen tulee viipymättä siirron tapahduttua toimittaa Kaupungille jäljennös luovutuskirjasta tai muusta saannon perusteena olevasta asiakirjasta sekä ilmoittaa samalla kirjallisesti maanvuokran uusi laskutusosoite. Alkuperäinen Vuokralainen vastaa vuokraehtojen täyttymisestä omalta hallinta-ajaltaan ja sen jälkeiseltä ajalta, kunnes Maanmittauslaitos on kirjannut vuokraoikeuden siirron uuden vuokralaisen nimiin.

7. Vuokraoikeuden rekisteröinti ja kiinnitykset

7.1 Vuokralainen valtuuttaa tällä sopimuksella Kaupungin hakemaan puolestaan vuokraoikeuden kirjaamista Vuokralaisen lukuun ja kustannuksella.

7.2 Vuokralainen valtuuttaa Kaupungin hakemaan Vuokralaisen lukuun ja kustannuksella parhaalle etusijalle vahvistettavan kiinnityksen vuokra-alueen vuokraoikeuteen ja Vuokralaiselle kuuluviin Vuokra-alueella oleviin rakennuksiin, rakennelmiin ja laitteisiin suuruudeltaan 285 000 euroa.

7.3 Samalla Vuokralainen määrää, että kirjaamisviranomaisen on luovutettava todistuksena edellä mainitun kiinnityksen vahvistamisesta annettava panttikirja Kaupungille vakuudeksi vuotuisen vuokramaksun suorittamisesta sekä muista tästä sopimuksesta aiheutuvista velvoitteista viivästyskorkoineen ja perimiskuluineen.

7.4 Jos Vuokralainen jättää tähän sopimukseen perustuvat erääntyneet maksut maksamatta, Kaupungilla on oikeus Vuokralaista kuulematta hakea pantin nojalla saatavansa parhaaksi katsomallaan tavalla.

8. Vuokrasuhteen päättyminen

8.1 Vuokralainen on, ellei sopijapuolten välillä muuta sovita, velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään kustannuksellaan pois omistamansa sekä kolmannen tahon omistamat rakennelmat, laitteet ja laitokset perustuksineen ja muun Vuokra-alueella olevan irtaimiston sekä luovuttamaan Kaupungille Vuokra-alueen siistinä ja puhdistettuna

rakenteista vapaana, vähintään vuokrasuhteen alkamista vastaavassa kunnossa.

8.2 Jollei rakennuksia, rakennelmia, laitteita ja laitoksia perustuksineen poisteta yhden vuoden kuluessa vuokrasuhteen päättymisestä lukien, on Kaupungilla oikeus Vuokralaisen lukuun viedä pois, myydä tai hävittää Vuokra-alueella olevat rakennukset ja irtaimisto, ja halutessaan saattaa Vuokra-alue vuokrasuhteen alkamisajankohtaa vastaavaan kuntoon. Kaupungilla on tällöin oikeus myydä omaisuus julkisella huutokaupalla tai muulla omaisuuden laatu ja arvo huomioon ottaen tarkoituksenmukaisella tavalla.

8.3 Vuokralainen on velvollinen suorittamaan viisinkertaista vuokraa vastaavaa korvausta Vuokra-alueen käytöstä myös vuokra-ajan päättymisen jälkeiseltä ajalta siihen saakka, kunnes Vuokra-alue on puhdistettu ja siivottu siihen kuntoon, kuin kohdassa 8.1 on edellytetty ja Vuokra-alue jätetty Kaupungin vapaaseen hallintaan.

8.4 Vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta Vuokra-alueelle tekemistään parannuksista.

9. Sopimussakko

9.1 Mikäli Vuokralainen rikkoo tämän sopimuksen ehtoja olennaisella tavalla, eikä ole kohtuullisessa ajassa Kaupungin kirjallisen ilmoituksen saatuaan korjannut menettelyään, on hän velvollinen maksamaan Kaupungille sopimussakkona vuokrasuhteen alkaessa perittävän suuruisen vuotuisen vuokran määrän kaksinkertaisena. Sopimusrikkomuksesta aiheutuneen välittömän vahingon määrän ollessa suurempi kuin edellä sanotuin tavoin määräytyvä sopimussakko, on Vuokralaisen sopimussakon sijaan korvattava kuitenkin tällainen vahinko kokonaisuudessaan.

9.2 Kaupunki voi alentaa sopimussakkoa tai luopua kokonaan sen perimisestä, mikäli Vuokralainen luovuttaa Vuokra-alueen takaisin Kaupungille tai Kaupungin hyväksymälle vuokralaiselle. Kaupunki voi muustakin syystä alentaa sopimussakkoa tai luopua kokonaan sen perimisestä.

10. Vuokrasopimuksen muut ehdot

10.1 Tähän maanvuokrasopimukseen sovelletaan maanvuokralain (258/1966) 5 luvun säännöksiä.

10.2 Vuokra-alueella oleva puusto ja maa-ainekset ovat Kaupungin omaisuutta ja niiden poistamisesta on sovittava Kaupungin viranomaisten kanssa. Vuokra-alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa. Rakennustyön ajaksi on puusto tarpeellisin osin suojattava. Puista ja niiden hoidosta sekä mahdollisesti aiheuttamista vahingoista vastaa vuokra-aikana Vuokralainen. Mikäli puita joudutaan lahoamisen vuoksi tai muusta syystä kaatamaan, voi Vuokralainen korvausta vastaan saada apua kaupungin asianomaiselta viranomaiselta.

10.3 Vuokralainen on velvollinen pitämään Vuokra-alueelle rakennettavat rakennukset, rakennelmat, laitteet ja laitokset sekä Vuokra-alueen muun osan hyvässä kunnossa ja noudattamaan siinä kohden annettuja määräyksiä.

10.4 Vuokra-aluetta, sen osaa sekä sille rakennettavia rakennuksia, laitteita ja laitoksia ei saa Kaupungin suostumuksetta käyttää muuhun kuin asemakaavan ja tämän vuokrasopimuksen mukaiseen tarkoitukseen, eikä sillä saa harjoittaa sellaista toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavoin teollisen toiminnan laatuun nähden kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä. Vuokralainen vastaa Vuokra-alueella tapahtuvan toiminnan ulkopuolisille tai ympäristölle mahdollisesti aiheuttamista vahingoista ja haitoista.

10.5 Vuokra-alueella ei sallita maa-ainesten vastaanotto- tai läjitystoimintaa.

10.6 Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana Vuokra-alueeseen rajoittuva katu- ja yleinen alue määräytyvät sen mukaan, kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta säädetään sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.

10.7 Kaupungilla tai sen määräämällä henkilöllä on oikeus toimittaa Vuokra-alueella katselmuksia, joista kuitenkin, mikäli se hankaluudetta voi tapahtua, on Vuokralaiselle hyvissä ajoin ilmoitettava ja joissa Vuokralaisen tai hänen edustajansa, mikäli mahdollista, on oltava läsnä. Katselmuksessa tarkastetaan, ovatko Vuokra-alue ja sillä olevat rakennukset hyvässä kunnossa ja, onko vuokrasopimuksen määräyksiä muutoin noudatettu. Jos tarkastus on aiheuttanut muistutuksia, on puutteellisuudet korjattava kaupungin määräämässä ajassa.

10.8 Vuokralainen vastaa vuokrakauden aikana tapahtuneesta maaperän tai pohjaveden pilaantumisesta sekä muusta ympäristövahingosta. Mikäli Vuokra-alueella on harjoitettu sellaista toimintaa tai säilytetty jätteitä tai aineita, jotka ovat voineet aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista, on Kaupungille esitettävä riittävä selvitys siitä, ettei näin ole tapahtunut. Vuokralaisen on tarvittaessa tutkittava alueen maaperä. Mikäli pilaantumista tällöin todetaan, on Vuokralainen velvollinen puhdistamaan alueen viranomaisten edellyttämään kuntoon ja esittämään Kaupungille puhdistuksen loppuraportti.

10.9 Vuokralainen on tietoinen siitä, että vuokra-alueen käyttäminen edellyttää yhteisiä järjestelyjä eteläpuolisen tontin kanssa, ja vuokralainen sitoutuu aktiivisesti myötävaikuttamaan näiden järjestelyjen suunnitteluun ja toteuttamiseen kulloinkin tarkoituksenmukaisella tavalla sekä viranomaisten asettamia vaatimuksia noudattaen.

11. Purku

11.1 Kaupungilla on oikeus purkaa maanvuokrasopimus päättymään välittömästi, jos Vuokralainen luovuttaa kohdan 6.1 vastaisesti Vuokra-alueella olevien rakennusten, rakennelmien tai laitteiden omistusoikeuden vuokraoikeudesta erillään tai läjittää tai vastaanottaa maa-aineksia Vuokra-alueella kohdan 10.5 vastaisesti. Nämä laiminlyönnit eivät korjaannu ja Kaupungilla ei ole velvollisuutta antaa Vuokralaiselle kohtuullista aikaa näiden laiminlyöntien korjaamiseen

12. Erimielisyyksien ratkaiseminen

12.1 Tästä sopimuksesta mahdollisesti syntyvät riitaisuudet, joita ei voida osapuolten välisin neuvotteluin ratkaista, annetaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

Tätä maanvuokrasopimusta on laadittu kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi molemmille osapuolille.

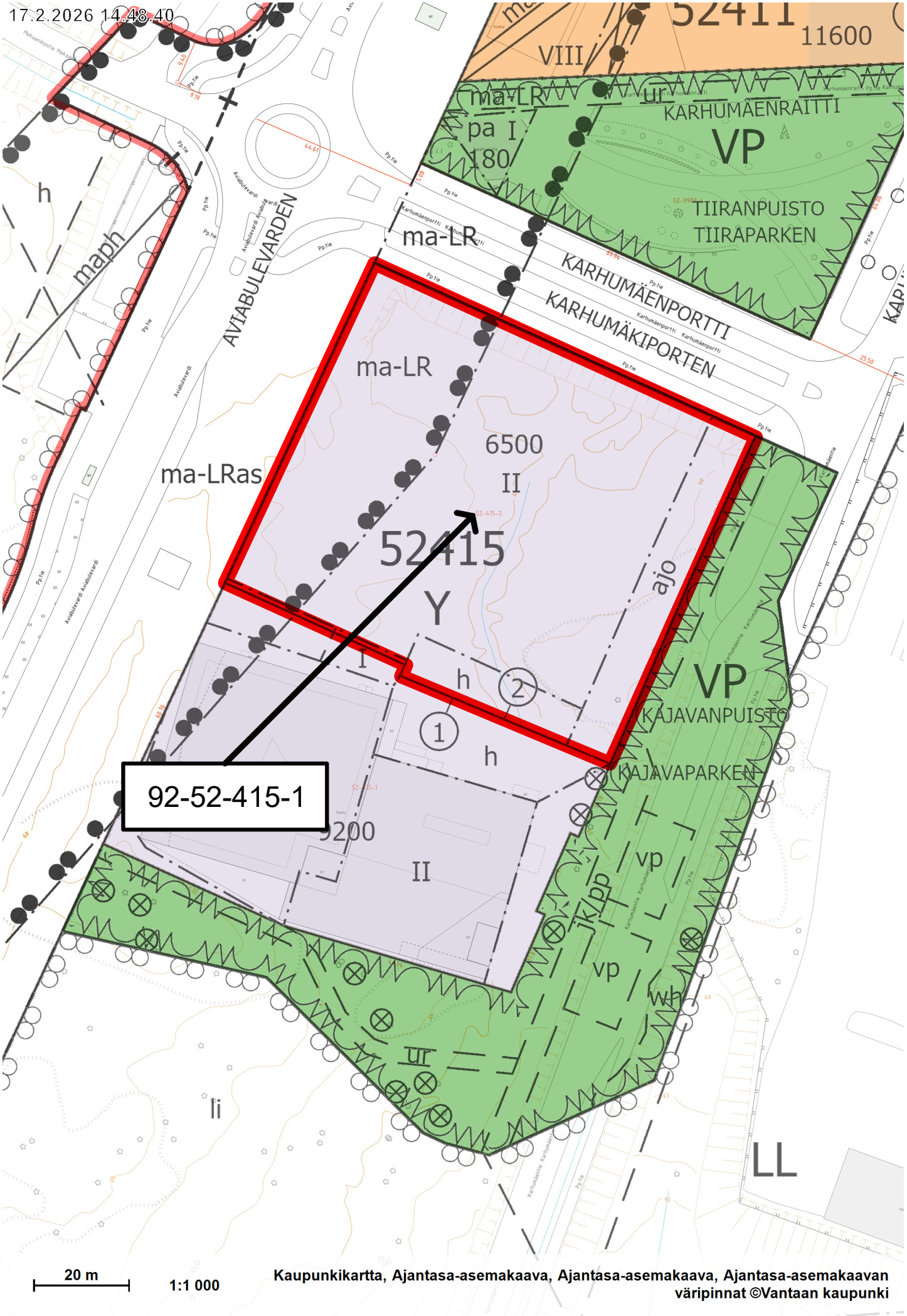
Vantaalla, [x]. päivänä [x]kuuta 202[x]

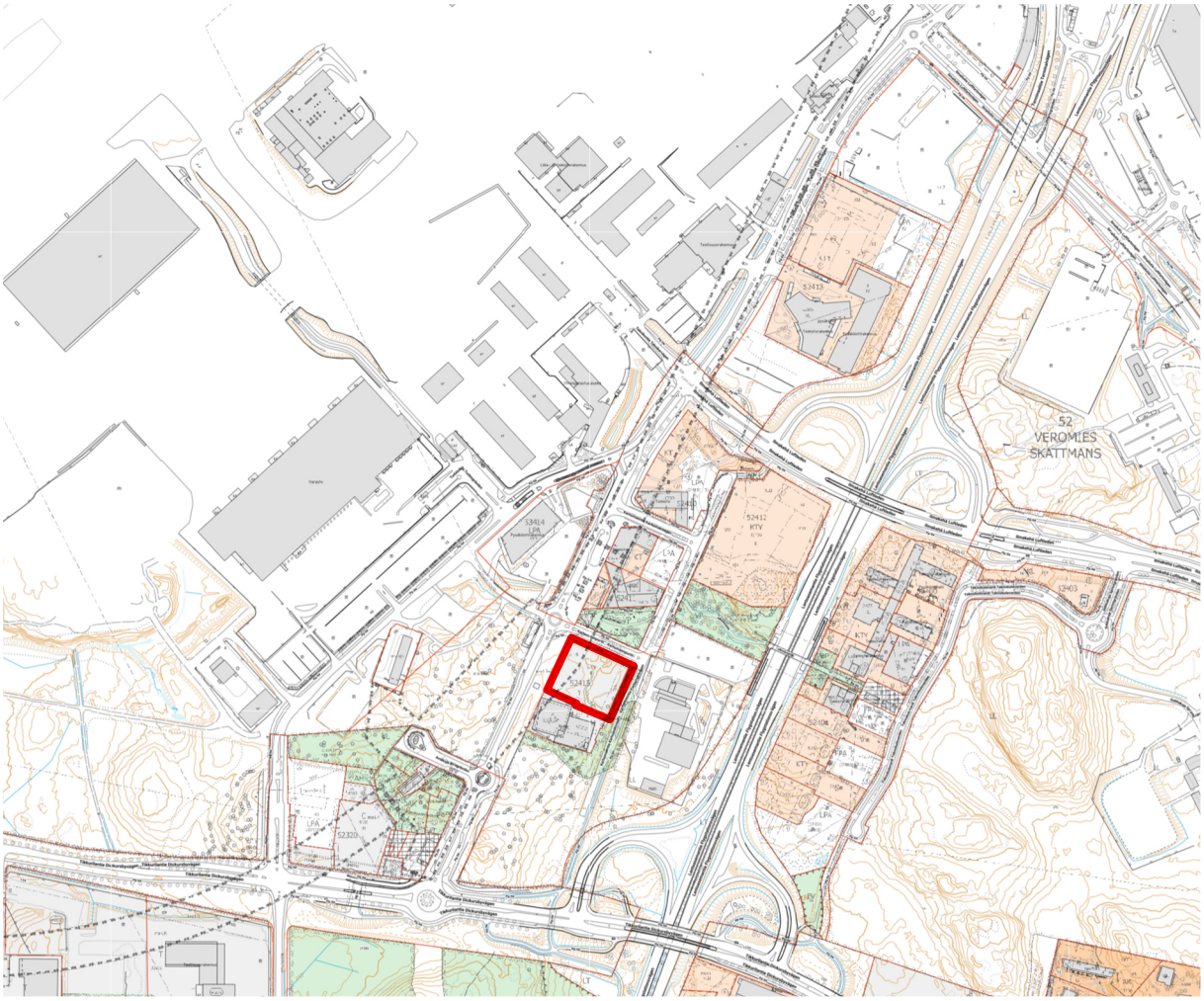
VANTAAN KAUPUNKI

_____	_____
[allekirjoittajan nimi] lakimies	Piia Illikainen toimitusjohtaja

Liitteet

Liite 1 Vuokra-alue


17.2.2026 14.48.40
52411
11600
VIII
ma-LR
ur
pa I
180
KARHUMÄENRAITTI
VP
TIIRANPUISTO
TIIRAPARKEN
h
maph
AVIABULEVARDEN
ma-LR
KARHUMÄENPORTTI
KARHUMÄKIPORTEN
ma-LR
6500
II
ma-LRas
52415
Y
ajo
I
h
2
1
h
VP
KAJAVANPUISTO
KAJAVAPARKEN
92-52-415-1
9200
II
vp
jk/pp
vp
wh
ur
li
LL
20 m
1:1 000
Kaupunkikartta, Ajantasa-asemakaava, Ajantasa-asemakaava, Ajantasa-asemakaavan väripinnat ©Vantaan kaupunki



Kiinteistön vuokraaminen/
Suomen Ilmailumuseosäätiö sr

Kaupunginosa: Veromies (52)

Kiinteistö: 92-52-415-1

10 **Toimitilajohtaminen palveluyksikön ja Katujen ja puistojen palvelualueen vuonna 2025 valmistuneet merkittävät toimitila- ja kunnallistekniikan investointihankkeet/AK**

VD/1294/10.03.02.00/2026

AK/PW/JV

Toimitilainvestointihankkeiden ja kunnallistekniikan investointihankkeiden raporteissa kuvataan vuoden aikana valmistuneet merkittävät toimitilahankkeet ja merkittävät kunnallistekniikan investointihankkeet. Lisäksi raporteissa kuvataan, ovatko hankkeet pysyneet hankesuunnitelmassa hyväksytyssä kustannusarviossa ja rakentamiselle määritetyssä aikataulussa. Esitetään merkittäväksi tiedoksi toimitila- ja kunnallistekniikan investointihankkeiden raportit vuodelta 2025.

Kaupunginhallitus päätti 19.11.2012 § 16, että kaupunginvaltuustolle tuodaan vuosittain tiedoksi edellisen vuoden aikana valmistuneet uudisrakennus- ja peruskorjaushankkeet, merkittävimmät kadunrakennus- ja kunnallistekniikan hankkeet sekä tieto toteutuneiden hankkeiden lopullisista kustannuksista. Mikäli hankesuunnitelmassa hyväksytty kustannusarvio on ylittynyt tai rakentamisen aikataulu on viivästynyt, selvitetään ylityksiin tai viivästymisiin johtaneet tekijät.

Toimitilajohtamisen palveluyksikkö sekä Kadut ja puistot palvelualue raportoivat kaupunginvaltuustolle päättyneen vuoden merkittävimmistä hankkeista kaupungin tilinpäätöstietojen valmistumisen jälkeen. Merkittäviksi toimitilahankkeiksi luokitellaan uudisrakennus- ja perusparannushankkeet, joista lautakunta on hyväksynyt hankesuunnitelman. Merkittäviksi kunnallistekniikan investointihankkeiksi luokitellaan puolestaan liikennealueet, urheilualueet ja puistot, joiden kustannusarvio on vähintään 500 000 euroa.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n 6 kohdan mukaan kaupunkitilalautakunta vastaa kunnallistekniikan, uudisrakentamisen ja perusparannusten investointiohjelmien valmistelusta ja esittämisestä kaupunginhallitukselle hyväksyttäväksi.

Kaupunkitilalautakunta 11.3.2026

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) merkitä tiedoksi merkittävien toimitila- ja kunnallistekniikan investointihankkeiden raportit vuodelta 2025, ja
b) esittää raportit kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle tiedoksi merkittäväksi.

Liitteet:
- Kadut ja puistot: Merkittävät valmistuneet kohteet 2025
- Raportti toimitilajohtamisen kustannus ja aikataulupoikkeamista 2025

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
rakennuttajapäällikkö Juha Vuorenmaa, puh. 040 534 6960
kehitysinsinööri Mikko Vanhanen, puh. 043 824 8831

(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

VUONNA 2025 VALMISTUNEET MERKITTÄVÄT KT- INVESTOINTIHANKKEET

Liikennealueet (931)	Kust.arvio (1000 €)	Tot. Kust. (1000 €)	Ero € (1000 €)	Ero-%	Selvitys poikkeamista
Kulleropuiston kadut	695	756	61	8,8 %	Urakkahinta 0,677 M€. Retiisipolun kappelisiirrot ja suojaputkien esiin kaivu, sadevesiviemärin esiin kaivu ja ennallistamiset. Kaapelit, suojaputket ja pysäköimtialueen suojaputki on kaivettu esiin ja siirretty stabiloinnin ajaksi. Stabiloinnin jälkeen putket on ennallistettu. Näitä ei ole ollut suunnitelmissa. Parsatien kääntöpaikan koekuoppa. Parsatien kääntöpaikka oli painunut eikä sitä ollu suunnitelmissa. Painumien kohdalta kaivettiin koekuoppa ja tarkastettiin stabilointipilarit. Parsatie 7A vesi- ja viemäriliittymien esille kaivu stabilointityön edestä. Näitä ei oltu huomioitu suunnitelmissa. Aliurakoitsija ei päässyt stabiloimaan suunnitelmien mukaisesti, koska niissä oli päivitystarpeita. Aliurakoitsija laskutti pääurakoitsijaa venttatunneista. Parsatie 7, 9, 11 kaivettu stabilointia varten kiinteistön syöttökaapelit esiin. Ei ole ollut suunnitelmissa. Parsatien huleveden runkolinjan tulvimista selvitetty. Kaivantoa pumpattu tulvimisen ajan 5-6.6.2025. Lisääntyneet stabiloinnin pilarimetrit. Retiisikujan huleveden, eristyksen ja suojaputkien ennallistaminen. Parsatie 7,9,11 Stabiloidun maan kaivuu kaapeleiden alta, sekä KKV kaivojen, teleskooppien karajatkojen ja kansistojen nostaminen tulevaan pintaan. Kelluvien kansistojen säädöt, kartoitus ja aineisto. Ei ole esietty suunnitelmissa.
Laurintie	4 875	5 762	887	18,2 %	Urakkahinta 5,05M€. Kasperinpolun laajojen suunnitelmapäivitysten aiheuttamat lisäkustannukset, Rekolantie-Laurintie risteysalueen sekä risteysalueesta Laurintien itäpuolle ulottuvien oletettua paksumpien asfattikerrosten poistosta aiheutuneet kustannukset, suunitelmista puuttuvien rakenteiden ja rakennekerrosten (mm. tonttien perusvesikaivot, huleveden tarkastuskaivoja rakennekerroksia) aiheuttamat lisäkustannukset, suunnitelmista poikkeavien kallioalueiden louhintakustannuksia, suunnitelma-aineistosta puuttuneen vanhan vesihuollon alle rakennetun lankku-hirsiarinan poistosta aiheutuneet lisäkustannukset, Kasperinpolun suunnitelman viivästymisestä aiheutuneet vesihuollon väliaikaisratkaisuiden lisäkustannukset, Pilaristabiloinnissa sekoitinkärjen nostovaiheen poikkeuksellisen runsaasta saven nousemasta aiheutuneet lisäkustannukset, suunnitelmista puuttuneiden linja-autopysäkkien katokset ja niiden hankinntojen aiheuttamat lisäkustannukset, rakentamisesta johtunut maaperän häiriintyminen vaati painumaseuranta-alueen laajentamisen sekä tärinämittareiden asentamisen useampaan kiinteistöön
Läntisen Valkoisenlähteentien pääpyöräreitti	1 273	1 464	191	15,0 %	Urakkahinta 1,35 M€, kustannusarvioista puuttui kahden liikennevaloristeyksen kustannukset, suunnitelmista puuttuvien rakenteiden aiheuttamia lisäkustannuksia, hulevesisuunnitelmaa ei voitu toteuttaa suunniteman mukaisesti, suunniteltu kadun tasaus ei toiminut, kallio tuli esille porttaalin perustuksen alta ja jouduttiin kiilaamaan, pyörätelineiden perustuksista ei ollut suunnitelmaa, vanha poistettava asfaltti paksumpaa kuin suunnitelmat antoivat ymmärtää, kenttäkivialueiden muutoksia puutteellisten suunnitelmien johdosta, asfaltointia jouduttiin uusimaan laajemmin kuin suunnitelmissa oli, betonilaatoituksen väri oli suunnitelmissa väärin ja jouduttiin uusimaan
Urheilualueet (932)	**Kust.arvio (1000 €)**	**Tot. Kust. (1000 €)**	**Ero € (1000 €)**	**Ero-%**	**Selvitys poikkeamista**
Hakunilan urheilupuiston lumetuskontti	697	984	287	41,2 %	Urakkahinta 0,99 M€. Suunnitelma-asiakirjoissa ei oltu huomioitu järjestelmän yhdysputken liittämisestä aluelämpöputkistoon aiheutuvaa linjan huuhtelua, verkoston propyleeniglygolin täyttöä, ilmausta, paineensäätöä eikä vesinäytteiden ottoa. Suunnitelma-asiakirjoista puuttuneen Ympäristökeskuksen vaatiman ammoniakkipesuvesisäiliön hankinnasta sekä asennuksesta aiheutuneet lisäkustannukset. Suunnitelma-asiakirjoista ei oltu huomioitu liuosputkistoon kohdistuneita muutostöitä (mm. lisäpumppu, sulkuventtiilit, sähkönsyötöt, koeponnistukset). Suunnitelma-asiakirjoista puuttuneen aluelämpöverkoston lämmöntalteenoton paisunta-astian hankinnasta johtuneet lisäkustannukset. Urakan viivästymisestä johtuen urakakoitsijalta on peritty sopimuksen mukainen viivästyssakko.
Hakunilan urheilupuiston rullahiihtorata	539	523	-16	-3,0 %	Urakkahinta 0,49 M€
Hakunilan yleisurheilukentän purku ja rakentaminen	884	585	-299	-33,8 %	Urakkahinta 0,57 M€
Tikkurilan urheilupuiston tekonurmikentän perusparannus	1 542	1 151	-391	-25,4 %	Urakkahinta 1,12 M€
Ympäristörakentaminen	**Kust.arvio (1000 €)**	**Tot. Kust. (1000 €)**	**Ero € (1000 €)**	**Ero-%**	**Selvitys poikkeamista**
Paalukylänpuisto	493	525	32	6,5 %	Urakkahinta 0,518 M€. Urakassa jouduttiin louhimaan enemmän kuin suunnitelmissa oli esitetty. Valaisimien purku raitilta 1. Suunnitelmissa ei oltu esitetty olevien valaisinten purkamista. Pilariharkot kaiteille. Suunnitelmien mukainen kaide jäi ns. ilmaan. Tehtiin harkoista kaiteille perustat. Poistettavaa puustoa on ollut enemmän kuin suunnitelmissa on esitetty. Betonivalu oleskelualueille. Suunnitelmista poiketen jouduttiin tekemään lisäbetonirakenne täyttöjen pysymiseksi. Valaisinjalustan ja -pylvään muutos kalliokiinnikkeiseksi. Suunnitelmien mukaista valaisinjalustaa ei pystytty asentamaan liian lähellä pintaa olevasta kalliosta johtuen. Portaan yläosan muutokset. Suunnitelmien mukaan tehtynä portaat jäivät reilu 0,5 metriä vajaaksi kallion reunasta, joihin portaiden oli tarkoitus päättyä. Betoniset lisäportaat oleskelualueelle. Suunnitelmien mukaan tehtynä alimmat askelmat jäivät n. 50 cm maanpinnasta. Portaikkoon jouduttiin tekemään lisäportaat.

KIINTEISTÖT JA TILAT / TOIMITILAJOHTAMINEN

Raportti vuonna 2025 valmistuneiden toimitilahankkeiden merkittävimmistä kustannus- ja aikataulupoikkeamista

Hanke	Pinta-ala (brm2)	Tavoitehinta (alv 0 %)	Loppukustannus (alv 0 %)	ero (eur)	ero %	Selvitys poikkeamista
		korjattu tarjoushetken kustannustason				
Mårtensdahl skola per.par ja bidnigsrum uudisrakennus	4376 brm2	14 070 000 €	11 100 000 €	-2 970 000 €	-21,1 %	Valmistui 31.3.2025 noin 4 kk myöhästyneenä käyttöönotettavaksi. Myöhästyminen aiheutui yhtäältä lainvoimaisen rakennusluvan viivästymisestä arvioidusta, louhintamäärien kasvusta ja toisaalta pääurakoitsijan viivästymisestä, miltä osuudelta pidätettiin urakkasummasta sopimuksen mukainen viivästyssakko. Rakentamisen aikana toteutettiin erillishankintana myös tontin lähiliikuntapaikka. Kohteessa on vastaanotossa havaittuja puutteita edelleen osin korjaamatta, mutta niitä vastaavat kustannukset on myös maksueristä pidätetty. Rakentamisen kustannukset alittuivat merkittävästi edullisten tarjoushintojen takia.
Kuusijärven rakennukset; WC-infokatos, puku-pesuhuone ja savusaunat 2 kpl	343 brm2	3 340 000 €	3 300 000 €	-40 000 €	-1,2 %	Urakkatarjoukset ylittivät hankesuunnitteluvaiheen tavoitehinnan. Kaupunkitilalautakunta päätti urakoitsijavalinnan yhteydessä että Kuusijärven palvelurakennusten tavoitehinta tarkistetaan vasta seuraavien palvelurakennusten toteuttamisvaiheessa. Nyt tehdyt palvelurakennukset toteutuivat urakoitsijan valintavaiheessa tehdyn loppukustannusennusteen mukaisina ja rakennukset valmistuivat sopimuksen mukaisesti kesäkuussa 2025. Kuusijärven uusille rakennuksille myönnettiin Kehäkukka palkinto vuoden 25 lopulla. Alkuvuoden kovempien pakkasjaksojen on havaittu savusaunojen eteistilojen ulko-ovien jäätymistä syynä isot käyttäjämäärät. Toteutus sisällään vastaa tehtyjä suunnitelmia. Korjaavien suunnitelmien laadinta on käynnissä ja tarvittavat muutokset tehdään heti niiden valmistuttua.
Kanniston koulun laajennus ja tilamuutokset	5278 brm2	23 230 000 €	20 900 000 €	-2 330 000 €	-10,0 %	Hanke alitti merkittävästi asetetun tavoitehinnan syynä valittu urakkamuoto ja tehokas suunnittelunohjaus. Muutostöitä toteutui 3,2 % KVR-urakkasummasta. Urakka valmistui sovitussa aikataulussa. Vastaanotossa havaitut puutteet olivat vähäisiä ja ne on korjattu.

Kytöpuiston koulun perusparannus ja laajennusosa	5638 brm2	10 700 000 €	10 600 000 €	-100 000 €	-0,9 %	Kytöpuiston koulun rakennusurakan hankintapäätöksestä tehdyn markkinaoikeusvalituksen takia urakan aloittaminen viivästyi suunnitellusta. Valituksen hylkäämisen jälkeen työt aloitettiin noin 2 kk aiottua myöhemmin. Uudeksi valmistumisajaksi sovittiin urakkasopimuksessa 16.12.2025, mikä myös toteutui. Kohde toteutuu suhdannekorjatun tavoitehinnan puitteissa.
Lentolan päiväkoti	1882 brm2	9 148 000 €	8 430 000 €	-718 000 €	-7,8 %	Rakennus valmistuu käyttöön helmikuussa 2026 noin 2,5 kk myöhästyneenä ja puhevalta urakoitsijasta aiheutuvista viivästyskustannuksista on pidätetty. Loppukustannusennuste kohteelle on noin 8,4 M€. Alitusta selittää edullinen urakkatarjous ja tehokas suunnittelunohjaus. Päiväkotirakennus on vastaanotossa hyväksytty käyttöön, havaittujen puutteiden korjaus on käynnissä. Pihan osalta urakkaa ei vastaanotettu sen keskeneräisyyden takia, vaan pihan viimeistelytyöt pystytään suorittamaan/vastaanottamaan vasta keväällä -kesällä 2026. Käyttöönotto puutteista huolimatta on aiheutunut varhaiskasvatuksen tarpeesta saada tilat käyttöön helmikuun 26 aikana. **Lopullinen raportti kohteesta annetaan vuoden 2027 raportoinnin yhteydessä, kun loppuselvitykset on tehty.**

Valmistuneet vuokra-/leasinghankkeet	**pinta-ala**	**valmistumis-tavoite**	**valmistumis-aika**	
Päiväkoti Kielo	1130 brm2	25.7.2025	16.1.2026	Vuokrakohteen aloittaminen viivästyi ennakoitua haasteellisemmaksi osoittautuneen rakennuslupaprosessin takia, mikä vaikutti myös kohteen aloittamiseen ja valmistumiseen. Valmistuminen viivästyi parisen viikkoa suunnitelmamuutosten lisäajan tarpeen takia.
Satulakujan päiväkoti		22.12.2025 arvioitu 27.2.2026		Valmistuu helmikuun 2026 lopulla noin 2 kk myöhässä tavoitellusta 22.12.2025. Viivästys johtuu ennakoitua kauemmin kestäneestä rakennuslupaprosessista, minkä takia KVR-urakka päästiin aloittamaan ennakoitua myöhemmin ja siirtyi osin talvikauteen. Päiväkoti toteutetaan kiinteistöleasing-kohteena ja rahoittaja on Kuntarahoitus.

Tavoitehinta = hankkeella laskettu/hyväksytty tavoitehinta korjattuna tarjoushetken suhdannetasoon

Loppukustannus= hankkeen toteutuneet kustannukset sisältäen varauksen vielä laskuttamatta olevien kustannusten osalta.

12.2.2026

Juha Vuorenmaa

11 **Korttelin 25098 tontin 6 myynti Vehkalan yritysalueelta / Lasessor X Oy ja Kiinteistö Oy Härkä-haankuja / AK**

VD/7051/10.00.02.00/2023

AK/AVP

Esitetään varattavaksi ja myytäväksi Vantaan kaupungin Myllymäen kaupunginosassa sijaitseva toimitilarakennusten korttelin 25098 tontti 6 Lasessor X Oy:lle ja Kiinteistö Oy Härkähaankujalle tai näiden perustamalle erilliselle kiinteistöyhtiölle Fashion Center –nimisen muotitukkukaupan keskuksen jatkovaihetta varten. Korttelin 25098 tontin 6 pinta-ala on 2359 m2, rakennusoikeus 1180 k-m2 ja kauppahinta 342 200 euroa.

Vantaan kaupunki omistaa Vantaan kaupungin Myllymäen kaupunginosassa toimitilarakennusten (KTY) korttelin 25098 tontin 6, jonka pinta-ala on 2359 m2 ja rakennusoikeus on 1180k-m2. Korttelin tehokkuusluku on 0,5 ja se rajoittuu Härkähaankujaan.

Vantaan kaupunki on myynyt vuonna 2016 Kiinteistö Oy Härkähaantielle korttelin 25098 tontin 2 muotialan tukkukaupan myyntitoimistorakennushankkeen ensimmäiselle vaiheelle, joka on valmistunut kesällä 2017. Korttelin 25098 tontin 5 kauppa on tehty 21.5.2024, ja tontille on marraskuussa 2024 valmistunut Promo Center (talo B). Korttelin 25098 tontin 4 kauppa on tehty 13.10.2025 ja tämä jatkohanke (talo A) valmistuu kesällä 2026. Tulevana kesänä Fashion Center muotitukkukaupan keskuksen kokonaisuus muodostaa aktiivisen toimintakeskuksen jo yli 100:lle yritykselle ja yli 400:lle brändille.

Kaupunkitilalautakunta on 22.11.2023 päättänyt varata korttelin 25098 tontin 6 Lasessor Oy:lle ja Kiinteistö Oy Härkähaankujalle tai näiden perustamalle erilliselle kiinteistöyhtiölle 30.4.2026 saakka.

Kiinteistö Oy Härkähaankuja / Lasessor Oy yhtiön hallituksen puheenjohtaja on toimittanut 14.2.2026 hakemuksen Vantaan kaupungin kaupunkiympäristön toimialalle. Yhtiö pyytää, että Vantaan kaupunki tekisi varauksen ja myyntipäätöksen korttelin 25098 tontista 6 Fashion Center muotitukkukaupan keskuksen jatkovaihetta (C-talo) varten. Yrityksen suunnitelmissa on rakentaa jatkohankkeen kolmas ja viimeinen rakennus, jota kutsutaan Fashion Center II-vaiheen talo C:ksi.

Varauskirjeessä todetaan, että yhden Fashion Center -kiinteistökehityshankkeen läpivieminen vie noin 1,5–2 vuotta. Tontin 6 (C-talo) hankkeen rakentamista päästään aloittamaan aikaisintaan, kun edellisen tontin 4 (A-talo) hanke valmistuu kesällä 2026. Yritys toivoo tonttivarauksen jatkamista vuoden 2027 loppuun sekä samalla myyntipäätöstä tontista. Viimeisen kolmesta jatkohankkeesta (C-talo) on tarkoitus valmistua vuonna 2028.

Fashion Center hyödyntää aktiivisesti Vehkalan juna-aseman ja Kehä III:n solmukohdan keskeistä sijaintia
sekä erinomaisia liikenneyhteyksiä lentoasemalle. Fashion Center II-vaihe laajentaa ja täydentää nykyistä toimintaa tuomalla mukaan muodin lisäksi vapaa-ajan, urheilun, kodin sisustamisen, työpukeutumisen ja liikelahja-alan kotimaisen ja kansainvälisen tarjonnan. Jatkohankkeet lisäävät ja monipuolistavat Fashion Centerin aktiviteetteja uusien toimijoiden ja toimialojen mukanaan tuomilla, nykyistä toimintaa vahvistavilla yhteisillä myyntitapahtumilla.

Kiinteistöjohtaja esittää myytäväksi Lasessor X Oy:lle ja KOY Härkähaankujalle tai näiden omistajien perustamille erillisille kiinteistöyhtiöille korttelin 25098 tontin 6 muotitukkukaupan keskuksen jatkovaihetta (C-taloa) varten. Rakennettavien toimitilojen tulee täyttää asemakaavan ja laadukkaan kaupunkikuvan vaatimukset ja kaupungin tulee hyväksyä tonttien toteuttamissuunnitelmat ennen tonttien myyntiä.

Kauppahinta on rakennusoikeuden osalta 290 €/k-m^2. 290 €/k-m^2 on kohteen käypä hinta, joka perustuu Vantaalla viime vuosina toteutuneisiin toimitilarakennusten tonttien kauppoihin, sekä Newsec Valuation Oy:n laatimaan selvitykseen pääkaupunkiseudun yritystonttien rakennusoikeuksien yksikköhinnoista. Korttelin 25098 tontin 6 (n.1180 k-m^2) kauppahinta on siis alustavien suunnitelmien pohjalta 342 200 euroa. Kauppakirja laaditaan kaupungissa yleisesti käytössä olevien luovutusehtojen mukaisena.

Korttelin 25098 tontin 6 kiinteistökauppa tulee tehdä 31.5.2028 mennessä.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9. luvun 4 §:n kohdan 23 nojalla 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 11.3.2026

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään

a) myydä Lasessor X Oy:lle ja Kiinteistö Oy Härkähaankujalle tai näiden perustamille erillisille kiinteistöyhtiöille Myllymäen kaupunginosassa toimitilarakennusten korttelin 25098 tontin 6 muotitukkukaupan keskuksen jatkovaiheen (C-talo) suunnittelua ja rakentamista varten. Tontin 92-25-98-6 rakennusoikeus on noin 1180 k-m^2 ja kauppahinta on 342 200 euroa,

b) kauppakirja laaditaan esittelyosassa esitetyin ehdoin ja pienteollisuustonttien luovutusperiaatteiden mukaisesti ja

c) todetaan, että mikäli tämän päätöksen perusteella solmittavaa kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 31.5.2028mennessä raukeaa tämä päätös

Liitteet:
- Kartta myytävästä tontista 92-25-98-6

Täytäntöönpano: Laki- ja valmistelupalvelut / lakimies

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle

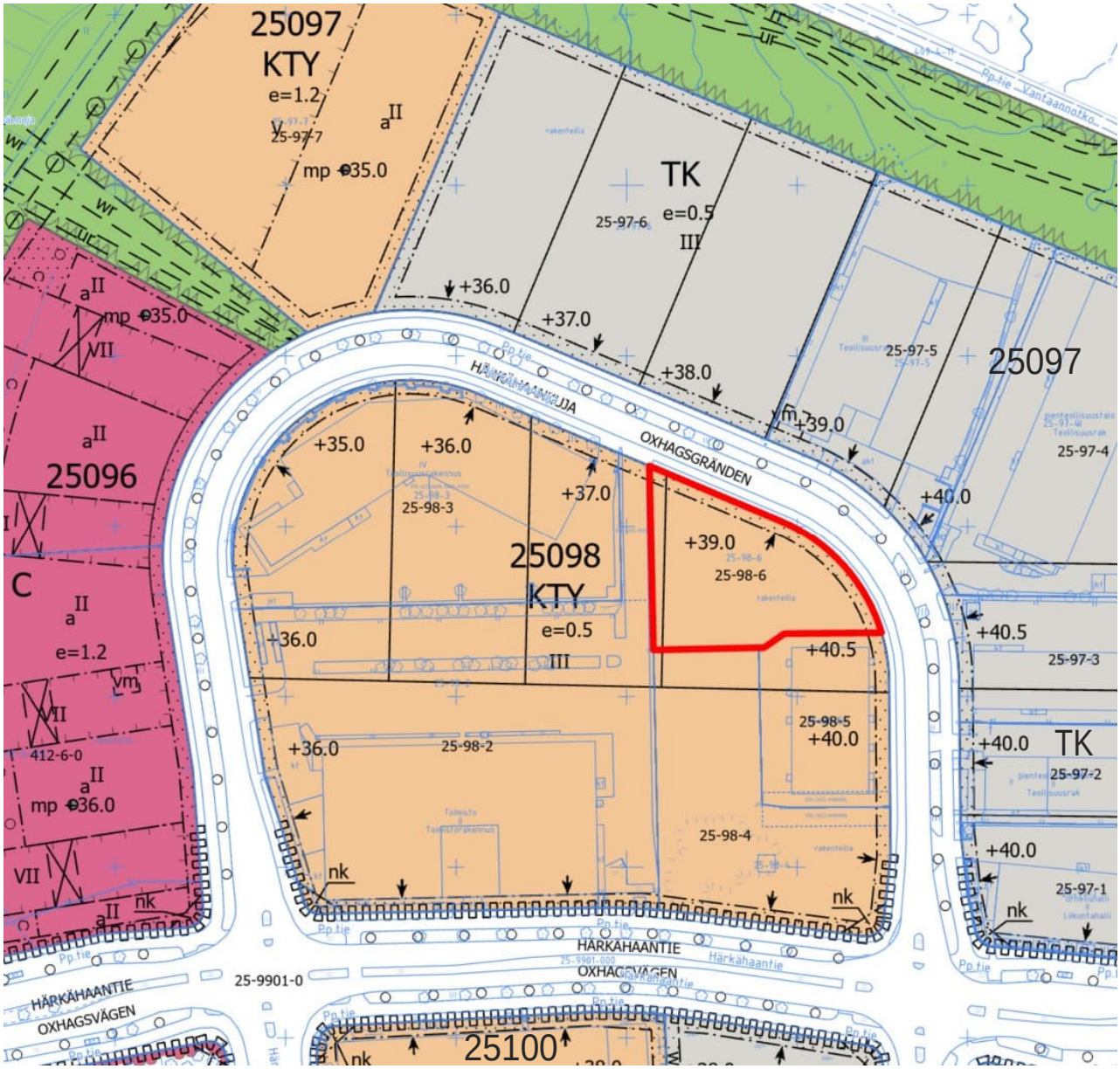
Lisätiedot:
tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh 040 7337447,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

KOHTEEN SIJAINTI

KIINTEISTÖN MYYNTI /
Lasessor X Oy /
Kiinteistö Oy Härkähaankuja

Kaupunginosa: MYLLYMÄKI (25)

Kiinteistö: 92-25-98-6 (n. 2359 m^2)



12 Maankäyttösopimus / Asemakaava 920600 Pitkäsuontie 10 / Vantaan Energia Oy / AK

VD/525/10.00.01.05/2026

AK/MV/AVP/JK

Vantaan Energia Oy:n omistama tontti 92-92-201-2 on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi (ET). Asemakaavan muutoksella 920600 tontin asemakaavamerkintä pysyy samana, mutta rakennusoikeus kasvaa 30 000 kerrosneliömetriä. Asemakaavan muutokseen liittyvällä maankäyttösopimuksella kaupunki ja Vantaan Energia Oy sopivat kunnallistekniikan rakentamisesta sekä katualueiden luovuttamisesta kaupungille. Vantaan Energia Oy maksaa kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena 2 550 000 euroa.

Asemakaavamuutosalue sijaitsee Ojangon kaupunginosassa osoitteessa Pitkäsuontie 10. Tontti 92-92-201-2 on nykyisin yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialuetta (ET). Tontilla sijaitsee Vantaan Energian jätevoimala. Tontin nykyinen rakennusoikeus on 50 000 k-m^2 ja asemakaavan muutoksella sen tuleva rakennusoikeus on 80 000 k-m^2. Asemakaavan mukainen käyttötarkoitus pysyy samana.

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa Pitkäsuontie 10:n jätevoimalan tontille hiilidioksidin talteenottolaitoksen sekä sekajätteen lajittelulaitoksen rakentaminen. Tontin nykyinen rakennusoikeuden määrä ei riitä. Jätevoimalan tonttia on laajennettava Pitkäsuontien katualueelle, jota siirretään ja kavennetaan asemakaavoittamattomalle Porvoonväylän alueelle.

Asemakaava on nähtävillä 11.2. – 12.3.2026.

Maankäyttösopimukseen liittyy A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalan luovutuksesta.

A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
Sopimusalue koostuu Vantaan Energia Oy:n omistamista kiinteistöistä 92-92-201-2, 92-410-13-26-M601 ja 92-410-13-27-M601. Sopimusalue on merkitty karttaliitteeseen (Liite A1).

Asemakaavaan 920600 liittyen Vantaan kaupunki ja sopimusalueen kiinteistöjen omistaja Vantaan Energia Oy ovat alueidenkäyttölain 12 a luvun nojalla neuvotelleet ja sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja maanomistajan osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin. Osapuolet ovat sopineet mm. seuraavaa:

- Sopimusalueen Asemakaavan mukainen käyttö edellyttää Pitkäsuontien siirtämistä lähemmäksi Porvoonväylää. Alueen vesihuoltolinjat sijoitetaan uuden siirrettävän Pitkäsuontien kadun alle. Katualueen siirto ja sen putkikaivantojen sekä kadun reuna-alueet edellyttävät louhintaa. Kaupunki huolehtii yhteistyössä Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY:n kanssa vesihuoltolinjojen rakentamisesta.
- Kunnallistekniikan ja rakenteiden rakentaminen tapahtuu seuraavassa tavoitteellisessa aikataulussa, mikäli rakentaminen ei esty Kaupungista riippumattomasta syystä. Asemakaavan tultua voimaan, Vantaan Energia lähettää kirjallisen pyynnön Vantaan kaupungin kirjaamoon, em. rakenteiden rakentamisesta. Kaupunki pyrkii rakentamaan em. rakenteet kiinteistöjen rakentamista palvelevassa aikataulussa.

- Vantaan Energia Oy maksaa kaupungille alueidenkäyttölain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä 2 550 000 euroa.
- Korvaus maksetaan kaupungille kahdessa erässä kaupungin lähettämiä erillisiä laskuja vastaan asemakaavan tultua voimaan.
- Sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi Vantaan Energia Oy luovuttaa kaupungille 2 550 000 euron suuruisen kaupungin hyväksymän vakuuden.
- Sopimusalueelle ei sovelleta rakentamisaikataulu- tai rakentamisvelvoitevaatimuksia.
- Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei Vantaan kaupunginvaltuusto ole hyväksynyt Asemakaavaa 31.12.2029 mennessä.

B. Esisopimus määräalan luovutuksesta

- Esisopimuksella määräalan luovutuksesta varmistetaan Pitkäsuontien katualueen luovutus kaupungille. Vantaan Energia Oy luovuttaa kaupungille noin 2415 m^2 suuruisen määräalan määräalasta 92-410-13-26-M601 ja noin 4284 m^2 suuruisen määräalan määräalasta 92-410-13-27-M601. Luovutettava määräala on merkitty karttaliitteeseen (Liite B1).
- Luovutus on vastikkeeton.
- Lopullisen luovutuskirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaava 920600 on tullut voimaan.
- Tämä esisopimus lakkaa olemasta voimassa, mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt asemakaavaa 31.12.2029 mennessä.

Toimivalta maankäyttösopimuksista päätettäessä

Vantaan kaupungin hallintosäännön 8. luvun 1 §:n kohdan 27 nojalla kaupunginhallitus päättää maankäyttösopimuksista.

Kaupunkitilalautakunta 11.3.2026

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) Kaupunki tekee ja allekirjoittaa kiinteistöjen 92-92-201-2, 92-410-13-26-M601 ja 92-410-13-27-M601 omistajan Vantaan Energia Oy:n kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalan luovutuksesta, kun asemakaavaehdotus nro 920600 on ollut julkisesti nähtävillä edellyttäen, että kaavaehdotus ei olennaisilta osiltaan muutu kaavaehdotuksen nähtävillä olon johdosta, ja
b) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen ja lopullisen luovutuskirjan sekä tekemään em. sopimuksiin teknisluonteisia tarkennuksia ja vähäisiä sisältömuutoksia.

Liitteet:
- Maankäyttösopimus / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalan luovutuksesta
- Liite A1: kartta sopimusalueesta
- Liite B1: kartta luovutettavasta määräalasta

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
maankäyttöinsinööri Jouni Kahila, puh. 043 826 6116
projekti-insinööri Mikko Vanhanen, puh. 043 824 8831
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

[asemakaavan pvm] päivätty asemakaava nro 920600 ja 920500ma, Pitkäsuontie 10 (jäljempänä yhteisesti ”**Asemakaava**”).

Sopimus perustuu Vantaan kaupungin [päätöksentekoelin] lainvoimaiseen päätökseen [päätösnumero].

Tähän sopimuskokonaisuuteen kuuluvat:

A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus; ja

B. Esisopimus kahden määräalan luovutuksesta ("Määräala")

SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Asemakaava sijaitsee Hakunilan suuralueella Ojangon ja Länsisalmen kaupunginosissa. Asemakaava laaditaan osoitteeseen Pitkäsuontie 10.

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa Pitkäsuontie 10:n jätevoimalan kiinteistölle hiilidioksidin talteenottolaitoksen sekä sekajätteen lajittelulaitoksen rakentaminen. Alueen nykyinen rakennusoikeuden määrä ei riitä. Jätevoimalan kiinteistöä on laajennettava Pitkäsuontien katualueelle, jota siirretään ja kavennetaan asemakaavoittamattomalle Porvoonväylän maantien ja Länsisalmen kaupunginosan alueelle. Asemakaavoitettavalla alueella jätevoimalakiinteistön alla sijaitsevaa Vuosaaren satamaradan tunneliosuutta varten laaditaan uusi maanalainen asemakaava.

Alue on nykyisin yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialuetta. Asemakaavassa alueen rakennusoikeus kasvaa ja Pitkäsuontien uusi linjaus kaavoitetaan katualueeksi.

Asemakaavaan liittyen Vantaan Energia Oy sopimusalueeseen kuuluvan kiinteistön omistajana ja Vantaan kaupunki ovat sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Vantaan Energia Oy:n osallistumisesta kunnallistekniikan korvaukseen.

Selvyyden vuoksi todetaan, että kohdan A ja B mukaiset sopimukset ovat liitännäisiä toisiinsa, ja mikäli Kunnallistekniikan rakentamissopimus päättyy tai raukeaa, päättyvät / raukeavat kohdan B mukaiset esisopimukset samanaikaisesti.

A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

1. Osapuolet

Vantaan kaupunki (Y-tunnus: 0124610-9)
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä ”**Kaupunki**”)

Vantaan Energia Oy (Y-tunnus: (0124461-3)
PL 95, 01301 Vantaa
(jäljempänä ”**Hakija**”)

2. Sopimusalue ja tarkoitus

2.1 Sopimusalue koostuu Hakijan omistamasta kiinteistöstä 92-92-201-2 sekä Suomen valtion omistamista kiinteistöistä 92-410-13-26 ja 92-410-13-27 (jäljempänä ”**Sopimusalue**”). Sopimusalue on merkitty ohjeellisesti karttaliitteeseen (liite A1).

2.2 Kaupunki ja Hakija Sopimusalueen omistajana sopivat tällä sopimuksella alueidenkäyttölain 12 a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta ja Hakijan osallistumisesta Sopimusaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen Kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

3. Kunnallistekniikan rakentaminen

3.1 Sopimusalueen Asemakaavan mukainen käyttö edellyttää Pitkäsuontien siirtämistä lähemmäksi Porvoonväylää. Alueen vesihuoltolinjat sijoitetaan uuden siirrettävän Pitkäsuontien kadun alle. Katualueen siirto ja sen putkikaivantojen sekä kadun reuna-alueet edellyttävät louhintaa. Kaupunki huolehtii yhteistyössä Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY:n kanssa vesihuoltolinjojen rakentamisesta. Uudet vesihuoltolinjat tulevat HSY:n omistukseen. Hakija liittyy yksityisillä johdoilla katualueelle rakennettuihin vesihuoltolinjoihin. Pitkäsuontien länsipään katualueen kuivatus hoidetaan hulevesiviemärillä Kaupungin avo-ojaan. Pitkäsuontien itäpäässä katualueen hulevesien purkupaikka on Hakijan tontilla oleva avo-oja.

3.2 Kunnallistekniikan ja rakenteiden rakentaminen tapahtuu seuraavassa tavoitteellisessa aikataulussa, mikäli rakentaminen ei esty Kaupungista riippumattomasta syystä. Asemakaavan tultua lainvoimaisesti voimaan, Hakija lähettää kirjallisen pyynnön Vantaan kaupungin kirjaamoon, kohdassa 3.1 mainittujen rakenteiden rakentamisesta. Kaupunki on velvollinen rakentamaan kohdassa 3.1 mainitut rakenteet Hakijan rakennushankkeen ja rakennusten rakentamista palvelevassa aikataulussa.

3.3 Hakijan on Sopimusalueen suunnittelussa huomioitava kortteliin rajoittuvien katualueiden ja julkisen kaupunkitilan korkeusasemat. Hakijan tulee yhteistyössä Kaupungin kadut- ja puistot -palvelualueen kanssa yhteen sovittaa tontin ja ympäröivien katualueiden korkotasot ennen rakennusluvan hakemista. Sopimusalueen rakennustöiden yhteydessä sovitaan mahdollisten tilapäisten rakenteiden tai luiskajärjestelyjen toteutuksesta ja

kunnossapidosta, joiden tulee olla sellaisia, ettei kulku ja liikennöinti Hakijan jätevoimalle esty, hankaloidu tai vaarannu.

Osapuolet toteavat, että katualueen ja tontin rajakohta tulee saada sovitettua korkeusasemaltaan sekä materiaaleiltaan toimivaksi ja yhtenäiseksi kokonaisuudeksi. Hakija neuvottelee ja sopii katualueen ja tontin rajakohdan suunnittelusta, toteuttamisesta ja kustannusjaosta erikseen Kaupungin kadut- ja puistot -palvelualueen kanssa.

Katualueelle mahdollisesti sijoittuvat rakennusten perustus- ja muut rakenteet edellyttävät Kaupungin myöntämää erillistä sijoituslupaa.

3.4 Hakijan tulee hakea katualueella toimimiseen erillinen lupa Kaupungilta.

3.5 Hakija myöntää Kaupungille ilman erillistä korvausta luvan sijoittaa Sopimusalueelle kadun tai puiston rakentamisen vuoksi välttämättömät mm. katu- ja kuivatusrakenteet, maaleikkaus- ja pengerluiskat sekä ulkovalaisimet, mikäli niitä ei ole mahdollista kohtuullisilla kustannuksilla sijoittaa katu- tai puistoalueen puolelle. Hakija myöntää Kaupungille luvan myös Kaupungin hyväksymien ohjeiden mukaisten uusiomateriaalien käyttöön Sopimusalueelle ulottuvissa katurakenteissa. Kaikki em. rakenteet jäävät Kaupungin omistukseen ja kunnossapitoon. Edellä mainittujen rakenteiden tai laitteiden sijoittaminen tulee toteuttaa niin, ettei se aiheuta haittaa tai vahinkoa Sopimusalueelle suunnitellulle rakentamiselle tai estä, hankaloita tai vaaranna Hakijan jätevoimalalle kulkua tai liikennöintiä.

3.6 Mikäli Asemakaavan toteuttaminen edellyttää johto-, kaapeli- tai viemärisiirtoja tai niiden suojaamista rakennustöiden ajaksi, jotka liittyvät Hakijan suunnitteluratkaisuun ja siltä osin Asemakaavaan, Hakija suorittaa ne kustannuksellaan. Hakija sopii siirroista ko. johdon, kaapelin tai viemärin omistajan kanssa.

4. Osallistuminen yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin

4.1 Hakija maksaa Kaupungille alueidenkäyttölain (132/1999) 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena (jäljempänä **”Korvaus”**) yhteensä **2.550.000,00 euroa**.

4.2 Korvaus erääntyy maksettavaksi Kaupungin lähettämiä erillisiä laskuja vastaan kahdessa erässä siten, että

- 1. erä määrältään **1.275.000,00 euroa** erääntyy välittömästi Asemakaavan voimaantullessa (lainvoimainen), ja
- 2. erä määrältään **1.275.000,00 euroa** erääntyy 12 kuukauden kuluttua Asemakaavan voimaantulon (lainvoimainen) jälkeen.

4.3 Korvaus suoritetaan Kaupungin lähettämää erillistä laskua vastaan (maksuehto 14 pv netto, viivästyskorkoa peritään korkolain (633/1982) mukaisesti).

4.4 Myöhästyneille maksuerille maksetaan Asemakaavan voimaantulosta lukien vuotuista korkoa ja kertynyt korko maksetaan ko. maksuerän maksamisen yhteydessä. Korko on 1,5

% lisättynä 6 kk euribor-korolla, kuitenkin vähintään 1,5 %.

5. Korvauksen tarkistus, mikäli toteutunut rakennusoikeus ylittää Asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden

5.1 Korvauksen perusteena on muiden seikkojen ohella Asemakaavassa syntynyt rakennusoikeuden lisäys, jonka mukaisesta arvonnoususta 50 % maksetaan Korvauksena. Mikäli Sopimusalueelle myönnetään rakentamislupa siten, että lainvoiman saaneen uuden rakentamisluvan mukainen rakennusoikeus on tietyn rakentamisen osalta suurempi kuin Sopimusalueelle Asemakaavassa osoitettu rakennusoikeus, sitoutuu Hakija ilmoittamaan tästä Kaupungille.

5.2 Hakija maksaa Sopimusalueen rakennusoikeuden lisääntymisestä koituneesta arvonnoususta 50 % Kaupungille Korvauksena. Arvonnousu lasketaan ko. tontille rakennettavan rakennuksen käyttötarkoituksien mukaisesti.

5.3 Kaupungin oikeus Korvauksen tarkistukseen ja perimiseen on voimassa viisi (5) vuotta Asemakaavan voimaantulosta.

5.4 Mikäli Sopimusalueelle myönnetään rakentamislupa siten, että lainvoiman saaneen uuden rakentamisluvan mukainen rakennusoikeus on tietyn rakentamisen osalta pienempi kuin Sopimusalueelle Asemakaavassa osoitettu rakennusoikeus, Korvausta ei tältä osin tarkisteta alaspäin.

6. Korvauksen vakuus

6.1 Hakija luovuttaa Kaupungille Korvauksen suorittamisen vakuudeksi **2.550.000,00 euron** suuruisen Kaupungin etukäteen hyväksymän vakuuden, jota vapautetaan, kun Korvausta suoritetaan tai sopimus lakkaa olemasta voimassa. Vakuus vapautetaan erissä siten, että vakuuden summa on aina maksamattoman Korvauksen suuruinen.

6.2 Vakuuden on oltava voimassa 31.12.2031 saakka.

6.3 Vakuus kuitataan vastaanotetuksi tämän maankäyttösopimuksen allekirjoituksin.

7. Rakentamisaikataulu ja rakentamisvelvoite

7.1 Selvyyden vuoksi todetaan, että Sopimusalueelle ei sovelleta rakentamisaikataulu- tai rakentamisvelvoitevaatimuksia.

8. Sopimusalueen maaperä ja jätteet

8.1 Hakija vastaa rakennushankkeensa suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta sekä maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

8.2 Selvennyksenä todetaan, että osapuolet vastaavat mahdollisesta maaperän ja pohjaveden pilaantumisesta sekä jätteiden poistamisesta vain omistamillaan alueilla ja jäljempänä

sovittavien esisopimuksien mukaisesti luovuttamiensa alueiden osalta.

9. Vesihuolto- ja sähköverkostoon liittyminen

9.1 Hakija on velvollinen liittämään Sopimusalueen ja sille toteutettavat uudisrakennukset kustannuksellaan Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY:n omistamaan vesihuoltoverkostoon ja yleiseen sähköverkkoon liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin. Hakija on tutustunut liittymisehtoihin itsenäisesti.

10. Sopimuksen velvoitteiden siirto kolmannelle

10.1 Hakija sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot Sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin, kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Hakija sitoutuu ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista Kaupungille. Mikäli Kaupunki tekee luovutuksia, sitoutuu Kaupunki vastaaviin ehtoihin kuten kohdassa 10.1 ja 10.2 on Hakijan osalta sovittu.

10.2 Hakija vastaa tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kun Kaupunki on hyväksynyt sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Jos Hakija ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Hakija vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.

11. Sopimuksen voimaantulo

11.1 Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun Asemakaava on tullut voimaan (lainvoimainen). Osapuolet ovat tietoisia ja ymmärtävät, että tämän sopimuksen täytäntöönpano ja kohdan 4 mukaisen Korvauksen maksaminen edellyttää, että Asemakaava tulee voimaan kuten se kuulutettiin nähtäville rakennusoikeuden osalta. Hakijan hankkeiden taloudellinen kannattavuus edellyttää nähtäville kuulutetun Asemakaavan mukaista rakennusoikeutta.

11.2 Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei Vantaan kaupunginvaltuusto ole hyväksynyt Asemakaavaa 31.12.2029 mennessä.

11.3 Selvennyksenä todetaan, että mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2029 mennessä hyväksynyt Asemakaavan, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus voimassa. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen siten, että Asemakaava ei tule voimaan, tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa.

11.4 Osapuolet eivät esitä tämän sopimuksen päättymis- tai raukeamistapauksissa minkäänlaisia, välittömiä tai välillisiä, korvausvaatimuksia.

12. Sopimuksen muuttaminen ja sopimuksen pätemättömyys

12.1 Mikäli olosuhteissa tapahtuu tämän sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen huomattavia muutoksia, joiden takia sopimusta on tarkistettava, osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan tarkistuksista erikseen.

12.2 Kaikista muutoksista tähän sopimukseen sovitaan kirjallisesti ja osapuolet allekirjoittavat muutossopimuksen.

12.3 Mikäli jotakin tämän sopimuksen ehtoa pidetään pätemättömänä, mitättömänä tai täytäntöönpanokelvottomana, sen ei katsota vaikuttavan sopimuksen muiden ehtojen pätevyyteen. Osapuolet sitoutuvat tällaisessa tilanteessa neuvottelemaan uudesta sopimusehdosta, joka korvaisi pätemättömän, mitättömän tai täytäntöönpanokelvottoman sopimusehdon ja joka mahdollistaa sopimuksen tarkoituksen toteutumisen. Osapuolet sitoutuvat noudattamaan tämän sopimuksen määräyksiä yksittäisen ehdon mahdollisesta pätemättömyydestä huolimatta.

13. Erimielisyyksien ratkaiseminen

13.1 Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista osapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen, ratkaistaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA

B. I LOPULLISEN LUOVUTUKSEN TOTEUTUMISEN EDELLYTYKSET

Kohdassa B.II mainitut osapuolet sitoutuvat tekemään kohdan B.II mukaisen luovutuskirjan kuuden kuukauden kuluessa siitä, kun Asemakaava on tullut voimaan.

Tämä esisopimus lakkaa olemasta voimassa, mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt Asemakaavaa 31.12.2028 mennessä.

Selvennyksenä todetaan, että mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2029 mennessä hyväksynyt Asemakaavan, mutta päätöksestä on valitettu, pysyy tämä esisopimus voimassa. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen siten, että Asemakaava ei tule voimaan, tämä esisopimus lakkaa olemasta voimassa.

Mikäli olosuhteissa tapahtuu tämän esisopimuksen allekirjoittamisen jälkeen huomattavia muutoksia, joiden takia esisopimusta on tarkistettava, osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan tarkistuksista erikseen.

Osapuolet eivät esitä tämän esisopimuksen mahdollisissa raukeamistapauksissa minkäänlaisia, välittömiä tai välillisiä, korvausvaatimuksia.

B. II MÄÄRÄALAN LUOVUTUSKIRJA

Sopimus perustuu Vantaan kaupunginhallituksen lainvoimaiseen päätökseen (pvm ja numero) ja osapuolten välillä tehtyyn (pvm) päivättyyn esisopimukseen.

Luovuttaja	**Vantaan Energia Oy** (Y-tunnus: 0124461-3) Peltolantie 27 01300 Vantaa (jäljempänä ”**Luovuttaja**”)
Luovutuksensaaja	**Vantaan kaupunki** (Y-tunnus: 0124610-9) Asematie 7 01300 Vantaa (jäljempänä ”**Kaupunki**”)
Luovutuksen kohde	Noin 2 415 m^2:n suuruinen määräala Vantaan kaupungin Ojangon kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistön määräalasta, kiinteistötunnus 92-410-13-26-M601 **ja** Noin 4 284 m^2:n suuruinen määräala Vantaan kaupungin Ojangon

kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistön määräalasta, kiinteistötunnus 92-410-13-27-M601

(jäljempänä yhdessä ”**Määräala**”).

Määräala on asemakaavassa merkitty katualueeksi.

Määräala on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite B1).

Luovutuskirjan ehdot

Tämän luovutuksen kaikki ehdot on esitetty tässä luovutuskirjassa.

1. Luovutushinta

1.1 Luovutus on vastikkeeton.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

2.1 Määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Kaupungille tämän luovutuskirjan allekirjoituksin.

3. Verot ja maksut

3.1 Luovuttaja vastaa niistä Määräalaan kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perustana on omistus- ja hallintaoikeuden siirtymistä edeltävä aika. Omistus- ja hallintaoikeuden siirtymisen jälkeen maksuista vastaa Kaupunki.

4. Kiinnitykset ja rasitukset

4.1 Määräala luovutetaan kiinnityksistä ja niihin rinnastettavista erityisistä oikeuksista vapaana.

5. Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

5.1 Määräalaan kohdistuvat muut rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset ilmenevät kiinteistörekisteriotteesta.

6. Kohteeseen tutustuminen

6.1 Kaupunki on tarkastanut Määräalan ja sen rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Kaupunki on verrannut näitä seikkoja Määräalasta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Kaupungilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

7. Asiakirjoihin tutustuminen

7.1 Kaupunki on tutustunut Määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasitustodistus, kiinteistörekisterinote sekä kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

7.2 Kaupunki on tutustunut myös naapurikiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset.

8. Irtaimisto

8.1 Tätä luovutusta ei seuraa mitään irtaimistoa, eikä irtaimen omaisuuden luovuttamisesta ole tämän luovutuksen yhteydessä tehty eri sopimusta.

9. Maaperä ja jätteet

9.1 Luovuttajan tietojen mukaan Määräalalla ei ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista ja Määräalalla ei ole jätettä.

9.2 Mahdolliseen pilaantuneeseen maaperään sovelletaan ympäristönsuojelulain (527/2014) säännöksiä.

9.3 Luovuttajan vastuu ei koske luovutuskirjan allekirjoituksen jälkeen aiheutunutta maaperän tai pohjaveden, tai muuta, pilaantumista tai roskaantumista.

10. Erimielisyyksien ratkaiseminen

10.1 Tästä sopimuksesta mahdollisesti syntyvät riitaisuudet, joita ei voida osapuolten välisin neuvotteluin ratkaista, annetaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

(lopullisen luovutuskirjan allekirjoitukset)

Tätä sopimuskokonaisuutta on laadittu kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi kullekin osapuolelle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Vantaalla, (pvm)

VANTAAN KAUPUNKI **VANTAAN ENERGIA OY**

_____ _____

Kasperi Hirvonen (allekirjoittajan nimi)

lakimies

LIITTEET

Liite A1: Sopimusalue
Liite B1: Kartta luovutettavasta määräalasta

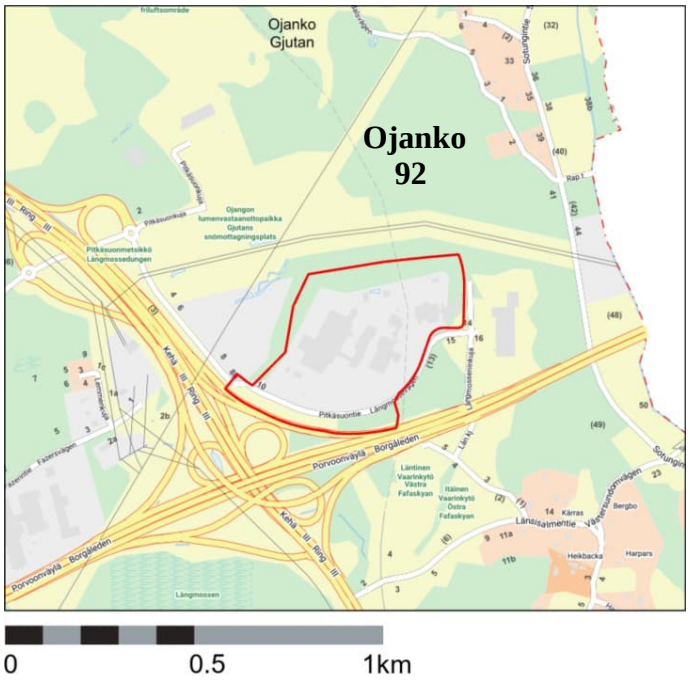
KAUPANVAHVISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että (allekirjoittajan nimi) Vantaan Energia Oy:n puolesta ja lakimies Kasperi Hirvonen Vantaan kaupungin puolesta ovat allekirjoittaneet tämän esisopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä esisopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Vantaalla, (pvm)

_____

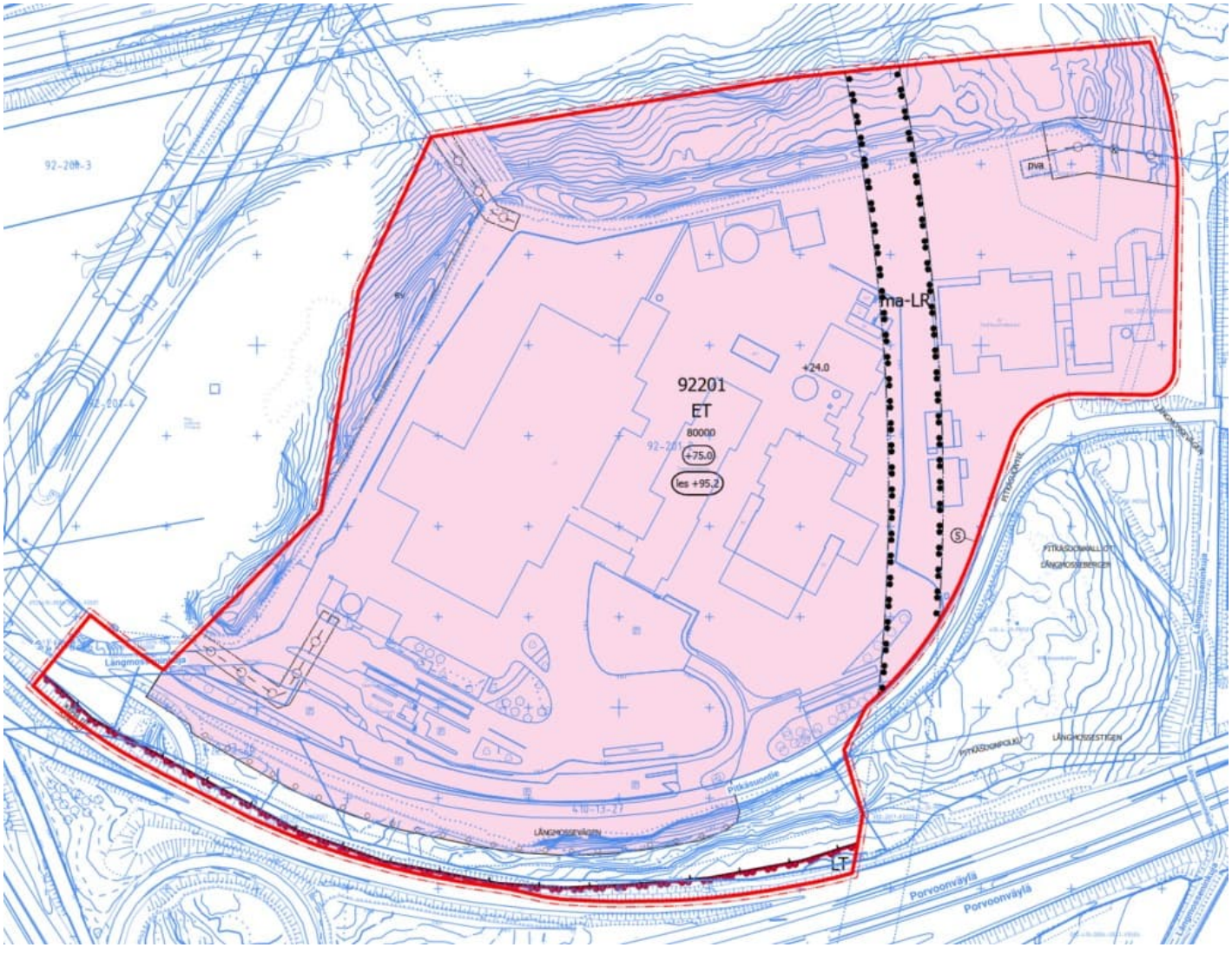
KOHTEEN SIJAINTI



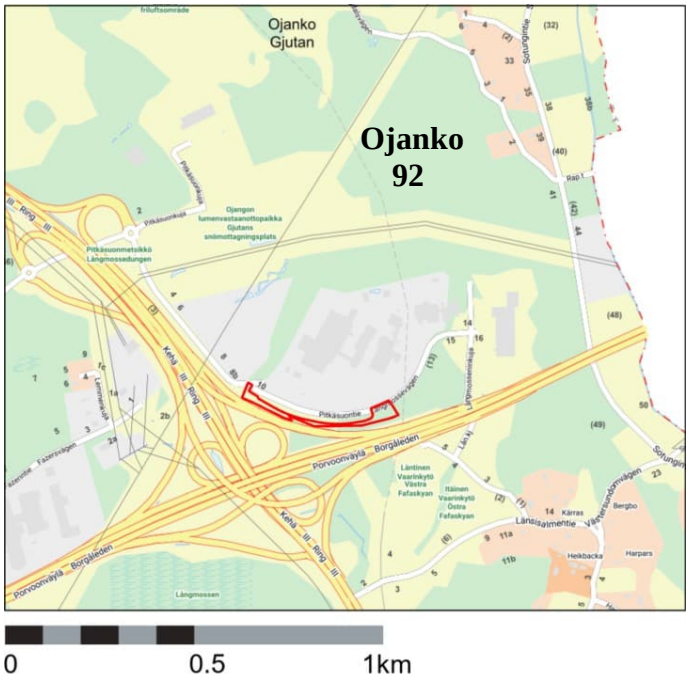
920600 Pitkäsuontie Vantaan Energia

SOPIMUSALUE
(punaisella rajattu alue)

Kaupunginosa: OJANKO (92)



KOHTEEN SIJAINTI



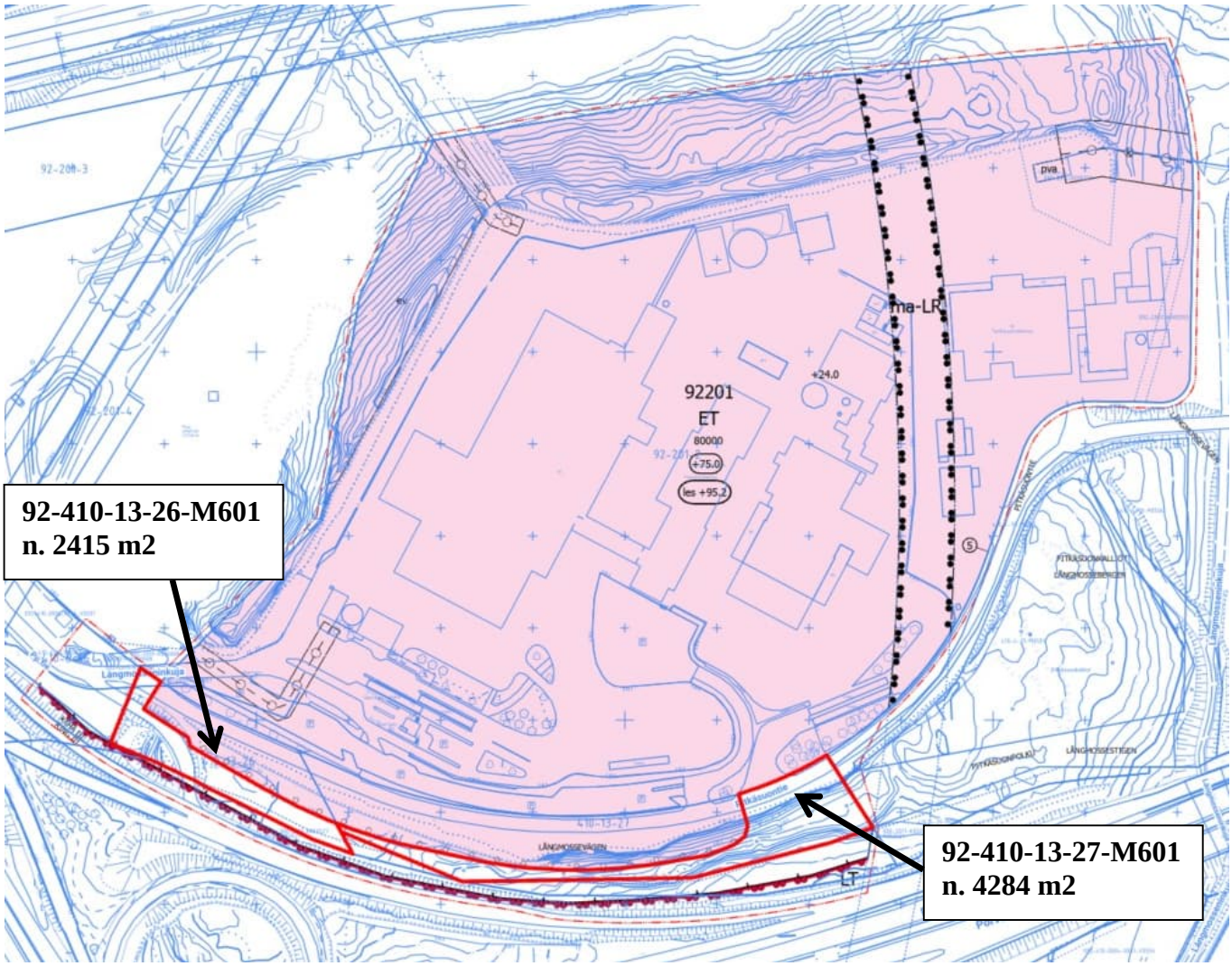
920600 Pitkäsuontie Vantaan Energia

ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA (katua) / Vantaan Energia Oy

Kaupunginosa: OJANKO (92)

n. 2415 m^2:n suuruinen määräala määräalasta 92-410-13-26-M601
n. 4284 m^2:n suuruinen määräala määräalasta 92-410-13-27-M601

yhteensä n. 6699 m^2



13 Vantaan kaupungin rakennusten kunnossapidon rakennustöiden puitejärjestely / AK

VD/6199/02.08.00.00/2025

MT

Vantaan kaupungin Hankinnan palveluyksikkö ja Toimitilajohtamisen palveluyksikkö ovat yhteistyössä kilpailuttaneet kunnossapidon rakennustyöt kahden vuoden varsinaiselle sopimuskaudelle. Hankinnan arvioitu arvo sopimuskauden ajalta optiokaudet huomioiden on noin 8 milj. euroa (alv 0 %).

Hankinnan kohteena on kunnossapidon rakennustyöt tuntiveloitusperusteisena laskutustyönä tarjouspyynnössä VD/6199/02.08.00.00/2025 sekä sen liitteissä esitetyllä tavalla. Vantaan kaupungin rakennusten kunnossapitotöiden teettäminen jakautuu kolmeen toimintamalliin:

1. Vantaan kaupungin omistaman tytäryhtiö Vantti Oy:n tekemät työt
2. Urakkakilpailutettavat työt ja KVR-hankkeet
3. edellä mainittuja täydentämään puitejärjestelyin teetettävät alle 60 000 euron toimeksiannot

Tämä sopimus koskee toimintamallia kolme (3). Tilattavat työt ovat pääasiassa Toimitilajohtamisen ylläpitämien rakennusten kunnossapito- tai urakointitöitä, joiden kesto vaihtelee muutamasta tunnista muutamaan viikkoon.

Vantaan kaupungin sopimuksen perusteella hankintoja voivat tehdä Vantaan kaupungin kaikki toimialat sekä seuraavat yhtiöt:

As Oy Vantaan Katriinanrinne
Hakopolun Liikekiinteistö Oy
Kiinteistö Oy Hakucenter
Kiinteistö Oy Lehdokkitien Virastotalo
Korson Pienteollisuustalo Oy
Koy Korson Toimistokeskus
Koy Maakotkantie 10
Pallastunturin Liikekiinteistö Oy
Koy Tiedepuisto
Koy Tikkurilan Terveysasema
Ruukkukujan Autopaikat Oy
Kiinteistö Oy Vantaan Helikopteritukikohta
Ratakujan Pysäköinti Oy
Vantaan Tilapalvelut Vantti Oy
VanPark Oy

Tarjouskilpailun perusteella muodostetaan puitejärjestely kuuden (6) kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen tehneen toimittajan kesken etusijajärjestyksessä.

1. Itä-Vantaa: eniten pisteitä saanut tarjoaja, etusijajärjestyksessä ensisijainen toimittaja
2. Länsi-Vantaa: 2. eniten pisteitä saanut tarjoaja, etusijajärjestyksessä ensisijainen toimittaja

Puitejärjestelyssä, molempien alueiden osalta toimittajat sijoittuvat seuraavaan etusijajärjestykseen:

2. 3. eniten pisteitä saanut tarjoaja
3. 4. eniten pisteitä saanut tarjoaja
4. 5. eniten pisteitä saanut tarjoaja
5. 6. eniten pisteitä saanut tarjoaja

Aluejaon muodostaa etelä-pohjoissuunnassa Tuusulanväylä. Aluejako on sopimuksen liitteenä 2.

Kustannusarvioltaan alle 14 000 euroa olevat työt tilataan toimittajilta etusijajärjestyksessä. Tilaaja lähettää kustannus- ja tuntiarviokyselyn ensisijaiselle toimittajalle. Toimittajalla on 2 seuraavaa työpäivää aikaa vastata kyselyyn. Mikäli ensisijainen toimittaja ei pysty työtä vastaanottamaan, lähetetään kysely etusijajärjestyksessä toiselle toimittajalle. Mikäli etusijajärjestyksessä toiseksi sijoittunut ei kykene työtä vastaanottamaan, kysely lähetetään puitejärjestelyn mukaan etusijajärjestyksessä seuraaville.

Kustannusarvioltaan 14 000–60 000 euron arvoiset työt ja urakat kilpailutetaan kevennetyllä kilpailutuksella (ns. minikilpailutus). Tilaaja lähettää tarjouspyynnön ja tiedot tarjolla olevasta työstä sähköpostilla kaikille puitejärjestelyssä mukana oleville toimittajille. Valinnan perusteena voi hinnan lisäksi olla myös laatutekijöitä, kuten aikataulu, toimittajan resurssit tai erityisosaaminen.

Hankintamenettely
Hankintamenettelynä käytettiin avointa menettelyä ja kyseessä on EU-kynnysarvon ylittävä hankinta. Hankinnasta julkaistiin hankintailmoitus 18.12.2025 osoitteessa www.hankintailmoitukset.fi. Tarjouspalvelu.fi- portaalissa esitettyihin kysymyksiin vastattiin 8.1.2026 ja 16.1.2026.

Sopimuksen kesto
Sopimuksen kesto on kaksi (2) vuotta. Tilaaja varaa oikeuden jatkaa sopimuskautta kahdella yhden vuoden optiolla (1+1). Tilaaja ilmoittaa option käyttöönottamisesta viimeistään 3 kuukautta ennen sopimuskauden päättymistä.

Tarjoukset
Määräaikaan 26.1.2026 klo 12:00 mennessä tarjoukset saapuivat seuraavilta toimittajilta (aakkosjärjestys):

ATL-Rakennushuolto Oy
ES Urakointi Oy
KBC Rakennus Oy
Maistra Oy
Mirlux Oy
Oy Malgon Ltd
Parru-Yhtiöt Oy
Pylon Rakennus Oy
Rakennus Pauke Oy
Rakennustyö Karvonen Oy
Rasolex Oy
Renower Oy
SRG-Urakointi Oy
Uudenmaan Takuurakenne Oy

Tarjoajien soveltuvuusvaatimukset
Tarjouspyynnössä asetetut soveltuvuusvaatimukset tarkastettiin tarjoajien osalta. Tarjouspyynnössä asetetun soveltuvuusvaatimuksen mukaan toiminnan häiriöttömän jatkuvuuden ja tarjoajan taloudellisten edellytysten varmistamiseksi tarjoajan kolmen edellisen tilikauden liikevaihdon tulee olla vähintään 1 500 000 euroa/vuosi.

Rakennus Pauke Oy ei täytä asetettua vaatimusta tilikauden 2024 osalta. Tarjoaja ei täten täytä tarjouspyynnössä asetettuja rahoituksellisia ja taloudellisia vaatimuksia, joten Rakennus Pauke Oy tulee sulkea pois soveltumattomana tarjoajana.

Tarjouspyynnön vaatimusten mukaan tarjoajan taloudellisen tilanteen on oltava sellainen, että Suomen Asiakastieto Oy:n ratingluokituksessa on vähintään tyydyttävä A tai riskiluokka 1–3.

Uudenmaan Takuurakenne Oy:n ratingluokka on B ja riskiluokka 5. Tarjoaja ei täytä tarjouspyynnölle asetettuja taloudellisia ja rahoituksellisia vaatimuksia, joten Uudenmaan Takuurakenne Oy tulee sulkea pois soveltumattomana tarjoajana.

Muut tarjoajat täyttävät tarjouspyynnöllä asetetut soveltuvuusvaatimukset.

Tarjousten tarjouspyynnön mukaisuus
Tarjousten tarjouspyynnön mukaisuus tarkastettiin tarjoajien osalta.

Tarjouspyynnöllä vaadittiin tarjoajia ilmoittamaan liitteellä 10 Henkilöstö vähintään 3 työntekijää kunnossapidon rakennustöiden toteuttamiseksi. KBC Rakennus Oy ilmoitti liitteellä vain yhdestä työntekijästä, joten tarjous ei ole tarjouspyynnön mukainen ja tarjous tulee hylätä.

Tarjouspyynnöllä vaadittiin tarjoajia ilmoittamaan kaksi työmaavastuuhenkilöä, joiden koulutus ja työkokemus pisteytetään. Rasolex Oy ilmoitti saman henkilön kumpaankin vastuuhenkilöpositioon pisteytettäväksi, joten tarjous ei ollut tarjouspyynnön mukainen ja tarjous tulee hylätä.

Muut tarjoukset ovat tarjouspyynnön mukaisia.

Tarjousten vertailun perusteet
Valintaperusteena on kokonaistaloudellinen edullisuus tarjouspyynnössä esitetyin ehdoin.

Tarjousten vertailu tehtiin seuraavin perustein.

1. Hinta 50 pistettä. Tarjoajan tulee ilmoittaa pyydetyt tuntihinnat ilman arvonlisäveroa. Hinnaltaan edullisin tarjous saa täydet 50 hintapistettä. Muiden tarjoajien pisteet suhteutetaan edullisimpaan tarjoukseen laskukaavalla: (pienin annettu arvo / tarjottu arvo) x maksimipisteet.

2. Laatu 50 pistettä. Laatupisteet lasketaan yhteen ja eniten laatupisteitä saanut tarjoaja saa täydet 50 laatupistettä. Muiden tarjoajien laatupisteet suhteutetaan suurimpaan laatupistemäärään laskukaavalla: (tarjottu arvo / suurin annettu arvo) x maksimipisteet.

   Laatupisteet on jaettu seuraavasti:

   Yrityksen toiminta 30 pistettä.

Yrityksen työvoiman määrä, maksimipisteet 10 pistettä. Henkilöstön määrää arvioidaan pisteyttämällä tarjouksen ajankohtana tarjoajan omassa palveluksessa, tarjoavan työyhteenliittymän palveluksessa sekä erikseen nimetyn alihankkijan palveluksessa, vakituisessa työsuhteessa olevan tarjottavaa työtä suorittavan henkilöstön määrä pois lukien työnjohdon.

- vähintään 20 henkilöä, 10 pistettä
- 11 - 19 henkilöä, 7 pistettä
- 6 - 10 henkilöä, 4 pistettä
- 4 - 5 henkilöä 2 pistettä

Tarjoajan Vantaan kaupungin kunnossapidon rakennustöihin osoittaman henkilöstön osaaminen ja koulutus, maksimipisteet 20 pistettä.

Jokaisesta RAM -tutkinnon omaavasta työntekijästä tarjoaja saa yhden laatupisteen kilpailutukseen. RAM-tutkinnon omaava henkilö oikeuttaa laatupisteeseen, mikäli hänellä on osoitettua työkokemusta vähintään 3 vuotta. Henkilöstön osaamisen ja koulutuksen perusteella voi saada laatupisteitä korkeintaan 20.

Tarjoajan työmaavastuuhenkilöt, maksimipisteet 15 pistettä / henkilö, yhteensä 30 pistettä Työmaavastuuhenkilöt (2 työnjohtajaa). Yksi työnjohtaja voi saada maksimissaan 15 pistettä. Työnjohdon kokonaispisteet ovat kahden työnjohtajan pisteiden yhteenlaskettu arvo, maksimissaan 30 pistettä.

Koulutus, maksimipisteet 7 pistettä

- Rakennustekniikan insinööri, Ylempi korkeakoulututkinto, AMK-, YMAK- tai opistoinsinööri, 7 pistettä
- Rakennusmestari, -teknikko tai vastaava, 5 pistettä
- Asentajan tai rakennusalan ammattilaisen koulutus 2p
- Ei alan koulutusta, 0 pistettä

Työkokemus työnjohtamisesta, maksimipisteet 5 pistettä

- vähintään 7 vuotta, 5 pistettä
- yli 3 vuotta, alle 7 vuotta, 3 piste
- alle 3 vuotta, 0 pistettä

Pätevyydet, maksimipisteet 3 pistettä Työnjohtaja täyttää vähintään RakMK A1, kohdassa 4.1 määritellyt rakennustöistä vastaavan työnjohtajan pätevyysvaatimukset ja on toiminut vastaavana työnjohtajana kolmen (3) viime vuoden aikana vähintään kolmessa (3) rakennuslupaa tai muuta viranomaishyväksyntää edellyttävässä rakennustyössä.

- Kyllä, 3 piste
- Ei, 0 pistettä

Tarjoaja ilmoittaa kunnossapidon rakennustöille yleisen alennusprosentin tarvikkeille ja materiaaleille yleisesti nähtävillä olevasta hinnastosta. Suurimman alennusprosentin myöntävä tarjoaja saa 10 pistettä. Muiden tarjoajien pisteet suhteutetaan voittajan tarjoukseen laskukaavalla: (tarjottu arvo / suurin tarjottu arvo) x maksimipisteet.

Tarjoajan saamat pisteet lasketaan yhteen ja eniten pisteitä saanut valitaan toimittajaksi Itä-Vantaalle ja toiseksi eniten pisteitä saanut valitaan toimittajaksi Länsi-Vantaalle. Seuraavaksi eniten pisteitä, sijoille 3-6 sijoittuneet tarjoajat, sijoittuvat puitejärjestelyn sijoille 2-5.

Laatupisteiden tarkastaminen
Tarjouspyynnön mukaisesti tarjoajien oli toimitettava tarjouksensa liitteeksi selvityksiä Vantaan kaupungin kunnossapidon rakennustöihin osallistuvan henkilöstön määrästä, koulutuksesta ja työkokemuksesta, sekä nimetä kaksi vastaavaa työnjohtajaa ja esitellä annettujen kriteereiden mukaan heidän koulutustaan ja työkokemustaan vastaavana työnjohtajana. Hankintayksikkö on tarkentanut tarjoajien antamia laatupisteitä seuraavasti:

ATL Rakennushuolto Oy
Tarjouksen liitteiden mukaan Vantaan kaupungin kunnossapidon rakennustöihin osallistuvan henkilöstön määrä on 15 henkilöä eikä 20, kuten tarjoaja oli tarjouksessaan ilmoittanut. Tarjoajan itse ilmoittamista laatupisteistä vähennetään 3 pistettä.

ES Urakointi Oy
1. tarjottu työnjohtaja
Tarjoajan toimittamista liitteistä ei käy ilmi tarjotun henkilön työkokemus työnjohtajana. Lisäksi liitteistä ei käy ilmi tarjouspyynnön vaatimusten mukainen kokemus vastaavana työnjohtajana kolmen (3) viime vuoden aikana vähintään kolmessa (3) rakennuslupaa tai muuta viranomaishyväksyntää edellyttävässä rakennustyössä. Tarjoajan itse ilmoittamista laatupisteistä vähennetään 8 pistettä.

2. tarjottu työnjohtaja
Tarjoajan toimittaman liitteen mukaan tarjotun henkilön koulutus on rakennusteknikko eikä rakennustekniikan insinööri, ylempi korkeakoulututkinto, AMK-, YAMK- tai opistoinsinööri, kuten tarjoaja oli tarjouksessaan ilmoittanut. Tarjoajan itse ilmoittamista laatupisteistä vähennetään 2 pistettä.

Tarjoajan toimittamista liitteistä ei käy ilmi tarjotun henkilön työkokemus työnjohtajana. Lisäksi liitteistä ei käy ilmi tarjouspyynnön vaatimusten mukainen kokemus vastaavana työnjohtajana kolmen (3) viime vuoden aikana vähintään kolmessa (3) rakennuslupaa tai muuta viranomaishyväksyntää edellyttävässä rakennustyössä. Tarjoajan itse ilmoittamista laatupisteistä vähennetään 8 pistettä.

Yhteensä tarjoajan itse ilmoittamista laatupisteistä vähennetään 18 pistettä.

Maistra Oy
1. tarjottu työnjohtaja
Tarjoajan toimittamien liitteiden mukaan tarjotun henkilön työkokemus työnjohtajana on alle 7 vuotta eikä vähintään 7 vuotta, kuten tarjoaja oli tarjouksessaan ilmoittanut. Tarjoajan itse ilmoittamista laatupisteistä vähennetään 2 pistettä.

2. tarjottu työnjohtaja
Tarjoajan toimittamien liitteiden mukaan tarjotun henkilön työkokemus työnjohtajana on alle 7 vuotta eikä vähintään 7 vuotta, kuten tarjoaja oli tarjouksessaan ilmoittanut. Tarjoajan itse ilmoittamista laatupisteistä vähennetään 2 pistettä.

Tarjoajan toimittamista liitteistä ei käy ilmi tarjouspyynnön vaatimusten mukainen kokemus vastaavana työnjohtajana kolmen (3) viime vuoden aikana vähintään kolmessa (3) rakennuslupaa tai muuta viranomaishyväksyntää edellyttävässä rakennustyössä. Tarjoajan itse ilmoittamista vähennetään 3 pistettä.

Yhteensä tarjoajan itse ilmoittamista laatupisteistä vähennetään 7 pistettä.

Malgon Oy
2. tarjottu työnjohtaja
Tarjoajan toimittamista liitteistä ei käy ilmi tarjouspyynnön vaatimusten mukainen kokemus vastaavana työnjohtajana kolmen (3) viime vuoden aikana vähintään kolmessa (3) rakennuslupaa tai muuta viranomaishyväksyntää edellyttävässä rakennustyössä. Tarjoajan itse ilmoittamista laatupisteistä vähennetään 3 pistettä.

Renower Oy
1. tarjottu työnjohtaja
Tarjoajan toimittamista liitteistä ei käy ilmi tarjotun henkilön työkokemus työnjohtajana. Tarjoajan itse ilmoittamista laatupisteistä vähennetään 5 pistettä.

2. tarjottu työnjohtaja
Tarjoajan toimittamien liitteiden mukaan tarjotulla henkilöllä ei ole rakennusalan koulutusta, kuten tarjoaja oli tarjouksessaan ilmoittanut. Lisäksi tarjoajan toimittamista liitteistä ei käy ilmi tarjotun henkilön työkokemus työnjohtajana. Tarjoajan itse ilmoittamista laatupisteistä vähennetään 7 pistettä.

Yhteensä tarjoajan itse ilmoittamista laatupisteistä vähennetään 12 pistettä.

Tarjousten vertailu
Tarjousten vertailun jälkeen tarjoajat sijoittuivat seuraavasti:

1. Mirlux Oy	(94,70588 pistettä)
2. SRG-Urakointi Oy	(90,53322 pistettä)
3. Oy Malgon Ltd	(86,84426 pistettä)
4. ATL-Rakennushuolto OY	(81,66384 pistettä)
5. ES Urakointi Oy	(74,59016 pistettä)
6. Parru-Yhtiöt Oy	(71,77049 pistettä)
7. MAISTRA OY	(70,93539 pistettä)
8. Rakennustyö Karvonen Oy	(65,74499 pistettä)
9. Pylon Rakennus Oy	(62,01765 pistettä)
10. Renower Oy	(35,27869 pistettä)

Hankinnan arvioitu arvo sopimuskaudella optiot mukaan luettuna on noin 8 000 000 euroa (alv 0 %).

Vantaan kaupungin hallintosäännön 14 luvun 4 §:n mukaan kaupunkitilalautakunta tehtäväalueellaan päättää yli 1 miljoonaa euroa maksavien hankkeiden osalta ja urakalla teettämisestä yli 2 miljoonaa euroa maksavien hankkeiden osalta.

Kaupunkitilalautakunta 11.3.2026

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään
a) sulkea Rakennus Pauke Oy ja Uudenmaan Takuurakenne Oy pois kilpailutuksesta soveltumattomina tarjoajina,

b) hylätä KBC Rakennus Oy:n ja Rasolex Oy:n tarjoukset tarjouspyynnön vastaisina,
c) valita hankinnan sopimustoimittajiksi seuraavat tarjoajat etusijajärjestyksessä:

1. Mirlux Oy
2. SRG-Urakointi Oy
3. Oy Malgon Ltd
4. ATL-Rakennushuolto OY
5. ES Urakointi Oy
6. Parru-Yhtiöt Oy,

d) ja valtuuttaa kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja päättämään optiovuosien käytöstä.

Liitteet:
- Vertailutaulukko

Täytäntöönpano: Hankinnan palveluyksikkö, Toimitilajohtaminen

Muutoksenhakuohje: Muutoksenhakuohje 4. Hankintaoikaisuohje ja valitusosoitus

Lisätiedot:
Hankinta-asiantuntija Mikko Turunen, 043 825 5459
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

TARJOUSTEN VERTAILUTAULUKKO

VD/6199/02.08.00.00/2025 / Kunnossapidon rakennustyöt

Kokonaistaloudellinen edullisuus, pisteytys

Kunnossapidon rakennustyöt		ATL-Rakennushuolto OY		es urakointi oy		MAISTRA OY		Mirlux Oy		Oy Malgon Ltd		Parru-Yhtiöt Oy		Pylon Rakennus Oy		Rakennustyö Karvonen Oy		Renower Oy		SRG-Urakointi Oy		Pisteiden laskentatapa
Rakennustekniset työt, Kokenut RAM työt	**Maksimi-**	**Annettu tieto**	**Pisteet**	**Annettu tieto**	**Pisteet**	**Annettu tieto**	**Pisteet**	**Annettu tieto**	**Pisteet**	**Annettu tieto**	**Pisteet**	**Annettu tieto**	**Pisteet**	**Annettu tieto**	**Pisteet**	**Annettu tieto**	**Pisteet**	**Annettu tieto**	**Pisteet**	**Annettu tieto**	**Pisteet**	
Yksikköhinta		*Liikesalaisuus*		*Liikesalaisuus*		*Liikesalaisuus*		*Liikesalaisuus*		*Liikesalaisuus*		*Liikesalaisuus*		*Liikesalaisuus*		*Liikesalaisuus*		*Liikesalaisuus*		*Liikesalaisuus*		Hankintakohtainen
		Liikesalaisuus		*Liikesalaisuus*		*Liikesalaisuus*		*Liikesalaisuus*		*Liikesalaisuus*		*Liikesalaisuus*		*Liikesalaisuus*		*Liikesalaisuus*		*Liikesalaisuus*		*Liikesalaisuus*		Hankintakohtainen
Ryhmän yleiset kriteerit	**Maksimi-**	**Annettu tieto**	**Pisteet**	**Annettu tieto**	**Pisteet**	**Annettu tieto**	**Pisteet**	**Annettu tieto**	**Pisteet**	**Annettu tieto**	**Pisteet**	**Annettu tieto**	**Pisteet**	**Annettu tieto**	**Pisteet**	**Annettu tieto**	**Pisteet**	**Annettu tieto**	**Pisteet**	**Annettu tieto**	**Pisteet**	
LAATUPISTEET																						
YRITYKSEN TOIMINTA																						
Yrityksen työvoiman määrä																						
Kunnossapitokohteiden terveellisen ja turvallisen toiminnan vuoksi urakoitsijalla tulee olla tilaajan kohteisiin ja toimintaan perehdytettyä suorassa kokopäiväisessä työsuhteessa oleva riittävä ja ammattitaitoinen henkilöstö, sekä riittävät kalusto ja työvälineet. Henkilöstön määrä arvioidaan pisteyttämällä tarjouksen ajankohtana tarjoajan omassa palveluksessa, tarjoavan työyhteenliittymän palveluksessa sekä erikseen nimetyn alihankkijan palveluksessa vakituisessa työsuhteessa olevan tarjottavaa työtä suorittavan henkilöstön määrä pois lukien työnjohdon. Minimivaatimus 3 työntekijää.	10,00	*Liikesalaisuus*	7,000	*Liikesalaisuus*	10,000	*Liikesalaisuus*	7,000	*Liikesalaisuus*	10,000	*Liikesalaisuus*	10,000	*Liikesalaisuus*	4,000	*Liikesalaisuus*	10,000	*Liikesalaisuus*	7,000	*Liikesalaisuus*	2,000	*Liikesalaisuus*	10,000	vähintään 20 henkilöä 10p 11-19 henkilöä 7p 6-10 henkilöä 4p 4-5 henkilöä 2p
Henkilöstön osaaminen ja koulutus																						
Tarjoajan Vantaan kaupungin kunnossapidon rakennustöihin osoittaman henkilöstön osaaminen ja koulutus. Jokaisesta RAM -tutkinnon omaavasta työntekijästä, jolla on rakennusalan työkokemusta vähintään 3 vuotta, tarjoaja saa yhden laatupisteen vertailuun. Tarjoaja lataa tähän täytettynä liitteen 10 Henkilöstön määrä ja osaaminen. Liitteessä tulee käyttää Vantaan kaupungin valmista lomaketta. Mikäli henkilön tutkinto ja työkokemus ei selviä liitteestä, henkilöä ei lasketa mukaan kilpailutukseen vaikuttaviin laatupisteisiin. Henkilöstön osaamisen ja koulutuksen perusteella voi saada laatupisteitä korkeintaan 20. Tämän määrän yli annettuja tietoja ei oteta huomioon pisteytyksessä.	20,00	*Liikesalaisuus*	15	*Liikesalaisuus*	4	*Liikesalaisuus*	0	*Liikesalaisuus*	13	*Liikesalaisuus*	7	*Liikesalaisuus*	8	*Liikesalaisuus*	0	*Liikesalaisuus*	0	*Liikesalaisuus*	0	*Liikesalaisuus*	6	Manuaalinen
Tarjoajan Vantaan kaupungin kunnossapidon rakennustöihin osoittaman henkilöstön tutkintotodistukset. Tarjoaja lataa tähän yhtenä tiedostona kopiot kaikkien liitteessä 10 ilmoittamiensa henkilöiden tutkintotodistuksista. RAM-tutkinnon omaavien henkilöiden kohdalla tulee mukaan liittää myös CV, josta hankintayksikkö voi todentaa riittävän työkokemuksen (vähintään 3 vuotta) laatupisteiden myöntämiseksi.		*Liikesalaisuus*		*Liikesalaisuus*		*Liikesalaisuus*		*Liikesalaisuus*		*Liikesalaisuus*		*Liikesalaisuus*		*Liikesalaisuus*		*Liikesalaisuus*		*Liikesalaisuus*		*Liikesalaisuus*		
TARJOAJAN TYÖMAAVASTUUHENKILÖT																						

Vantaan kaupunki
PL 1100
01030 Vantaan kaupunki
0124610-9
Puhelin
Telefax
Email
Internet
+358 983911

kirjaamo@vantaa.fi
http://www.vantaa.fi

Työssä onnistuminen ja siinä kehittyminen edellyttää urakoitsijalta suorassa kokopäiväisessä työsuhteessa olevan tilaajan kohteisiin ja toimintaan perehdytetyn ja kokeneen suomenkielen taitoisen työnjohdon. Työnjohdon soveltuvuutta arvioidaan pisteyttämällä tehtävään nimettyjen työnjohtajien koulutusta, työkokemusta ja kunnossapitotyön suorittamista hyödyksi katsottavia lisäkoulutuksia ja pätevyyksiä. Kahden työnjohtohenkilön pätevyys arvioidaan. Näiden henkilöiden tulee osallistua palvelun tuottamiseen.																				
1. Tarjotun henkilön nimi		*Liikesalaisuus*		*Liikesalaisuus*		*Liikesalaisuus*		*Liikesalaisuus*		*Liikesalaisuus*		*Liikesalaisuus*		*Liikesalaisuus*		*Liikesalaisuus*		*Liikesalaisuus*		
Tarjotun henkilön CV tai muu selvitys, josta		*Liikesalaisuus*		*Liikesalaisuus*		*Liikesalaisuus*		*Liikesalaisuus*		*Liikesalaisuus*		*Liikesalaisuus*		*Liikesalaisuus*		*Liikesalaisuus*		*Liikesalaisuus*		
Koulutus	7,00	*Liikesalaisuus*	5,000	*Liikesalaisuus*	7,000	*Liikesalaisuus*	5,000	*Liikesalaisuus*	7,000	*Liikesalaisuus*	7,000	*Liikesalaisuus*	5,000	*Liikesalaisuus*	5,000	*Liikesalaisuus*	5,000	*Liikesalaisuus*	2,000	*Liikesalaisuus*	5,000	Rakennustekniikan insinööri, Ylempi korkeakoulututkinto, AMK-, YAMK- tai opistoinsinööri 7p Rakennusmestari, -teknikko tai vastaava 5p Rakennusalan ammattilaisen koulutus 2p
Työkokemus työnjohtotehtävistä	5,00	*Liikesalaisuus*	5,000	*Liikesalaisuus*	0,000	*Liikesalaisuus*	3,000	*Liikesalaisuus*	5,000	*Liikesalaisuus*	5,000	*Liikesalaisuus*	5,000	*Liikesalaisuus*	5,000	*Liikesalaisuus*	5,000	*Liikesalaisuus*	0,000	*Liikesalaisuus*	5,000	Vähintään 7 vuotta 5p Yli 3 vuotta - alle 7 vuotta 3p Alle 3 vuotta 0p
Työnjohtaja (täyttää RakMK A1, kohdassa 4.1 määritellyt rakennustöistä vastaavan työnjohtajan pätevyysvaatimukset ja) on toiminut vastaavana työnjohtajana kolmen (3) viime vuoden aikana vähintään kolmessa (3) rakennuslupaa tai muuta viranomaishyväksyntää edellyttävässä rakennustyössä.	3,00	*Liikesalaisuus*	3,000	*Liikesalaisuus*	0,000	*Liikesalaisuus*	3,000	*Liikesalaisuus*	3,000	*Liikesalaisuus*	3,000	*Liikesalaisuus*	3,000	*Liikesalaisuus*	3,000	*Liikesalaisuus*	3,000	*Liikesalaisuus*	0,000	*Liikesalaisuus*	3,000	Kyllä -vastauksesta saa maksimipistemäärän
2. Tarjotun henkilön nimi		*Liikesalaisuus*		*Liikesalaisuus*		*Liikesalaisuus*		*Liikesalaisuus*		*Liikesalaisuus*		*Liikesalaisuus*		*Liikesalaisuus*		*Liikesalaisuus*		*Liikesalaisuus*		
Tarjotun henkilön CV tai muu selvitys, josta		*Liikesalaisuus*		*Liikesalaisuus*		*Liikesalaisuus*		*Liikesalaisuus*		*Liikesalaisuus*		*Liikesalaisuus*		*Liikesalaisuus*		*Liikesalaisuus*		*Liikesalaisuus*		
Koulutus	7,00	*Liikesalaisuus*	7,000	*Liikesalaisuus*	5,000	*Liikesalaisuus*	5,000	*Liikesalaisuus*	7,000	*Liikesalaisuus*	7,000	*Liikesalaisuus*	7,000	*Liikesalaisuus*	5,000	*Liikesalaisuus*	5,000	*Liikesalaisuus*	0,000	*Liikesalaisuus*	7,000	Rakennustekniikan insinööri, Ylempi korkeakoulututkinto, AMK-, YAMK- tai opistoinsinööri 7p Rakennusmestari, -teknikko tai vastaava 5p Rakennusalan ammattilaisen koulutus 2p
Työkokemus työnjohtotehtävistä	5,00	*Liikesalaisuus*	5,000	*Liikesalaisuus*	0,000	*Liikesalaisuus*	3,000	*Liikesalaisuus*	5,000	*Liikesalaisuus*	5,000	*Liikesalaisuus*	5,000	*Liikesalaisuus*	5,000	*Liikesalaisuus*	5,000	*Liikesalaisuus*	0,000	*Liikesalaisuus*	5,000	Vähintään 7 vuotta 5p Yli 3 vuotta - alle 7 vuotta 3p Alle 3 vuotta 0p
Työnjohtaja täyttää RakMK A1, kohdassa 4.1 määritellyt rakennustöistä vastaavan työnjohtajan pätevyysvaatimukset ja on toiminut vastaavana työnjohtajana kolmen (3) viime vuoden aikana vähintään kolmessa (3) rakennuslupaa tai muuta viranomaishyväksyntää edellyttävässä rakennustyössä.	3,00	*Liikesalaisuus*	0,000	*Liikesalaisuus*	0,000	*Liikesalaisuus*	0,000	*Liikesalaisuus*	3,000	*Liikesalaisuus*	0,000	*Liikesalaisuus*	3,000	*Liikesalaisuus*	3,000	*Liikesalaisuus*	3,000	*Liikesalaisuus*	0,000	*Liikesalaisuus*	3,000	Kyllä -vastauksesta saa maksimipistemäärän
TARVIKKEIDEN JA MATERIAALIEN ALENNUSPROSENTTI																				
Tarjoaja ilmoittaa kunnossapidon rakennustöille yleisen alennusprosentin tarvikkeille ja materiaaleille.																				
Tuoteryhmäkohtainen alennusprosentti	10,00	*Liikesalaisuus*	10,000	*Liikesalaisuus*	4,000	*Liikesalaisuus*	6,000	*Liikesalaisuus*	8,000	*Liikesalaisuus*	4,000	*Liikesalaisuus*	1,200	*Liikesalaisuus*	4,000	*Liikesalaisuus*	6,000	*Liikesalaisuus*	0,000	*Liikesalaisuus*	10,000	tarjottu arvo ---------- * maksimipisteet suurin annettu arvo
Tarjoaja lataa tähän käyttämänsä		*Liikesalaisuus*		*Liikesalaisuus*		*Liikesalaisuus*		*Liikesalaisuus*		*Liikesalaisuus*		*Liikesalaisuus*		*Liikesalaisuus*		*Liikesalaisuus*		*Liikesalaisuus*		
Laatupisteet	**50,000**	**57**	**46,72131**	**30**	**24,59016**	**32**	**26,22951**	**61**	**50,000**	**48**	**39,34426**	**41,2**	**33,77049**	**40**	**32,78689**	**39**	**31,96721**	**4**	**3,278689**	**54**	**44,2623**	tarjottu arvo ---------- * maksimipisteet suurin annettu arvo
Kokonaishinta yhteensä	**50,000**	**43,50 EUR**	**34,94253**	**30,40 EUR**	**50**	**34,00 EUR**	**44,70588**	**34,00 EUR**	**44,70588**	**32,00 EUR**	**47,5**	**40,00 EUR**	**38**	**52,00 EUR**	**29,23077**	**45,00 EUR**	**33,77778**	**47,50 EUR**	**32**	**32,85 EUR**	**46,27093**	pienin annettu arvo ---------- * maksimipisteet tarjottu arvo
Kaikki pisteet yhteensä	**100,000**		**81,66384**		**74,59016**		**70,93539**		**94,70588**		**86,84426**		**71,77049**		**62,01765**		**65,74499**		**35,27869**		**90,53322**	
		[ ] Sijoitus 4.		[ ] Sijoitus 5.		[ ] Sijoitus 7.		[ ] Sijoitus 1.		[ ] Sijoitus 3.		[ ] Sijoitus 6.		[ ] Sijoitus 9.		[ ] Sijoitus 8.		[ ] Sijoitus 10.		[ ] Sijoitus 2.	

Vantaan kaupunki
PL 1100
01030 Vantaan kaupunki
0124610-9
Puhelin
Telefax
Email
Internet
+358 983911

kirjaamo@vantaa.fi
http://www.vantaa.fi

14 **Tilojen vuokraaminen Varhaiskasvatuksen avoimen kohtaamispaikkatoiminnan käyttöön Vantaan ja Keravan hyvinvointialueelta / AK**

VD/611/10.03.02.06/2026

AK/SL/PS

Esitetään vuokrattavaksi Kasvatus ja oppiminen -toimialan Varhaiskasvatuksen kohtaamispaikkatoiminnan käyttöön tilat Vantaan ja Keravan hyvinvointialueen uudesta perustettavasta perhekeskuksen kokonaisuudesta, samalla luopuen nykyisestä toimitilasta. Uudet tilat sijaitsevat Myyrmäessä Virtatalossa ollen pinta-alaltaan 341 m2 ja vuokraltaan 7 672,50 € kuukaudessa, ja sopimus kestoltaan vähintään kymmenen vuotta.

Myyrmäkeen Virtataloon osoitteeseen Rajatorpantie 8 valmistuu Vantaan ja Keravan hyvinvointialueen (VAKE) perhekeskus keväällä 2026. VAKEn perhekeskus on palveluverkosto, johon on koottu lasten, nuorten ja perheiden palveluita. Asukkaalle perhekeskukset näkyvät parantuvina ja selkeämpinä lasten, nuorten ja perheiden palveluina.

VAKE vuokraa perhekeskuksensa käyttöön yhteensä yli 3500 m2:n tilat Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo:lta, joka omistaa Vantaan Myyrmäessä osoitteessa Rajatorpantie 8 sijaitsevassa Kiinteistö Oy Vantaan Rajatorpantie 8:ssa sijaitsevat toimitilat. Hanketta on edeltänyt VAKE:n valmistelu mm. valtionvarainministeriön kanssa pitkäaikaisinvestointien rahoituksesta jo muutaman vuoden ajan. VAKE on nyt päävuokranantajan kanssa valmistellut ja ohjannut perhekeskustoimintansa edellyttämien muutostöiden suunnittelun ja rakennuttamisen kohteessa. Muutostöihin sisältyy mm. laajoja väliseinämuutoksia, vesipisteiden edellyttämien vesijohtojen ja viemäreiden rakentamista sekä väliseinämuutoksista johtuvia ilmanvaihtojärjestelmän ja valaistuksen muutostöitä. Muutostöissä on huomioitu Varhaiskasvatuksen esitykset heidän tilojensa osalta.

Vantaan ja Keravan hyvinvointialueella on järjestämisvastuun puitteissa järjestettävä asukkailleen palveluita, joilla edistetään ja varmistetaan lasten, nuorten ja perheiden hyvinvointia.

Kasvatuksen ja oppimisen lautakunta on 10.2.2026 §10 käsitellyt kohtaamispaikan siirtämisen nykyisestä vuokratilasta VAKE uuden perhekeskuksen yhteyteen, ja esittää tilojen vuokraamista Varhaiskasvatuksen käyttöön, sitoutuen vuokraamiseen vähintään kymmenen (10) vuoden ajaksi.

Vantaan kaupungin Kasvatus ja oppiminen -toimialan Varhaiskasvatus on yhdessä VAKE:n kanssa suunnitellut perhekeskuksen kokonaisuuteen siirrettäväksi Vaskikellon avoimen kohtaamispaikan toiminnan 2026 ja siihen liittyvät tilamuutokset. Vaskikello toimii tällä hetkellä Myyrmäessä osoitteessa Ojahaantie 1, missä sijainneet VAKE:n toiminnatkin siirtyvät myös uuteen Virtatalon perhekeskukseen.

Siirtyminen VAKEn perhekeskukseen lisää kohtaamispaikan saavutettavuutta ja helpottaa perheiden arkea, kun entistä useampi perheiden käyttämä palvelu löytyy samasta toimipisteestä. Kasvatuksen ja oppimisen lautakunta on päättänyt 8.12.2025 § 15 lakkauttaa yhteensä neljä varhaiskasvatuksen avointa kohtaamispaikkaa. Päätöksen yhteydessä on kirjattuna pöytäkirjalausuma, jossa velvoitetaan vastaavien päätösten yhteydessä kiinnittämään erityistä huomiota yhteistyöhön muiden alueellista toimintaa järjestävien toimijoiden kanssa, ja segregaationäkökulmat tulee huomioida alueellista palvelutarvetta arvioidessa.

Virtatalossa sijaitsevaa varhaiskasvatuksen kohtaamispaikkatoimintaa voidaan kehittää voimakkaasti pöytäkirjalausumassa esitettyyn suuntaan. Yhteistyö sekä hyvinvointialueen palvelujen että järjestöjen kanssa tiivistyy. Lisäksi maahanmuuttajataustaisten perheiden ohjaaminen erilaisten palvelujen piiriin helpottuu palvelujen sijaitessa samassa toimipisteessä.

Vantaan ja Keravan hyvinvointialue (VAKE) tarjoaa alivuokraussopimusta Varhaiskasvatuksen avoimen kohtaamispaikan käyttöön seuraavilla pääehdoilla:

- noin 341 m2 tilat osoitteessa Rajatorpantie 8, vuokra ei ole pinta-alaperusteinen
- vuokran suuruus on 1.4.2026 alkaen indeksitarkistettuna 7 672,50 euroa/kk + alv.
- vuokra-aika alkaa 1.4.2026 ja sopimus on aluksi määräaikaisena voimassa 10 vuoden ajan jatkuen sen jälkeen toistaiseksi 12 kk:n irtisanomisajalla siten, että sopimuksen ensimmäinen päättymisajankohta on määräaikaisuuden päättyessä 31.3.2036.
- sopimus voimassa enintään siihen saakka kun VAKE:lla on vuokrasopimus päävuokranantajan kanssa.
- vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) siten, että perusindeksinä pidetään vuoden 2025 maaliskuun (2025:3) indeksin pistelukua 2345. Vuokra tarkistetaan vuosittain, ensimmäisen kerran sopimuksen alkaessa 1.4.2026, pitäen tarkistusindeksinä kunkin kalenterivuoden tammikuun indeksilukua. Jos jonkin vuoden tammikuun indeksiluku on pienempi kuin perusindeksi, vuokraa ei alenneta. Negatiivista indeksin muutosta ei huomioida.
- käyttösähköstä maksetaan erikseen, veloitus sopimuksen alkaessa 0,65 €/m2/kk +alv. ja kulloinkin voimassa olevan kiinteistön hinnaston mukaisesti, mutta mikäli on kustannustehokkaasti mahdollista niin tiloihin asennetaan sähkömittarit, joiden perusteella vuokralaista laskutetaan sähkönkulutuksesta. Kyseessä olisi alamittaus, eikä Vuokralainen pysty tekemään Vuokrattavaan tilaan omaa sähkösopimusta.

Siirron yhteydessä Vaskikellon nykyisistä toimitiloista osoitteessa Ojahaantie 1 luovutaan. Nykyiset kooltaan 288 m2:n tilat on vuokrattu VAV:lta, ja niiden vuokrakustannus on 8 153,55 euroa/kk (helmikuu 2026 taso), eli avoimen kohtaamispaikkatoiminnan vuokrakustannukset eivät kasva uusien tilojen myötä.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n 10 kohdan mukaan kaupunkitilalautakunta päättää toimi-, varasto- ja huonetilojen vuokralle ottamisesta ja -antamisesta tai muutoin käytettäväksi luovuttamisesta, kun toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen arvo on 48 kuukauden ajanjaksolla yli 600 000 euroa (alv 0 %) tai määräaikaisen vuokrasopimuksen arvo on yli 600 000 euroa, tai määräaikainen vuokrasopimus laaditaan yli 10 vuoden ajaksi.

Kaupunkitilalautakunta 11.3.2026

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään

a) vuokrata Varhaiskasvatuksen käyttöön edellä mainituin ja varsinaisessa vuokrasopimuksessa tarkennetuin ehdoin Vaskikellon avoimen kohtaamispaikkatoiminnan käyttöön noin 341 m2 tilat Vantaan ja Keravan hyvinvointialueelta 7 672,50 euron kuukausivuokralla (1.4.2026 taso) vähintään kymmenen (10) vuoden ajaksi

b) valtuuttaa toimitilapäällikkö neuvottelemaan ja sopimaan vuokrauksen tarkemmista ehdoista, sekä solmimaan ja allekirjoittamaan vuokrasopimuksen.

Täytäntöönpano: Kiinteistöhallinta ja asuminen / Tilahallinta

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle

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

15 **KVR-Urakoitsijan valinta: Ojapuiston (ent. Ojahaka) yhtenäiskoulun esiopetustilat ja liikuntahalli / AK**

VD/8377/02.08.00.00/2025

AK/PW/JV/AS

Myyrmäkeen Ojahaantielle tarvitaan aineopetustiloja yläkouluikäisille, perusvarusteltuja oppimistiloja 1.–9. vuosiluokille sekä tilat oppilaskohtaisia tukitoimia tarvitseville oppilaille (vammaisopetus). Ojapuiston yhtenäiskoulun ensimmäinen vaihe tarvitaan myös korvaamaan Kilterin koulun opetuspisteen Sanomalan aineenopetustilat. Lisäksi tarvitaan kaksi esiopetus-ryhmää vahvistamaan ja tukemaan esi- ja alkuopetuksen yhteistyötä. Kaksi ryhmää korvaa Ojahaan päiväkodin. Liikuntahalli vastaa alueella nykyisin olevaan palvelutarpeeseen. Uudisrakentamisen alta puretaan Varia Ojahaan vanhat rakennukset erillishintaan.

Kohteen rakennus-/KVR-urakoitsijaksi esitetään valittavaksi Arkta Rakennuskultti Oy.

Ojapuiston (ent. Ojahaka) yhtenäiskoulun, esiopetustilojen ja liikuntahallin 18.11.2025 päivätty hankesuunnitelma on hyväksytty:

- Kasvatuksen ja oppimisen lautakunta 8.12.2025 § 9
- Kaupunkikulttuurin ja hyvinvoinnin lautakunta 8.12.2025 § 7
- Kaupunkitilalautakunta 10.12.2025 § 6
- Kaupunginhallitus 12.1.2026 § 8.

Ojapuiston yhtenäiskoulun, esiopetustilojen ja liikuntahallin KVR- urakasta (teknisten ratkaisujen urakka) julkaistiin tarjouspyyntö HILMAssa / sähköisessä hankintajärjestelmässä 19.12.2025. Kyseessä on EU-kynnysarvon ylittävä hankinta. Hankintamenettelynä oli avoin menettely. Tarjous pohjautuu tilaajan pohjaratkaisuun, julkisivukaavioihin ja laatumäärityksiin. Urakoitsijan valintaperusteena on edullisin hinta.

Määräaikaan 19.2.2026 klo 16 mennessä saatiin 7 kpl tarjouspyynnön mukaisia tarjouksia (alv 0 %) seuraavasti:

	kokonaishinta	erillishinnat	vertailuhinta
1.	34 339 999,69 €	805 650 €	35 145 649,69 €
2.	34 980 000,00 €	943 152 €	35 923 152,00 €
3.	35 158 894,00 €	1 022 292 €	36 181 186,00 €
4.	35 715 400,00 €	808 600 €	36 524 000, 00 €
5.	35 962 981,00 €	3 000 001 €	38 962 982,00 €
6.	38 111 769,00 €	815 643 €	38 927 412,00 €
7.	39 964 000,00 €	741 000 €	40 705 000,00 €

Kokonaishinta sisältää uusien rakennusten kokonaishinnan, erillishinnat sisältävät mahdollisen HSY vesijohdon siirron kaivutyöt sekä tontilla sijaitsevien Varia Ojahaan rakennusten purkuhinnan. Nämä yhdessä muodostavat vertailuhinnan.

Edullisimman tarjouksen antanut urakoitsija Arkta Rakennuskultti Oy kutsuttiin hankintaneuvotteluun, jossa käytiin läpi tarjouspyynnön ja tarjouksen sisältö. Tarjous todettiin tarjouspyynnön mukaiseksi.

Tarjousten perusteella laaditun loppukustannusennusteen mukaan hanke on toteutumassa asetetun tavoitehinnan mukaisessa budjetissa.

Urakoitsija on toimitanut tilaajavastuulain mukaiset selvitykset, sekä vaadittavan ESPD-selvityksen eikä niissä ole huomautettavaa.

Ojapuiston yhtenäiskoulun, esiopetustilojen ja liikuntahallin rakentaminen sisältyy hyväksyttyyn Vantaan kaupungin investointiohjelmaan.

Rakentaminen edellyttää kaavaan liittyvän poikkemispäätöksen sekä rakennuslupasuunnittelun/-luvan, joten KVR-urakoitsijan johdolla suunnittelu käynnistetään tilaajan kustannusriskillä.

Yllä esitetyin perustein Toimitilajohtaminen-yksikkö esittää, että Ojapuiston yhtenäiskoulun 1.vaiheen, esiopetustilojen ja liikuntahallin KVR-urakoitsijaksi valitaan edullisimman tarjouksen jättänyt Arkta Rakennuskultti Oy 34 339 999,69 euron kokonaishintaan (alv 0 %). Lisäksi esitetään hyväksyttäväksi Arkta Rakennuskultti Oy:n tarjous vanhan Varia Ojahaan purkamisesta kokonaishintaan 776 400 euroa (alv 0 %) sekä HSYn vesijohdon mahdollisen siirron kaivukustannukset hintaan 29 250 euroa (alv 0 %).

Sovelletut oikeusohjeet: Laki julkisista hankinnoista, Vantaan kaupungin yleiset hankintaohjeet. Vantaan kaupungin hallintosäännön luku 13 § 4 mukaan Kaupunkitilalautakunta tehtäväalueellaan päättää palveluhankinnoista yli 1 miljoona euroa maksavien hankkeiden osalta ja urakalla teettämisestä yli 2 miljoonaa euroa maksavien hankkeiden osalta.

Kaupunkitilalautakunta 11.3.2026

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään

a) valita Ojapuiston yhtenäiskoulun, esiopetustilojen ja liikuntahallin rakennus-/KVR-urakoitsijaksi urakkatarjouksen perusteella Arkta Rakennuskultti Oy ,
b) hyväksyä sopimusasiakirjat allekirjoitettavaksi Vantaan kaupungin toimitilajohtamisen ja Arkta Rakennuskultti Oy:n kesken 34 339 999,69 euron kokonaishintaan (alv 0 %), Varia Ojahaan vanhojen rakennusten purkutyöt kokonaishintaan 776 400 euroa (alv 0 %) sekä mahdollisen HSYn vesijohdon siirron kaivutyöt kokonaishintaan 29 250 euroa (alv 0 %) ja
c) todeta, että tämä urakoitsijan valintaa koskeva päätös on tilaajaa sitova vasta, kun varsinainen urakkasopimus on allekirjoitettu.

Tarkastetaan ja hyväksytään pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Täytäntöönpano: Toimitilajohtaminen, rakennuttaminen

Muutoksenhakuohje: 4. Hankintaoikaisuohje ja valitusosoitus

Lisätiedot:
rakennuttajapäällikkö Juha Vuorenmaa, puh. 040 534 6960
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

16 **Vantaan ammattiopisto Varian Hiekkaharjun kampuksen peruskorjausta koskevan päivitetyn hankesuunnitelman hyväksyminen / AK**

VD/9466/10.03.02.01/2021

AK/PW

Kaupunginhallitus hyväksyi 25.10.2021 (§ 12) Varian Hiekkaharjun toimipisteen 24.9.2021 päivätyn yhdistetyn tarveselvityksen ja hankesuunnitelman sekä hankkeen tavoitehinnan, 41 700 000 € (alv 0 %, KL 106), suunnittelutyön pohjaksi. Käyttöikänsä puolesta peruskorjaustarpeessa oleva Varia Hiekkaharjun toimipisteen vanha osa päätettiin korjata rakennusteknisesti toimimattomien ja vaurioituneiden rakennusosien osalta. Lisäksi nähtiin tarve tilamuutoksille opetusalojen uudelleenjärjestelyn ja kasvavan oppilasmäärän takia sekä tilamuutoksille ja korjaustoimenpiteille vuonna 2006 rakennettuun laajennusrakennukseen. Hankkeen sisältöön on ollut tarpeen tehdä muutoksia ja hankesuunnitelma on päivitetty toteuttajana toimivan VTK Kiinteistöt Oy:n johdolla. Päivitetyn hankesuunnitelman mukainen uusi tavoitehinta on 50 748 000 euroa (alv 0 %).

Hanke oli Vantaan kaupungin taloussuunnitelmassa osoitettu VTK Kiinteistöt Oy:n toteutettavaksi ja päätöksenteon aikana alkuperäinen vuonna 1963 rakennettu vanha osa oli kaupungin omistuksessa. Laajennusosat on rakennettu vuonna 2006 ja ne omisti VTK Kiinteistöt Oy. Koska kaupungin ja Varia Hiekkaharjun kampuskokonaisuuden maapohjan omistavien Vantaan ja Helsingin Seurakuntayhtymien välillä 2021 käynnistettyä laajaa yhteistyöjärjestelyä koskevat sopimukset olivat ajankohtana keskeneräiset, ei kaupungin ja VTK Kiinteistöt Oy:n kesken päästy solmimaan hankkeen edellyttämiä esisopimuksia.

Osana kaupungin ja Seurakuntayhtymien yhteistyöjärjestelyä kaupunginhallitus hyväksyi 30.11.2023 (§ 16) Vantaan Seurakuntayhtymän ja Helsingin Seurakuntayhtymän kanssa allekirjoitettavan esisopimuksen Hiekkaharjun ammattiopiston tonttia koskevasta kiinteistökaupasta. Kaupunkitilalautakunta päätti 19.11.2025 (§ 14) muun ohessa, että Vantaan kaupunki myy osuutensa Varian kampuksen käsittävästä rakennuskokonaisuudesta VTK Kiinteistöt Oy:lle Hiekkaharjussa sijaitsevan kiinteistön 92-62-304-2 alueelta ja että samassa yhteydessä siirretään erillisellä sopimuksella samaan kiinteistöön liittyvä maanvuokraoikeus VTK Kiinteistöt Oy:lle. Kauppakirja ja maanvuokraoikeuden siirtoa koskeva sopimus allekirjoitettiin kaupungin ja VTK Kiinteistöt Oy:n välillä 18.12.2025, jona hetkenä omistusoikeus ja maanvuokraoikeus koko kiinteistön ja rakennuskokonaisuuden osalta siirtyivät VTK Kiinteistöt Oy:lle.

Varia Hiekkaharjun 8.1.2026 päivätty muutos- ja korjaustöiden hankesuunnitelma on tehty VTK Kiinteistöt Oy:n johdolla ja sisältää muuttuneet tiedot 24.9.2021 päivättyyn muutos- ja korjaustöiden hankesuunnitelmaan nähden. Päivityksen tarve on syntynyt Hiekkaharjuun sijoittuvien opetusalojen ja oppilasmäärien muutoksista sekä Vantaan kaupungin ratkaisusta lisätä Hiekkaharjun ammattikeittiöstä uloslähtevien cook and chill -annosten määriä, mikä on johtanut tarpeeseen toteuttaa kohteeseen uusi aluekeittiö. Hankesuunnitelman tarkistukseen ovat osallistuneet kaupungin edustajat Variasta, kasvatuksen ja oppimisen toimialalta sekä kaupunkiympäristön toimialan toimitilajohtamisen yksiköstä.

Tavoitteina ovat, samoin kuin vuoden 2021 hankesuunnitelmassa, peruskorjauksen myötä sisäilmaltaan ja energiatehokkuudeltaan nykyistä paremmat, hallintoa ja opetusta palvelevia toimintoja vastaavat tilat, joita on myös helppo muuntaa tulevaisuuden tarpeisiin. Rakennus on suojeltu kaavassa sr-5-suojelumerkinnällä. Rakennussuojelun vaatimuksia on kartoitettu rakennushistoriaselvityksellä, jossa todetaan, että

erityisesti tiilijulkisivun uusimisessa on kiinnitettävä huomiota ominaispiirteiden säilymiseen. Konsultoivan keskustelun jatkaminen asiantuntijayksikkönä toimivan kaupunginmuseon kanssa todetaan tärkeäksi.

Päivitetyn hankesuunnitelman mukainen hankkeen kustannusarvio on 50 748 000 euroa (alv 0 %, Haahtela-indeksin Vantaa indeksi 104,0, 11/2025). Kustannusten muutosta (2021: 41,7 milj. euroa) selittävät mm. yleinen rakennuskustannusindeksin nousu sekä kustannusarviossa korotettu riskivaraus rakennusosien A ja B osalta. Samoin kustannustasoa korottavat saatujen lisäselvitysten perusteella alun perin oletettua laa-jemmaksi osoittautunut korjaustarve A- ja B-osissa, pihoja ja paikoitusalueita koskevien suunnitelmien tarkentuminen sekä uuden aluekeittiön uudisrakentaminen kiinteistölle osana hanketta.

Taloussuunnitelmassa 2026–2029 Vantaan ammattiopisto Varian Hiekkaharjun peruskorjaus on esitetty toteutettavaksi VTK Kiinteistöt Oy:n hankkeena. VTK Kiinteistöt Oy:n kaupungilta perimän pääomavuokran laskentaperiaatteiden muutokset 1.1.2026 alkaen hyväksyttiin kaupunkitilalautakunnassa 19.11.2025 (§ 7).

Hankkeen suunniteltu käyttöönotto kalustettuna ajoittuu joulukuulle 2028.

Hallintosäännön 8 luvun 1 § 5 momentin 22 kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää useampaa kuin yhtä toimialaa koskevien ja kaupunkitasoista linjausta vaativien investointihankkeiden hankesuunnitelmien (tavoitehintoineen) ja kustannusarvioiden hyväksymisestä lukuun ottamatta teknisten perusparannusten tai alle 1 000 000 euroa (alv 0 %) maksavien hankkeiden hankesuunnitelmia.

Kaupunkitilalautakunta 11.2.2026 § 8

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään hyväksyä Vantaan ammattiopisto Varian Hiekkaharjun toimipisteen 1.8.2026 päivätty tarkistettu hankesuunnitelma ja hankkeen tavoitehinta 50 748 000 euroa (alv 0 %, KL 104,0) suunnittelutyön pohjaksi edellyttäen, että kasvatuksen ja oppimisen lautakunta on sen osaltaan hyväksynyt.

Käsittely:
Merkittiin, että kaupunkitilalautakunnan varajäsen Pekka Virkamäki poistui yhteisöjäävinä kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Päätöksenteon jälkeen huomattiin toimivallan kuuluvan kaupunginhallitukselle, joten tämä päätös korjataan poistamalla vanha päätös ja tekemällä uusi.

—

Kaupunkitilalautakunta 11.3.2026

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle hyväksyttäväksi Vantaan ammattiopisto Varian Hiekkaharjun toimipisteen 1.8.2026 päivätty tarkistettu hankesuunnitelma ja hankkeen tavoitehinta 50 748 000 euroa (alv 0 %, KL 104,0) suunnittelutyön pohjaksi.

Liitteet:
- Varia Hiekkaharjun tarveselvitys-hankesuunnitelma 8.1.2026 liitteineen

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
Tilakeskusjohtaja Pekka Wallenius, puh. 040 749 2592
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

VANTAAN AMMATTIOPISTO VARIA

HIEKKAHARJUN TOIMIPISTE

Muutos- ja korjaustöiden yhdistetty tarveselvitys ja hankesuunnitelma 24.9.2021
Päivitetty hankesuunnitelman osalta 8.1.2026

SISÄLLYSLUETTELO

1 HANKETIETOKORTTI 7

2 YHTEENVETO 8

3 HANKKEEN PERUSTEET 9

3.1 *Palvelustrategiset linjaukset / liittyminen palveluverkkosuunnitelmaan (Muokattu 2025)* 9

3.2 Väestöennuste / suhde kokonaistarpeeseen (Muokattu 2025) 10

3.3 Esiselvitykset / vaihtoehtoiset tilanhankintatavat / muiden palvelutarpeiden yhdistäminen (toimitilaverkkoselitykset) (Muokattu 2025) 11

3.4 Kuntoarvio, sisäilma-, kosteus- ja haitta-aineselvitykset (Muokattu 2025) 12

3.5 Aiemmat päätökset ja selvitykset 13

4 RAKENNUKSEN KUVAUS JA KUNTO 13

4.1 Rakennuksen kuvaus 13

4.2 Rakennuksen kunto.....15

5 TILOJEN TOIMINNAN KUVAUS, TILAOHJELMA JA TILOJEN VAATIMUKSET 19

5.1 Tilojen toiminnan kuvaus 19

5.1.1 *Eri toimintojen tila (Muokattu 2025)* 19
5.1.2. Yhteiset tilat..... 20
5.1.3 *Henkilökunnan tilat (Muokattu 2025)* 20
5.1.4 *Puku-, pesu- ja wc-tilat (Muokattu 2025)* 21
5.1.5 *Ateriapalvelun tilat (Muokattu 2025)* 21
5.1.6 Siivoustilat 23
5.1.7 *Jätehuollon tilat (Muokattu 2025)* 24
5.1.8 Väestönsuojatilat 24
5.1.9 Pihan vaatimukset..... 25
5.1.10 Muuta 25

5.2 *Tilaohjelma (Muokattu 2025)* 25

5.3 Tilojen vaatimukset 26

6 RAKENNUS 27

6.0 Yleiset tavoitteet ja vaatimukset 27

6.0.1 Elinkaari- ja energiatehokkuustavoitteet 27
6.0.2 *Tilatehokkuustavoite (Muokattu 2025)* 27
6.0.3 Muuntojoustovaatimus 28
6.0.4 Ääniolosuhteet..... 28
6.0.5 Palotekniset vaatimukset 29

6.0.6 Sisäilmatavoitteet 29
6.1 *Arkkitehtoniset tavoitteet (Muokattu 2025)* 29
6.2 Esteettömyystavoitteet 30
6.3 Rakennetekniset tavoitteet (Muokattu 2025) 31
6.4 *LVIA-tekniset tavoitteet (Muokattu 2025)* 47
6.4.1 *Lämmitys, jäähdytys ja kylmäjärjestelmät (Muokattu 2025)* 47
6.4.2 *Ilmanvaihto (Muokattu 2025)* 48
6.4.3 Vesi- ja viemäri sekä erikoisjärjestelmät (Muokattu 2025) 49
6.4.4 *Automaatio (Muokattu 2025)* 50
6.4.5. Huoltokirja 51
6.5 Sähkötekniset tavoitteet 51
6.5.1 Aluesähköistys ja liittymät 52
6.5.2 Sähkönjakelu ja keskukset 52
6.5.3 Johtotiet 53
6.5.4 Johdot ja niiden varusteet 53
6.5.5 *Valaistusjärjestelmät (Muokattu 2025)* 53
6.5.6 Yleiskaapelointijärjestelmä (atk, puhelin, videovalvonta, info-tv, opetus-AV yms.) 54
6.5.7 Yhteisantennijärjestelmä 54
6.5.8 Äänentoistojärjestelmä 54
6.5.9 Keskuskellojärjestelmä 55
6.5.10 LE-WC-hälytysjärjestelmä 55
6.5.11 Soittokellot ja sisäänpyyntölaitteet *(Muokattu 2025)* 55
6.5.12 Kiinteistöautomaatiojärjestelmä 55
6.5.13 Rikosilmoitusjärjestelmä 56
6.5.14 Videovalvontajärjestelmä 56
6.5.15 Sähköiset ovilukitukset ja kulunvalvontajärjestelmä (Muokattu 2025) 56
6.5.16 *Merkki- ja turvavalaistusjärjestelmä (Muokattu 2025)* 57
6.5.17 *Palohälytysjärjestelmä (Muokattu 2025)* 57
6.5.18 Sprinkleri- ja savunpoistojärjestelmä 58
6.5.19 Koneet, laitteet ja erityisjärjestelmät 58
6.6 Toteutukseen liittyvät tavoitteet (Muokattu 2025) 58

7 TONTTI JA RAKENNUSPAIKKA 60

7.1 Rakennuspaikan sijainti ja hallinta 60
7.2 Rakennuspaikan ominaisuudet 60
7.3 Rakennuspaikan toiminnalliset tavoitteet (Muokattu 2025) 65

8. TOTEUTETTAVAT KORJAUS- JA MUUTOSTOIMENPITEET (MUOKATTU 2025) 66

8.1 *Muutos- ja korjaustoimenpiteet rakennuksen alkuperäisessä osassa (A- ja B-osat) (Muokattu 2025)* 66
8.2 Muutos- ja korjaustoimenpiteet rakennuksen laajennusosassa (C-, D-, ja E-osat) *(Muokattu 2025)* 69

9. HANKKEEN LAAJUUSTAVOITE (MUOKATTU 2025) 73

10. *VÄISTÖTILATARVE (MUOKATTU 2025)* 73

11. KUSTANNUKSET 74

11.1 *Rakennuskustannukset (Muokattu 2025)* 74

11.2 Käyttökustannusennuste 75

11.3 Ensikertaisen kalustamisen ja varustamisen kustannusennuste 76

12 RAHOITUS, TOTEUTUS JA AIKATAULU 76

12.1 Rahoitus investointiohjelmassa (muokattu 2025) 76

12.2 Aikataulu (Muokattu 2025) 76

13 TURVALLISUUSASIAT (MUOKATTU 2025) 77

13.1 *Turvallisuus (Muokattu 2025)* 77

13.2 *Työturvallisuus (Muokattu 2025)* 77

14 RISKIT....78

14.1 Yleisriskit....78

14.2 *Aikatauluriski (Muokattu 2025)* 78

14.3 Teknisiin korjauksiin liittyvät riskit....79

14.4 Kustannusriski....80

15 HANKESUUNNITTELUTYÖRYHMÄ 2025 81

Liitteet

- Liite 01 Sijaintikartta
- Liite 02 Ilmakuva
- Liite 03a Asemakaavaote
- Liite 03b Asemakaavamääräykset
- Liite 04 Tonttikartta
- *Liite P05 Kustannuslaskelmat*
- *Liite P06 Tilakaaviot (13 kpl) (ARK)*
- *Liite P07 Kaavio korjausasteet (5 kpl) (ARK)*
- *Liite P08 Päivityksen tilaohjelma (ARK)*
- *Liite P09 Rakennetekninen hankesuunnitelma (RAK)*
- *Liite P10 LVIA-hankesuunnitelma (LVIA)*
- *Liite P11 Palotekninen tasokuva hankesuunnitelmaan (PALO)*
- *Liite P12 Liikennesuunnittelu*

Oheismateriaalit

- *Vantaan kaupungin ohjeita suunnittelijoille*
- *Vantaan kaupungin LVIA-suunnitteluohjeet*
- *Havat-riskikartta*
- *Tilakortit (päivittyy jatkosuunnitteluvaiheessa)*
- *Ajantasapiirustukset*
- *LVIA-järjestelmäkuvaus*
- *Räystäsleikkaus*
- *Energia- ja hiilijalanjälkiraportti (päivittyy jatkosuunnitteluvaiheessa)*

1 HANKETIETOKORTTI

Kohteen nimi:
Vantaan ammattiopisto Varian Hiekkaharjun toimipiste (peruskorjaus)

Tarpeen kuvaus:
Vantaan ammattiopisto Varian Hiekkaharjun toimipisteen peruskorjaushanke on osa laajempaa Vantaan toisen asteen koulutuksen toimitilaverkon kehittämistä.

Liittyminen muihin hankkeisiin ja selvityksiin:
Vantaan ammattiopisto Varia, toimitilatarpeiden esiselvitys (2019)
Toisen asteen koulutuksen palveluverkkoselvitys (2021)

Tarpeen perustelut:
Tarpeiden mukaisten ja laadukkaiden opetustilojen tarjoaminen toisen asteen koulutuksen kasvavalle opiskelijamäärälle Vantaalla. Vantaan ammattiopisto Varian opetustoimintoja on suunniteltu keskitettävän toiminnallisista, teknisistä ja taloudellisista syistä nykyisen neljän toimipisteen sijaan kolmeen toimipisteeseen, jotka ovat tiloiltaan nykyaikaisia ja terveellisiä.

Käyttäjätoimiala(t):
Kasvatus ja oppiminen

Kaupunginosa:	**Kiinteistötunnus:**	**Tontin pinta-ala:**
Hiekkaharju	92-62-304-2	n. 40 222 m^2
Osoite ja tontti:	**Kaavatiedot:**	**Rakennusoikeus:**
Tennistie 1, 01370 Vantaa	YO sr-5	29 750 m^2

Tilatarve, suuruus ja kustannukset (ALV 0 %)	**brm^2**	**htm^2**	**hym^2**	**Investointikustannus**		
				€	**€ / brm^2**	**€ / htm^2**
Uudisrakennus	-	-	-	-	-	-
*Laajennus / lisärakennus **	*1097*	*736*	*700*	*4 490 000*	*4 089*	*6075*
Muutos / peruskorjaus	*23 583*	*20 800*	*17 213*	*46 258 000*	*1962*	*2224*

Hankkeen tilapaikkamäärä	*1 540 opiskelijapaikkaa (255 lisäpaikkaa v. 2021 hankesuunnitelmaan nähden)*
Investointikustannus tilapaikkaa kohden	30 037 € / tilapaikka (ilman aluekeittiön kustannuksia)

Väistötilan tarve:
Hankkeen vaatimat väistötilatarpeet pystytään järjestämään Varian nykyisessä Aviapoliksen toimipisteessä.

Määrärahavaraus investointiohjelmassa:
Taloussuunnitelmassa 2026–2029 Vantaan ammattiopisto Varian Hiekkaharjun peruskorjaus on esitetty toteutettavaksi VTK Kiinteistöt Oy:n hankkeena. VTK Kiinteistöt Oy on omistanut toimipisteen kaikki rakennukset 18.12.2025 lukien kaupunkitilalautakunnan 19.11.2025 (§ 14) tekemän päätöksen mukaisesti.

Hankkeen toteutusaikataulu:
hankesuunnittelun päivitys ja päätöksenteko 5/2025–02/2026, hankinnat, suunnittelu ja muu valmistelu 11/2025–2/2026, rakentaminen 1/2027–10/2028

Ylläpitokustannukset € / v (alv 0 %):
Ylläpitovuokra 1 125 158 € / vuosi (ei sisällä siivousta)

Toimintakustannukset käyttäjätoimialalle € / v (alv 0 %):
Hiekkaharjun toimipisteen käyttäjätoimialan vuotuiset toimintakustannukset kasvavat nykyisestä 400 000 eurolla / vuosi, opiskelijamäärän kasvun vuoksi.

Ensikertainen kalustaminen ja varustaminen € (alv 0 %):
1 060 000 € peruskorjauksesta ja tilamuutoksista johtuen.

Vuokra-arvio käyttäjätoimialalle € (alv 0 %):
Pääomavuokra 3 136 226 € / Vuosi, 261 352 € / kk

Tuleva kokonaisvuokra		19,82 € / htm^2 / kk
Vuokrat yhteensä (pääoma, ylläpito)	355 115 € / kk	4 261 226 € / v
Vuokravaikutus/tilapaikka	230 € / kk	
Laatija(t): Boost Brothers Oy / Avario Oy / Toimitilajohtamisen palveluyksikkö / VTK, joista toimitilajohtamisen palveluyksikkö (Vantaan kaupunki) ja VTK vastaavat v. 2025 tehdyistä tarkistuksista.		**Päivämäärä:** 24.9.2021 / 8.1.2026

*Laajennus / lisärakennus * ulosläheteettävän 5000 annoksen aluekeittiö*

2 YHTEENVETO

Tämä Varia Hiekkaharjun toimipisteen muutos- ja korjaustöitä koskevan hankesuunnitelman päivitys on tehty VTK Kiinteistöt Oy:n työnä ja dokumentti sisältää muuttuneet tiedot 24.9.2021 päivättyyn Vantaan ammattiopisto Varian Hiekkaharjun toimipisteen muutos- ja korjaustöitä koskevaan yhdistettyyn tarveselvitykseen ja hankesuunnitelmaan. *Tässä dokumentissa esitetyt kohdat korvaavat 24.9.2021 päivätyssä asiakirjassa mainitut kohdat.*

Hankesuunnitelman päivityksen tarve on syntynyt lähtökohtaisesti aiemmin ilmoitettujen Hiekkaharjun opetusalojen ja oppilasmäärien muutoksista. Vantaan kaupunki on myös esittänyt, että Hiekkaharjun ammattikeittiöstä uloslähetettävien cook and chill -annosten määrää tulisi kasvattaa vuonna 2021 esitetyistä määristä. Tässä päivityksessä uusi aluekeittiö on esitetty toteutettavaksi laajennuksena B-siiven jatkoksi. Nykyinen ammattikeittiö jatkaa toimintaansa kuten tähänkin asti ja tällä osalla korjausasteena on PTS-toimenpiteet, joita tarkennetaan seuraavassa vaiheessa.

Aluekeittiötä varten tehtävän laajennusosan sekä pihalle tontin koilliskulmasta siirrettävien opetuskatostoimintojen takia tulee ennen rakentamisluvan hakemista hakea poikkeamislupaa, jossa haetaan rakentamisalueen muutosta. Suunniteltu laajennus ja pihakatokset sijoittuvat tontin nykyisen rakentamisalueen ulkopuolelle.

*Tässä dokumentissa päivittyneet tai lisätyt määritykset on merkitty ”kursiivilla” tekstillä. Alkuperäiset muuttumattomat tekstit ja määritykset ”*perusmuotoilulla*”.*

3 HANKKEEN PERUSTEET

3.1 *Palvelustrategiset linjaukset / liittyminen palveluverkkosuunnitelmaan (Muokattu 2025)*

Ammatillisen koulutuksen palveluverkon tiivistämisestä ja tehostamisesta on tehty laaja tutkimus osana toisen asteen koulutuksen palveluverkkoselvitystä. Tiivistäminen ja tehostaminen on kiireellistä ja välttämätöntä, jotta Varia saa ajanmukaiset ja tehokkaat oppimisympäristöt. Varia Vehkalan uudisrakennus on valmistunut elokuussa 2025. Seuraavat toteutukseen tulevat hankkeet ovat tässä hankesuunnitelmassa kuvattu Hiekkaharjun korjaus- ja muutostyö sekä omana hankkeena Tikkurilaan toteutettava Osaamiskampuksen uudisrakennus.

Toisen asteen oppilaitosten palveluverkon kehittämisessä yksi tärkeistä lähtökohdista on, että oppilaitosten tulee sijaita hyvien julkisten liikenneyhteyksien varrella. Fyysiset tilat tulee rakentaa mahdollisen vanhan rakennuksen aiheuttamat rajoitteet huomioiden siten, että niitä voidaan muunnella joustavasti muuttuvien oppimisympäristövaatimusten mukaisiksi. Osa monikäyttöisistä tiloista suunnitellaan siten, että selvitetään tilojen yhteiskäytön mahdollisuuksia yritysten ja muiden Varian ulkopuolisten käyttäjätahojen kanssa.

Toisen asteen koulutuksen palveluverkkoselvityksen (2021) mukaan oppivelvollisuuden laajeneminen ei ole tuomassa Vantaan toisen asteen oppilaitoksiin juurikaan lisää opiskelijoita, vaan opiskelijamäärän kasvu johtuu peruskoulun päättävien ikäluokkien kasvusta sekä mahdollisesta muuttovoitosta Vantaalle. Oppivelvollisuuden laajentuessa on mahdollista, että naapurikunnista hakeutuu entistä enemmän opiskelijoita Vantaan toisen asteen oppilaitoksiin. Arvion mukaan opiskelijoita voi hakeutua Vantaalle etenkin pienemmistä kunnista, joissa toisen asteen opintojen tarjonta on Vantaata suppeampaa. On myös huomattava, että toiselle asteelle haetaan jatkossakin yhteishaussa, ja että opetuslautakunnan päättämiä aloituspaikkojen lukumääriä ei voi ylittää.

Varia on toiminut neljässä eri toimipisteessä Vantaalla: Hiekkaharjussa, Koivukylässä, Aviapoliksessa ja Myyrmäessä. *Varian tavoitteena on siirtyä vuoteen 2028 ulottuvan ajanjakson aikana kolmen toimipisteen malliin, joka muodostuu Vehkalan ja Hiekkaharjun toimipisteistä sekä Tikkurilan Osaamiskampus -rakennuksesta.* Keskittämisen tavoitteita ovat vanhan Itä-Vantaa – Länsi-Vantaa -jaon aiheuttamien päällekkäisyyksien poistaminen opintotarjonnasta, toimintojen keskittäminen ja tehostaminen, riittävien ja laadukkaiden opetustilojen tarjoaminen kasvavalle opiskelijamäärälle sekä tilatehokkuuden parantaminen.

Rakenteellista muutosta opetuksen kysynnässä tulevaisuudessa aiheuttavat muutokset työelämässä eri alojen työvoimatarpeessa. Varian toimesta on arvioitu, että lisäystarvetta koulutuspaikkoihin syntyy eniten tekniikan ja liikenteen alalla, suurin vähennystarve sen sijaan kohdistuu kulttuurialan koulutuksiin. Työelämän nopean kehityksen aiheuttaman työn sisällön muutoksen on ennustettu lisäävän edelleen nykyistä enemmän työssä olevien täydennys- ja uudelleenkoulutusta.

Vuoden 2018 alusta voimaan tulleen lakimuutoksen mukaan koulutuksen järjestäjän on järjestettävä opiskelijahuolto myös aikuisille ammatillisen perustutkinnon suorittajille, mikä lisää opiskelijahuollon resurssien tarvetta. Laajentuneeseen tarpeeseen on helpompi vastata tehokkaammin sekä yksilön kannalta nopeammin ja laadukkaammin, kun opiskelijahuollon palveluita tarjotaan kaikissa toimipisteissä.

3.2 Väestöennuste / suhde kokonaistarpeeseen (Muokattu 2025)

Tässä dokumentissa esitetyt väestöennusteen luvut perustuvat Vantaan viralliseen väestöennusteeseen 2020–2030 ikäryhmissä 15–17-vuotiaat. *Alla on esitetty väestöennusteen luvut koko ikäluokkien sekä ammatilliseen koulutukseen suuntautuvien nuorten ikäluokkien koolle vuosina 2021 sekä 2026 (Vehkalan uudisrakennusten valmistuminen 2025 ja Hiekkaharjun peruskorjauksen ja Osaamiskampuksen uudisrakennuksen valmistuminen 2028 aikana).* Luvuissa on esitetty ikäryhmien 15–17 vuotta keskimääräinen ikäluokkakoko, sekä näiden kolmen ikäluokan yhteenlaskettu koko. Ammatillisen koulutuksen päätyy valitsemaan noin 50 % ikäluokan nuorista. Yhteishaussa ammatilliseen koulutukseen hakeutuvien osuuden mahdollisesti pienentyessä vapautuvat paikat käytetään lisä- ja täydennyskoulutukseen.

Koko ikäluokka

- Vuonna 2021: keskimääräinen ikäluokka 2578 / yhteenlaskettu 7735 nuorta
- Vuonna 2026: 2964 / 8893 nuorta

Ammatilliseen koulutukseen suuntautuvat

- Vuonna 2021: keskimääräinen ikäluokka 1289 / yhteenlaskettu 3868 nuorta
- Vuonna 2026: 1482 / 4447 nuorta

Väestöennusteen 2020–2030 mukaan vuonna 2030 yhteenlaskettu 15–17-vuotiaiden määrä Vantaalla on 8971 nuorta.

Varian toimitilatarpeiden esiselvityksessä on määritetty koko Varian (Hiekkaharju, *Osaamiskampus* ja Vehkalan) kokonaiskapasiteetiksi 4700 opiskelijaa. Määrä vastaa väestöennusteen osoittamaan väestönkasvusta johtuvaan tarpeeseen arviolta ainakin vuoteen 2036 asti. Vuoden 2037 jälkeiseen kasvuun varaudutaan

esimerkiksi tekemällä laajennusvarauksia tuleviin toimipisteisiin rakennushankkeiden yhteydessä. Noin 100 lisäpaikalla kokonaiskapasiteetissa voidaan varautua esimerkiksi edellä mainittujen täydennys- ja muutoskoulutuksen tarpeisiin. Nämä koulutukset eivät ole useimmiten täyspäiväisiä, joten 100 lisäpaikan kapasiteetilla pystytään tarjoamaan osa-aikaista koulutusta esim. kaksinkertaiselle määrälle muutos- ja täydennysopiskelijoita.

Esiselvityksessä ja tarveselvityksessä on kasvuodotuksia käsitelty kasvatuksen ja oppimisen toimialan ja Varian johdon kanssa määrittäen, mihin koulutuksiin ja millä volyymeilla kasvu kohdistuu.

3.3 Esiselvitykset / vaihtoehtoiset tilanhankintatavat / muiden palvelutarpeiden yhdistäminen (toimitilaverkkoselitykset) (Muokattu 2025)

Konsulttitoimisto Boost Brothers Oy:n laatimassa Varian toimipisteiden esiselvityksessä (2.5.2019) todettiin, että Varian tavoitteena on siirtyä vuoteen 2028 ulottuvan ajanjakson aikana kahden toimipisteen malliin. Keskittämisen tavoitteita ovat päällekkäisyyksien poistaminen opintotarjonnasta, toimintojen keskittäminen ja tehostaminen, riittävien ja laadukkaiden opetustilojen tarjoaminen kasvavalle opiskelijamäärälle sekä tilatehokkuuden selkeä parantaminen.

Vuoden 2019 Varian toimipisteiden esiselvityksestä poiketen Vantaan ammattiopisto Varian hankkeissa on edetty seuraavasti:

- *Varia Vehkalan toimipiste on valmistunut elokuussa 2025.*
- *Korjaus- ja muutostöiden kohteena oleva Hiekkaharjun toimipiste jatkaa toimintaansa.*
- Varia on osa *Osaamiskampus*ta.
- Myyrmäen, Koivukylän ja Aviapoliksen tiloista luovutaan.

Vuoden 2019 esiselvityksessä esitettiin Hiekkaharjun oppilasmäärän lisäämistä 1880 opiskelijaan ja tämän mahdollistamiseksi rakennusten korjaus-, muutos- ja lisärakentamista. Opetusalojen muuttoliikenteessä oli kuitenkin tapahtunut uudelleenjärjestelyitä ja esiselvityksestä poiketen Varia Hiekkaharjuun oli vuoden 2021 hankesuunnitelman mukaisesti tarkoitus sijoittaa Varian toimipisteiden esiselvityksessä esitettyä pienempi opiskelijamäärä (1880 -> 1285 opiskelijaa) seuraaville opetusaloille: turvallisuusala, kone- ja tuotantotekniikka-ala, talotekniikka-ala, talonrakennusala, puhtaus- ja kiinteistöpalveluala, pintakäsittelyala sekä ravintola- ja cateringala. Toiminnan vaatimat tilamuutokset ja tilaratkaisut olivat tarkentuneet esiselvityksestä johtuen mm. osaamisalojen uudelleensijoittelusta eri toimipisteiden välillä. Pienempi opiskelijakapasiteetti luo

hankesuunnitelman mukaan kuitenkin varausta tulevalle kasvulle ja mahdollisuuden monikäyttöisten opetustilojen osittaiseen ulosvuokraukseen tai muihin mahdollisiin väliaikaistarpeisiin kuten esim. väistötilakäyttöön.

Tässä päivityksessä oppilasmäärä sekä opetusalat ovat edelleen muuttuneet. Oppilasmäärä vuoden 2025 päivityksessä on 1285 -> 1540 ja opetusalat seuraavat: turvallisuusala, kone- ja tuotantotekniikka-ala, talotekniikka-ala, talonrakennusala, puhtaus- ja kiinteistöpalveluala, pintakäsittelyala, ravintola- ja cateringala sekä elintarvikeala (leipuri), tutkintokoulutukseen valmentava koulutus.

Esiselvityksessä oli aikanaan esitetty lisärakentamistarvetta ruokalan laajentamiseksi, mutta siitä oli luovuttu vuoden 2021 hankesuunnitelman teon yhteydessä. Rakennuksen keittiön peruskorjaamista aluekeittiöksi oli myös esitetty vuoden 2021 hankesuunnitelman teon yhteydessä, mutta tätä muutosta ei tehty 2021 hankesuunnitelmaan. Tässä päivityksessä kohteeseen toteutetaan lisärakentamisella aluekeittiö, joka tuottaa n. 5000 annosta uloslähetettäväksi muihin kohteisiin. Rakennuksen nykyinen keittiö jatkaa kohdetta palvelevana valmistus- ja harjoittelukeittiönä.

Rakennuksen peruskorjauksen korjauslaajuus ja vaadittavat toimenpiteet ovat tarkentuneet esiselvityksestä, kun rakennuksesta on laadittu tarkempia kuntotutkimuksia. Toimitilaverkon kehittämisen aiheuttaman muuttoliikenteen ja opetustoiminnan kehittämisen vaatimien tilamuutosten laajuus sekä rakennuskokonaisuuden alkuperäisellä osalla että laajennusosalla ovat myös kasvaneet esiselvitykseen verrattaessa. Lisäksi hankesuunnitelmassa on huomioitu laajennusosan tilamuutosalueiden lisäksi laajennusosan PTS-toimenpiteet, kun peruskorjauksen suunniteltuna ajankohtana laajennusosa on jo noin 20 vuotta vanha, jolloin laajennusosan ylläpitotoimia on luontevaa suorittaa alkuperäisosan peruskorjauksen yhteydessä. Esiselvityksessä laajennusosan PTS-toimenpiteet eivät olleet mukana.

3.4 Kuntoarvio, sisäilma-, kosteus- ja haitta-aineselvitykset (Muokattu 2025)

Tähän *päivitettyyn* hankesuunnitelmaan sisältyvä rakennuksen kuntoarvio sekä korjauksen toimenpide-ehdotukset perustuvat seuraaviin tutkimuksiin ja selvityksiin (lisäksi tämän hankesuunnitelmatyön aikana suunnittelijoiden ja rakennuttajakonsultin tekemiin arvioihin rakennuksen kunnosta sekä korjauslaajuuksista ja -tarpeesta):

- Finnish Consulting Group Oy:n (FCG) laatimaan kosteus- ja sisäilmatekniseen kuntotutkimukseen (7.4.2021) rakennuksen A- ja B-osista

- Vahanen Rakennusfysiikka Oy:n laatimaan haitta-ainetutkimukseen (16.6.2021)
- *AFRY Finland Oy:n laatimaan rakennetyyppikohtaiseen riskiarvioon (20.12.2024)*

Rakennuksesta on aikaisemmin tehty lukuisia muita yksittäisiä pienempiä tutkimuksia, joista osa ei välttämättä enää ole relevantteja tai osaan selvityksistä ei löydy yksiselitteistä seurantatietoa tehdyistä jatkotoimenpiteistä.

3.5 Aiemmat päätökset ja selvitykset

Hiekkaharjun toimipisteestä on aikaisemmin laadittu seuraavat selvitykset:

- Varia, Hiekkaharju, Esiselvitys, Korjaustapaselvitys (4.6.2019)
- Varian toimipisteiden esiselvitys (2.5.2019)

Vantaan ammattiopisto Varian investointien kokonaisuutta käsiteltiin kaupunginjohtajan hankejohtoryhmässä lokakuussa 2020. Hankejohtoryhmän päätösten nojalla V*aria Hiekkaharjun peruskorjaushankkeesta laadittiin vuonna 2021 tarveselvitys ja hankesuunnitelma. Tämä dokumentti on päivitys vuoden 2021 hankesuunnitelmaan.*

4 RAKENNUKSEN KUVAUS JA KUNTO

4.1 Rakennuksen kuvaus

Hiekkaharjun toimipiste koostuu kahdesta osasta. Alkuperäinen vanha osa (A-B) on rakennettu vuonna 1963 ja laajennusosat (C-G) on rakennettu vuonna 2006.

Vuonna 1963 rakennettu alkuperäinen osa

Rakennuksen A-osassa on kolme kerrosta, jossa alin kerros on osittain maanpinnan alapuolella, B-osassa on kaksi kerrosta. Rakennuksen A-osassa on sijainnut hallinto- ja luokkatiloja sekä liikuntasali ja auditorio, B-osassa luokkahuoneita ja työsaleja.

Vanhan osan perustukset ovat paikallavalettuja betonirakenteita, ulkoseinälinjojen osalta maanvaraisia nauha-anturoita ja rakennusrungon sisällä pilarianturoita. A-osan alimmassa kerroksessa sijaitsee maanvastaisia betoniseiniä. Vanhan osan alapohjat ovat maanvaraisia, joista osassa alapohjat ovat kaksoislaatta-rakennetta, eristeenä Toja-levyä. Rakennuksen julkisivut ovat puhtaaksi muurattua tiiltä ja ulkoseinien sisäkuoret betonia, pois lukien hallitilojen pohjoisen puoleinen julkisivu, jossa on sekä betonista että tiilimuurattua julkisivua. Ulkoseinien lämmöneristeenä

on käytetty mineraalivillaa. Sokkelit ovat paikallavalubetonia, joissa sokkelihalkaisussa on käytetty Toja-levyä. Väli- ja yläpohjat ovat ylälaattapalkistoja, poikkeuksena väestönsuojien massiiviset betonirakenteet sekä IV-konehuoneiden lisäkannatukset. A-osan puurakenteisen tuulettuvan vesikaton vesikatteena on huopakermi. B-osalla on konesaumattu teräskate, jossa betoninen yläpohjarakenne on lappeen suuntainen. Vesikatolla on lukuisia kattoikkunoita ja teknisiä laitteita.

Vanhan osan ilmanvaihtona toimii koneellinen tulopoisto. A- ja B-osissa on eri aikakausilta taloteknisiä järjestelmiä, joiden yhteensopivuudesta ei ole varmuutta. Vanhassa osassa on ainakin kuusi eri ilmanvaihtokonetta, jotka palvelevat eri käyttötiloja. Liikuntasalin ilmanvaihtoa on parannettu vuoden 2014 remontissa, jossa on uusittu IV-kone ja rakennettu toinen IV-konehuone käytettävissä olevien LVI- ja rakennesuunnitelmien mukaan.

Alkuperäisen osan suojelumääräykset, rakennushistoriaselvitys

Varia Hiekkaharjun A- ja B-osat on suojeltu asemakaavassa. Kaavaselostuksessa 2004 suojelumerkintä on kuvailtu seuraavasti: ”Suojeltava rakennus.

Historiallisesti / kulttuurihistoriallisesti / rakennustaiteellisesti / kaupunki- tai kyläkuvan kannalta arvokas rakennus / rakennuksen osa, jonka ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Erityisesti julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja.”

Rakennussuojelun vaatimuksia on kartoitettu rakennushistoriaselvityksellä (Tikkurilan ammattikoulun rakennushistoriaselvitys 2021, Arkkitehtitoimisto Avario Oy). Rakennushistoriaselvityksessä todetaan, että erityistä huomioita tulee korjauksessa kiinnittää räystäsrakenteen ja nauhaikkunoiden muodostaman kokonaisuuden säilyttämiseen. Tiiliverhous tulee uusia nykyisen tiilen värisenä. Korjauksen yksityiskohdat tulee suunnitella huolellisesti alkuperäistä 60-luvun henkeä kunnioittaen. Sisätiloissa merkittävimpiä ovat portaat ja pääaula, joiden säilyneitä rakennusosia, kuten kaiteet, tulee säilyttää myös jatkossa. Aulatilojen ja porrashuoneiden korjaus ja materiaalivalinnat tulee suunnitella alkuperäinen ilme huomioiden.

Vuonna 2006 rakennettu laajennusosa

Rakennuksen laajennusosa on kiinni alkuperäisessä rakennuksessa A-osan pohjoispäädyssä liikuntasalin takana. Laajennuksen yhteydessä lisäksi B-osan päätyyn kone- ja metallialan tilojen jatkeeksi on tehty laajennusosa G.

C-osassa on rakennuksen pääsisäänkäynti mukaan lukien ruokala ja keittiötilat, kellarissa mm. väestönsuoja ja teknisiä tiloja. D- ja E-osissa on sijainnut opintoalakohtaisia työtiloja. F-osa on entinen asuntolarakennuksen kellarissa sijaitseva lämmönjakohuone, joka on säilytetty käytössä. Maanpäällinen osuus on purettu vuonna 2014.

Laajennuksen osat C ja D:n länsipääty on perustettu maanvaraisilla pilarianturoilla, loppuosa D:stä sekä E, F ja G on perustettu teräsbetonisilla paalupilarianturoilla. Maanvaraisilla alueilla on maanvarainen alapohja, paalutetuilla alueilla sen sijaan ontelolaatasto alustatilalla. Kantavina rakenteina toimii teräsliittopilarit ja -palkit sekä väli- ja yläpohjissa ontelolaatastot. Ulkoseinät ovat pääosin termorankaseiniä ja paikoittain sijaitsee sisäkuorielementtiseiniä, molemmissa rakenteissa julkisivuna on tiilimuuraus. Yläpohjan lämmöneristeenä on kevytsora ja pintamateriaalina tasausbetoni ja kumibitumikermikate. IV-konehuoneita sijaitsee vesikatolla sekä E-osassa.

Rakennuksen lämmitysjärjestelmä

Kiinteistö on liitetty Vantaan Energian kaukolämpöverkkoon. Lämmönjakohuone sijaitsee ns. sisäpihalla B-osan pohjoispuolella sijainneen asuntolarakennuksen kellarissa. Asuntolaosa on purettu vuonna 2014. Lämmönjakohuone on jätetty kellariin ja sen päälle on rakennettu ns. sisäänkäyntikoppi.

4.2 Rakennuksen kunto

Rakennuksen kuntoarvio sekä muutos- ja korjaustoimenpidelaajuudet perustuvat kappaleessa 3.4 mainittuihin tutkimuksiin ja kappaleessa 3.5 mainittuihin selvityksiin, käyttäjien ja tilaajan kanssa käytyihin keskusteluihin ja 2019 syksyllä esiselvityksen yhteydessä tehtyyn visuaaliseen kuntoarvioon kiinteistöstä sekä rakennusosien käyttöikään, jota on täsmennetty ja päivitetty hankesuunnittelussa. Rakennuksen alkuperäisen osan kuntoa, eri rakennusosien teknistä toimivuutta ja toimenpide-ehdotuksia vanhasta osasta on kuvailtu tarkemmalla teknisellä esitys- ja detaljitasolla kosteus- ja sisäilmateknisessä kuntotutkimuksessa.

Rakennukseen on aikaisemmin tehty lukuisia korjaus- ja muutostoimenpiteitä mm. kosteusvaurio- ja sisäilmakorjauksia, tila- ja taloteknisiä uudistuksia ym. korjauksia, joita on lueteltu mm. kuntotutkimuksessa sekä esiselvityksessä.

Kuntoarvioinnin periaatteet

Rakennusosien kuntoluokitukset on esitelty taulukossa 1. Kuntoluokittelussa on käytetty RT-kortin ”RT 18-11061 Kiinteistön kuntoarvio, Kuntoluokan määräytyminen” mukaista luokitustapaa.

Taulukko 1. *Kuntoluokat, ”RT 18-11061 Kiinteistön kuntoarvio, Kuntoluokan määräytyminen, Taulukko 1” mukaan.*

Kuntoluokka	Kuvaus
5 – Uusi	Uusi tai uudenveroinen, ei toimenpiteitä seuraavan 10 vuoden kuluessa.
4 – Hyvä	Rakennusosissa käytön jälkiä ja vanhenemista havaittavissa ainoastaan vähissä määrin, tarve kevyelle huoltokorjaukselle 6...10 vuoden kuluessa.

3 – Tyydyttävä	Rakennusosissa käytön jälkiä ja vanhenemista havaittavissa, tarve kevyelle huoltokorjaukselle 1...5 vuoden kuluessa tai peruskorjaukselle 6…10 vuoden kuluessa. Äkillisen akuutin korjaustarpeen riski on vähäinen.
2 – Välttävä	Rakennusosien käytön jäljet ja vanheneminen ovat huomiota herättäviä, tarve peruskorjaukselle 1…5 vuoden kuluessa. Äkillisen akuutin korjaustarpeen riski on suuri.
1 – Heikko	Rakennusosa on ohittanut peruskorjausajankohdan ja se on tarve uusia seuraavan 1...5 vuoden kuluessa.

Rakennuksen alkuperäisen osan kunto

Rakennuksen alkuperäinen osa on rakennettu vuonna 1963 eli rakennus on lähes 60 vuotta vanha. Käyttöiän puolesta rakennus lähestyy peruskorjausikää. Osaa rakenteista ja järjestelmistä on kuitenkin korjattu rakennuksen elinkaaren aikana. Rakennus on paitsi rakennusteknisestä näkökulmasta osittain toimimaton ja vaurioitunut, myös osittain toiminnallisesti vanhanaikainen. Vanhassa osassa on myös lukuisia kertoja raportoitu sisäilmaongelmista. Näistä viimeisimpänä hallintotilat ovat muuttaneet pois A-siivestä väistötiloihin laajennusosan puolelle. Rakennuksen alkuperäisen osan kuntoa, eri rakennusosien teknistä toimivuutta ja toimenpide-ehdotuksia vanhasta osasta on kuvailtu tarkemmalla teknisellä esitys- ja detaljitasolla FCG:n laatimassa kosteus- ja sisäilmateknisessä kuntotutkimuksessa.

Rakennuksen alkuperäisen osan rakennusosien keskimääräinen kunto on tyydyttävä ja paikoittain välttävä. Siten seuraavan arviolta 5 vuoden aikana vanhan osan kohdalla on syytä varautua laajamittaisen peruskorjauksen tarpeeseen. Kiireellisempiä toimenpiteitä sisäilman parantamiseksi ja opetustoiminnan mahdollistamiseksi tulee suorittaa viipymättä jo ennen peruskorjausta. Taulukossa 2 on esitetty koko vanhan osan keskimääräiset kuntoluokitustiedot rakennusosittain, jonka runko perustuu TALO-2000-nimikkeistöön. Kuntotaso vaihtelee merkittävästi alueen ja rakenteen perusteella. Siten tarkemmat kuvaukset muutos- ja korjaustoimenpiteistä on esitetty jäljempänä kappaleissa 5–8 sekä hankesuunnitelman oheismateriaalina olevissa tilakaavioissa, järjestelmäkuvauksissa ja muissa liitteissä.

Taulukko 2. *Rakennuksen alkuperäisen osan rakennusosien keskimääräiset kuntoluokat.*

Rakennusosat	**Kuntoluokka**
Alueosat	
Pintarakenteet ja muut alueosat	Tyydyttävä
Salaojat ja kuivatusrakenteet	Välttävä
Hulevesijärjestelmät	Välttävä
Talo-osat	
Perustukset	Hyvä
Sokkelit	Välttävä

Maanvastaiset seinät	Välttävä
Alapohjat	Välttävä
Runko	Hyvä
Tiiliverhoillut ulkoseinät	Välttävä
Betonikuoriset ulkoseinät	Tyydyttävä
Ikkunat	Hyvä
Ulko-ovet	Tyydyttävä
Vesikatot	Tyydyttävä
Räystäsrakenteet	Välttävä
Sadevedenohjausjärjestelmä	Välttävä
Tilaosat	
Väliseinät	Tyydyttävä
Lattiapinnat	Välttävä
Kattopinnat	Tyydyttävä
Seinäpinnat	Tyydyttävä
Tilavarusteet ja muut tilaosat	Tyydyttävä
Tekniikkaosat	**Kuntoluokka**
Lämmitysjärjestelmät	Tyydyttävä
Vesi- ja viemärijärjestelmät	Tyydyttävä
Ilmanvaihtojärjestelmät	Tyydyttävä
Sähköjärjestelmät	Tyydyttävä
Tietotekniikkajärjestelmät	Tyydyttävä

Alkuperäisen osan merkittävimmät puutteet ja ongelmakohdat liittyvät ulkovaipparakenteisiin, kattovesien ohjaukseen ja ulkopuolisiin kuivatusrakenteisiin, sekä käyttöiältään ja toiminnallisuudeltaan vanhentuneisiin teknisiin järjestelmiin. Rakennuksen ulkopuolisissa kuivatusrakenteissa, kuten mm. salaojissa ja pinnantasauksessa, on merkittäviä puutteita, jotka lisäävät perustus- ja maanvastaisten rakenteiden kosteusrasitusta. Rakennuksen perustuksissa ei esiinny puutteita muuten kuin maanvastaisissa seinissä ja sokkelirakenteissa, joiden eristetilassa esiintyy mikrobivaurioita korkealle kosteusrasitukselle altistumisen takia. Alapohjan kosteusteknisessä toiminnassa on laaja-alaisesti merkittäviä puutteita.

Yli puolessa ulkoseinärakenteista otetuista näytteistä oli viitteitä tai lieviä viitteitä vauriosta. Ongelma-alue ulkoseinärakenteiden osalta on rakennuksen tiiliverhoiltu ulkoseinä. Rakennuksen kantavissa rakenteissa ei itsessään ole puutteita, vaan

seiniin ja sokkeleihin kohdistuvat toimenpidetarpeet koskevat eristemateriaalien uusimista ja ulkoseinärakenteen tuuletuksen tehostamista. Täten tiiliverhous joudutaan purkamaan ja se uusitaan suojelumääräysten mukaisesti. Rakennuksen ikkunat ovat uusittuja, mutta ikkunoiden liittymärakenteissa esiintyy alkuperäisiä rakennusosia, joissa havaittiin osittain mikrobivaurioita. Lisäksi rakenteiden ja ikkunoiden liittymärakenteet ovat epätiiviitä, jolloin epäpuhtaudet voivat siirtyä maaperästä sekä vaurioituneista rakenteista sisäilmaan niiden ilmayhteyden takia. Rakennuksen vesikatto itsessään on tyydyttävässä kunnossa, mutta vedenohjausjärjestelmä on epäluotettava ja räystäsleveydet riittämättömiä.

Rakennuksen tilaosat ovat tyydyttävässä kunnossa, tiiliväliseinissä on paikoittaisia korjaustarpeita, muissa tilaosissa, kalusteissa ja varusteissa käytön jälkiä ja vanhenemista on havaittavissa. Lattiapäällysteissä havaittiin paikallisesti VOC-Bulk-näyttein sekä aistinvaraisesti kemialliseen hajoamiseen viittavia merkkejä alapohjien puutteellisen kosteusteknisen toimivuuden ja korkealle kosteusrasitukselle altistumisen takia. Ensimmäisessä kerroksessa on paikallisesti suoritettu peruskorjausta märkä- ja käytävätiloissa oletettavasti vuonna 2014. Näissä tiloissa korjaustoimenpiteinä riittävät tarvittavat ylläpitotoimet. Pinnoitemateriaalit ovat rakennuksessa muuten yleisesti ottaen tyydyttävässä kunnossa.

Vahanen Rakennusfysiikka Oy:n suorittamassa haitta-ainetutkimuksessa (2021) kartoitettiin materiaalit, joiden purkutyö ja poisto tulee tehdä haitta-ainepurkutyönä tai asbestipurkutyönä. Rakennuksessa ei havaittu rakennusmateriaaleja, joiden haitta-aineista olisi välitöntä vaaraa käyttäjille. FCG:n suorittama kuntotutkimus (2021) ei käsitellyt rakennuksen tekniikkaosia, mutta rakennuksen iän ja hankesuunnitelmavaiheessa tehtyjen katselmointien perusteella järjestelmät ovat ainakin osittain käyttöikänsä päässä tai lähellä sitä. Rakennuksen lämmitys-, vesi- ja viemäri-, sähkö- ja tietotekniikkajärjestelmät uusitaan suurin osin. Rakennuksessa sijaitsee eri aikakausina asennettuja ilmanvaihtojärjestelmiä, jotka ovat ainakin osittain käyttöiältään vanhentuneet eivätkä vastaa toiminnallisuudeltaan nykyaikaisen koulurakennuksen sisäilman vaatimuksia. Liikuntasalin ilmanvaihtojärjestelmä on uusittu vuonna 2014. Rakennuksen A-osan sisäisesti toteutettu sadevesiviemärijärjestelmä on epäluotettava ja ulkopuoliset vedenohjaus- sekä sadevesikaivojärjestelmät ovat puutteellisia.

Rakennuksen laajennusosan kunto

Vuonna 2006 rakennetun laajennusosan kunto on kauttaaltaan hyvä. Kunnon ylläpitämiseksi riittävät pitkäntähtäimen korjaussuunnittelun (PTS) mukaan toteutettavat järjestelmälliset ylläpitotoimet, poikkeuksena tässä hankesuunnitelmassa mainitut toimenpiteet laajennusosan rakennusosiin. Tarkemmat kuvaukset tilamuutosten yhteydessä tehtävistä muutostoimenpiteistä sekä ylläpitotoimista on esitetty jäljempänä kappaleissa 5–8 sekä hankesuunnitelman oheismateriaalina olevissa tilakaavioissa ja muissa liitteissä.

5 TILOJEN TOIMINNAN KUVAUS, TILAOHJELMA JA TILOJEN VAATIMUKSET

5.1 Tilojen toiminnan kuvaus

5.1.1 *Eri toimintojen tila (Muokattu 2025)*

Hiekkaharjuun sijoittuvat osaamisalat ja arvio opiskelijamääristä v. 2028 on kuvattu alla olevassa taulukossa (Taulukko 3).

Taulukko 3. *Varian osaamisalojen mitoitusopiskelijamäärät.*

Varian osaamisala	***Päivitetyt opiskelijamäärät 2028***
Turvallisuusala	*100 opiskelijaa*
Kone- ja tuotantotekniikka-ala	*100 opiskelijaa*
Talotekniikka-ala	*240 opiskelijaa*
Talonrakennusala	*240 opiskelijaa*
Puhtaus- ja kiinteistöpalveluala	*100 opiskelijaa*
Pintakäsittelyala	*140 opiskelijaa*
Ravintola- ja cateringala	*340 opiskelijaa*
Sisutusala	*60 opiskelijaa*
Elintarvikeala (leipomo)	*100 opiskelijaa*
Tutkintokoulutukseen valmentava koulutus	*120 opiskelijaa*
Yhteensä	***1540 opiskelijaa***

Hiekkaharjun toimipisteessä säilyvät osaamisalat ovat kone- ja tuotantotekniikka-ala, talotekniikka-ala, talonrakennusala, puhtaus- ja kiinteistöpalveluala, pintakäsittelyala sekä ravintola- ja cateringala. Hiekkaharjuun muuttavat lisäksi uusina aloina turvallisuusala sekä elintarvikeala ja Hiekkaharjusta pois (Vehkalan uudisrakennuskohteeseen) muuttaa sähköala. Hius- ja kauneudenhoitoala poistuu myös Hiekkaharjusta vuonna 2028.

Osaamisalojen tilat vastaavat kunkin koulutusalan alakohtaisiin toiminnallisiin tarpeisiin. Alojen opetustilat koostuvat teoriatiloista sekä ammatilliseen opetukseen soveltuvista alakohtaisista tiloista, kuten työsaleista ja muista erityisosaamista tukevista opetustiloista. Lisäksi opetustilojen läheisyyteen sijoitetaan alakohtaisten tarpeiden mukaan mitoitetut tavaransäilytyskaapit opiskelijoille sekä pienryhmätiloja. Toiminnan mitoitusperiaatteet ja tavoitteet on kuvattu tarkemmin kappaleessa 5.2 (Tilaohjelma) ja kunkin alan tilatarpeet ja tilamuutoksia on kuvailtu tarkemmin hankesuunnitelman oheismateriaalina olevissa tilakaavioissa.

5.1.2. Yhteiset tilat

Hiekkaharjun toimipisteessä sijaitsevia yhteisiä tiloja ovat mm. yhteisten opintojen (YTO) yleisopetustilat sekä liikuntasali ja sen puku- ja pesutilat. YTO-tilat sijoitetaan mahdollisuuksien mukaan keskitetysti rakennukseen siten, että tilat ja YTO-opintojen opettajien työtilat ovat lähekkäin. Rakennuksessa sijaitsevat myös liikuntasali sekä kuntosali.

5.1.3 *Henkilökunnan tilat (Muokattu 2025)*

Opetushenkilökunnan tilat on mitoitettu vanhalla osalla pitkälti keväällä 2025 käytyjen käyttäjätapaamisten pohjalta. Lähtökohtaisesti uuden osan opetushenkilökunnan työ- ja taukotilat säilyvät pitkälti ennallaan.

Hallitilojen yhteydessä sijaitsevat työtilat toteutetaan vastaamaan opetusta harjoittavien henkilöiden määrää. Vanhan osan työtilojen suunnittelu- ja tilanjakoratkaisuja tulee täsmentää vielä jatkosuunnitteluvaiheessa. Työtilojen käyttöperiaatteet (oma- / yhteiskäyttöinen työpiste) ovat pikemminkin käytännön menetelmäasia, mutta suunnitteluratkaisut ovat käyttäjien määritettävissä yhä suunnitteluvaiheessa, jolloin ratkaisuja voidaan viedä haluttujen toimintaperiaatteiden suuntaan.

Varian osaamisalojen opettajien ja ohjaajien tilat säilyvät lähtökohtaisesti omien alojensa lähettyvillä. Vanhan osan ensimmäisen kerroksen hallien yhteyteen toteutetaan tilat teknisten osaamisalojen opettajille ja ohjaajille. Toisen kerroksen B-siiven käytävän varrella sijaitsevia nykyisiä työtiloja peruskorjataan sekä toteutetaan uusia työtiloja. Työtiloista tehdään avonaisempia ja nykyaikaisempia purkamalla väliseiniä huoneiden välistä ja näin toteutetaan suurempia työtilakokonaisuuksia. Taukotiloja toteutetaan myös toiseen kerrokseen teknisten alojen opettajille.

Yleishallinnon työtilat toteutetaan vanhan osan toiseen kerroksen A-siipeen nykyisen kirjasto / monitoimitilan ja sen viereisiin tiloihin. Monitoimitilasta rajataan edustusneuvottelutila, joka avautuu arkkitehtonisesti arvokkaan lasiseinän kautta myös aulatiloihin. Työtilat toteutetaan mahdollisuuksien mukaan avotoimistomaisemmaksi edustusneuvottelutilan viereen. Hallinnon tarpeiden mukaisia varastointi- ja neuvottelu- sekä hiljaisen työskentelyn tiloja tehdään purkamalla sekä rakentamalla uusia väliseiniä. Hallinnon tilojen tilajärjestelyissä on kuultu käyttäjää keväällä 2025 ja henkilökohtaisista huoneista on luovuttu.

Rakennuksessa keskeiselle sijainnille vanhan osan toiseen kerroksen A-siipeen toteutetaan Varian opintotoimisto. Muut opiskelijapalvelut sijoitetaan opintotoimiston yläpuolelle kolmanteen kerrokseen. Varian opinto-ohjaajat jatkavat nykyisissä tiloissaan hajautetusti rakennuksessa eri sijainneissa osaamisalojen tilojen

lähettyvillä ja erityisopettajille voidaan osoittaa esimerkiksi vanhan osan kolmannesta kerroksesta yhteisesti käytettävistä tiloista erilliset omat huoneet, jos näille koetaan vielä olevan tarvetta. Muuten yhteiskäyttötilat on tarkoitettu kaikkien käyttöön ja niitä ei tässä päivityksessä ole tutkittu tarkemmin.

Opiskelijahuollon tilat, eli terveydenhoitajien, psykiatrisen sairaanhoitajan, lääkärin, kuraattoreiden sekä psykologien työ- ja vastaanottotilat toteutetaan pääosin vanhan osan kolmanteen kerroksen A-siipeen. Vanhan osan ensimmäisessä kerroksessa olevat opiskelijahuollon tilat säilytetään ja peruskorjataan. Opiskelijahuollon ja muiden opiskelijapalveluiden henkilökunta hyödyntää henkilökunnan taukotiloja vanhan osan kolmannessa kerroksessa muiden opiskelijahuollon tilojen yhteydessä.

Ateriapalvelun, puhtaanapidon sekä kiinteistönhoitajien tauko- ja sosiaalitilat säilyvät nykyisissä sijainneissaan.

5.1.4 *Puku-, pesu- ja wc-tilat (Muokattu 2025)*

Vanhan puolen puku-, pesu- ja wc-tilat peruskorjataan, pl. liikuntasalien puku- ja pesutilat, joita on peruskorjattu viimeisen vuosikymmenen aikana. Vanhan osan pukuhuonetilat muutetaan pääosin avoimiksi lokerotiloiksi, joiden yhteydessä on wc- ja pesutiloja, joita voidaan hyödyntää tarvittaessa pukeutumistiloina.

5.1.5 *Ateriapalvelun tilat (Muokattu 2025)*

Tämän päivityksen yhteydessä aluekeittiön kokoa ja toimintaa tarkasteltiin keittiösuunnittelijan sekä käyttäjän kanssa. Aluekeittiön annoskapasiteettia tulisi kasvattaa reilusti vuonna 2021 esitetyistä määristä. Esitetty nykyinen tarve olisi vähintään 4000 annosta päivässä. Selvityksen myötä todettiin, että nykyinen keittiötila vastaa huonosti aluekeittiön toiminnan tarpeisiin. Nykyinen keittiötila sijoittuu eri kerrokseen huoltopihan kanssa ja aiheuttaa siksi logistisia haasteita toiminnalle. Nykyinen yksi koko kiinteistöä palveleva hissi ei riitä palvelemaan aluekeittiön tarpeita. Aluekeittiötä varten pitäisi toteuttaa vähintään uusi nostin/hissi, jolla uloslähetettäviä annoksia pystyttäisiin siirtämään riittävällä volyymilla kerrosten välillä.

Nykyisen keittiön muuttaminen aluekeittiöksi vaikuttaisi myös Hiekkaharjun yksikön opetustoimintaan. Nykyisin keittiö toimii myös opiskelijoiden harjoittelukeittiönä, jolloin aluekeittiön tilat tulisi olla eriytettävissä vähintään varastointi- ja työstötiloiltaan opetustoimintaan käytettävistä tiloista. Tällöin tilantarve kasvaisi entisestään.

Toiminnallisesti aluekeittiön sijoittaminen 4000 annoksen volyymilla nykyisen keittiön tiloihin todettiin näin ollen toimimattomaksi ja aluekeittiö päätettiin sijoittaa tontille omana kokonaisuutenaan erilleen koulun keittiötiloista.

Nykyisen keittiön osalla tehdään PTS-toimenpiteitä, jotka tarkennetaan jatkosuunnitteluvaiheessa. Ruokalan yhteydessä ollut myymäläkahvio siirretään uusiin tiloihin. Henkilöstöruokailun järjestäminen opetustoiminnan kautta ja siihen tarvittava ruokailutila sijoitetaan entisen myymäläkahvilan paikalle.

Uusi aluekeittiö toteutetaan lisärakennuksena B-siiven jatkoksi. Aluekeittiöstä uloslähetettävien annosten määrä on n. 5000 päivässä. Valmistuslinjoina aluekeittiössä on cook and chill sekä kylmävalmistus. Aluekeittiön lisärakennukseen sijoitetaan myös aluekeittiön henkilökunnan sosiaali- ja taukotilat sekä neuvottelutilat mm. reseptiikkamaisteluita varten.

Nykyisten keittiötilojen ja ruokasalin vaatimukset:

- *Keittiön nykyisellä lastausalueella tulee huomioida tulevat raaka-ainekuljetukset siten, että huoltoautolla on riittävä tila kääntymiseen.*
- *Keittiön rullakko- ja laatikkovarastoa pitää laajentaa.*
- *Kylmä- ja pakastehuoneiden kylmäkoneikot on tarvittaessa vaihdettava tämän päivän kylmäainevaatimuksien mukaisiksi (GWP-arvon tulee olla alle 150).*
- *Keittiötilassa tehdään PTS-toimenpiteitä, joita tarkennetaan jatkosuunnitteluvaiheessa.*
- *Keittiön tila- ja laitesuunnittelussa huomioidaan opiskelijoiden harjoittelujaksot keittiöllä.*
- *Keittiön poistoilmasta otetaan lämpö talteen (tuloilman lämmitys) ja tarpeenmukainen ilmanvaihdon ohjaus sekä jäähdytys.*
- *Keittiön jätetilaan sijoitetaan manuaalinen metallinpuristin. (Tämä tarkistettava jatkosuunnittelussa.)*
- *Ruokasalin linjastojen paikat tarkastetaan jatkosuunnitteluvaiheessa ja salin akustiikkaan on kiinnitettävä huomiota.*
- *Ruokailulinjastot suunnitellaan ilman tarjottimia käytettäviksi sekä lisätään juoma- ja leipäpisteitä salille.*
- *Ruokasalin astianpalautus oltava suljettavissa sähköruloseinällä.*

Aluekeittiön vaatimukset:

- *Huoltopihalla riittävät tilat samanaikaisesti pitkälle toimitusautolle (13 m) sekä kahdelle pienemmälle kuljetusautolle.*
- *Aluekeittiö varustetaan varavoimalla ja varavedelle tulee olla vähintään liitäntäpiste.*
- *Aluekeittiön tiloihin sijoitetaan varautumisvarasto n.20 m^2.*
- *Tuotantolinjat cook and chill- sekä kylmävalmistukselle.*

- *Riittävät varastointi-, säilytys-, pakkaus-, vastaanotto- ja lähetystilat sekä astianpesutilat.*
- *Riittävä rullakko- ja laatikkovarasto.*
- *Tuotantomäärätavoite 5000 annosta päivässä.*
- *Tiloissa henkilöstön sosiaali- ja taukotilat sekä neuvottelutilat. (Henkilöstöä arviolta 13–15.)*
- *Jos tilat kahdessa kerroksessa, tulee tila varustaa nostimella.*
- *Varavoimakone poikkeustilanteita varten.*

Aluekeittiön vaatimuksia tulee tarkentaa jatkosuunnitteluvaiheessa.

5.1.6 Siivoustilat

Puhtauspalvelun tavoitteet rakennuksen hyvälle siivottavuudelle: puhtaat tilat luovat puitteet terveelliselle ja turvalliselle oppimiselle. Yläpölyjen kertymistä suunnitteluratkaisuissa tulee välttää: turhia ulokkeita ja korkealla olevia puhdistettavia pintoja, joihin pöly pääsee kerääntymään. On huomioitava, ettei korkealla olevia yläpölyjä ole mahdollista poistaa päivittäisessä siivouksessa, mikä vaikuttaa sisäilman laatuun heikentävästi.

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

Siivoustilojen suunnittelussa käytetään RT-kortteja, joissa annetaan suosituksia siivoustilojen sijoituksista ja mitoituksesta. Tilojen varustelussa käytetään Vantaan kaupungin määriteltyjä varusteita. Siivouskeskuksia tarvitaan yhteensä kaksi kiinteistön koon ja siivottavien alueiden etäisyydet huomioiden. Siivouskeskuksista toinen sijoitetaan ensimmäiseen kerrokseen. Näin mahdollistetaan tavarantoimitusten joustavuus. Toinen siivouskeskus sijoitetaan kiinteistön toiseen kerrokseen – kuitenkin lähelle hissiä. Siivouskeskukset tulee varustaa 8 kg:n ja 6 kg:n teollisuus pyykinpesukoneilla ja omilla jalustoillaan. Koneiden huolto- ja puhdistustilan tulee olla varustettuna hiekanerottelukaivolla ja käsisuihkulla. Tilassa pestään päivittäin siivouspyykkiä sekä tehdään koneiden huolto- ja puhdistustehtäviä. Tilojen hyvästä ilmanvaihdosta tulee huolehtia, ja yhdistelmäkoneille tulee varata tiloihin riittävästi latauspistokkeita. Siivouskeskuksiin tulee sijoittaa hyllytilaa siivousliinoille ja mopeille sekä käytössä oleville puhdistusaineille. RST-altaat varustetaan laskutasoilla ja käsisuihkuilla siivouspyykin ja siivousvälineiden esikäsittelyyn sekä puhdistamiseen.

Edellä mainittujen lisäksi rakennukseen tulee liikuntasalin sekä pesu- ja pukutilojen yhteyteen siivoustila, johon sijoitetaan yhdistelmäkone, RST-allas käsisuihkulla, hiekanerottelukaivo sekä päivittäiselle siivoukselle tarvittavat varusteet.
Kohteen kaikki siivoustilat tulee jakaa tasaisesti siivottaville alueille niin, ettei etäisyys siivoustiloihin tule liian pitkäksi. Siivoustilat varustetaan ja kalustetaan päivittäisessä siivouksessa tarvittaville siivousvälineille ja mahdollisesti piensiivouskoneille. Siivoustilojen pintojen uusiminen on varsinkin vanhalla osalla tarpeellinen. Siivoustilojen läheisyydessä on hyvä olla varastotilaa käsipapereille, saippuoille, jätesäkeille ja muille hygieniatuotteille.

Siivouksen varastotilan tulee sijaita lähellä huoltopihaa ja ensimmäisen kerroksen siivouskeskusta. Varastotitilan ovien leveydessä tulee ottaa huomioon, että tukkutavarat toimitetaan puulavoilla. Varastotilaan tarvitaan lisäksi riittävästi hyllytilaa paperitavaralle, pyyherullille (puhtaille ja likaisille), jätesäkeille ja jätepusseille sekä eri käyttöön tarvittaville pesu ja puhdistusaineille.

5.1.7 *Jätehuollon tilat (Muokattu 2025)*

Kiinteistöllä on jätetila. Jätepiste sijaitsee huoltopihalla ja sitä tullaan jatkossakin käyttämään. *Aluekeittiön läheisyyteen tulee sijoittaa oma jätteenkeräyspisteensä. Koko kiinteistön jätteenkeräyksen toimintatapa tulee tarkentaa jatkosuunnitteluvaiheessa.*

Biojätteelle kylmätilan tulee sijaita lähellä ulkona olevaa varsinaista jätepistettä, josta kylmätilasta biojäteastioiden tyhjennykset hoidetaan. Muiden kierrätettävien jätejakeiden keräämiseen tarvitaan erillinen jätetila, johon myös puristimet sijoitetaan. Myös pienmetalli, lasi ja muovi tarvitsevat kierrätysastiat.

Kulkureitti jätepisteelle tulee olla lyhyt – myös muiden kiinteistön käyttäjien osalta. Lumenpoisto jätepisteeltä tulee olla hoidettavissa niin, etteivät jätteen tyhjennykset jää lumen takia tekemättä.

5.1.8 Väestönsuojatilat

Vanhan osan väestönsuojatiloissa on pääasiassa varastotiloja, eikä niitä kuntotutkimuksessa suositella käytettäväksi työskentely- tai opetustiloina. Peruskorjauksen yhteydessä seinä- ja lattiapinnoitteet suositellaan uusittaviksi hyvin vesihöyryä läpäisevillä pinnoitteilla. Uuden osan väestönsuojatiloissa on mm. kuntosali, varastotiloja ja serveritiloja. Uuden osan väestönsuojatiloihin ei kohdistu korjaustarpeita.

5.1.9 Pihan vaatimukset

Pihan vaatimuksia käsitellään kappaleessa 7.3., Rakennuspaikan toiminnalliset tavoitteet.

5.1.10 Muuta

Hankkeen käyttäjiä osallistetaan suunnitteluun, esimerkiksi opetus- ja työtilojen, pihan liikuntatoimintojen tai opiskelijoiden tilojen kalustuksen osalta. Tarkempi osallistamisen toimintatapa sovitaan suunnitteluvaiheen alussa.

5.2 *Tilaohjelma (Muokattu 2025)*

Tämän hankesuunnitelman päivityksen olennaisimmat muutokset vuoden 2021 hankesuunnitelmaan sisältyneeseen tilaohjelmaan nähden liittyvät muuttuneisiin oppilasmääriin ja vuonna 2028 Hiekkaharjussa opiskeltaviin aloihin sekä aluekeittiön sijoittamiseen rakennukseen.

Opiskelijapaikkoja vuonna 2028 on 1540. Vuoden 2021 hankesuunnitelman mukainen oppilasmäärä oli 1285. Muuten toiminnalliset tavoitteet pysyvät samoina kuin vuonna 2021.

Liitteissä tarkempi tilaluettelo sekä tilakaaviot.

Hankkeen laajuus- ja sisältömitoitukset perustuvat seuraaviin toiminnallisiin tavoitteisiin:

- Strateginen reagointi- ja sopeutumiskyky sekä tulevaisuuden ennakoitavissa oleviin muutoksiin, että sellaisiin muutoksiin, jotka eivät vielä ole tiedossa. Tässä hankkeessa erityistä painoarvoa annetaan valmiuteen reagoida työllisyystilanteen sekä työelämän tarpeiden muutoksiin. Koulutuksen painopisteet muuttuvat ja kehittyvät lähitulevaisuudessa.
- Hiekkaharjuun sijoittuva Varian toiminta: osaamisalat, opiskelijamäärien mitoitus, tavoiteryhmäkoot, lähiopetuksen ja työssä oppimisen määrä, lähiopetusmäärän jakautuminen eri tilaympäristöihin sekä lähiopetuksen toiminta-ajat.
- Varian osaamisalojen välinen synergia toiminnassa ja tilankäytössä:
    - Toiminnan osalta esim. osaamisaloja poikkileikkaavat koulutusohjelmat ja opintojaksot sekä osaamisalojen välinen vuorovaikutus arjessa.
    - Tilankäytön osalta tilojen yhteiskäyttöisyys.

Tarkennuksia toiminnallisiin tavoitteisiin:

- *Opiskelijamäärän mitoituksena tilakaavioissa on käytetty 1540 opiskelijaa.*

- Oppisopimuskoulutuksen, tutkinnon-osakoulutusten sekä ammattitutkintojen opiskelijamääriä on arvioitu lähinnä karkealla tasolla laskennan yksinkertaistamiseksi siitä syystä, että näiden lopullinen vaikutus tilankäyttöön on kokonaisuudessaan hyvin pieni.
- Lähiopetuksen tavoiteryhmäkoko: 20–25 opiskelijaa.
- Lähiopetuksen sekä työssä oppimisen määrätavoite: perustutkinnoissa lähiopetusta keskimäärin 70 % ja työssä oppimista 30 %.
- Toiminta-ajat: perustutkintojen lähiopetus ja muu toiminta sijoittuu pääsääntöisesti aikavälille ma-pe klo 8–16, 40 lähiopetusviikkoa/v. Oppisopimuskoulutuksen, tutkinnon-osakoulutusten ja ammattitutkintojen lähiopetus sekä päivällä että illalla.

Tarkennuksia tilojen yhteiskäyttötavoitteisiin toiminnassa:

- Tavoitellaan, suunnitellaan ja toteutetaan lähtökohtaisesti yhteiskäyttöisiä tiloja ja yhdenmukaisia tilaratkaisuja niiltä osin kuin se on mahdollista (mm. yleisoppimistilat, ryhmätyötilat, opettajien ja yleishallinnon työskentelytilat ja työpisteet).
- Osaamisalakohtaiset erikoistilat suunnitellaan ja toteutetaan osaamisalan tarpeiden mukaan huomioiden mahdolliset tulevaisuuden muutostarpeet, jotka eivät suunnittelu- ja rakentamishetkellä ole tiedossa.
- Mahdollisimman tasainen tiloissa läsnä oleva opiskelijamäärä. Mahdollisimman vähäinen vaihtelu tiloissa läsnä olevassa opiskelijamäärässä viikkojen, kuukausien, lukukausien ja lukuvuosien sisällä.
- Tilojen yhteiskäyttöisyys ja tilaohjelma edellyttävät Varialta mm. tilankäytön ja -varausten pelisääntöjen sopimista ja noudattamista, tilavarausjärjestelmää, tilankäytön seurantajärjestelmää sekä osaamisalojen sisäistä ja välistä yhteistyötä opintojen läpivientisuunnittelussa.
- Ammattiopiston opetustiloihin liittyy myös erityisiä alakohtaisia toiminnallisia tavoitteita sekä tilojen synergiaan ja yhteiskäyttöisyyteen liittyviä tavoitteita.

5.3 Tilojen vaatimukset

Tilat suunnitellaan Vantaan tilasuunnittelun ohjeiden ja koulusuunnittelun 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 turvalliset ja terveelliset.

6 RAKENNUS

6.0 Yleiset tavoitteet ja vaatimukset

6.0.1 Elinkaari- ja energiatehokkuustavoitteet

Rakennuksen E-lukutavoite on -30 %:n parannus nykyiseen E-lukuun. Hankesuunnitteluvaiheen (2021) alustavien energialaskelmien mukaan Varia Hiekkaharjun E-luku ennen peruskorjausta on 166 $kWh_E/m^2/a$ ja peruskorjauksen jälkeen 113 $kWh_E/m^2/a$. Tarveselvitysvaiheessa suunnitelluilla ratkaisuilla sekä 100 kWp aurinkopaneelikentällä rakennuksen E-luku paranee -32 %.

Aurinkosähköselvityksessä aurinkopaneelikenttä mitoitettiin kiinteistön sähkökuorman pohjatehoon, eikä ylituotantoa synny rakennuksen käyttöajan ulkopuolella.

Rakennus sijaitsee pohjavesialueella. Linjauksen mukaan maalämpöä ei voida hyödyntää pohjavesialueella Vantaalla.

Varia Hiekkaharjun tarveselvitys- ja hankesuunnitteluvaiheen alustavan hiilijalanjälkilaskelman mukaan rakennuksen hiilijalanjälki on n. 17,6 kg $CO2e/m^2/a$ ja hiilikädenjälki -0,2 kg $CO2e/m^2/a$. Laskentajakson pituus oli 50 vuotta ja laskentamenetelmänä käytettiin Ympäristöministeriön rakennuksen vähähiilisyyden arviointimenetelmää (2021) tietyin yksinkertaistuksin. Arvion perusteella peruskorjaushankkeen koko elinkaaren hiilijalanjälki 50 vuoden tarkastelujaksolla on n. 4,3 % pienempi kuin vastaavan laajuisen uudisrakennuksen. Peruskorjaushankkeen rakennusmateriaalien hankinnan hiilijalanjälki (A1-A3) on n. 80 % pienempi verrattuna vastaavan laajuiseen uudisrakennukseen. Sen sijaan peruskorjattavan rakennuksen energiatehokkuus ei yllä uudisrakennuksen tasolle, jolloin rakennuksen käytönaikaisen energiankulutuksen hiilijalanjälki on uudisrakennuksella n. 40 % pienempi verrattuna peruskorjattavaan rakennukseen.

Hankesuunnitelman oheismateriaalina Granlund Oy:n laatima Energia- ja hiilijalanjälkiraportti, jossa elinkaari- ja energiatehokkuustavoitteita on käsitelty tarkemmin.

6.0.2 *Tilatehokkuustavoite (Muokattu 2025)*

Alkuperäinen toimitilaverkon kehitykselle asetettu tilapaikkatehokkuustavoite on 10 htm^2/opiskelija. Rakennuksen vuonna 2021 tehdyn TS-HS vaiheen tilatehokkuus oli n. 16,2 htm^2/opiskelija. *Tämän päivityksen huoneistoalaan nähden tilatehokkuus on n. 13,7 htm^2 / opiskelija. Muutos johtuu pitkälti oppilasmäärän kasvusta.*

Tilapaikkatehokkuustavoitetta on hyvä peilata koko Varian toimitilaverkon kehitykseen. Varian uudisrakennuskohteiden tilankäytön ollessa hyvin tehokas tilapuskuri opiskelijamäärän kasvuun on keskitetty Hiekkaharjuun. Koska kohde on olemassa oleva rakennus ja vanha osa on rakennettu 1960-luvulla, eivät tilojen muodot, sijoittelu ja rakennuksen rakenne- ja runkoratkaisut mahdollista täysin uudisrakennukseen verrattavia toiminnallisia tilaratkaisuja. Siten kaikille rakennuksen tiloille on haastavampi löytää täysin selkeitä toimintoja Varian nykyisestä opetustarjonnasta ja siksi Hiekkaharjun toimipiste on järkevin kohde puskurin luomiseksi. Tästä syystä rakennuksen tilapaikkatehokkuuden pinta-alana käytetty rakennuksen kokonaishuoneistopinta-ala ei suoranaisesti vastaa Varian käytössä olevaa huoneistopinta-alaa, kun puskurina toimivat tilat hyödynnetään ulosvuokraukseen tai muuhun väliaikaiskäyttötarkoitukseen esim. väistötiloina. Siten tilatehokkuusluku on todellisuudessa suurempi kuin nimellisesti esitetty. Em. syistä peruskorjausrakennuksen tilatehokkuutta ei ole myöskään perusteltua verrata uudisrakennuksen tilatehokkuuteen.

6.0.3 Muuntojoustovaatimus

Tilojen suunnittelun tavoitteena on tilojen toiminnallinen ja tekninen monikäyttöisyys sekä muunneltavuus. Tilat muuntuvat tai ovat käytettävissä useampaan käyttötarkoitukseen, ja tekniset ratkaisut mahdollistavat tulevat käyttötarkoituksen muutokset.

Teknisen muuntojoustavauuden tavoitteet liittyvät opetustilanteisiin ja rakennuksen elinkaaren aikaiseen muuntojoustavuuteen:

- Mitoitetaan tekniset tilat ja varaukset muutokset mahdollistavaksi.
- Mahdollistetaan toimintojen joustava muunneltavuus opetustiloissa ja tilojen joustava käyttö erilasissa opetustilanteissa, esimerkiksi IV-työsalien ja talonrakennusalan työsalien muunneltavuuden mahdollistaminen riittävillä ja turvallisilla sähköpisteillä ja teknisillä varauksilla.
- Valittu AV-tekniikka, kalustus ja varustus sekä tilojen sijoittelu tukee vaihtelevia opetustapoja ja tilojen tehokasta ja monipuolista käyttöä.
- Hallitilojen tekniset ratkaisut mahdollistavat niiden toimivan ja monipuolisen käytön ja muuntojouston opetuksen tarpeiden muuttuessa.
- Henkilöstön ja hallinnon työtilat toteutetaan mahdollisuuksien mukaan muuntojoustavia ratkaisuja hyödyntäen ja tilojen monikäyttöisyys huomioiden.

6.0.4 Ääniolosuhteet

Sisätilojen meluntorjunnan, ääneneristyksen, huoneakustiikan ja tärinäeristyksen suunnitteluun tulee käyttää akustista suunnittelijaa. Ääniolosuhteiden suunnitteluun

tulee hankkeessa kiinnittää erityistä huomiota, työsaleissa on melua tuottavaa toimintaa, laitteita ja koneita. Ruokasalin akustiikkaa parannetaan.

Ääniolosuhteiden suunnittelussa noudatetaan Vantaan ohjeita suunnittelijoille sekä ympäristöministeriön ohjetta ääniympäristön suunnitteluun. Teoriaopetustiloissa, liikunta- ja musiikkitiloissa sekä ruokasalissa noudatetaan jälkikaiunta-ajoissa ja puheensiirtoindekseissä standardin SFS 5907 luokkaa A/B mikäli se on asetuksen ohjetta tiukempi. Muissa tiloissa, mikäli ympäristönministeriön ohje ääniympäristöstä ei muuta edellytä, noudatetaan luokkaa C.

Peruskorjattaviin opetustiloihin suunnitellaan tarvittavat äänentoisto- ja äänensiirtojärjestelmät. Suunnittelussa on huomioitava myös kuulemisympäristön esteettömyyden erityistarpeet.

6.0.5 Palotekniset vaatimukset

Olemassa olevan osan palotekniset vaatimukset eivät muutu peruskorjauksen yhteydessä. Palotekniset ratkaisut perustuvat rakennusajankohdan mukaisiin määräyksiin ja niiden täyttyminen tulee varmistaa peruskorjauksen yhteydessä. Palo- ja poistumisturvallisuuteen vaikuttavien laitteiden kunto ja toimivuus tulee tarkistaa sekä tarvittaessa saattaa nykyiselle vaatimustasolle.

Muutosten yhteydessä arvioidaan palotekninen toimivuus ja huomioidaan erityisesti poistumisturvallisuuden toteutuminen. Olemassa olevan rakennuksen poistumisjärjestelyt eivät vastaa nykyisiä määräyksiä.

Kokonaisuutta arvioitaessa huomioitavia asioita ovat mm. palo- ja räjähdysvaarallisten toimintojen tunnistaminen sekä muut kuin paloturvallisuuteen liittyvät turvallisuusasiat oppilaitosympäristössä. Lisäksi peruskorjauksen yhteydessä kiinnitetään huomioita mm. pelastushenkilöstön toimintaedellytysten turvaamiseen oppilaitosrakennuksessa. Tällaisia asioita ovat mm. käsin avattavien savunpoistoon tarkoitettujen ovien ja ikkunoiden määrä sekä sijoitus.

6.0.6 Sisäilmatavoitteet

Ilmavirtatavoitteet sisäilmastoluokan SL2018 mukaisesti S2. Sisäilmastotavoitteita tarkennettu tämän dokumentin LVIA-tekniset tavoitteet –osiossa.

6.1 *Arkkitehtoniset tavoitteet (Muokattu 2025)*

Vanhan osan julkisivun korjauksessa tulee huomioida 60-luvun osan ilmeen säilyttäminen: nauhaikkunan yhtenäisyys, vaakasuuntaiset linjat, tiilimuuraus ja pilarit ulokeosalla ja sisäänkäynneillä. Rakennuksen vaurioiden takia vanhoja materiaaleja on osin uusittu ja uusitaan lähes kokonaan peruskorjauksessa.

Erityistä huomiota tulee kiinnittää materiaalien valintaan, laatuun, väreihin ja yksityiskohtien detaljisuunnitteluun.

Julkisivun ja katon korjauksen periaatteita on määritelty alustavasti tarveselvitys- hankesuunnitteluvaiheessa ja niitä määriteltäessä on kuultu Vantaan kaupunginmuseon edustajia. Räystäälle on laadittu kaksi korjausvaihtoehtoa, joista toinen on alkuperäistä vastaava ja toinen on ulkopuolisella vedenpoistolla sekä lyhyellä räystäällä. Vantaa museo suosittaa räystään korjaamista alkuperäisen tyyppisellä räystäsvaihtoehdolla. Toteutusvaiheen räystäsratkaisu tulee hyväksyttää museolla. Tämän päivityksen yhteydessä tarkasteltiin myös alkuperäistä kattomuodon palauttamista vanhan matalan työsalisiiven osalla. Tämä tulee käydä myös museon kanssa läpi yhdessä räystäsratkaisun kanssa, jos kattomuoto päätetään palauttaa alkuperäiseen muotoonsa. Tiilimuurausta uusittaessa uuden tiilen tulee olla alkuperäisen värinen ja ilmeen alkuperäisen mukainen. Alkuperäisiä tiiliä voidaan säilyttää ja hyödyntää paikallisesti esimerkiksi pääsisäänkäynnin yhteydessä. Jo uusittujen ikkunoiden ja lasiseinien alkuperäinen väritys tulisi palauttaa.

Kaavan suojelumerkintä koskee rakennuksen julkisivuja, eikä sisätiloja ole museon toimesta inventoitu. Rakennushistoriaselvityksen mukaan sisätiloissa tärkeimpiä tilakokonaisuuksia ovat sisäänkäyntialueet, aulat ja portaat sekä niihin liittyvät auditorio, liikuntasali ja ruokasali. Alkuperäinen ruokasali, nykyinen kirjasto/monitoimitila liittyy aulaan lasiseinien kautta, ja tilan alkuperäinen hahmo ja suuret lasiseinät ulos ovat säilyneet. Näiden säilyneiden keskeisten tilojen peruskorjauksessa tulisi pyrkiä säilyttämään alkuperäisiä materiaaleja ja rakennusosia ja uusien pintojen ja värien valinnassa huomioida tilojen alkuperäinen ilme. Työtilojen, opetustilojen työsalien osalta tiloihin on tehty monia muutoksia, eikä tilarakenne vastaa enää alkuperäistä B-siivessä. Työtiloille ominaista ovat suuret lasiseinät ja pilarit sekä rouheat pintamateriaalit. Toimisto- ja teoriasiivessä olennaisimpia tiloja ovat aulojen ja portaiden yhteydessä olevat korkeat tilat, ylävalo ja tilojen osin alkuperäiset valaisimet sekä itse portaat.

2006 rakennetun osan muutokset ovat paikallisia toiminnallisia korjauksia, ja kohdistuvat kahvilan ja ruokasalin muutosten osalta rakennuksen keskeisiin yhteisiin tiloihin. Tilojen ilmeeseen ja muutoksen yksityiskohtiin tulee kiinnittää erityistä huomioita muutosten liittyessä rakennuksen pääsisäänkäyntiaulaan.

Aluekeittiötä varten tehtävä laajennusosa tulee sovittaa olemassa oleviin rakennuksiin, ja se ei saa jättää suojeltuja rakennusosia alisteiseksi.

6.2 Esteettömyystavoitteet

Opetustilat suunnitella pääosin esteettömiksi rakennuksen esteettömyydestä annetun valtioneuvoston asetuksen 241/2017 mukaan ja noudattaen

ympäristöministeriön ohjetta rakennuksen esteettömyydestä (2018). Sisäänkäyntien tulee olla katettuja ja esteettömiä. Poikkeamista esteettömyystavoitteista voidaan joillakin osin esittää; esimerkiksi aulatilojen kaiteisiin liittyen niiden arkkitehtonisiin ja rakennushistoriallisiin arvoihin perustuen (peruskorjauskohde).

6.3 Rakennetekniset tavoitteet (Muokattu 2025)

Yleistä

Korjattavien rakennusosien purkutyöt ja uudelleen rakentaminen suunnitellaan rakennusteknisesti siten, että rakenneratkaisut ovat turvallisia, luotettavia ja hyvän rakentamistavan mukaisia. Kaikessa suunnittelussa noudatetaan YM:n, RakMk:n ja RIL ry:n määräyksiä ja ohjeita sekä Vantaan kaupungin suunnitteluohjeita. Rakenneratkaisuissa vältetään monikertaisia työvaiheita vaativia rakenteita ja suositaan mahdollisimman yksinkertaisia ratkaisuja. Erityistä huomiota on kiinnitettävä rakenteiden ja rakennusmateriaalien pysymiseen kuivina koko rakennustyön ajan. Kaikissa rakenneratkaisuissa huomioidaan rakennusaikainen kosteudenhallinta. 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 -toimintamallia.

Rakennustöiden puhtausluokka on P1 (Sisäilmastoluokitus 2018).

Pintamateriaalit M1 luokkaa (Sisäilmastoluokitus 2018).

Rakennuksen vierustat

Rakennuksen vierustat sekä alapohja kaivetaan vanhan osan ympäriltä. Rakennuksen perusmuurit puhdistetaan, korjataan ja vedeneristetään. Salaojat uusitaan ja routasuojataan. Perusmuurit lämmöneristetään. Maanpinnan alapuoliset osat vesieristetään patolevyjärjestelmällä ja lisälämmöneristyksellä.
Uusitaan vanhan osan salaojitusjärjestelmä, salaojasora, suodatinkankaat sekä lisätään patolevyjärjestelmä ulkopuolisella EPS-lämmöneristeellä korjaussuunnitelman mukaan. Tarpeen mukaan lisätään perusvesipumppaamo, elleivät korkeuserot mahdollista riittäviä kaatoja salaojavesien pois johtamiseksi. Pihan kallistukset korjataan rakennuksesta poispäin viettäviksi.

Toimenpide-ehdotukset:

- *Uusitaan salaojitusjärjestelmä korjaussuunnitelman mukaan.*
- *Rakennuksen sokkelit ja perusmuurit puhdistetaan ja korjataan paikkauslaastilla.*
- *Sokkeleiden näkyvät pinnat maalataan sokkelimaalilla.*
- *Lisätään sokkeleihin patolevyjärjestelmä ja lisälämmöneristys korjaussuunnitelman mukaan.*

- *Korjataan alapohja ja vierustäytöt korjaussuunnitelman osoittamassa laajuudessa.*
- *Korjataan pihan kallistukset rakennuksesta poispäin viettäviksi korjaussuunnitelman mukaan.*

Liitokset

Rakennuksen ikkuna- ja ovidetaljien sekä ulkoseinän ja ala- ja yläpohjan välisten liitosten rakennusfysikaalinen toimivuus tarkastetaan. Viat ja puutteet korjataan. Rakennuksen liikuntasaumojen toimivuus tarkastetaan ja puutteet korjataan. Saumojen ja eri rakennusosien liitosten tiiviyden parantamiseen kiinnitetään huomiota.

Toimenpide-ehdotukset:

- *Korjataan ikkuna- ja oviliitosten viat.*
- *Tiivistetään ikkuna- ja oviliitokset korjaussuunnitelman mukaan.*

Yläpohja

Yläpohjaa korjatessa huomioitava muutoksia rajoittava suojelumerkintä sr-5 (alkuperäiset 60-luvun osat: A-, B- ja F-siipi):
”Suojeltava rakennus. Historiallisesti / kulttuurihistoriallisesti / rakennustaiteellisesti / kaupunki- tai kyläkuvan kannalta arvokas rakennus / rakennuksen osa, jonka ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Erityisesti julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai vastaavia materiaaleja.”

A-osan yläpohjarakenteet uusitaan peruskorjauksen yhteydessä. Tällöin myös rakennusjätteet poistetaan yläpohjasta. Peruskorjaushankkeessa suositellaan tuuletustilan nostamista nykyistä korkeammalla, jotta mahdolliset huoltotoimet voidaan toteuttaa tarvittaessa.

B-osan vesikate uusitaan peruskorjauksessa. Korjauksen laajuutta tarkennetaan purkutöiden yhteydessä tehtyjen havaintojen perusteella. Vesikaton vedenpoistossa tavoitteena on ulkopuolinen vedenpoisto, sadevesikouruin ja syöksytorvin.

A-osalla kattovesien ohjauksessa on ollut puutteita (sisäpuoliset vuodot). A-osan räystään purkutyöstä ja vedenpoiston muutoksesta ulkopuoliseksi on tehty luonnossuunnitelma, joka on tämän hankesuunnitelman liitteenä. Nykyisen vesikaton kantavuudessa ei ole huomioitu aurinkopaneelien aiheuttamaa kuormaa. Lisäksi nykyiset lumikuormat vesikatoille ovat suurempia kuin mille alkuperäiset rakenteet on suunniteltu. Vesikaton rakenteiden suunnittelussa on huomioitava nykyiset lumikuormat sekä mahdollisten aurinkopaneelien kiinnitys ja kuormitus.

A-osan yläpohjarakenteet korjataan paremmin tuulettuvaksi ja helpommin huollettavaksi korjaussuunnitelman mukaan. Vesikaton rakenteita on vahvistettava nykyiselle lumikuormalle sekä talotekniikkaripustusten ja aurinkopaneeleiden

vaatimalle kuormavaraukselle. Kattokorkoa nostetaan lisälämmöneristyksen ja tuuletustilan kasvattamiseksi sallittavissa rajoissa nykyistä korkeammalla, Pyritään parantamaan myös katon tuuletustilan huollettavuutta.

B-osan vesikate uusitaan korjaussuunnitelman mukaan.

Korjauksen laajuutta tarkennetaan yläpohjarakenteiden osalta tarvittaessa purkutöiden yhteydessä tehtyjen havaintojen perusteella.

Sadevesijärjestelmät

A-osan kattovesien ohjaus tapahtuu räystäällä olevien jalkarännien kattokaivojen kautta sisäpuoliseen sade-vesijärjestelmään. Sisäpuoliset sadevesiviemärit on koteloitu A-osan ulkoseinälinjalle.

B-osan vesikatto on pulpettikatto. Sadevedet ohjautuvat pohjoisen julkisivun räystäskourujen kautta syöksytorville, jotka läpäisevät rakennuksen vierustan asfalttipäällysteen. Rännikaivojen tyypistä ei ole tietoa saatavilla.

Toimenpide-ehdotukset:

- *Sisäpuoliset hormi- ja kotelorakenteet uusitaan.*
- *Sadevesijärjestelmä uusitaan.*
- *Hormi- ja kotelorakenteet uusitaan.*

Anturat ja perustusrakenteet

Anturoiden ja perustusrakenteiden kosteustekniset haasteet liittyvät maanvastaisten rakenneosien kuivatusrakenteiden puutteisiin.

Toimenpide-ehdotus:

- *Lisätään anturoiden päälle ulkopuolinen vedeneristyskermi vedeneristys-suunnitelman mukaan.*

Maanvastaiset seinät

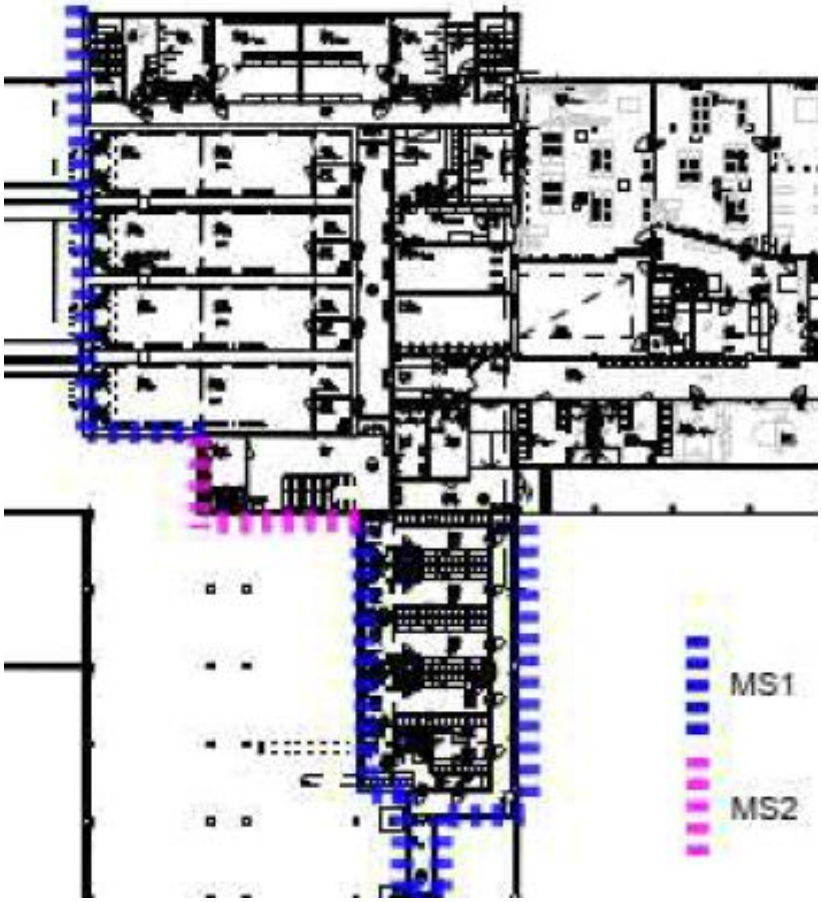
A-osan maanvastaisten seinien rakennetyyppi MS1 on rakennusfysikaalisesti toimimaton, huonosti eristetty sekä sisäilman laatua heikentävällä lämmön- ja kosteudeneristeellä varustettu. Muurin sisäpuoliset rakennekerrokset tulee poistaa ja rakentaa tilalle kosteusteknisesti toimiva ja paremmin lämmöneristetty rakenne. Ulkopuolelle lisätään patolevyjärjestelmä, lisälämmöneristys ja salaojajärjestelmä pystysalaojavyöhykkeineen.

Rakennetyyppi MS2 sokkelirakenteen eriste on ohuehko, mutta rakenteen osalta ei ole raportoitu sisäilma- tai kosteushaittoja Tämän rakenteen osalta riittää ulkopuolinen kuivatus ja lisälämmöneristäminen.

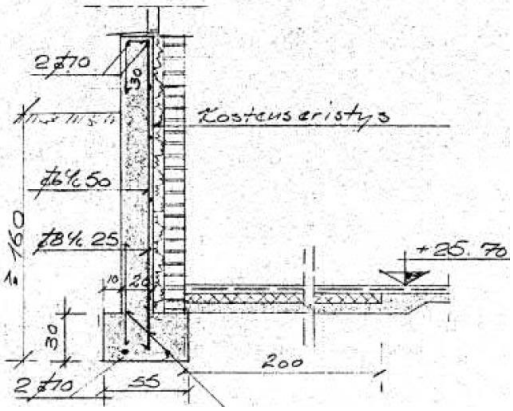
Toimenpide-ehdotus:

- *Rakennuksen maanvastaisten seinien pinnat puhdistetaan ja korjataan paikkauslaastilla.*
- *Vaihdetaan MS1 rakennetyypin seinän lämmöneristekerros paremmin eristävään.*
- *Uusitaan MS1 rakennetyypin sisäkuorimuuraus jättäen tilaa paksummalle lämmöneristeelle.*
- *Poistetaan MS1 perusmuurin sisäpinnan kosteussulku.*

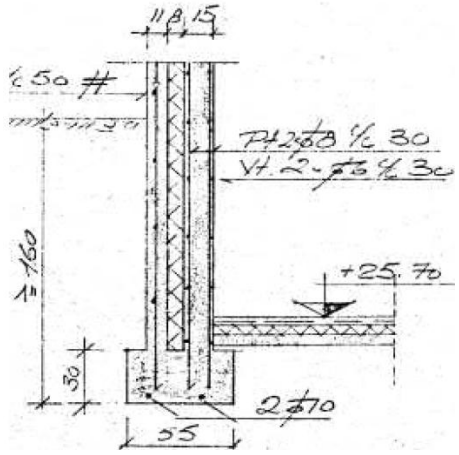
Kuva 1: *Kuntotutkimuksen 7.4.2021 mukainen A-osan MS1 ja MS2 tyyppien sijainti*



Kuva 2: *Rakennetyyppi MS1*



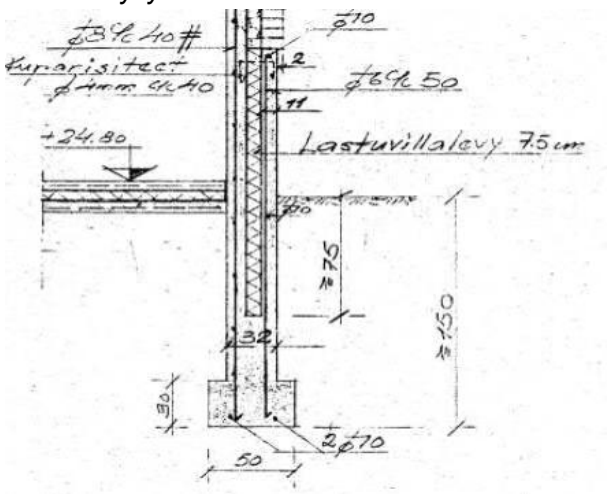
Kuva 3: *Rakennetyyppi MS2*



Sokkelit ja perusmuurit

Tehdään paikallisia korjauksia vaurioituneelle sokkeleille ja perusmuureille, pinta korjataan ja lisätään patolevyjärjestelmä sekä lisälämmöneristys. Uusitaan sokkelihalkaisujen ulkokuori ja lastuvillaeriste polyuretaanieristeellä ja uudella ulkokuorivalulla. Rakenteisiin muoteista jäänyt puumateriaali poistetaan.

Kuva 4*: Nykyinen sokkelirakenne*



Salaojien uusimisen yhteydessä sokkelia vasten maanalaiselle osalle asennetaan vedeneristys, lämmöneriste sekä pystysalaojakaista. Mikäli maan pinta on helposti vettä läpäisevää (nurmi, kivituhka, istutusalue, yms.), niin pintakerrosten alle asennetaan routalevy, joka kallistetaan rakennuksesta poispäin (kallistus > 1:20) kuten valmis maanpintakin.

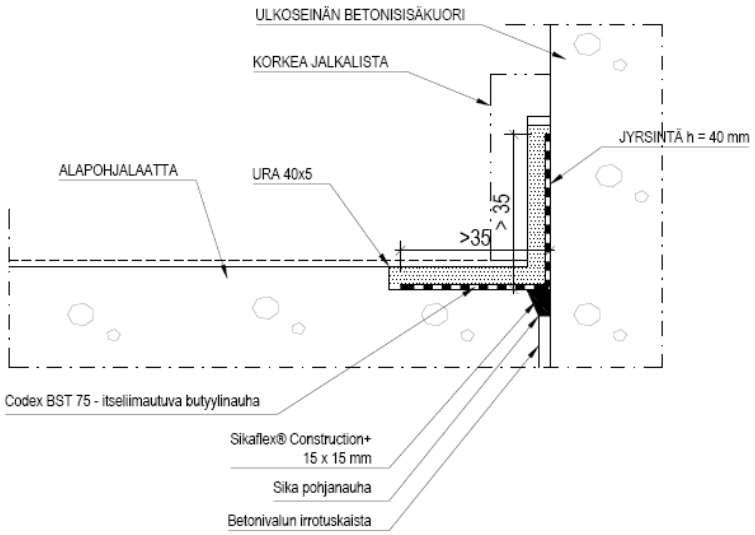
Toimenpide-ehdotus:

- *Korjataan sokkelin vauriot paikkaamalla ja injektoimalla.*
- *Poistetaan muottijäte.*
- *Uusitaan sokkelihalkaisu eristeineen tarpeellisilta osin.*

Alapohja

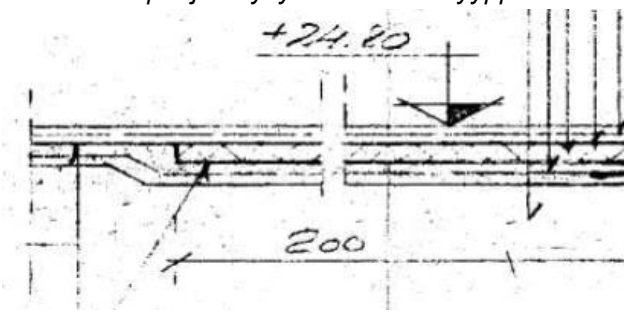
Alapohjan ja perustusten liittymissä rakennusfysikaalista toimintaa sekä radonkaasujen hallintaa parannetaan rakenneosien liitoskohtien tiivistyskorjauksilla tiivistyskittaus + butyylinauha, ellei alapohjarakennetta uusita. Vastaavalla periaatteella tiivistetään myös liikuntasaumat sekä laatan läpäisevät halkeamat. Halkeamat injektoidaan tämän lisäksi juotosbetonilla, pienemmät halkeamat korjataan epoksi-injektoinnilla.

Kuva 5: *Lattia-seinä liitoksen tiivistäminen*



Alapohjatyyppi AP1:n purkaminen Toja-levyn mikrobihaitan vuoksi ja uusiminen nykymääräysten mukaan eristetyksi rakenteeksi on tarpeellista opetuskäyttöön varatuissa tai henkilökunnan tiloissa.

Kuva 6: *Alapohjan nykyinen rakennetyyppi AP1*

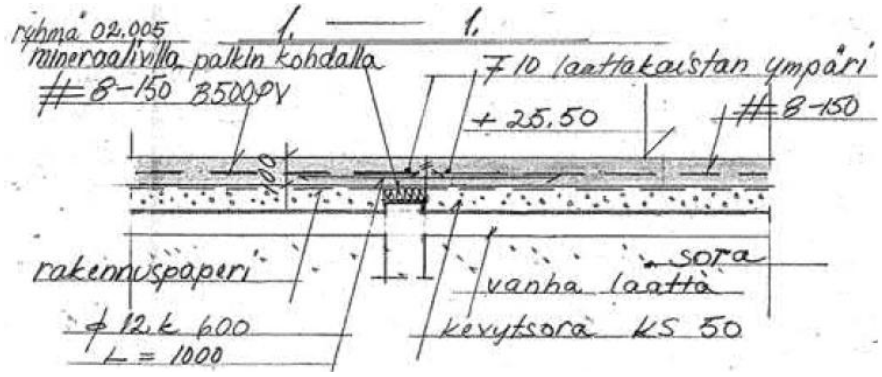


Alapohjatyyppien AP2 alla on tiivis muovikelmu eikä alla ole eristekerrosta. Lattian tiiviit pintamateriaalit tulee poistaa ja uusi pintakäsittely toteuttaa höyryä läpäisevällä pinnoitteella. Puutteellisen rakennusfysikaalisen toiminnan vuoksi tiloissa, missä oleskellaan säännöllisesti, on lattia tarpeen uusia nykysäädösten mukaiseksi rakenteeksi.

Kuva 7: *Alapohjan nykyinen rakennetyyppi AP2*

Alapohjatyyppien AP3 alla on laattaa vasten rakennuspaperi, tämän alla on n. 100 mm kevytsoraa ja toinen betonilaatta. Lattia uusitaan nykymääräysten mukaan eristetyksi rakenteeksi.

Kuva 8: *Alapohjan nykyinen rakennetyyppi AP3*



Alapohjarakenteiden Toja-levyeristekerrokset uusitaan solumuovieristeeksi purkaen pintalaatat tältä alueelta.

Alapohjakanaalien käyntiluukkujen tiiveys on puutteellinen ja rakenne on huonossa kunnossa, joten luukut on uusittava.

Alapohjakanaalien epätiiviit käyntiluukut uusitaan kaasutiiviiksi, jotta mahdollisia epäpuhtauksia tai epämiellyttäviä hajuja ei pääsisi kulkeutumaan putkikanaalista sisätiloihin.

Toimenpide-ehdotukset:

- *Lattia uusitaan nykymääräysten mukaan eristetyksi rakenteeksi.*
- *Rakenneliittymät tiivistetään radontiiviiksi.*
- *Väestönsuojan seinä- ja lattiapinnoitteet uusitaan vesihöyryä läpäisevillä pinnoitteilla.*
- *Uusitaan alapohjakanaalien luukut.*

<u>Väestönsuojat</u>

Väestönsuojien rakenneosiin ei tehdä rakenneteknisiä korjauksia.

Toimenpide-ehdotukset:

- *Uusitaan pintakäsittely ja -materiaalit*

Katokset

Liittyvät katokset ovat perusteellisen kunnostuksen tarpeessa.

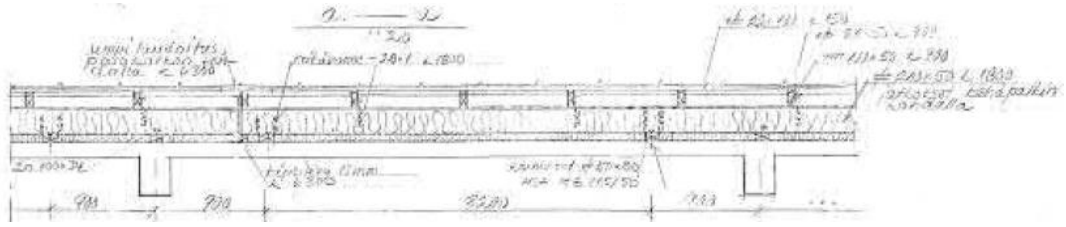
Toimenpide-ehdotukset:

- *Vesikate uusitaan.*
- *Vesikourut ja rännit uusitaan.*
- *Pintakäsittely ja -materiaalit uusitaan.*

Yläpohja

Vesikaton rakenteet on koolattu teräsbetonisen ripalaataston päältä. Mineraalivillan paksuus on 250 mm ja tuuletusrako on vähintään 100 mm. Vesikatteen alla on umpilaudoitus.

Kuva 9: *B-osan pulpettikaton rakennetyyppi*



A-osan tasakatto uusitaan alipainetuulettimin tuuletetuksi tasakattorakenteeksi ja katon eristävyys nostetaan U-arvoon 0,09 W/m²K korjaussuunnitelman mukaan. Yläpohjan rakenteita vahvistetaan tarvittaessa nykymääräysten mukaiselle lumikuormalle sekä talotekniikkaripustusten ja aurinkopaneeleiden vaatimalle kuormavaraukselle.

Kotelorakenteissa havaitut palo- ja kosteusvaurioituneet osat uusitaan. Katoristikot korotetaan suojelumääräysten sallimissa rajoissa tuuletuksen ja lämmöneristyksen parantamiseksi.

Toimenpide-ehdotukset:

- *Uusitaan A-osan yläpohjan rakennetyyppi paremmin eristetyksi tasakatoksi.*
- *Parannetaan kattojen tuuletusta alipainetuulettimin.*
- *Korotetaan B-osa vesikattoa ja lisätään katon eristettä.*

Vesikatto

Vesikaton vedenohjausjärjestelmä on puutteellinen ja räystäsleveydet riittämättömiä. Kattovesien ohjaus A-osalla on puutteellinen. A-osan katto on tarpeen uusia. Katon arkkitehtuuria on muutettu aiemman kattoremontin yhteydessä. Korjauksen yhteydessä pyritään palauttamaan katon arkkitehtonisia

piirteitä. Vedet johdetaan jatkossa sisäpuolisiin kattokaivoihin ja rakennetyyppi vaihdetaan alipainetuuletetuksi kermikatteella varustetuksi villakatoksi.

Kuva 10: *A-osan vesikatto*

Toimenpide-ehdotukset:

- *Uusitaan katto suojeltua arkkitehtuuria palauttaen.*
- *Lisätään kattokaivoja.*
- *Lisätään kattokaivoihin saattolämmitykset.*
- *Uusitaan katon kallistukset.*
- *Parannetaan katon lämmöneristävyyttä.*

B-osan vesikate aluslaudoituksineen uusitaan korjaussuunnitelman mukaan kauttaaltaan. Kattorakenteissa saattaa olla jäljellä aiemman tulipalon jäljiltä palossa vaurioituneita rakenteita, jotka uusitaan korjauksen yhteydessä.

Katon villatilaa korotetaan kattoristikoita korottamalla.

Toimenpide-ehdotukset:

- *Uusitaan B-osan vesikate korjaussuunnitelman mukaan.*
- *Uusitaan vesikaton vedenpoisto vanhaa julkisivua säilyttäen suojelumääräykset huomioiden.*
- *Korotetaan kattokannattajia villatilan lisäämiseksi.*

Ulkoseinärakenteet

Yli puolessa ulkoseinärakenteista otetuista näytteistä oli viitteitä tai lieviä viitteitä vauriosta.

Ongelma-alue ulkoseinärakenteiden osalta on rakennuksen tiiliverhoiltu ulkoseinä. Sokkelihalkaisujen eristeen ja ulkokuoren uusimisen yhteydessä tiilimuuraus lämmöneristeineen uusitaan paremmin tuulettuvaksi ohuemmalla julkisivutiilellä ja paremmin eristävällä lämmöneristeellä.

Toimenpide-ehdotukset:

- *Tiivistetään ulkoseinien nurkat sisäpuolelta korjaussuunnitelman mukaan.*
- *Tiivistetään ikkuna- ja oviaukkojen liittymät sisäpuolelta.*
- *Korjataan vaurioituneet kohdat paikallisesti.*
- *Kunnostetaan räystäät ja vesipellitykset.*
- *Korjataan tiilisaumat vaurioituneilta alueilta.*
- *Pyritään parantamaan julkisivun eristetilan tuulettuvuutta.*
- *Kunnostetaan vaurioituneet tiilisaumat n. 40 mm syvyyteen.*
- *Pyritään parantamaan julkisivun eristetilan tuulettuvuutta.*
- *Uusitaan tiiliverhous sokkelihalkaisuihin tukeutuvilta osin sekä muualla vaurioituneilta osin, arvio 50 % julkisivumuurauksen pinta-alasta.*
- *Uusitaan eristemateriaali uusittavan julkisivumuurauksen kohdalta tuulettuvuutta parantaen.*

Väliseinärakenteet

Tiiliväliseinissä on paikoittaisia korjaustarpeita. Väliseinien alareunoissa on havaittu kohonnutta kosteutta.

Alapohjalaatan päältä muuratut tiiliseinät puretaan uusittavien alapohjien AP1, AP2 ja AP3 kohdalta, muuten väliseinärakenteisiin ei tehdä rakenneteknisiä toimenpiteitä. Väliseinärakenteiden kosteusrasitusta vähennetään rakennuksen yleistä kuivatusta parantamalla salaojin ja patolevyin sekä uusimalla alapohjat AP1, AP2 ja AP3.

Toimenpide-ehdotukset:

- *Kunnostetaan seinien pintamateriaalit.*
- *Paikataan haljenneet kohdat korjausrappauksella.*
- *Injektoidaan vähäiset halkeamat epoksi-injektoinnilla.*
- *Vaihdetaan tiiliä tarpeen mukaan.*
- *Tiivistetään lattian ja väliseinän väliset liittymät.*
- *Puretaan uusittavien alapohjien AP1, AP2 ja AP3 päälle muuratut tiiliseinät.*

Välipohjat

Välipohjan rakenne on tyydyttävässä kunnossa. Välipohjien pintamateriaalit ja alakatot uusitaan ja liittymät seiniin ulkoseiniin tiivistetään tarpeen mukaan. Halkeamat injektoidaan ja lohkeamat paikataan.

Välipohjien akustinen toiminta selvitetään ja rakennetta täydennetään tarvittaessa akustiikkalevyillä ja alakattorakenteilla. Liikuntasalin lattian villaeristeistä irtoaa sisäilmahaittana mineraalikuituja sisäilmaan.

Toimenpide-ehdotukset:

- *Tiivistetään seinäliittymiä korjaussuunnitelman mukaan.*
- *Uusitaan akustiikkalevyt.*
- *Uusitaan alakatot.*
- *Uusitaan pintamateriaalit.*
- *Injektoidaan halkeamat.*
- *Paikataan lohkeamat.*
- *Uusitaan liikuntasalin lattiarakenne vaimennusmateriaaleineen.*

Porras- ja hissikuilut

Porrashuoneen kosteustekniset haasteet liittyvät maanvastaisten seinien kosteusteknisiin puutteisiin.

Toimenpide-ehdotukset:

- *Korjataan paikalliset kosteusvauriot.*
- *Uusitaan ulkopuoliset kuivatusrakenteet (patolevyt, lisälämmöneristeet, salaojat, kallistukset).*
- *Uusitaan pintakäsittelyt vesihöyryä läpäisevällä ja kosteutta kestävällä pinnoitteella.*

Hormi- ja kotelorakenteet

A-osan kotelorakenteiden sisällä kulkevat sadevesiviemärit ovat aiheuttaneet paikallisia vesivuotoja ajan saatossa. Koteloihin on myös jäänyt palovaurioita 1990-luvulla sattuneesta tulipalosta.

Toimenpide-ehdotukset:

- *Uusitaan A-osan kotelorakenteet.*
- *Kondenssieristetään sisäpuoliset viemäriputket.*

Liikuntasaumat

Liikuntasaumoja on betonisen yläpohjan, välipohjan ja alapohjan rakenneliitoksissa. Liikuntasaumojen tiiveys on varmistettava korjaustyön yhteydessä.

Toimenpide-ehdotukset:

- *Uusitaan liikuntasaumojen tiiviste.*

Ikkunoiden liittymärakenteet

Ikkunoiden liittymärakenteissa on paikallisia mikrobivaurioita. Rakenteiden ja ikkunoiden liittymärakenteiden tiiveys on puutteellinen, mikä mahdollistaa haitta-aineiden pääsyn sisäilmaan.

Mikäli julkisivumuuraus ja eristeet uusitaan ulkoseinän korjauksen yhteydessä, uusitaan myös ikkunaliittymien rakenteet.

Toimenpide-ehdotukset:

- *Tiivistetään ikkuna- ja oviliittymät sisäpuolelta.*
- *Korjataan havaitut mikrobivauriot tiilijulkisivua uusittaessa.*

Kattoikkunat, luukut ja vesikattorakenteet
A-osan kattoluukuissa on lahovaurioita ja näiden toiminta on puutteellinen. Kattoluukkujen uusiminen on tarpeen. Kattoikkunat, luukut ja muut vesikattorakenteet ovat tyydyttävässä kunnossa. Vesikaton uusimisen yhteydessä nämä uusitaan vesikattoon liittyviltä osin. Muuten näille riittää kunnostus ja osien huoltomaalaukset.

Toimenpide-ehdotus:

- *Uusitaan kattoluukut, kattoikkunat ja vesikattovarusteet vesikaton uusimisen yhteydessä.*

Alakatot
Kohteessa on havaittu ilman laatuun vaikuttavia mineraalivillakuituhaittoja, jotka paikallistuvat alakattoihin sekä liikuntasalin parketin alustaan.

Kattojen akustiikkalevyt ovat enimmäkseen Toja-levyä tai mineraalivillaista akustiikkalevyä, jotka haittaavat sisäilman laatua.

Toimenpide-ehdotukset:

- *Uusitaan alakattorakenteet.*
- *Uusitaan akustiikkalevyt.*

Rännikaivot
Lisätään rännikaivoja tarpeen mukaan korjaussuunnitelman mukaan.

Uudet ryömintätilat
Mikäli LVI-suunnittelun edetessä ilmenee tarvetta suunnitella uusia ryömintätiloja esim. uusien putkijohtokanaalien tai parannettavan alapohjan tuuletuksen yhteydessä, esitetään nämä korjaussuunnitelmissa.

Vanhat ryömintätilat

Rakennuksen vanhalla osuudella kulkee johtokanaaleja (kantava alapohja), joihin on tarkistusluukut. Johtokanaalien ryömintätilassa/tarkistusluukkujen alla on havaittu rakennusjätettä ja epämääräistä täyttöä.

Toimenpide-ehdotus:

- *Vanhat ryömintätilat tyhjennetään ja puhdistetaan.*

Lattiapäällysteet

Lattiapäällysteissä on liiallisesta kosteudesta aiheutuneita vaurioita.
Liikuntasalin parkettilattian alta löytyneestä mineraalivillasta on sisäilmatutkimusten yhteydessä todettu haittavaikutusta ilmanlaadulle.

Toimenpide-ehdotukset:

- *Uusitaan lattiapinnoitteet kosteutta paremmin kestävällä materiaalilla.*
- *Tiivistetään rakenteet korjaussuunnitelman mukaan.*
- *Parannetaan alapohjan kuivatusta salaojitusjärjestelmän uusimisella.*
- *Uusitaan liikuntasalin parkettilattia.*

Märkätilat

Märkätilat ovat rakennuksen B-osalla käyttöikänsä päässä.

A-osan märkätiloissa on jonkin asteista huoltotarvetta, kuten silikonisaumausten uusiminen ja laattasaumojen puhdistus.

Toimenpide-ehdotukset:

- *Uusitaan B-osan märkätilat.*
- *Kunnostetaan A-osan märkätilat tarpeen mukaan.*

Pihojen painumat

Tontin piha-alueilla on havaittu haitallisia painumia rakennuksen vanhan osan ympäristössä. Painumat voi aiheuttaa lammikoitumista piha-alueille.

Toimenpide-ehdotukset:

- *Painumat korjataan piha-alueilla korjaussuunnitelmiin sisältyvien pohjarakennussuunnitelmien mukaan.*
- *Pysäköintialueen asfaltointi uusitaan korjaussuunnitelman osoittamassa laajuudessa.*
- *Pysäköintialueen kallistukset korjataan hulevesisuunnitelman mukaiseksi.*
- *Pinnan kallistukset korjataan 3 m:n leveydeltä rakennuksesta poispäin >1:20 kulmassa.*

Haitta-aineet

Kohteessa on havaittu ilman laatuun vaikuttavia mineraalivillakuituhaittoja, jotka paikallistuvat alakattoihin sekä liikuntasalin parketin alustaan. Alakatot sekä liikuntasalin parketti tulee uusia peruskorjauksen yhteydessä.

Ilmanpoiston aiheuttama alipaine imee rakennuksen sisäilmaan haitta-aineita ulkoseinän eristetilasta ikkuna-aukkojen ja rakenneosien liittymien kautta.

Rakennuksessa tehdyistä haitta-ainetutkimuksista ei ole tietoa. Kohteessa on todennäköisesti käytetty asbestipitoisia rakennusmateriaaleja. Näille tulisi suorittaa asbestikartoitus ennen korjaustoimiin ryhtymistä.

Toimenpide-ehdotukset:

- *Poistetaan liikuntasalin lattian sisäilmahaitta uusimalla parketin alusmateriaali.*
- *Tiivistetään ikkuna-, ovi- ja rakenneosien liittymät.*
- *Vaihdetaan alakattorakenteet.*
- *Parannetaan ilmanvaihtoa ja tasapainotetaan paine-eroja ilmanvaihtojärjestelmää parantamalla.*

Radon

Tehtyjen radonkartoitusten perusteella alakerran tiloissa on havaittu kohonneita radonpitoisuuksia.

Toimenpide-ehdotukset:

- *Tehdään radontiivistykset koko vanhan osan alapohjalle korjaussuunnitelman mukaan.*
- *Lisätään sokkeleiden vierustoille tarvittava määrä alipainekaivoja radontuuletukselle.*
- *Parannetaan ilmanvaihtoa ja tasapainotetaan paine-eroja ilmanvaihtojärjestelmää parantamalla.*

Tontin kuivatus ja hulevesien käsittely

Hulevesien hallintaa ja maanpinnan kallistuksia parannetaan peruskorjauksen yhteydessä.

Tontin pinnantasaus ja mahdolliset uudet kaivot esitetään korjaussuunnitelmiin sisältyvässä hulevesisuunnitelmassa. Hulevesien imeytys hoidetaan viivytysputkistoilla hulevesiviemärin liitoksen lähellä, sillä maaperän imeytyvyys on heikko. Hulevesien viivytys voi olla mahdollinen, mikäli tontilta löytyy looginen paikka viivytyssäiliölle läheltä hulevesiviemärin liitosta.

Toimenpide-ehdotukset:

- *Korjataan pihan kallistukset hulevesisuunnitelman mukaan.*

- *Lisätään uusia kaivoja hulevesisuunnitelman mukaan.*

Piharakennukset

Pyöräkatokset ovat ylittäneet teknisen käyttöikänsä.

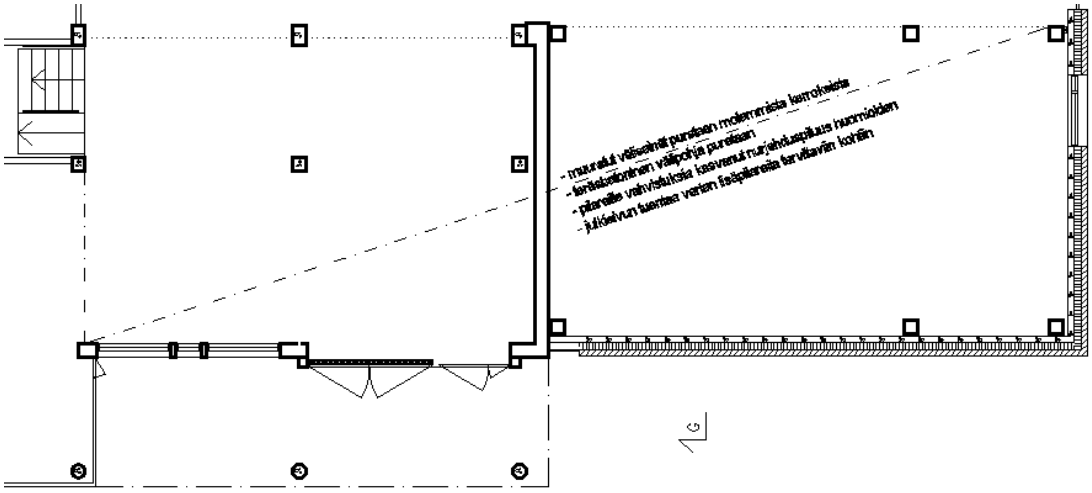
Toimenpide-ehdotus:

- *Pyöräkatokset uusitaan.*

Tilamuutokset rakennuksen alkuperäisessä osassa (B- ja G-osa)

Talonrakentamisen opetustilojen (B-osan loppupää ja G-osa) osalta rakennusrungolle tehdään tilamuutosten vuoksi rakenneteknisiä muutoksia. Tilasta poistetaan kaksikerroksisen osan välipohjarakenteet sekä niihin liittyvät väliseinät. Pilareita vahvistetaan teräsbetonimantteloinnilla tarvittavassa laajuudessa. Ulkoseinän tuentaa varaudutaan vahvistamaan tarvittaessa välipilareilla.

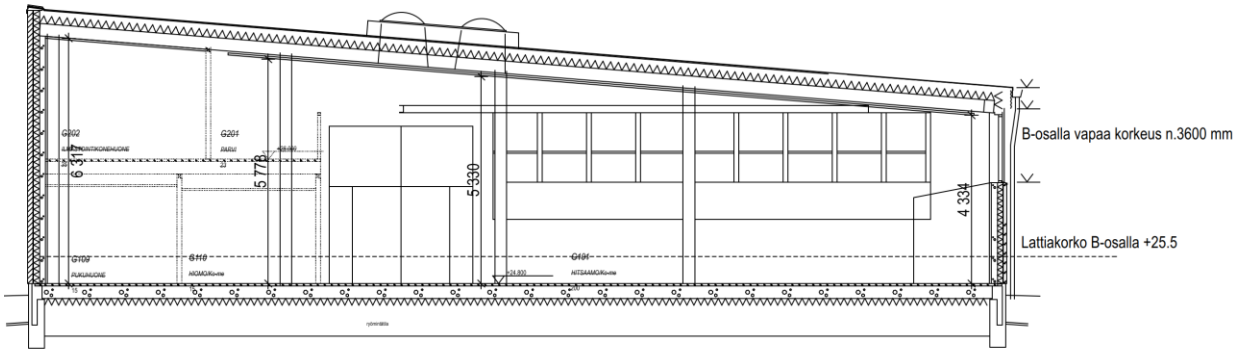
Kuva 11: *Talonrakennuksen opetustilojen muutokset*



Uuden käyttötarkoituksen vuoksi tilan vapaata korkeutta on tarve korottaa. Tätä tavoitetta hankaloittaa nykyinen yläpohjan kantava rakenne, joka on teräsbetonilaatta betonisten kehäpalkkien päällä. Vapaan korkeuden lisääminen edellyttäisi katon laatan sekä sitä tukevien kehäpalkkien uusimisen, eikä tällöin ulkoseinienkään säilyttäminen olisi mahdollista.

Tästä syystä on suositeltavaa purkaa rakennus talonrakentamisen opetustilojen osalta ja rakentaa tilalle julkisivultaan vanhaa rakennusta muistuttava uudisosa.

Kuva 12: *G-osan poikkileikkaus*



<u>Muutos- ja korjaustoimenpiteet rakennuksen laajennusosassa (C-, D-, ja E-osat)</u>

Rakennuksen laajennusosassa suoritetaan paikallisia PTS-korjauksia sekä tilojen käyttötarkoituksen muutoksia, jotka eivät ole merkittäviä.

<u>Sisätilojen pintamateriaalit</u>

Uusittavissa pintamateriaalivalinnoissa huomioidaan sisäilman hyvään laatuun vaikuttavat tekijät.

Liikuntasalin lattia uusitaan sen mineraalivillakuituriskin poistamiseksi.

<u>Piha-alueet</u>

Piha-alue muodostuu Tennistien puoleisesta sisäänkäyntialueesta ja pysäköintialueesta, rakennusten väliin jäävistä lähinnä rakennuspuolen käyttämistä toiminnallisista piha-alueista sekä pihan reuna-alueen istutusalueista.

Pihan toiminalliset tavoitteet säilyvät nykyisellään.

Tontin piha-alueilla on havaittu painumia, joten maanpinnantasot ovat todennäköisesti muuttuneet vanhoihin pohjatutkimuspiirustuksiin nähden. Hulevesien hallintaa ja maanpinnan kallistuksia parannetaan peruskorjauksen yhteydessä korjaussuunnitelmaan laadittavan hulevesisuunnitelman mukaan talon ympärillä ja kaivojen valuma-alueella.

Toimenpide-ehdotukset:

- *Pihan kallistuksille laaditaan hulevesisuunnitelma, jonka mukaan pihan kaadot korjataan.*
- *Pyöräkatokset uusitaan tai korjataan korjaussuunnitelman mukaan.*

6.4 *LVIA-tekniset tavoitteet (Muokattu 2025)*

Yleistä

LVIA-järjestelmien tarkemmat tiedot, kts. erillinen LVIA-muutos- ja korjaustyön hankesuunnitelmaselostus.

Alkuperäisosa (A- ja B-osat) peruskorjataan, pois lukien:

- *vuonna 2014 uusitut A-osan liikuntasalin IV-konehuoneet ja sen IV-koneet*
- *vuonna 2017 uusitut A-osan 1. kerroksen pukuhuone- ja suihkutilat*

Laajennusosa (C-, D-, E) on valmistunut vuonna 2006. C- ja D- laajennusosalla tehdään pienet tilamuutokset ja niihin liittyvät LVI-tekniikan siirrot / päivitykset. IV- ja jäähdytyskoneet uusitaan, LTO-ratkaisut ensisijaisesti säilytetään. D-osan opetuskeittiöiden erillispoistot (rasvanpoistot) pyritään hyödyntämään LTO-järjestelmään esim. Retermia-patterit. E-laajennusosalla tiloissa käyttötarkoituksen muutokset (metalliosasto) toteutetaan ennen korjaustyön suorittamista, jolloin E-osalle ei kohdistu toimenpiteitä. Kuitenkin huomioitava RAU-järjestelmän yhteensopivuus ja siihen vaikuttavat mahdolliset työt.

Kiinteistön erillisrakennus F on uusittu vuonna 2006 ja sen tilat koostuvat varastoista ja lämmönjakohuoneesta. Lämmönjakohuoneessa sijaitseva kaukolämmön alajakokeskus on myös uusittu vuonna 2006. Lämmönjakokeskus uusitaan.

Ammattiopisto koostuu opetustiloista, työsaleista, toimistoista, terveydenhuollon tiloista, ruokailutiloista, keittiöistä, aula-/käytävätiloista ja sosiaalitiloista. Rakennuksessa on koneellinen tulo- ja poistoilmanvaihtojärjestelmä. Suurin osa ilmanvaihtokoneista on lämmön talteenotolla varustettuja (pääosin nestekiertoinen LTO ja vastavirta LTO). Rakennus on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon sekä kaukolämpöverkostoon.

Ilmavirtatavoitteet sisäilmastoluokan SL2018 luokituksen mukaisesti S2, ei kostutusta, eikä tilajäähdytystä, mikäli turvallisuuteen ja terveyteen liittyvät seikat eivät jäähdytystä edellytä. Tilajäähdytys toteutetaan, mikäli turvallisuuteen ja terveellisyyteen liittyvät tavoitteet eivät täyty passiivisin/rakenteellisin keinoin sekä ilmanvaihdon avulla. Alustavasti tilajäähdytyslaitteet lisätään uusiin lämpökuormaa tuottaviin ATK- ja sähkölaitetiloihin. Nykyiset lämpökuormaa tuottavien tilojen 15 vuotta vanhat jäähdytyslaitteet uusitaan.

6.4.1 *Lämmitys, jäähdytys ja kylmäjärjestelmät (Muokattu 2025)*

Kaukolämmön alajakokeskus ja mittauskeskus sijaitsevat pihalla maanalaisessa F-osassa, josta lämpöjohdot viedään putkitunnelin kautta kiinteistön alkuperäisosiin (A- ja B-osat) ja pihan kautta laajennusosiin E ja G. Alajakokeskus uusitaan ja sen

lopullinen sijoitus kiinteistössä selviää jatkosuunnittelun yhteydessä. Lämmönjakokeskus harkitaan jaettavaksi vanhalle ja laajennusosalle ottaen huomioon remonttien ja korjaustoimenpiteiden toteutuksen aikataulu ja vaiheistaminen.

Alkuperäisosan lämmitysputket ja -laitteet (patteri- ja IV-lämmitys) uusitaan. Laajennusosan lämmitys- ja jäähdytysputket (patteri- ja IV-lämmitys sekä jäähdytyskonvektorien verkostot) säilytetään.

Laajennusosan vedenjäähdytyskone palvelee C- ja A-osan ATK-tilojen jäähdytyskonvektoreita. Vedenjäähdytyskone uusitaan. Nykyiset jäähdytyskonvektorit uusitaan. Jäähdytyskonvektorien lisäämisen tarve selviää jatkosuunnittelun yhteydessä.

Uusissa suuren lämpökuorman tiloissa (esim. sähkö- ja teletilat) jäähdytys hoidetaan uusilla puhallinkonvektoreilla tai split-laitteilla mikäli ulkoilmajäähdytys ei riitä tai IV-kanavointi ei onnistu tilan sijainnin takia. Lisättävien puhallinkonvektorien tai split-laitteiden määrät tarkentuvat toteutussuunnitteluvaiheessa.

Laajennusosan sähköpääkeskuksen, jätekylmiön ja vahtimestarin tilan split-laitteet uusitaan.

Laajennusosan keittiöissä sijaitsevien kylmiöiden ja pakastevarastojen kylmälaitteet sekä niiden kompressorilauhduttimet uusitaan.

6.4.2 *Ilmanvaihto (Muokattu 2025)*

Alkuperäisosan ilmanvaihtojärjestelmät uusitaan kokonaisuudessaan (pois lukien liikuntasalin vuonna 2014 uusitut IV-koneet). Osa B-osan ilmanvaihtokoneista siirretään uuteen konehuoneeseen. Muilta osin pyritään hyödyntämään nykyisiä ilmanvaihtokonehuoneita. A-osalla tutkitaan IV-konehuoneen (ullakkokerroksessa) laajentamista tai osan koneista siirtämistä uuteen sijaintiin.

Laajennusosalla (rakennusvuosi 2006) uusitaan IV-koneet ja erillispuhaltimet. Kanavia ja päätelaitteita uusitaan tilamuutosten yhteydessä.

Kanavistot mitoitetaan väljästi, jotta 10 % ilmamäärän lisäys on mahdollinen ilman ääni- ja painehäviöongelmia.

Alkuperäisosalla (sekä laajennusosan tilamuutoksissa) osa tiloista varustetaan tarpeenmukaisella ilmamääräsäädöllä, jota ohjataan CO2-pitoisuuden / lämpötilan / läsnäolon mukaan. Alustavasti tällaisia tiloja ovat mm. salit, aulat, opetus- ja neuvottelutilat sekä ruokailutilat. Ilmamäärien säätöön käytetään alustavasti

ON/OFF-moottoripeltejä haarakanavissa ja/tai ultraäänitoimisia IMS-peltejä. Suunnittelun yhteydessä tarkennetaan säätöä tarvitsevat tilat ja peltien tyypit.

Tulo- ja poistoilmanvaihtokoneet varustetaan lämmön talteenotolla. Vanhalla osalla ensisijaisesti hyödynnetään vastavirta- / roottori LTO-laitteita. Laajennusosalla C-, D-osalla on ilmanvaihtokoneet nestekiertoisella lämmöntalteenotolla. Opetuskeittiöiden rasvanpoistot tutkitaan varustettavaksi nestekiertoisilla LTO-laitteilla, esim. Retermia-patterit.

WC- ja sosiaalitilojen sekä porrashuoneiden (poistumistiet) ilmanvaihto toteutetaan omilla koneellisilla tulo- ja poistoilmanvaihtokoneilla.

Erilliset puhaltimet (alapohjan tuuletus, radonpoistot, jätehuoneet kohdepoistot, tekniikkatilojen tuuletukset, yms.) ovat huippuimureita ja/tai kanavapuhaltimia.

Savunpoisto hoidetaan painovoimaisesti tai osin koneellisena palokonsultin suunnitelman mukaisesti.

6.4.3 Vesi- ja viemäri sekä erikoisjärjestelmät (Muokattu 2025)

Kiinteistö on liitetty kaupungin vesi- ja viemäriverkostoihin.

Alkuperäisosan tonttijohto ja viemäriliittymät uusitaan.

Alkuperäisosan nykyiset vesi- ja viemäriverkostot uusitaan kokonaisuudessaan. Vanhan osan sadevesiviemärit uusitaan RAK-korjaustoimenpiteiden laajuudessa. Hulevesien pintavedet pyritään johtamaan kunnallisliitokseen uusien viivytysrakenteiden kautta.

Alkuperäisosaan tulee kylmän ja lämpimän kiertoveden verkostot sekä jäte- ja sadevesiviemäriverkostot. Hulevesille järjestetään viivytysratkaisu tontilla.

Laajennusosan vesi- ja viemäriverkostot jäävät pääosin ennalleen. Laajennusosan tilamuutosten yhteydessä lisätään uusille vesipisteille vesi- ja viemärikytkennät.

Laajennusosan keittiötä palveleva vanha rasvanerotuskaivo puretaan ja varustetaan uudella rasvanerotuskaivolla.

F-osan lämmönjakohuoneen nykyinen vesilaitoksen päävesimittari ja nykyinen lämpimän käyttövesiverkoston päävesimittari säilytetään, jos lämmönjakohuone jää nykyiselle sijainnilleen. Tämä selviää suunnittelun yhteydessä. Päävesimittarit ovat kaukoluettavia, impulssilaittein varustettuja ja ne on liitetty rakennusautomaatioon.

Alavesimittarit uusitaan alkuperäisosalla. Laajennusosalla vesimittarit lisätään tarvittaessa tilamuutosten yhteydessä. Alavesimittarit ovat kaukoluettavia, ultraäänimittauksella varustettuja ja ne liitetään rakennusautomaatioon. Alavesimittauksia toteutetaan ainakin seuraaviin tiloihin:

- *laajennusosan suurkeittiö (kylmä ja lämmin käyttövesi)*
- *tiloihin, joissa suuri käyttöveden kulutus ja mahdollinen vuokra- tai iltakäyttö*

Lämmönjakohuoneen nykyinen paineenkorotusasema uusitaan. Paineenkorotusaseman tarve tarkistetaan, jos lämpökeskus sijoitetaan muualle kiinteistössä.

Alkuperäisosan maantasokerros varustetaan vesipostein ja kerrokset varustetaan pikapalopostein. Vesipostit ja pikapalopostit liitetään kylmävesiverkostoon suluin ja takaiskuventtiilein.

Siivoustilojen rättipatterit muutetaan sähkötoimisiksi.

Teknisen työn tiloihin rakennetaan toiminnan edellyttämät kaasuputkistot, paineilmaverkostot ja koneellinen purunpoistojärjestelmä. Em. järjestelmät määritellään tarkemmin yhdessä käyttäjien kanssa käytävissä erillispalavereissa suunnittelun edetessä.

6.4.4 *Automaatio (Muokattu 2025)*

Alkuperäisosassa uusitaan nykyaikaiseksi säätö- ja valvontajärjestelmä, joka ohjaa, säätää ja valvoo taloteknisiä järjestelmiä, valaistusta, olosuhteita ja energiankulutuksia. Laajennusosalla uusitaan 15 vuotta vanhat RAU-laitteet ja valvonta-alakeskukset. Laajennusosalla huonesäätimiä uusitaan tilamuutosten yhteydessä.

Järjestelmä koostuu tiedonsiirtolaitteista (ADSL, palomuurit, kytkimet), itsenäisistä valvonta-alakeskuksista säätö- ja ohjaustoimintoineen, I/O-moduuleista, huonesäätimistä, mittausantureista, toimi- ja varolaitteista, sekä tarvittavista kaapeloinneista. Rakennuskohteen paikallisvalvomot toteutetaan käyttöön nettiselaimen sisältävällä kannettavalla PC:llä tai tablet-laitteella.

Energia- ja vesimittaukset liitetään järjestelmään huomioiden paikallisten toimittajien kaukoluentatarpeet.

Automaatioon liitetään kattavasti liityntäpisteitä ja toimintoja, jotta laitosta voidaan ohjata ja valvoa olosuhteiden ja energiankulutusten kannalta optimaalisesti, tarkasti sekä mahdollisimman yksityiskohtaisesti.

Rakennusautomaatiojärjestelmään välitetään tietoa ainakin seuraavista järjestelmistä:

- *kompensointi (mahdollisesti)*
- *sähkömäärämittaukset*
- *aurinkosähköjärjestelmä*
- *turva- ja merkkivalaistus*
- *paloilmoitinjärjestelmä*
- *palosuojelulaitteiden ohjaus- ja valvontajärjestelmät*
- *kulunvalvontajärjestelmä*
- *rikosilmoitinjärjestelmä*
- *hissit*

6.4.5. Huoltokirja

Kohteesta laaditaan sähköinen huoltokirja (Granlund Manager), johon kukin suunnittelija omalta osaltaan laatii ja vie tarvittavan aineiston. Huoltokirjan koordinoiminen kuuluu nimetylle huoltokirjakoordinaattorille.

6.5 Sähkötekniset tavoitteet

Yleistä

Kaikki sähkö- ja tietotekniikkajärjestelmät uusitaan A- ja B-osissa. Laajennusosalla tehdään käyttötarkoitusmuutosten edellyttämät korjaukset ja muutokset sähkötekniikkaan sekä vanhentunut tekniikka uusitaan. Laajennusosan uusittavia järjestelmiä ovat valaistusjärjestelmät, poistumisvalaisimet, yleiskaapelointi-järjestelmät, turvajärjestelmät, kuulutusjärjestelmän laitteet, LE-WC-hälytysjärjestelmät sekä ryhmäkeskukset.

Sähköteknisten laitteiden ja järjestelmien valinta- ja hankintaperusteissa tulee tavoitella energiatehokkuutta, kestävyyttä, helppokäyttöisyyttä ja laadukkuutta. Laitevalinnoissa tulee pyrkiä valitsemaan yleisesti saatavilla olevia laitteita. Suunnittelun tulee olla laadukasta ja pohjautua tilaajan ja käyttäjien kanssa neuvoteltuihin ratkaisuihin, laskelmiin ja kokemukseen. Suunnittelijan on voitava perustella suunnitteluratkaisut yllä mainittujen kriteerien perusteella.

Koulun sähköjärjestelmien suunnittelussa ja toteutuksessa on tavoitteena muuntojoustava rakennus. Keskusyksiköt ja johtotiet sijoitetaan siten, että em. tavoitteet täyttyvät. Kaapeloinnissa ja laite/kojesijoittelussa huomioidaan muuntojoustavuus.

Suunnittelu tehdään uusinta voimassa olevaa standardin SFS 6000 määräyksiä noudattaen.

6.5.1 Aluesähköistys ja liittymät

Muuntamo sijaitsee A-osan ensimmäisessä kerroksessa. Vantaan Energian tavoitteena on saada rakennusten sisällä olevat muuntajat siirrettyä ns. puistomuuntamoiksi. Rakennetaan Vantaan Energian puistomuuntamo tontille ja uusitaan kaapelointi pääkeskukselle sekä pääkeskus.

Kiinteistöautomaatio liitetään Vantaan kaupungin kaukovalvontajärjestelmään. Kameravalvonta liitetään Vantaan kaupungin videovalvontaverkkoon.

Piha-alueiden valaistus toteutetaan valaisinpylväillä sekä rakennukseen asennettavilla seinä- ja katosvalaisimilla alueen nykyinen valaistus huomioiden. Valaisimien tulee olla ilkivaltaa kestävää rakennetta. Valaisimet uusitaan LED-valaisimiksi.

Kaapeloinnissa ja putkituksissa tulee huomioida pylväsvalaisimien, valonheittimien ja autolämmityspistorasioiden sekä sähköautojen latauspisteiden lisäysmahdollisuus tulevaisuudessa. Sähköautojen latausasemat toteutetaan voimassa olevien säädösten mukaisesti.

6.5.2 Sähkönjakelu ja keskukset

Sähköjärjestelmät rakennetaan voimassa olevien standardien mukaisesti. Rakennus varustetaan uudella Vantaan Energian puistomuuntamolla, pääkeskuksella, nousukeskuksilla ja ryhmäkeskuksilla sekä pistorasiakeskuksilla A- ja B-osalla. Laajennusosalla uusitaan ryhmäkeskukset, ja nousukeskukset jätetään nykyiselleen. Keskusten paikat ja määrät tulee suunnitella optimaalisesti huomioiden tilankäytön minimointi ja kaapeloinnin pituudet. Keskukset palvelevat valaistusta, pistorasioita, LVIA-laitteita, kiinteistön laitteita, opetukseen liittyviä laitteita sekä tele- ja turvajärjestelmiä.

Rakennus varustetaan sähkölaitoksen päämittauksen lisäksi kiinteistöautomaatioon liitettävillä energiankulutuksen seurantamittareilla. Noudatetaan Vantaan kaupungin mittarointiohjetta. Alamittauksilla tavoitellaan rakennuksen käytönaikaista energiankulutuksen optimointia mm. seuraamalla mittaustulosten poikkeamia esim. vikatapauksissa.

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

6.5.3 Johtotiet

Rakennukseen asennetaan tehdasvalmisteisia metallirakenteisia kaapelihyllyjä, johtokanavia ja valaisinripustuskiskoja. Johtoteiden suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota ääni- ja paloteknisiin eristyksiin. Näkyvillä osuuksilla johtotiet ovat valkoiseksi polttomaalattuja levyhyllyjä.

Muuntojouston ja tulevaisuuden laajennusten varalta, kaapelihyllyt asennetaan niin että niihin voidaan lisätä kaapeleita jälkikäteen.

6.5.4 Johdot ja niiden varusteet

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

- maadoituksia/ukkossuojauksia
- voimavirtalaitteita esim. keittiökojeita, nostolaitteita, työstökoneita
- valaistusta ja pistorasioita
- tele- ja turvajärjestelmiä
- LVIA-laitteita

Kaikkien kaapeleiden on oltava halogeenivapaata tyyppiä. Kaapeleihin tulee päästä käsiksi kohtuullisin keinoin 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. Sähkökalusteiden (rasiat ym.) uppoasennuksia huoneiden ulkoseinille tulee välttää.

6.5.5 *Valaistusjärjestelmät (Muokattu 2025)*

Tilojen valaistus uusitaan LED-valaisimiksi koko rakennuksessa valaistusohjauksineen. Ulkovalaisimet uusitaan: pylväsvalaisimet sekä seinä- ja katosvalaisimet. Tilojen valaistustasojen 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 sekä tarpeenmukaisella valaistusvoimakkuudella. Liikuntasaliin asennetaan urheilutilan valaisimet.

Energiatehokkuus tulee huomioida myös valaistusohjauksissa. Valaistusohjaukset voidaan toteuttaa mm. soveltaen kiinteistöautomaation aikaohjauksia, valoisuusantureita, läsnäolotunnistimia, opetustiloja himmennyksillä sekä järkevää valaistusryhmitystä.

Valaisinvalinnoissa ja sijoituksissa tulee huomioida muu tekniikka sekä työstölaitteet.

Ulkovalaistus toteutetaan energiatehokkailla valaisimilla. Ulkovalaistuksen vaatimukset ovat standardin SFS-EN 12464-2 mukaiset. Piha- ja pysäköintialueiden valaistus toteutetaan valaisinpylväillä sekä valonheittimillä. Valaistusta täydennetään rakennuksiin asennettavilla seinä- ja katosvalaisimilla. Käytettäessä heti syttyviä ja mahdollisesti säädettäviä valaisimia voidaan syttymistä ohjata osittain liiketunnistimilla ja/tai valoisuusantureilla ottamalla huomioon katuvalaistus sekä lähiseudun asutus. Pimeän aikaista osavalaistusta tarvitaan mm. ilkivaltariskin sekä kameravalvonnan takia.

6.5.6 Yleiskaapelointijärjestelmä (atk, puhelin, videovalvonta, info-tv, opetus-AV yms.)

Rakennus varustetaan Cat 6A -mukaisella yleiskaapelointijärjestelmällä (U/FTP). Koko rakennuksen yleiskaapelointijärjestelmä uusitaan. Järjestelmä palvelee mm. tietoliikennettä ja videovalvontaa.

Yleiskaapelointiteline asennetaan omaan erilliseen lukittavaan teletilaan. Yleiskaapelointipisteitä asennetaan mm. toimistoihin, kokoushuoneeseen, opetustiloihin, monitoimitilaan, auditorioon, liikuntasaliin, keittiöön ja teknisiin tiloihin. Lisäksi aurinkosähköjärjestelmän dataloggereille asennetaan kaapelointi ja pistorasia energian tuoton seurantamonitorille.

Rakennuksen sisäosat varustetaan kattavalla langattomalla lähiverkolla. Pääsisäänkäyntien edustat varustetaan langattoman lähiverkon (wlan) tukiasemilla. Liityntärasiat asennetaan rakennuksen sisälle. Info-TV -järjestelmää varten varataan liitäntäpisteet.

6.5.7 Yhteisantennijärjestelmä

Rakennukseen ei rakenneta erillistä yhteisantenniverkkoa, vaan tarvittaessa tv-lähetyksiä voidaan seurata tietoliikenneverkon kautta. VSS-tiloihin toteutetaan kuitenkin riittävät poikkeusolojen viestintäyhteydet, passiiviantennilla. Nykyiset kaapeloinnit uusitaan.

6.5.8 Äänentoistojärjestelmä

Rakennus varustetaan kattavalla AV-järjestelmällä (näytöt siirrettäviä tai kiinteitä, pääasiassa kosketusnäyttöjä, vähäisessä määrin projektoreita valkokankaineen). AV-järjestelmät kuuluvat ensikertaisen kalustamisen ja varustamisen kustannuksiin

auditoriota ja liikuntasalia lukuun ottamatta. Näissä varustus kuuluu kustannuslaskennassa käytettyihin rakentamisen tilahintoihin.
Rakennus varustetaan kuulutusjärjestelmällä, joka on paloilmoitinta täydentävä järjestelmä. A- ja B-osalla kuulutusjärjestelmä uusitaan ja liitytään laajennusosan järjestelmään. Keskuslaitteet uusitaan.

6.5.9 Keskuskellojärjestelmä

Rakennus varustetaan sähköverkkoon liitettävällä aikakellojärjestelmällä. A- ja B-osalla järjestelmä uusitaan kaapelointeineen. Laajennusosalla nykyiset kellot ja kaapeloinnit jätetään.

Kelloja asennetaan sisääntuloauloihin, opetustiloihin, liikuntasaliin, henkilökunnan taukotilaan, auditorioon, keittiöön ja pihan puolelle ulkoseinään. Ulkokello on valaistua mallia.

Keskuskelloa varten asennetaan erillinen ulkoantenni. Pääkellon tahdistus toteutetaan NTP-tahdistuksella. Verkkokatkoksen jälkeen järjestelmä ajaa automaattisesti sivukellot oikeaan aikaan.

6.5.10 LE-WC-hälytysjärjestelmä

Kohteen LE-WC-tiloihin asennetaan avunpyyntöjärjestelmät välitöntä apua tarvitsevien henkilöiden varalle. Järjestelmä uusitaan koko rakennuksessa. Avunpyynnöt välitetään kouluisännän/vahtimestarin huoneeseen ja rakennusautomaatiojärjestelmään.

6.5.11 Soittokellot ja sisäänpyyntölaitteet *(Muokattu 2025)*

Rakennuksen pääsisäänkäynnit ja keittiön sisäänkäynti varustaan soittokello-järjestelmällä. Ovikellot soivat alueittain (esim. opetussiivet + keittiö). Sisäänpyyntöjärjestelmä toteutetaan tarvittaessa oppilashuollon huoneisiin. Pääsisäänkäynneille asennetaan kuvallinen ovipuhelinjärjestelmä, josta saadaan yhteys henkilökunnan ja terveydenhoitajien tiloihin sekä vahtimestarille. Soitto- ja vastauskojeiden paikat tarkentuvat jatkosuunnittelussa. Järjestelmät uusitaan A- ja B-osalla.

Aluekeittiön osalta tämä tulee tarkentaa jatkosuunnitteluvaiheessa.

6.5.12 Kiinteistöautomaatiojärjestelmä

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

6.5.13 Rikosilmoitusjärjestelmä

Rakennus varustetaan murtoilmaisujärjestelmällä. Järjestelmä toteutetaan kuorisuojauksena pääosin liikeilmaisimilla (kaksitoiminen). Sähköisellä kulunvalvonnalla varustetut ovet liitetään osaksi murtosuojausjärjestelmää. Hälytys välitetään vartiointiliikkeeseen langattomasti. Käyttölaitteita asennetaan mm. rakennusten sisääntuloihin, ruokasaliin, eteisiin sekä iltakäyttäjien kulkureiteille.

Laitteet ja niiden asennus ovat tilaajan erillishankinta. Kaapelointi sisältyy sähköurakkaan. Tällä hetkellä Vantaan kaupungin järjestelmä on HHL. Koko rakennuksen järjestelmä uusitaan.

6.5.14 Videovalvontajärjestelmä

Rakennus varustetaan IP-pohjaisella kameravalvontajärjestelmällä. Kameroita asennetaan valvomaan rakennuksen ulkoseinustoja, piha-aluetta ja katoksia, sisäänkäyntien yhteyteen rakennuksen sisäpuolelle, pää- ja kerrosauloihin sekä pääkäytäviin. Kaapelointi toteutetaan osana yleiskaapelointiverkkoa. Laitteet ja niiden asennus ovat tilaajan erillishankinta. Kaapelointi sisältyy sähköurakkaan. Koko rakennuksen järjestelmä uusitaan.

6.5.15 Sähköiset ovilukitukset ja kulunvalvontajärjestelmä (Muokattu 2025)

Rakennuksen pääkulkureittien ulko-ovet (myös keittiön ulko-ovi) sekä iltakäytön kulkua rajaavat ovet varustetaan kulunvalvonnalla.

Pääulko-ovet ja sisällä olevat kulkureitit iltakäyttötiloihin varustetaan ovimoduulilla sekä näppäimistölukijoilla. Lukijallinen ovi mahdollistaa esimerkiksi iltakäyttäjien kulkemisen koodilla lukijoista varattuna aikana. Lukijoilla varustetuille oville voidaan myös asettaa aikaohjelmat, jotka ohjaavat oven lukon auki/kiinni määriteltynä aikana. Ovimoduulilla varustettujen ovien lukkosylinterit kytketään etähallittaviksi.

Erillisiä päivityspisteitä avaimille ei tarvita, kun käytössä on iLOQ S5 -järjestelmän Online-lukija, joka päivittää aina automaattisesti avaimet. Iltakäyttötiloihin ja niihin johtavat kulkureitit tulee toteuttaa siten, etteivät iltakäyttäjät pääse niihin tiloihin, minne heillä ei ole oikeutta mennä. Sähkölukoilla varustetuista ovista henkilökunnan on voitava kulkea myös avaimella. Avaimet varustetaan Rfid-tunnisteilla, jolloin normaalin avainkäytön lisäksi voidaan iltakäyttöovista kulkea myös KV-lukijoilla.

iLoq-Oline-tuotteet (KV-lukijat, väyläohjaimet, ovipäätteet, yms.) sisällytetään rakennusurakkaan osaksi lukitusurakkaa. Avainmäärät ovat kohdekohtaisia ja määrä tarkentuu lukituspalaverissa.

Vantaan kaupungin käytössä on Timmi-niminen tilavarausjärjestelmä.

6.5.16 *Merkki- ja turvavalaistusjärjestelmä (Muokattu 2025)*

Rakennus varustetaan määräysten mukaisella poistumisvalaistusjärjestelmällä. Järjestelmä toteutetaan yksikköakullisena järjestelmänä, jossa akkuina käytetään valaisinkohtaisesti ns. superkondensaattoreita. Valaisimien akusto/kondensaattori mitoitetaan min. 1 h käyntiajan mukaan.

Järjestelmä uusitaan koko rakennuksessa.

6.5.17 *Palohälytysjärjestelmä (Muokattu 2025)*

Paloilmoitinjärjestelmällä valvotaan rakennuksen tiloja tulipalon tai savunmuodostuksen havaitsemiseksi. Rakennukseen asennetaan koko kiinteistön kattava viranomaismääräysten ja ohjeiden mukainen, automaattinen, osoitteellinen, analoginen paloilmoitinjärjestelmä. Kts. ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta (848/2017) luku 7.

Rakennuksessa on olemassa oleva järjestelmä (keskukset Esmi FX-4/IOC/SAB ja FX-8/IOC/SAB). Järjestelmä on saneerattava, sillä nykyisten keskusten FX-sarjan tuotanto ja myynti on lopetettu. Varaosia saa enää kesäkuun 2026 loppuun asti.

Kohteen paloilmoituskeskuksiksi vaihdetaan Esmi Sense FDP -tuoteperheen laitteet tai kohteeseen asennetaan uusi automaattinen, osoitteellinen ja ohjelmoitava paloilmoitinjärjestelmä, josta lähtee hälytys Keski-Uudenmaan alueen hätäkeskukseen. Järjestelmä koostuu paloilmoitinkeskuksesta, käyttölaitteesta, palokelloista, ilmaisimista ja kaapeloinneista. Paloilmoittimen käyttölaite sijaitsee palokunnan hyökkäysreitillä.

Paloilmoitinjärjestelmä suunnitellaan ja toteutetaan paloilmoittimen suunnittelu- ja asennusohjeen (2019) mukaisesti.

Koko rakennuksessa paloilmaisu perustuu nk. monikriteeri-ilmaisuun (savu + lämpö).

Järjestelmän yksittäiseen hälytyssilmukkaan tai hälyttimeen on voitava ohjelmoida hälytysviive niin, ettei hälytys mene viiveen aikana suoraan aluehälytyskeskukseen, vaan jää rakennukseen. Yksittäisen hälyttimen hälytys on voitava ajallisesti ohjata aluehälytyskeskuksen sijasta kiinteistön automaatiojärjestelmään.

Paikallinen pelastuslaitos päättää ilmastoinnin ohjauksesta palohälytystilanteissa (automaattinen vai käsin ohjattavissa ja onko se hälytystilanteessa päällä vai pois päältä).

Järjestelmä voi olla myös yhteinen poistumisvalaistusjärjestelmän kanssa

6.5.18 Sprinkleri- ja savunpoistojärjestelmä

Rakennus varustetaan viranomaisvaatimusten mukaisella savunpoisto-järjestelmällä. Savunpoiston ohjaus- ja valvontajärjestelmällä edesautetaan savun poistamista rakennuksesta tulipalotilanteissa. Järjestelmä ohjaa ja valvoo rakennukseen asennettuja savunpoistoluukkuja ja -puhaltimia. Järjestelmää ohjataan manuaalisesti savunpoiston ohjauskeskuksesta.

Sprinklerijärjestelmä asennetaan, jos viranomaisvaatimukset niin määrittävät.

6.5.19 Koneet, laitteet ja erityisjärjestelmät

Sosiaalitilojen pesutilat varustetaan lattialämmityksellä (mukavuuslämpö, kuivatus), ellei niissä ole vesikiertoista lattialämmitystä. Kattokaivojen, räystäiden ja syöksytorvien sähkölämmityksiä tulee välttää. Toteutetaan vain, jos henkilöturvallisuus ja/tai sadevesien johtaminen sitä ehdottomasti edellyttää.

Keittiölaitteille, pesukoneille/kuivauskoneille sekä ruoan kuljetus- ja säilytys-vaunuille asennetaan sähköliitännät. LVI-laitteille asennetaan sähköliitännät. Siivouksen pyykinpesu-/kuivauskoneille asennetaan 3-vaiheliitäntä (400V). Pistorasiaksi valitaan erikoispistorasia (kombirasia), joka soveltuu 1- ja 3-vaihekäyttöön.

Sähkötekniset ATEX-vaatimukset huomioidaan ATEX-säädösten mukaisesti. Rakennus varustetaan rakennukseen integroitavilla tai vesikatolle asennettavilla aurinkosähköpaneeleilla, joilla tuotetaan rakennuksen kesäaikaisen tunnittaisen peruskulutuksen ja rakennuksesta syötettävän sähköautolatauksen tunnittaisen peruskulutuksen mukainen sähköenergiamäärä. Aurinkosähköjärjestelmän inverttereille asennetaan kaapelointi. Aurinkosähköjärjestelmän kuormanerotuskytkin (pääkytkin) sijoitetaan sähköpääkeskustilaan.

Kiinteistö varustetaan Virve-järjestelmällä viranomaisten vaatimassa laajuudessa.

6.6 Toteutukseen liittyvät tavoitteet (Muokattu 2025)

Korjausrakentamishankkeen toteutusmuotoa valittaessa on huomioitava korjausrakentamisen erityispiirteet, joita ovat erityisesti olemassa olevan

rakennuksen vanhojen piilossa olevien ongelmarakenteiden aiheuttamat ennakoimattomat tilanteet. Yllätyksiä ilmenee, vaikka suunnittelussa olisi tehty huolellisia tutkimuksia ja rakenneavauksia. Rakenteiden todellinen kunto, suunnitelmien soveltuvuus ja suunniteltujen ratkaisujen toteutusmahdollisuus selviävät kokonaisuudessaan vasta purkuvaiheessa, mistä syystä lisä- ja muutostöiden osuus toteutusaikana on korjauskohteessa tyypillisesti merkittävästi suurempi kuin uudiskohteissa. Hankkeelle tulee valita toteutusmuoto, joka palvelee suunnittelu- ja rakentamisvaiheessa tilaajan, suunnittelijoiden ja urakoitsijan välistä yhteistyötä. Kaikilla hankkeen osapuolilla tulee olla yhteiset tavoitteet hankkeen läpiviemiseksi.

Hankkeen toteutusmuodoksi suositellaan yhteistoiminnallista projektinjohtourakkaa, toteutettuna tavoite- ja kattohintaisena.
Projektinjohtourakka on toteutettavissa aikataulultaan rinnakkaismallilla, jolloin toteutussuunnittelua voidaan limittää rakentamisen kanssa urakoitsijan vaikutusmahdollisuuksien parantamiseksi ja mahdolliset rakenteiden purun yhteydessä ilmenevät ennalta arvaamattomat korjaustarpeet / -laajuudet voidaan viedä toteutussuunnitelmiin.

Tavoitehintaisessa pj-urakassa sopimusrakenne laaditaan siten, että projektinjohtourakoitsijalla on intressi ohjata suunnitteluratkaisuja sekä laatutasoa siten, että tavoitehinta alittuu. Urakoitsija ja rakennuttaja jakavat keskenään tavoitehinnan alituksesta saatavan hyödyn.

Projektinjohtourakkamuodossa suunnittelijat ovat sopimussuhteessa tilaajaan eivätkä urakoitsijaan, jolloin ehdotus- ja yleissuunnittelua voidaan ohjata tilaajavetoisesti hankkeen tavoitteisiin. Myös urakoitsijan sopimussuhteeseen kuuluu suunnittelunohjausvelvoitteita, jolloin urakoitsijan osaaminen ja näkökulma pystytään tuomaan toteutussuunnitteluun. Näin rakenteiden avausten ja purkutöiden jälkeen tapahtuvat mahdolliset yllätykset voidaan viedä ketterästi toteutussuunnitelmiin.

Projektinjohtourakka on toteutusmuotona varsin käyttöön vakiintunut, jolloin tarjoavilla urakoitsijoilla on todennäköisesti kokemusta vastaavan toteutusmuodon hankkeista. Suunnittelijoiden ja urakoitsijan valinnassa on tärkeää varmistaa, että toimijoilla on riittävät resurssit sekä osaaminen suuren kokoluokan korjausrakennushankkeeseen.

Urakkasuorituksen yhteensovittamiseksi, urakkarajojen yksinkertaistamiseksi sekä hallinnollisen työn rajaamiseksi, tavoitteena on hankkia yksi pääurakoitsija (projektinjohtourakoitsija), joka vastaa sekä laajennusosan muutostöistä että alkuperäisosan peruskorjaus- ja rakennustöistä.

7 TONTTI JA RAKENNUSPAIKKA

7.1 Rakennuspaikan sijainti ja hallinta

Kohde sijaitsee Vantaan Jokiniemen kaupunginosassa (62.) ja tontti rajautuu pohjoisessa Vehnäkujaan, lännessä Tennistiehen ja etelässä Vesijohdontiehen. Vantaan karttapalvelun mukaan kohde sijaitsee korttelin 62304 tontilla nro 1.

Tontti on kauttaaltaan rakennettua aluetta. Tontilla sijaitsee peruskorjattava ammattikoulurakennus sekä piha- ja pysäköintialuetta.

Tontin omistavat 2026 alussa Vantaan ja Helsingin Seurakuntayhtymät, ks. myös kohta riskit. Seurakuntayhtymillä ja kaupungilla on v. 2021 käynnistetty laaja maankäytön yhteistyöjärjestely, joka tähtää muun ohessa siihen, että tontin omistus siirtyy kaupungille.

7.2 Rakennuspaikan ominaisuudet

Asemakaavamääräykset, rasitteet
Alueen asemakaava on vuodelta 2004, se on laadittu ennen laajennuksen rakentamista. Alla olevista määräyksistä on esitetty tummennettuna erityisesti jatkosuunnittelussa huomioitavat määräykset.

Asemakaavamerkintä:
YO, opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.

Asemakaavamääräykset:
“ Koulurakennusten laajennusosat tulee toteuttaa siten, että ne arkkitehtuuriltaan soveltuvat tontin suojeltuihin rakennuksiin sekä alueen luonteeseen.”

“ Korjaus- ja muutostöitä tehtäessä tulee olla yhteydessä paikalliseen museoon sekä pyydettävä paikalliselta museoviranomaiselta lausunto.”

“ Alueelle saa sijoittaa toiminnan ja huollon kannalta välttämättömiä asuntoja.”

(“ Alueella on lyijyn saastuttama maaperä, joka vaatii kunnostuksen.”) *Puhdistettu laajennuksen rakentamisen yhteydessä.

(“ Alue voidaan ottaa kaavassa suunniteltuun tarkoitukseen vasta kunnostuksen jälkeen.”)

“ Tontin eteläosassa oleva puusto, erityisesti vanhimmat männyt, tulee säilyttää.”

“ Kortteliin 62304 on laadittava erillinen piha- ja istutussuunnitelma.”

“Jäte- ja polkupyöräkatoksia saa rakentaa rakennusoikeuden estämättä myös rakennusalan ulkopuolelle.”

“ Autopaikkoja saadaan sijoittaa rakennusalalle sekä rakennusalan ulkopuolelle.”

“ Autopaikkojen vähimmäismäärät: --oppilaitokset ja vapaa-ajan tilat 1 ap /150 kem^2.”

Suojelumerkintä sr-5 (alkuperäiset 60-luvun osat (A-, B- ja F-siipi):
”Suojeltava rakennus. Historiallisesti / kulttuurihistoriallisesti / rakennustaiteellisesti / kaupunki- tai kyläkuvan kannalta arvokas rakennus / rakennuksen osa, jonka **ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Erityisesti julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja**.”

Tontin rakennettavuus, maaperätiedot, kunnallistekniikka

Tutkimukset

Tontilta on olemassa vanhoja Vantaan kaupungin tekemiä paino- ja heijarikairauksia. Lisäksi alueella on otettu häiriintyneitä maanäytteitä.

Jatkosuunnitteluvaiheessa suositellaan tehtäväksi koekuoppia sokkelin vierestä. Koekuoppatutkimuksilla voidaan selvittää tarkemmin maaperän ja täytön laatu maanäyttein, sokkelin mahdollinen vedeneristys (bitumisively/patolevy/kermitys), mahdollinen sepelikaista sokkelin vieressä, anturan alapinnan korkoasema, mahdollisen salaojaputken tyyppi ja korkoasema ja mahdollisen vesipinnan (pohja/orsivedentaso) taso.

Topografia

Vanhojen pohjatutkimuspiirustuksien mukainen (päivätty 10.3.2004) pihojen maanpinnantaso vaihtelee tontilla välillä noin +28,4…+21.3. Tarkkoja pintavaaitustarkkeita tontilta ei ole tiedossa. Matalimmillaan maanpinta on tontin koillisosissa ja korkeimmillaan tontin länsi- ja luoteisosissa. Tontin piha-alueilla on havaittu painumia, joten maanpinnantasot on todennäköisesti muuttuneet verrattaessa vanhoihin pohjatutkimuspiirustuksiin.

Maaperä

Maaperäkuvaus perustuu maaperäkarttaan, tulkittuihin pohjatutkimuksiin ja Geomap Oy:n vanhoihin pohjatutkimuspiirustuksiin (piirustusluettelon pvm. 10.3.2004). Vantaan karttapalvelun maaperäkartan mukaan tontin maaperä on pääosin täyttömaata ja hiekkaa sekä soraa. Vanhojen pohjatutkimusten perusteella

maan päällimmäinen kerros on suurimmaksi osaksi hiekkaa/silttiä ja soraa. Tontin itäosissa ja paikoittain pohjoisosissa esiintyy savea.

Savialueilla savikerroksen paksuus vaihtelee noin 1…4 metriin. Geomap Oy:n laatiman työselostuksen perusteella saven leikkauslujuus vaihtelee välillä 8…13 kPa ja vesipitoisuus välillä 50…100 %. Savikerroksen alla esiintyy keskimäärin noin 10 metriä paksu kerros hiekkaa/silttiä ja moreenia. Saven alapuolisen kitkamaakerroksen tiiviys vaihtelee.

Maakerrosten paksuus tontilla vaihtelee välillä noin 0–24 m.

Alueella ei ole tehty kallionvarmistuksia, joten kallionpinnantasosta ei ole tarkkaa tietoa. Kairaukset ovat päättyneet kiveen tai kallioon vaihteluvälillä noin +25,6…-0,6. Tontin eteläosassa on muutamia avokalliopaljastumia.

Alueen InfraRYLin mukainen pohjamaaluokka on pääasiassa E, mutta savisilla alueilla G. Tarkempi pohjamaaluokkien rajaus tehdään jatkosuunnitteluvaiheessa.

Pohjavesi
Geomap Oy:n työselostuksen mukaan pohjavedenpinta on alueella vaihdellut tasojen +19.3…+21,3 välillä (mittausväli 24.10.1974…18.9.2003). Uudemmista pohjavedenpinnanmittauksista ei ole tietoa.

Vantaan karttapalvelun mukaan alue sijoittuu tärkeälle pohjavesialueelle.

Olemassa olevat rakenteet
Tontilla oleva peruskorjattava koulu on perustettu osittain paaluille ja osittain maanvaraan. Vanhan osan länsiosa on maanvarainen ja itäosa perustettu nykyisten tietojen mukaan kitkapaalujen varaan. Koulun laajennusosa on länsipuolelta perustettu maanvaraisesti ja itäosa (kärkikantavien) paalujen varaan.

Piha-alueet ovat nykytiedon mukaan vanhan osan ympärillä maanvaraiset. Laajennuksen ympärillä piha-alueet on osittain stabiloitu. Stabiloinnin toteumatietoja ei ole saatavilla.

Korjaustoimenpiteet

Salaojat:
Rakennuksen vanhan osan salaojituksen kunnosta/olemassaolosta ei ole tarkkaa tietoa. On mahdollista, että salaojia ei vanhalla osuudella ole ja/tai ne ovat huonossa kunnossa. Rakennuksen laajennusosalle on suunniteltu salaojat, mutta niiden kunnosta ei ole tarkempaa tietoa.

Toimenpide-ehdotus: *Laajennusosan salaojien tarkemman kunnon varmistamiseksi suositellaan alueelle tehtävän koekuoppia suunnittelun edetessä. Salaojien suunnittelussa noudatetaan RIL 126-2020 Rakennuspohjan ja tonttialueen kuivatus -nimistä ohjetta. Kaivantojen osalta noudatetaan RIL 263-2014 Kaivanto-ohjetta.*

Korjattavan rakennusosan koko salaojitusjärjestelmä uusitaan.

Salaojat rakennetaan anturan alapuolelle. Salaojaputken ympärillä käytetään aina salaojasoraa (RIL1a, RIL 126-2020). Muutoin kohteen salaojasoran laatu valitaan RIL126-2020 ohjeeseen perustuen riippuen käyttöpaikasta.

Salaojitus toteutetaan d = 110 mm tuplasalaojaputkilla ja putkien välille sijoitetaan tarkastuskaivoja nurkkiin sekä nurkkien välille enintään 18 metrin jaolla. Lähtökohtaisesti salaojat suunnitellaan painovoimaisena >1:200 kallistuksin. Vesien kuljettamiseen voidaan käyttää umpiseinämäisiä putkia d=160 mm. Mikäli painovoimainen salaojitus ei ole mahdollinen, tulee käyttää pumppukaivoja.

Sokkelien korjaus/vedeneristys:
Kohteessa ei päällisin puolin ole ollut näkyvissä patolevyjä, bitumisivelyä tai kermitystä. Sokkelien vieressä ja rakennusten seinustoilla on paljon pensaita ja kasvillisuutta, minkä vuoksi sokkeli ei pääse kunnolla kuivumaan.

Monissa kohdissa rakennusta sokkelilla on alle 300 mm näkyvää korkeutta.

Toimenpide-ehdotus: *Suositellaan pensaiden ja kasvillisuuden karsimista sokkelin vierestä, jotta sokkeli pääsee tuulettumaan. Salaojien uusimisen yhteydessä sokkelia vasten maanalaiselle osalle asennetaan patolevyjärjestelmä rakennesuunnitelmien mukaan ja solumuovilämmöneriste. Mikäli maan pinta on helposti vettä läpäisevää (nurmi, kivituhka, istutusalue, yms.), niin pintakerrosten alle asennetaan vettä huonosti läpäisevä kerros, joka kallistetaan rakennuksesta poispäin (kallistus > 1:20) kuten valmis maanpintakin. Sokkelin viereen asennetaan sepelikaista, joka ei ole yhteydessä salaojitukseen.*

Uudet ryömintätilat:
Mikäli on tarvetta suunnitella uusia ryömintätiloja esim. uusien putkijohtokanaalien tai parannettavan alapohjan tuuletuksen yhteydessä, tulee nämä esittää jatkosuunnitteluvaiheen yhteydessä.

Vanhat ryömintätilat:
Rakennuksen vanhalla osuudella kulkee johtokanaaleja (kantava alapohja), joihin on tarkistusluukut. Johtokanaalien ryömintätilassa/tarkistusluukkujen alla on havaittu rakennusjätettä ja epämääräistä täyttöä.

Toimenpide-ehdotus: Vanhat ryömintätilat tyhjennetään ja puhdistetaan.

Pihojen painumat:
Tontin piha-alueilla on havaittu haitallisia painumia rakennuksen vanhan osan ympäristössä. Painumat voivat aiheuttaa lammikoitumista piha-alueille.

Toimenpide-ehdotus: Painumat korjataan piha-alueilla jatkosuunnitteluvaiheessa piha-, pinnantasaus- ja pohjarakennussuunnitelmien mukaan. Korjausten laajuus, mahdollinen pohjanvahvistuksen tarve ja mahdollinen kevennyksen käyttö sekä routivien maiden korvaaminen routimattomilla tarkentuvat suunnittelun edetessä. Lähtökohtaisesti kohteen piha-alueita voidaan suunnitella korjattavan keventämällä, mikäli uusi pinnantasaus noudattelee pääpiirteissään nykyisen maanpinnan tasoa.

Suunnittelun edetessä lisäpohjatutkimuksia suositellaan toteutettavaksi koko piha-alueella.

Siirtymälaatat:
Painumaerojen tasaamiseksi suositellaan korjattavilla alueilla tehtäväksi siirtymälaatat sisäänkäyntien eteen. Siirtymälaatan rakenne esitetään RAK-suunnitelmissa jatkosuunnitteluvaiheessa. Alustavan arvion mukaan siirtymälaataksi sopii esim. 3–5 m pitkä teräsbetonilaatta tukeutuen toisesta päästä nivelellisesti sokkeliin. Asia tulee tutkia tarkemmin suunnittelun edetessä.

Radon:
Tontilla kallio on osittain lähellä maanpintaa. Kallio on merkittävä radonlähde. Radonin torjunnassa tulee huomioida ohje RT 103123.

Rakennuksen radoninpoistojärjestelmien laajuudesta ei ole tarkkaa tietoa. Suunnitelman mukaan koulun laajennuksen maanvaraan perustetuille kohdille on esitetty radonputkistoa.

Toimenpide-ehdotus: Jatkosuunnitteluvaiheessa suositellaan kohteen radonpitoisuudet tutkittavaksi koulurakennuksesta perusteellisesti ennen tarkemman jatkosuunnittelun edistämistä. Kaikkiin uusittaviin maanvaraisiin alapohjiin suunnitellaan radonputkitus.

Kaivannot
Kitkamaa-alueilla alle 2 m syvät kaivannot voidaan tehdä 1:1 luiskattuina pohjavedenpinnan yläpuolella. Savialueilla yli 1,7 m syvät kaivannot voidaan tehdä luiskattuna 1:1 tai käyttäen tuentaelementtiä. Yli 1,7 m syvät kaivannot savialueilla (ja mahdollinen tuentatarve) tulee suunnitella ja tarkastella erikseen jatkosuunnitteluvaiheessa.

<u>Tontin kuivatus ja hulevesien käsittely</u>

Tontin pinnantasaus ja mahdolliset uudet ritiläkaivot esitetään jatkosuunnitteluvaiheen yhteydessä.

Kohteen maaperä (kallio, hiekka/siltti ja savi) on huono vedenjohtavuudeltaan ja sen vuoksi hulevesien imeytystä ei suositella. Hulevesien viivytys voi olla mahdollinen, mikäli tontilta löytyy looginen paikka viivytyssäiliölle läheltä hulevesiviemärin liitosta. Hulevesien viivytyksessä on huomioitava mahdolliset kaavamääräykset. Hulevesien viivytysmäärä tulee arvioida jatkosuunnitteluvaiheessa uuden pihasuunnitelman perusteella.

Liikenne, pysäköinti ja meluselvitys *(Muokattu 2025)*
Aluekeittiön sijoittaminen tontille lisää kaavanmukaisten pysäköintipaikkojen tarvetta. Vesijohdontien puoleisen pysäköintialueen asfaltointi uusitaan. Pyörä-/mopokatokset uusitaan tai kunnostetaan. Sähköautopisteitä rakennetaan niin, että lain asettamat vaatimukset täyttyvät. Koulu ei sijaitse melualueella.

7.3 Rakennuspaikan toiminnalliset tavoitteet (Muokattu 2025)

Pihan toiminnallisuutta pyritään parantamaan ja erityisesti nykyisen huoltopihan toiminnallisuutta. Aluekeittiötä varten tontille sijoitetaan myös toinen huoltopiha. Piha-alue muodostuu Tennistien puoleisesta sisäänkäyntialueesta ja pysäköintialueesta, rakennusten väliin jäävistä lähinnä rakennusalan käyttämistä toiminnallisista piha-alueista sekä pihan reuna-alueen istutuksista.

Pihalle tehdään peruskorjaus, pintoja uusitaan ja pinnan kallistuksia sokkelin vieressä parannetaan, huonokuntoiset pyöräkatokset uusitaan tai korjataan ja pihalle sijoitetaan mahdollisuuksien mukaan pieniä toiminnallisia oleskelualueita opiskelijoille sekä lisätään pysäköintipaikkoja. Huoltopihan toiminnallisuutta parannetaan mm. lastausalueen laajentamisella. Pihalta puretaan vanhat jäte- ja autokatokset. Jätteen käsittely tutkitaan vielä tarkemmin toteutusvaiheessa. Sisäpihalle toteutetaan opetuskäyttöön katoksia ja huoltopihan ajojärjestelyjä muokataan. Opetuskäytössä oleva piha-alue ja huoltoliikenne erotellaan toisistaan. Istutusalueita alkuperäisen osan sokkelin läheisyydestä poistetaan ja säilytettävät alueet kunnostetaan. Rakennuksen pääsisäänkäyntialueiden ilmettä kohennetaan pihasuunnittelun keinoin. Aluekeittiön huoltopihan kohdalla tontin itä-/kaakkoiskulmaa tullaan muokkaamaan voimakkaasti, jotta huoltoliikenne saadaan toteutettua tontilla.

Hulevesien hallintaa ja maanpinnan kallistuksia parannetaan peruskorjauksen yhteydessä. Tontin eteläosassa olevat vanhat männyt on kaavamääräysten mukaan säilytettävä ja pihaan on laadittava erillinen piha- ja istutussuunnitelma.

8. TOTEUTETTAVAT KORJAUS- JA MUUTOSTOIMENPITEET (MUOKATTU 2025)

Tässä kappaleessa on esitetty yhteenveto toteutettavista korjaus- ja muutostoimenpiteistä. Toimenpide-ehdotuksia ja laatutasotavoitteita on kuvailtu tarkemmalla esitystasolla kappaleissa 5, 6 ja 7.

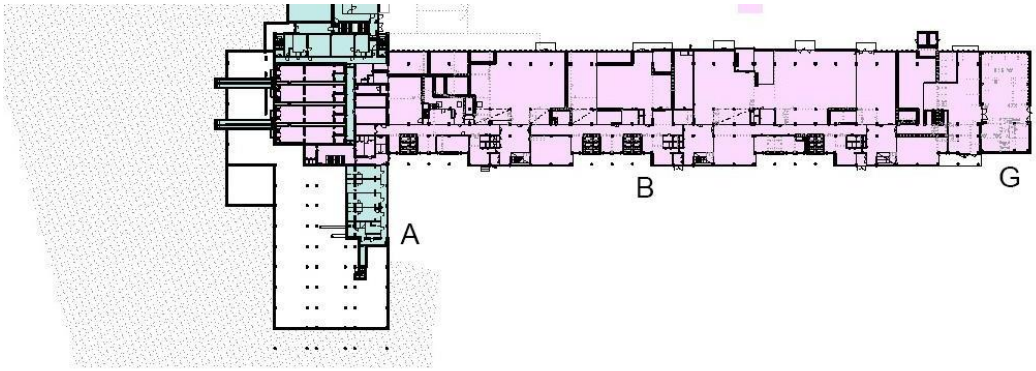
Ehdotettuihin korjaustoimenpiteisiin vaikuttavat rakennusosien kunnon lisäksi toimenpidealueella suoritettavat tila- ja käyttötarkoituksen muutokset. Tila- ja käyttötarkoituksen muutokset on esitetty tarkemmin hankesuunnitelman oheismateriaalina olevissa tilakaavioissa. Kiireellisempiä toimenpiteitä sisäilman parantamiseksi ja opetustoiminnan mahdollistamiseksi on jo suoritettu viimeisten vuosien aikana.

8.1 *Muutos- ja korjaustoimenpiteet rakennuksen alkuperäisessä osassa (A- ja B-osat) (Muokattu 2025)*

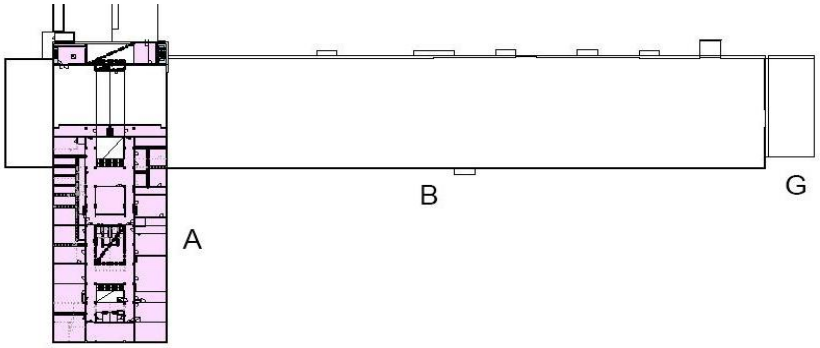
Toimenpidealueet rakennuksen alkuperäisessä osassa kerroksittain, on esitetty kuvissa 13, 14 ja 15.

Vaaleanpunaisella merkitty alue käsittää tiloja, joissa suoritetaan peruskorjausta. Vihreällä merkitty alue käsittää tiloja, joissa on viimeisen vuosikymmenen aikana suoritettu jo peruskorjauksia ja joissa toimenpiteinä riittävät nyt PTS-toimet. Liikuntasalissa tehdään myös PTS-toimien lisäksi korjauksia välipohjaan mineraalikuituriskin poistaminen.

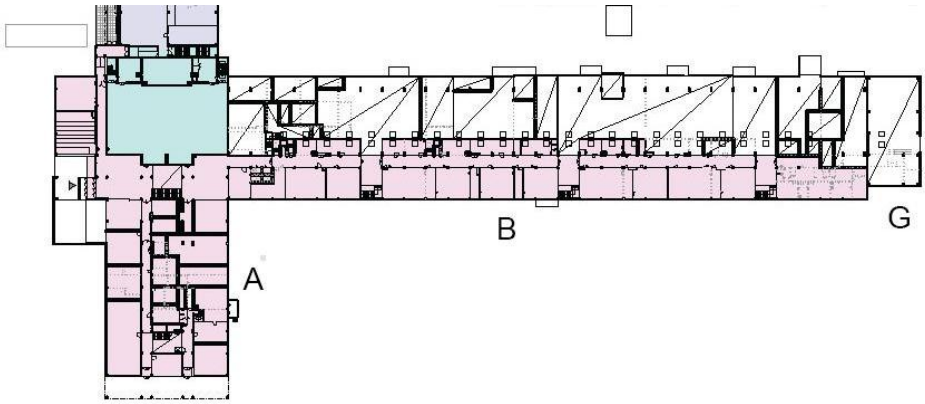
kuva 13: *Muutos- ja korjausalueet 1.krs A ja B-osat sis. myös G-osan laajennuksen ja aluekeittiön lisärakennuksen AK*



kuva 14: *Muutos- ja korjausalueet 2.krs A ja B-osa sis. myös G-osan laajennuksen ja aluekeittiön lisärakennuksen AK*



kuva 15: *Muutos- ja korjausalueet 3.krs A ja B-osat sis. myös G-osan laajennuksen ja aluekeittiön lisärakennuksen AK*



Muutos- ja korjaustoimenpiteiden osalta lähtökohtana on vuoden 2021 tarveselvityksessä ja hankesuunnitelmassa ollut Taulukko 4, jossa on esitetty yhteenveto muutos- ja korjaustoimenpiteistä rakennuksen vanhassa osassa. Täydennyksenä edellä mainittu G-osa välipohjanpurku rakennusalan opetuksen toiminnallisuuden parantamiseksi.

Taulukko 4. *Muutos- ja korjaustoimenpiteet alkuperäisen osan (A- ja B-osat) tilat, ulkopuoliset rakenteet ja pinnoitteet.*

Rakennusosat	**Korjaustoimenpide**
Alueosat	
Pintarakenteet ja muut alueosat	Uusitaan – Rakennuksen vierustäyttö, pintavesien ohjaus poispäin viettäväksi ja työmaa-alue tarvittavilta osin Korjataan – Piha-alueen painumat ja asfaltin paikalliset vauriot (n. 20 % asfalttipinnoista, Vesijohdontien puoleinen piha-alue sekä B- ja E-siiven välinen alue)
Salaojat ja kuivatusrakenteet	Uusitaan – Salaojat, pystysalaojien maa-aineskerrokset, kosteudeneristykset sekä näiden yhteydessä routasuojaukset. Uusimisen yhteydessä parannetaan

	perusmuurin lämmöneristävyyttä asentamalla maanalaiselle osalle ulkopintaan lämmöneristys.
Hulevesijärjestelmät	Hulevesijärjestelmä uusitaan nykyvaatimusten mukaiseksi mahdollisuuksien mukaan uusittavilla pihan alueilla
Radonputkisto	Asennetaan kaikkiin uusittaviin maanvaraisiin alapohjiin
Talo-osat	
Sokkelit	Perusteellisia korjauksia – Sokkelihalkaisun eristeiden poisto ja toteutus nykyvaatimusten mukaan, sokkelin halkaisun ulkokuoren uusiminen
Maanvastaiset seinät	Perusteellisia korjauksia – Lämmön- ja vedeneristeiden uusiminen, paikoittain pelkkiä tiivistyskorjauksia
Alapohjat	Uusitaan pääosin rakennuksen, eli laatan reuna-alueelta – Alapohjan toteutus rakennusteknisesti toimivaksi, uusimisen yhteydessä sisäpuolisen salaojituksen ja radonputkiston sekä lämmöneristyksen lisääminen
Alapohjakanaalit	Tyhjennetään ja puhdistetaan rakennusjätteestä, kanaalien käyntiluukkujen toteutus kaasutiiviinä
Runko	Paikoittaisia LVIS-aputöitä, läpivientejä ym. kolojen paikkaus, mahdollisten halkeamien injektointi, huoltomaalaus. Rungon läpivientejä, roilotuksia ja koloja pyritään välttämään.
Välipohjat	Liikuntasalin välipohjan mineraalikuituriskin poistaminen (kuitulähteen poistaminen lattian uusimisen yhteydessä)
Tiiliverhotut ulkoseinät	Perusteellisia korjauksia – Eristeiden uusiminen, energiatehokkuuden parantaminen tämän yhteydessä ja julkisivuverhouksen toteutus suojeluvaatimusten perusteella. Lähtökohtaisesti uusitaan kaikki julkisivut, suunnitteluvaiheessa voidaan tutkia työsalien julkisivujen säilyttämistä (ilmansuunta, ei havaittuja vaurioita tiiliseinän kohdalla)
Betonikuoriset ulkoseinät	Julkisivun pinnoituksen uusiminen ja paikallisia korjauksia
Ikkunat	Liittymärakenteiden alkuperäisten osien poisto ulkoseinien eristeiden uusimisen yhteydessä. Hyväkuntoiset ikkunat välivarastoidaan julkisivuverhoustyön ajaksi ja asennetaan uudelleen paikoilleen. Ikkunat maalataan, värisävy hyväksytetään museolla. Avattavien ikkunoiden tiivisteet uusitaan. Varaudutaan kattoikkunoiden kunnostukseen.
Ulko-ovet	Uusitaan valtaosin, pääsisäänkäynnin ovet säilytetään ja kunnostetaan, toteutus suojeluvaatimusten perusteella. Tiivisteet uusitaan.
Vesikatot	Uusitaan – Vesikate varusteineen ja yläpohjarakenteet uusitaan kantavaan holviin saakka, tuuletustilan korotus toteutuksessa huomioiden. Lämmöneristystä parannetaan vähintään puolittamalla rakenteen nykyinen u-arvo.
Räystäsrakenteet	Uusitaan – Räystäät toteutetaan vastaamaan nykyvaatimuksia suojelusnäkökulma huomioiden

Sadevedenohjausjärjestelmä	Uusitaan – Rakennuksen sisäpuolisesti toteutetut sadevesiviemärit uusitaan toimintavarmoina
Talo-osat – Tiivistykset	Kaikkien rakenteiden, liittymien ja läpivientien tiivistykset maaperään ja ulkoilmaan nähden
Tilaosat	
Väliseinät	Uusitaan tilamuutosten tarpeiden mukaan ja paikallisia korjauksia.
Lattiapinnat	Uusitaan/korjataan – Hallien lattioiden toteutus kulutuskestäviksi
Kattopinnat	Uusitaan
Seinäpinnat	Korjataan vauriot, halkeamat; huoltomaalaus
Tilavarusteet ja kalusteet	Uusitaan pääosin
Tekniikkaosat	**Korjaustoimenpide**
Lämmitysjärjestelmät	Uusitaan – Lämmönjakokeskus, putkistot ja päätelaitteet*
Vesi- ja viemärijärjestelmät	Uusitaan – Tonttijohto, viemäriliittymät, vesi ja viemäriverkosto*
Ilmanvaihtojärjestelmät	Uusitaan – Pois lukien liikuntasalin v. 2014 uusitut IV-koneet*
Jäähdytysjärjestelmät	Teknisten tilojen uudet konvektorit ja split-laitteet uusitaan*
Erikoisjärjestelmät	Uusitaan – Teknisen työn tiloihin rakennetaan toiminnan edellyttämät kaasuputkistot, paineilmaverkostot ja koneellinen purunpoistojärjestelmä*
Palonsammutusjärjestelmät	Uusitaan – Pikapalopostit ja savunpoisto*
Automaatiojärjestelmät	Uusitaan – Toteutetaan nykyaikainen säätö- ja valvontajärjestelmä*
Sähköjärjestelmät	Uusitaan – Sähköjärjestelmät alkuperäisessä osassa kappaleen 6.5 mukaan

* *LVIA-järjestelmäkuvauksen ja kappaleen 6.4 mukaan.*

8.2 Muutos- ja korjaustoimenpiteet rakennuksen laajennusosassa (C-, D-, ja E-osat) *(Muokattu 2025)*

Tässä kappaleessa on esitetty yhteenveto muutos- ja korjaustoimenpiteistä rakennuksen laajennusosassa. Tarkemmat kuvaukset tilamuutoksista on esitetty hankesuunnitelman oheismateriaalina olevissa tilakaavioissa sekä laajennusosan talotekniikkaan liittyvät uusimistarpeet on esitetty kappaleessa 6.4 ja 6.5 sekä LVIA-järjestelmäkuvaus -nimisessä liitteessä.

Rakennuksen laajennusosassa:

- Varaudutaan uusimaan lattiapinnoitteet käytävä-, aula-, yleisopetus- ja toimisto-/neuvottelutiloissa sekä märkätiloissa, joissa pinnoitteena on muovimatto.
- Varaudutaan seinä- ja kattopintojen huoltomaalauksiin ja -korjauksiin yleisissä tiloissa ja betonipintojen hiontaan ja pinnoituksen uusimiseen työsaleissa.
- Varaudutaan ikkunoiden ja ovien huoltomaalauksiin ja -korjauksiin.
- Varaudutaan ikkunoiden tiivistyksiin ja heloitusten korjauksiin.
- Varaudutaan ovien käyntikorjauksiin ja lukkojen korjauksiin.
- Varaudutaan kalusteiden vauriokorjauksiin ja tarpeen mukaan osittaiseen uusimiseen.
- Valaistuksen osalta varaudutaan LED-järjestelmään siirtymisen yhteydessä siihen, että tämä voi vaatia muutoksia valaistuksen kaapelointeihin.
- Varaudutaan termostaattiventtiilien uusimiseen ja lämmönvaihtimen uusimiseen.

Lisäksi rakennuksen laajennusosassa on syytä huomioida ja parantaa ruokalatilojen sekä opetus-, työ- ja neuvottelutilojen välistä ääneneristävyyttä ja muita akustiikkaratkaisuja.

Lisäksi rakennuksen laajennusosassa suoritetaan paikallisia PTS-korjauksia sekä muita tilojen käyttötarkoituksen muutoksia, jotka eivät vaadi tilanjako-osiin merkittäviä muutoksia (esitetty tilakaavioissa sekä kuvissa 16,17 ja 18). Kuvissa on esitetty vihreällä alueet, joissa tehdään PTS-toimenpiteitä. Sinisellä on esitetty tilat, joihin tulee tilamuutoksia ja oranssilla on esitetty tilat, joihin ei kohdistu varsinaisia toimenpiteitä.

Rakennuksen laajennusosan opetuskeittiöiden laitteiden mahdolliset uusimistarpeet eivät sisältyneet vuoden 2021 hankesuunnitelmaan. Opetuskeittiöissä on vuoden 2021 jälkeen tehty jo laiteuusimisia tapauskohtaisesti.

Tila- ja käyttötarkoituksen muutoksia on kuvattu tarkemmin hankesuunnitelman oheismateriaalina olevissa tilakaavioissa.

Muutos- ja korjaustoimenpiteet rakennuksen laajennusosassa (keittiö- ja ruokalatilat)

Keittiöön ja ruokalaan kohdistuvat muutos- ja korjaustoimenpiteet on kuvattu osin kappaleessa 5.1.5, sekä tilakaavioissa. Toimenpiteitä tulee vielä tarkentaa jatkosuunnittelussa. Rakennuksen nykyinen myymäläkahvila siirtyy D-siiven toisen kerroksen aulan lähettyville nykyisen opetustilan tilalle, johon toteutetaan myymäläkahvilan oma keittiö. Uuden myymäläkahvilan sijainnin ilmanvaihtoon liittyvät muutokset on syytä huomioida.

Uudisrakennus AK Aluekeittiötä varten B- ja G-osan jatkeena

Aluekeittiön toimintaa varten kohteeseen tehdään lisärakennus, jossa tuotetaan päivittäin 5000 uloslähtevää cook and chill -annosta sekä kylmävalmistusta. Aluekeittiön rakenne- ja talotekniset vaatimukset tulee tarkentaa jatkosuunnittelussa.

Muutos- ja korjaustoimenpiteet rakennuksen laajennusosassa (tilamuutosalueet C-, D- ja E-osissa)

C-osassa ensimmäisessä kerroksessa (kellarikerroksessa) nykyisissä opiskelijapalveluiden tiloissa suoritetaan tarvittavalla osalla PTS-toimenpiteitä. Poiketen vuoden 2021 hankesuunnitelmasta, tiloja ei siirretä tässä yhteydessä D-osalle.

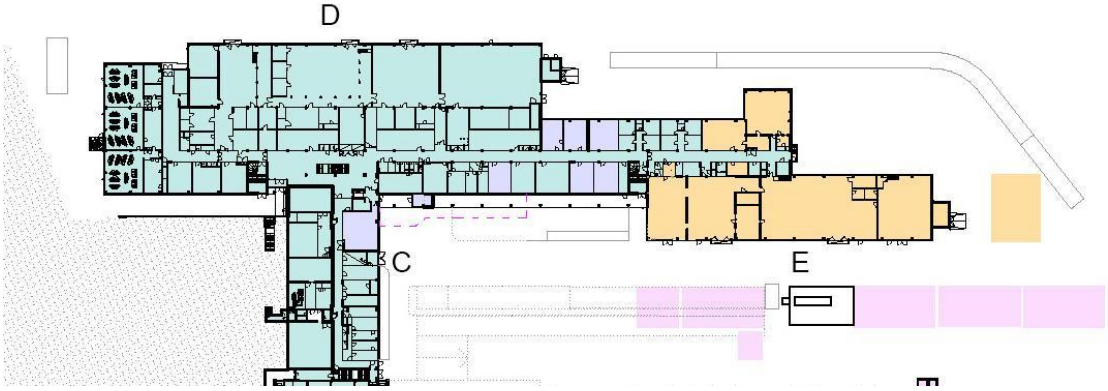
Vuoden 2021 hankesuunnitelmasta poiketen rakennuksen laajennusosassa D-siivessä ensimmäisessä kerroksessa nykyisissä hiusalan tiloissa ei suoriteta käyttötarkoituksen muutoksia. Hius- ja kauneudenhoitoala siirtyy vasta vuonna 2028 osaamiskampukselle ja silloin tilojen käyttötarkoitus tarkastellaan uudelleen.

D-siiven ensimmäisessä kerroksessa yleishallinnon nykyisessä väistötilakäytössä olevaan työsaliin ei kohdistu isoja toimenpiteitä. Toimenpiteet tehdään vasta vuonna 2028. Työsalista puretaan nykyiset väliaikaisen kevyet seinärakenteet tms. tilanjakoratkaisut ja toteutetaan jatkokäyttöön soveltuvat tilapinnat ym. muutokset varsinkin huomioiden kulutuskestävä lattiapinta, kun tila vapautuu hallinnon käytöstä rakennusurakan loppupuolella esimerkiksi kiinteistöpalvelualan käyttöön, koneiden säilytykseen ja huoltoon. Tilasta toteutetaan myös uloskäynti pienkuormaajalle sekä muille polttomoottorikäyttöisille työkoneille. Tilaa voidaan myös tarkastella tulevaisuudessa ulosvuokrattavana tilana.

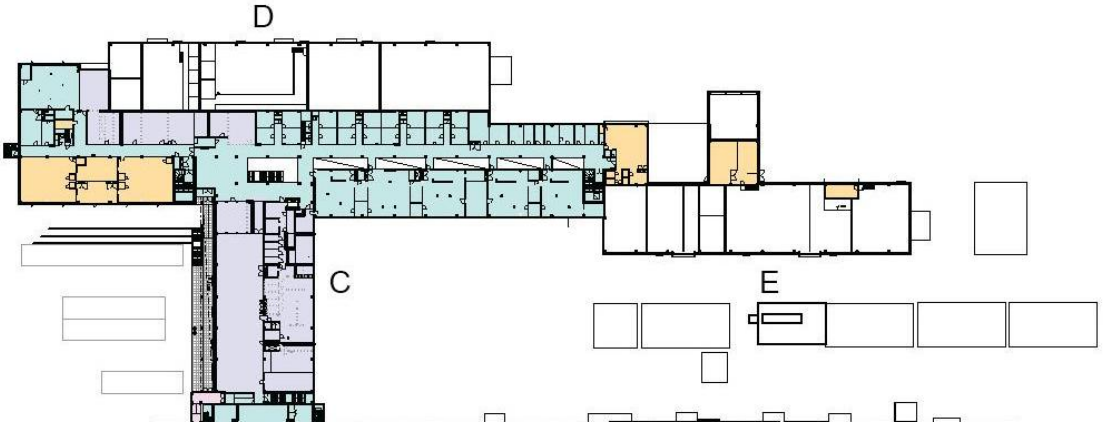
D-siiven toiseen kerrokseen toteutetaan kaksi uutta opetuskeittiötä teoria- ja ATK-opetustiloihin. D-siiven toiseen kerrokseen on toteutettu uudet opetuskeittiö-, konditoria- ja leipomotilat vuonna 2025, ja näihin tiloihin ei kohdistu varsinaisia toimenpiteitä peruskorjauksen yhteydessä.

Vuoden 2021 hankesuunnitelmasta poiketen E-siiven toisessa kerroksessa on toteutettu neuvottelutilojen sijaan kevään 2025 aikana opetuskeittiön muutostyöt, joten näihin tiloihin ei kohdistu toimenpiteitä peruskorjauksen yhteydessä. Kone- ja metallitekniikan opetustilojentoteutus E-siivessä sijaitseviin talonrakennuksen opetustiloihin on käynnistetty tämän hankesuunnitelman valmistelun aikana (syksy 2025). Peruskorjaus ei siis aiheuta toimenpiteitä näissäkään tiloissa.

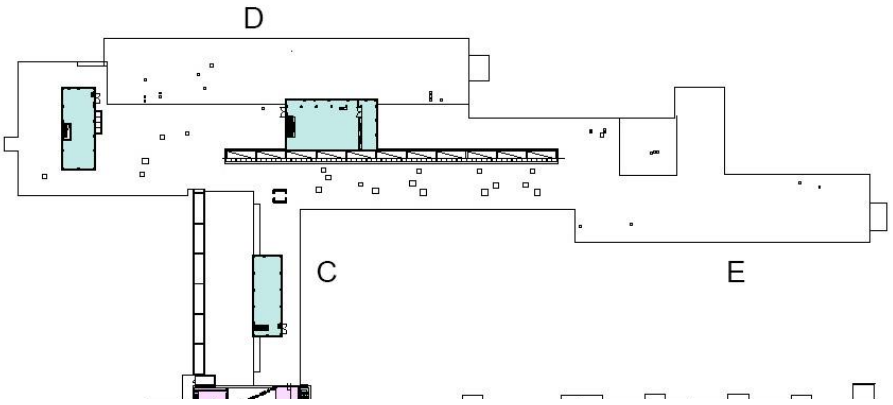
kuva 16; *Muutos- ja korjausalueet 1.krs C-, D-, ja E-osat*



kuva 17; *Muutos- ja korjausalueet 2.krs C-, D-, ja E-osat*



kuva 18; *Muutos- ja korjausalueet 3.krs C-, D-, ja E-osat*



9. HANKKEEN LAAJUUSTAVOITE (MUOKATTU 2025)

Vantaan ammattiopisto Varian Hiekkaharjun toimipisteen rakennuksen laajuus on:

- *Opiskelijamäärä: 1540 opiskelijaa*
- *Huoneala: 22 653 hum^2 (ei sis. pihan työkatoksia 1139 m^2)*
- Ohjelma-ala-arvio (hyötyala): *17 213 hym^2*
- *Bruttoala: 24 679 brm^2*
- Huoneistoala-arvio*: *21 237 htm^2 ei sis. pihakatoksia*
- Siivousala: n. 16 000 m^2 (halleja tai työsaleja, joissa opiskelijat hoitavat siivouksen n. 6 000 m^2)

**Laskennassa käytetty: Huoneistoala = 1,022 x (huoneala - talotekniikkatilat - porrashuoneala)*
*Merkitsevän huonekoon (huonekokojen pinta-alalla painotettu keskiarvo) ollessa 50 m2, ei kantavien rakenteiden osuus = 2,2 % nettoalasta (Talonrakennuksen kustannustieto 2015, Haahtela-kehitys Oy)
**Huoneistoala = huoneala - talotekniikkatilat - porrashuoneala (Vantaan ohjeita suunnittelijoille yleisohje, 2020)*

Rakennuksen alkuperäisen osan laajuus: 11 379 brm2
Rakennuksen laajennusosan laajuus: 12 153 brm2
Aluekeittiön laajennus: 1097 brm^2

Tunnusluvut koko rakennuksen tilapaikkatehokkuudelle:

- *13,7 htm2/opiskelija*
- *14,7 hum2/opiskelija*

Ei päivittyneet tunnusluvut perustuvat vuoden 2021 TS-HS vaiheen tilaohjelmaan, päivitetyt tunnusluvut nyt 2025 tehtyyn päivitettyyn tilaohjelmaan.

10. *VÄISTÖTILATARVE (MUOKATTU 2025)*

Hankkeen väistötilatarpeet pystytään järjestämään Varian oman toimitilaverkon sisällä. *Pääasiassa väistötilat pystytään järjestämään kokonaisuudessaan Aviapoliksessa vapautuvissa tiloissa, kun Varia Vehkalan uudisrakennus valmistui suunnitellusti syyslukukaudeksi 2025, ja Aviapoliksessa sijaitsevat nykyiset osaamisalat pääsivät muuttamaan Vehkalaan.* Aviapoliksesta löytyy tämän jälkeen riittävästi tilaa Varia Hiekkaharjun alkuperäisen osan peruskorjauksen alta muuttaville toiminnoille. Mahdollisiin pienempiin lyhytaikaisiin väistötilatarpeisiin PTS-korjausten aikana laajennusosan puolella voidaan hyödyntää Hiekkaharjun rakennuksen omia tiloja, esim. vapaata kapasiteettia omaavia teoria- ja YTO-opetustiloja.

Varian Hiekkaharjun toimipisteestä isommille tilakokonaisuuksille väistötiloja tarvitsevat rakennuksen nykyiset ja palaavat osaamisalat, eli talotekniikka-ala, talonrakennusala ja osa tutkintoon valmistavasta alasta sekä turvallisuusala. Näillä aloilla väistötilatarve asettuu koko alkuperäisosan korjausrakentamisajalle huomioiden muuttoajat, eli noin ajalle 9/2025–5/2028. Näihin väistötilatarpeisiin pystytään vastaamaan Varian Aviapoliksen toimipisteessä.

11. KUSTANNUKSET

11.1 *Rakennuskustannukset (Muokattu 2025)*

Päivittyneen hankesuunnitelman pohjalta hankkeen uusi laskettu kustannusarvio on 50 748 000 € (alv 0 %). Hintataso on Haahtela-indeksin Vantaa indeksi 104,0 /11.2025. Kaikki hinnat ja kustannukset arvonlisäverottomia.

Kustannusarvio on jaettu osiin seuraavasti:

	euroa	€/brm²
Alkuperäisen A-osan kustannukset	15 040 000 €	2 416
Alkuperäisen B-osan kustannukset	16 030 000 €	3 026
Laajennusosan kustannukset	13 650 000 €	1 123
Uuden aluekeittiön kustannukset	4 490 000 €	4 142
Piha-alueen kustannukset	1 538 000 €	
Kustannukset yhteensä, noin	**50 748 000 €**	

Kustannusarvio ei sisällä vuonna 2025 toteutettua keittiö- ja konditorian muutostyötä, jonka kustannus oli noin 1 300 000 €.

Kustannusarvio ei myöskään sisällä vuoden 2025 loppupuolella alkanutta metalliosaston muutostyötä osana rakennuskokonaisuuden E-osaa. Tämän osaprojektin kustannusarvio on noin 2 400 000 €.

Investointikustannukseen kuulumaton ensikäytön kalustuksen ja varustuksen kustannus on käsitelty kappaleessa 11.3.

Hankkeeseen liittyviä erillisiä purkukustannuksia ei ole. Rakennusurakkaan liittyvät purkukustannukset sisältyvät kustannusarvioon.

Aikaisemman 24.9.2021 päivätyn hankesuunnitelman kustannusarvio oli 41 700 000 €. Kustannusten muutosta selittävät mm. seuraavat tekijät.

- *Yleinen rakennuskustannusindeksin nousu ja kustannusarvioon korotettu riskivaraus A- ja B-osan osalta.*
- *Aikaisempaa laajempi korjaustarve A- ja B-osissa tehtyjen lisäselvitysten perusteella.*
- *Pihojen ja paikoitusalueiden suunnitelmien tarkentuminen.*
- *Uuden aluekeittiön toteuttaminen osana hanketta.*

Investointikustannus opiskelijapaikkaa kohden on 30 037 euroa/ opiskelijapaikka (aluekeittiön ja jo toteutettujen tai toteutuksessa olevien osahankkeiden kustannukset eivät ole luvussa mukana). Opiskelijapaikkakustannuksen jakajana on tilamitoituksen kokonaisopiskelijamäärä, joka sisältää myös työssä oppimassa olevat opiskelijat sekä aikuisopiskelijat.

Hankkeen elinkaarikustannuksiin liittyen mm. hankesuunnitelman oheismateriaalissa olevassa Granlund Oy:n laatimassa kohteen energia- ja hiilijalanjälkiraportissa on käsitelty aurinkosähköjärjestelmän investointikustannuksia sekä takaisinmaksuaikaa. Hankesuunnitelman päivitysvaiheessa ei ole tehty uusia laskelmia koskien elinkaari-, energia ja hiilijalanjälkeä. Nämä laskelmat tehdään suunnitteluvaiheessa.

Hankkeen väistötilakustannuksia Aviapoliksessa ei ole käsitelty tämän hankesuunnitelman puitteissa. Hankkeen väistötiloihin liittyviä muutostoimenpidekustannuksia ovat lähinnä väistötilojen talotekniikkaan (erityisesti sähköön) liittyvät kustannukset sekä toiminnan vaatima kalustaminen väistötiloja vaativille osaamisaloille. Väistötilojen järjestelyyn ja käyttäjän muuttoihin sekä toiminnan vaatimaan irtokalustamiseen ja varustamiseen liittyvät kustannukset ovat myös merkittävä käyttäjätoimialan kustannus, johon on syytä varautua.

11.2 Käyttökustannusennuste

Vuotuiset ylläpitokustannukset (alv 0 %) ovat hankesuunnitelman vuokrakustannusennusteen mukaan *1 125 158 €* / vuosi. Ylläpitokustannus ei sisällä siivouskustannuksia tai muita puhtauspalvelukustannuksia eikä vahtimestaripalveluita tai muita mahdollisia käyttäjäpalvelukustannuksia. Ylläpito- ja perussiivouksen sekä ikkunapesukustannukset ovat lisättynä karkeasti arvioiden n. 650 000 € / vuosi (n. 30 € / hum^2 / vuosi)

Vuosivuokraennuste ensimmäiselle kokonaiselle käyttövuodelle on *4 261 348* € / vuosi, josta ylläpitokustannuksen (ei sisällä siivouskustannuksia) osuus on edellä mainittu *1 125 158* € / vuosi, pääomakustannuksen (sisältäen korjausvastikkeen ja koron) osuus on 3 136 226 € / vuosi. Tonttivuokran osuus 225 000 € / vuosi, joka

sisältyy ylläpitovuokraan. Lopullinen vuokra määräytyy toteutuneiden kustannusten mukaan.

Vuotuinen toimintakustannus Varia Hiekkaharjun toimipisteessa kasvaa arviolta 400 000 € nykyisestä ennakoidun opiskelijamäärän kasvun takia.

11.3 Ensikertaisen kalustamisen ja varustamisen kustannusennuste

Käyttäjätoimialan kalustamisen ja varustamisen kustannukset ovat 1 060 000 € (alv 0 %) peruskorjauksesta ja tilamuutostoimenpiteistä johtuen (arvio v. 2021).

12 RAHOITUS, TOTEUTUS JA AIKATAULU

12.1 Rahoitus investointiohjelmassa (muokattu 2025)

Taloussuunnitelmassa 2026–2029 Varia Hiekkaharjun laajennus- ja peruskorjaustyöt on osoitettu VTK Kiinteistöt Oy:n hankkeeksi. Hiekkaharjun ammattikoulun rakennuskokonaisuuden vanha osa siirtyi kaupunkitilalautakunnan 19.11.2025 (§ 14) tekemän päätöksen mukaisesti VTK Kiinteistöt Oy:n omistukseen 18.12.2025.

12.2 Aikataulu (Muokattu 2025)

Kohteen suunniteltu käyttöönotto kalustettuna ajoittuu joulukuulle 2028. Hankkeen rakennusurakan aloituksen aikatauluttavana tekijänä toimivat muiden Varian kohteiden valmistumisen ajankohdat.

Varia Vehkalan valmistuttua toimipisteeseen siirtyy toimintoja Aviapoliksesta, jolloin vapautuu opetustiloja tilapäisiksi väistötiloiksi. Aviapoliksen väistötiloihin siirtyminen vapauttaa Hiekkaharjun toimipisteen vanhan osan (A ja B) peruskorjaukseen. Hiekkaharjun laajennusosalla opetus jatkuu pääosin ennallaan. Tarvittaessa PTS-korjauksia varten otetaan joitakin alueita pois opetuskäytöstä.

Hankkeen suunnitteluvaihe käynnistetään heti hankesuunnitelmapäivityksen hyväksymisen jälkeen. Hanke jaetaan todennäköisesti osiin niin suunnittelun kuin toteutuksen osalta. Urakoitsijan osaamisen hyödyntämiseksi toteutussuunnittelua pyritään limittämään etenkin purkamisen kanssa, jotta toteutussuunnittelussa voidaan hyödyntää urakoitsijan teknistä osaamista ja huomioida mahdolliset

rakenteiden purun yhteydessä ilmenevät ennalta arvaamattomat korjaustarpeet- / laajuudet.

Aikataulun laadinnan periaatteena on, että kaikki projektinjohto hankitaan samalta PJ-urakoitsijalta, jolloin vältytään useilta eri urakkahankinnoilta ja urakoiden välisiltä yhteensovitusongelmilta. Myös tästä syystä kaikki korjaustoimenpiteet toteutetaan samalla alla kuvatulla rakentamisen aikavälillä.

Suunnitellun alustavan hankeaikataulun vaiheet on esitetty alla.

Hankesuunnitelman päivitys ja päätöksenteko	*(5/2025–01/2026)*
Suunnittelijoiden hankinta	*(12/2025–3/2026)*
Yleissuunnittelu	*(2–9/2026)*
Toteutussuunnittelu	*(10/2026–3/2028)*
Urakoitsijan kilpailutus	*(8/2026–1/2027)*
Rakentamista edeltävät hankinnat rakentamisen valmistelu	*(10–12/2026)*
Rakentaminen	*(1/2027–10/2028)*
Kalustus ja käyttäjän muutot	*(9–12/2028)*
Käyttöönotto	*(12/2028)*

13 TURVALLISUUSASIAT (MUOKATTU 2025)

13.1 *Turvallisuus (Muokattu 2025)*

Suunnittelussa ja toteutuksessa noudatetaan Vantaan kaupungin turvallisuus- ja suunnitteluohjeita, kuten

- *Turvallisuusohjeet perusopetuksen rakennushankkeissa 11/2024*
- *iLOQ online-tuotteiden/timmi-tilanvarausjärjestelmän suunnittelu- ja toteutus-ohje tilaajalle, päivitetty 20.2.2025*
- *Vantaan kaupunki iLOQ S5 lukitussuunnitteluohje, 17.2.2025*
- *Kameravalvonta- ja murtosuojausjärjestelmien suunnittelu ja rakentamisohje, päivitetty 27.1.2025*

13.2 *Työturvallisuus (Muokattu 2025)*

Rakennuttajan suunnitteluvaiheen työturvallisuuskoordinaattorina toimii rakennuttajakonsultti Esa Lempiäinen, Rapp Oy. Työturvallisuustehtävien tarkistuslista on käyty läpi tarveselvitysvaiheessa. Hankkeesta on laadittu Havat-riskikartta, joka löytyy hankesuunnitelman oheismateriaalissa.

14 RISKIT

14.1 Yleisriskit

Toisen asteen koulutus on nyt ja lähitulevaisuudessa muutoksen alla, ja tulevia tarpeita sekä kustannustasoa on mahdotonta kaikilta osin ennustaa. Hankesuunnitelmassa kuvatuilla rakentamisen muuntojoustotavoitteilla pyritään luomaan tilat, joissa toiminta voidaan järjestää laadukkaasti nyt ja tulevina vuosikymmeninä.

Tontin omistus
Tontin omistavat Helsingin ja Vantaan Seurakuntayhtymät. Maanvuokrasopimus päättyy v. 2036. Kaupunginhallitus on hyväksynyt 30.11.2023 (§ 16) Vantaan Seurakuntayhtymän ja Helsingin Seurakuntayhtymän kanssa allekirjoitettavan esisopimuksen Hiekkaharjun ammattiopiston tonttia koskevasta kiinteistökaupasta. Lopullisia kauppoja ei ole hankesuunnitelman päivityksen ajankohtana tehty.

14.2 *Aikatauluriski (Muokattu 2025)*

Varian toimitilatarpeiden muutoksen – koskien Osaamiskampusta sekä Hiekkaharjua – aikataulullisena tavoitteena on toteuttaa muutos mahdollisimman vähäisillä muuttotoimilla ja ilman väistötilatarpeita tai merkittäviä tilamuutostoimia muissa kohteissa. Jonkin hankkeista viivästyessä Varian toimitilaverkon kehityksen rytmitys muuttoliikkeiden osalta häiriintyy. Seuraavassa on esitetty Hiekkaharjun korjausta spesifisesti koskevat riskit ja niihin varautuminen koko toimitilaverkon kehityksen näkökulmasta.

1. Jos *Osaamiskampus* viivästyy:
    - *Osaamiskampuksen viivästyminen vaikuttaisi Hiekkaharjun korjausten toteuttamiseen hiusalan (laajennusosa) tilojen osalta.*
    - *Hiusalan osalta viivästyksen sattuessa nykyisten laajennusosan tilojen käyttöä jatketaan, kunnes Osaamiskampuksen tilat valmistuvat. Viivästys täten vaikuttaisi lähinnä puhtaus- ja kiinteistöpalvelualan opetuksen laajentamissuunnitelmiin, kun hiusalalta vapautuvien tilojen muutokset kiinteistönhoitoalan käyttöön viivästyvät. Mahdolliset ennusmerkit Osaamiskampuksen hankkeen aikatauluriskeistä tulee tunnistaa mahdollisimman aikaisin, jotta Varia pystyy tarvittaessa huomioimaan viivästysriskin opetussuunnitelmien laadinnassa ja opetusalojen sisäänottomäärien suunnittelussa.*
    - *Osaamiskampuksen viivästyminen vaikuttaisi Koivukylän toimipisteessä olevien osan sosiaali- ja terveysalan, osan tieto- ja viestintätekniikan ja matkailualan opetusalojen siirtymistä Osaamiskampukseen ja toimipisteen lopulliseen sulkemiseen.*

2. Jos Hiekkaharjun korjaus viivästyy:
    - Hiekkaharjun hankkeen edetessä toimitilaverkon kehityksessä viimeisenä on sillä aikatauluvaikutus vain Aviapoliksen toimipisteen lopulliseen sulkemiseen Hiekkaharjun toimintojen ollessa korjauksen ajan siellä väistössä. Aviapoliksen tilojen tai tontin mahdollisen jatkokäytön suunnittelussa on syytä ottaa huomioon Hiekkaharjun korjauksen aikatauluriskit.

Hiekkaharjun korjauksen suurimpia sisäisiä aikatauluriskejä on esitetty alla. Yleisesti riskejä tulee ehkäistä hyvissä ajoin tapahtuvilla riskiarvioilla, suunnitelmilla ja lisäselvityksillä sekä havaintojen pohjalta tarvittaessa aikataulun päivitystyöllä, jossa pyritään löytämään mahdollisia aikatauluviiveitä kompensoimaan tapoja tehostaa aikataulua muissa vaiheissa. Näihin riskeihin varautumiseksi hankeaikataulu on laadittu hankesuunnittelussa konservatiivisesti siten, että aikataulua on tarvittaessa erityisesti suunnitteluvaiheessa kiristettävissä esim. 2–3 kuukautta, jos potentiaalisia myöhempien vaiheiden aikatauluriskejä tunnistetaan.

- Purkuvaiheessa havaittava arvioitua laajempi tarve haitta-ainepuruille. Tähän riskiin on varauduttu teettämällä haitta-aineselvitys. Lisäksi suunnitteluvaiheessa tulee arvioida vielä tarve lisäselvityksille.
- Merkittävä korjauslaajuuksien kasvu. Hankesuunnittelussa korjauslaajuudet on arvioitu konservatiivisesti riskin välttämiseksi. Riskiä tulee edelleen torjua suunnitteluvaiheessa arvioimalla tarve lisäkuntotutkimuksille ja rakenneavauksille ennen purku- ja rakentamisvaiheisiin siirtymistä.
- Rakennuksen suojelurajoitteet suunnitteluratkaisuille. Myöhäisessä vaiheessa suunnittelua ilmenevät suojelun asettamat (lisä-) rajoitteet voivat aiheuttaa tarvetta merkittävälle uudelleensuunnittelulle. Keskustelua kaupunginmuseon kanssa tulee käydä suojeluasioista läpi hankkeen.
- Käyttäjän ulos- ja sisäänmuuttojen viivästyminen. Jo suunnitteluvaiheen aikana tulee huolehtia, että käyttäjä aloittaa muuttojen logistiikan suunnittelun ja muutettavan kaluston inventoinnin riittävän ajoissa, ja että aikataulusuunnitelmassa otetaan huomioon uudiskohteiden valmistumisaikatauluun liittyvät riskit.
- *Aluekeittiön sekä pihakatosten vaatima poikkeuslupakäsittely rakentamisalueen muuttamisesta. Poikkeuslupaa ei saada tai prosessi pitkittyy ja näin ollen rakentamisluvan saaminen viivästyy. Tontin rakentamisalue rajoittuu nykyisten rakennusten alueelle ja tontin koilliskulmaan, joka lohkaistaneen pois tontista tulevaisuuden kaavamuutoksessa. (Katosten siirtäminen pois koilliskulmasta olevalta rakentamisalueelta on ollut alkujaan kaavoittajan esitys, johon tässä päivityksessä on reagoitu.)*

14.3 Teknisiin korjauksiin liittyvät riskit

Rakennuksen merkittävimpiä ongelmarakenteita ovat vanhan osan alapohjat sekä julkisivut ja sokkelit, joiden ongelmalliset eristerakenteet tulee uusia. Erityisesti maanvastaisten alapohjien sekä sokkelien uusintaan voi liittyä työteknisiä haasteita, mikä taas saattaa lisätä korjauslaajuuksia.

Hankesuunnitteluvaiheessa yllä mainittujen eristeiden esiintymislaajuudet on pystytty määrittää kohtuullisesti käytössä olevista rakennuksen suunnitelma-aineistoista. Kuitenkin suunnitteluvaiheessa suositellaan arvioimaan lisätutkimusten / rakenneavausten tarve sen varmistamiseksi, että rakenteiden ratkaisut vastaavat varmasti käytössä olleita suunnitelmia.

Kohteeseen on suoritettu haitta-ainekartoitus. Riskinä kuitenkin on, että haitta-aineita ilmenee suurempia määriä kuin tutkimuksessa on selvinnyt, mikä voi kasvattaa haitta-ainepurkujen laajuutta ja täten hidastaa purkuvaiheen kulkua. Suunnitteluvaiheessa tulee arvioida tarve lisätutkimuksille.

14.4 Kustannusriski

Kustannusriski on merkittävä hankkeen suunnitteluvaiheissa. Käyttäjän tulevaisuuden suunnittelu ja toiminnan kehittäminen ovat käynnissä, ja edellä mainittujen vaiheiden aikana tulee varmasti esiin tila-, kaluste- ja varuste- sekä tilojen laatutasotarpeita, joihin ei nykyisen tiedon valossa ole pystytty varautumaan. Tähän kustannus- ja laajuusriskiin on suositeltavaa varautua suunnittelunohjauksessa ulkoisesti kiinteällä ja sisäisesti joustavalla tilaohjelmoinnilla ja budjetoinnilla, jossa tilojen suunnitteluratkaisun sisältöä voidaan ohjelman ja budjetin sisällä muuttaa, mutta kokonaislaajuuden ja keskimääräisen laatu- ja varustetason edellytetään pysyvän samana kustannusriskin minimoimiseksi.

Rakennuksen suojelu aiheuttaa rajoitteita erityisesti julkisivun korjausratkaisuissa käytettävissä oleviin rakenne- ja rakennustuotevaihtoehtoihin, jolloin kustannustehokkaimpien ratkaisujen käyttö ei ole välttämättä mahdollista. Riskiä on torjuttu hankesuunnitteluvaiheessa käymällä vuoropuhelua suunnitteluratkaisuista kaupunginmuseon kanssa ja kartoittamalla museonkantoja tuleviin suunnitteluratkaisuihin. Hankesuunnitelman budjetointi on laadittu näihin kantoihin perustuen alkuperäistä suunnitteluratkaisua vastaavin / mukailevin ratkaisuin. Vuoropuhelua kaupunginmuseon kanssa on syytä jatkaa aktiivisesti läpi hankkeen.

Hankkeen todennäköisesti suurin kustannusriski liittyy vanhan osan rakenteellisiin ongelmiin, joiden laajuus tarkentuu mahdollisissa suunnitteluvaiheen lisätutkimuksissa ja viimeistään korjausta edeltävässä purkuvaiheessa. Lisäksi korjausajankohdan sijoittuessa muutaman vuoden päähän on mahdollista, että uusia ongelma-alueita ilmenee, tai tässä hankesuunnitteluvaiheessa säästettäväksi arvioituihin rakennusosiin kohdistuu yllättävää merkittävää kulumaa, joka johtaa

korjauslaajuuksien kasvuun. Riskiin on varauduttu hankesuunnitteluvaiheessa konservatiivisin korjauslaajuusarvioin esimerkiksi olettamalla, että kaikki vanhan osan julkisivut tulee uusia, vaikka todennäköistä on, että osa julkisivuista todetaan hyväkuntoisiksi ja niihin kohdistuu vain maltillisempia korjaustoimia. Toisaalta korjauslaajuuksien kasvuun on varauduttu korjausrakentamiselle tyypillisillä, uudisrakentamista korkeammilla, riskivarauksilla. Lisäksi kustannusriskiin varaudutaan tavoitehintaisen projektinjohtourakan valinnalla hankkeen toteutusmuodoksi. Urakkamuodon sopimusrakenteen kautta pyritään luomaan myös urakoitsijalle intressi ohjata hankkeen kustannuksia kohti tilaajan asettamaa tavoitetta.

15 HANKESUUNNITTELUTYÖRYHMÄ 2025

Hankesuunnitelman päivityksen työryhmä:

VTK Kiinteistöt Oy

Mikko Sutinen	*rakennuttajapäällikkö*

*Sähköpostit muotoa: **etunimi.sukunimi@vtkoy.fi***

Varia osaamispalveluesimiehet

Kaarlo Lukkarila	*osaamispalveluesimies, ammatillinen koulutus*
Markku Pääkkönen	*Lehtori, RI-Talonrakennus*

Kasvatus ja oppiminen

Päivi Aho	*toimitila-asiantuntija*

Toimitilajohtaminen

Tarja Aaltola	*keittiöasiantuntija*

*Vantaan ammattiopisto Varian ja Vantaan kaupungin sähköpostiosoitteet muotoa: **etunimi.sukunimi@vantaa.fi** / **etunimi.sukunimi@eduvantaa.fi***

Rapp Oy

Esa Lempiäinen	*rakennuttajakonsultti, projektipäällikkö*
Johanna Aarto	*rakennuttajakonsultti, projekti-insinööri*

*Sähköpostit muotoa: **etunimi.sukunimi@rapp.fi***

Arkkitehdit Rudanko + Kankkunen Oy

Kirsti Paloheimo	*pääsuunnittelija*
Iida Siponmaa	*vaihtoehtosuunnittelu/aluekeittiö*

Sähköpostit: ***kirsti.paloheimo@rudanko-kankkunen.com,*** ***iida@rudanko-kankkunen.com***

Design Lime Oy

Liisa Pelkonen	*ammattikeittiösuunnittelija*

Sähköpostit muotoa: ***etunimi.sukunimi@designlime.fi***

A-Insinöörit Suunnittelu Oy

Tero Loukas	*rakennesuunnittelija*
Nina Rautiainen	*sähkösuunnittelija*
Mikhail Zaitsev	*LVIA-suunnittelija*
Antti Rostedt	*paloturvallisuus suunnittelija*
Jarkko Koskipalo	*kustannuslaskenta*

Sähköpostit muotoa: ***etunimi.sukunimi@ains.fi***

17 Oikaisuvaatimus lupien ja valvonnan palveluyksikön päällikön päätökseen § 7/2026/JK

VD/6293/03.01.02.00/2025

/JI/JT/TR

Korvauksenhakija on toimittanut Vantaan kaupungille oikaisuvaatimuksen koskien lupien ja valvonnan yksikön päällikön päätöstä 9.1.2026 § 7.
Hakija vaatii kaupungilta 10 000 euron vahingonkorvausta. Vaatimuksen mukaan kaupungin kadunrakentamisurakan aiheuttama tärinä vahingoitti hakijan rakennuksen lattialaatoitusta kesällä 2025 siten, että osa lattialaatoista irtosi.

Kuntalain 138 §:n mukaan oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Asianosaisen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua sen lähettämisestä. Lupien ja valvonnan palveluyksikön päällikön päätös on lähetetty hakijalle sähköisesti 9.1.2026. Oikaisuvaatimus on vastaanotettu kaupungilla 15.1.2026 eli oikaisuvaatimusohjeissa säädetyssä määräajassa.

Hakijan oikaisuvaatimus
Hakija esittää oikaisuvaatimuksessaan, että kaupungin antama päätös on virheellinen ja se on kumottava. Hakija vaatii kaupunkia korvaamaan laattojen uusimisesta aiheutuvat kustannukset 10 000 euroa.

Ensisijaisesti hakija katsoo, että kyseessä ei ole riidattomasta vahingonkorvausasiasta ja että asia on käsitelty virheellisessä järjestyksessä. Hakija kyseenalaistaa lupien ja valvonnan palveluyksikön päällikön toimivallan asiassa. Toissijaisesti hakija katsoo, että annettu päätös on virheellinen ja perustuu tosiseikkojen väärään arviointiin, virheelliseen lainsoveltamiseen ja virheelliseen lopputulokseen.

Oikeudellinen arviointi
Vahingonkorvauslain mukaan toiselle tahallaan tai tuottamuksesta aiheutettu vahinko on korvattava. Näyttötaakka vahingosta on korvausta vaativalla taholla.

Rahoitusjohtajan päätöksen 31.1.2025 § 5 mukaan lupien ja valvonnan palveluyksikön päällikölle on siirretty 3 luvun 8 §:n 9 kohdan mukainen päätösvalta kaupunkiympäristön toimialaa koskevissa korvausten maksamisesta vahinkorahaston varoista silloin, kun korvausvaatimus perustuu voimassa olevaan lainsäädäntöön tai sopimukseen sekä selvään ja riidattomaan korvausperusteeseen eikä vaadittu korvaus ylitä 30 000 euroa (alv 0 %).

Jos korvausperuste ei ole selvä ja riidaton, on vaatimus hylättävä.

Rakentamisen selvitys
Katujen ja puistojen palvelualueen rakentamisen yksikön toimittaman lausunnon mukaan työ kohteessa on ollut normaalia kadun- ja vesihuollon rakentamista, eikä tärinää aiheuttavia louhintatöitä ole kohteessa ollut. Kiinteistöissä suoritettiin töiden valmistuttua loppukatselmukset.

Forcit Consulting Oy:ltä pyydettiin erillinen lausunto katutöiden hakijan kiinteistölle mahdollisesti aiheuttamista laattojen irtoamisista. Forcit Consulting Oy:n loppukatselmusraportin mukaan kiinteistössä ei todettu sellaista visuaalista muutosta, joka poikkeaisi alkukatselmuksen havainnoista.

Rakentamisen yksikkö ei katso aiheuttaneensa toiminnallaan vaurioita kiinteistölle.

Katujen ja puistojen palvelualueen esitys
Havaittujen vahinkojen ja kadunrakennustöiden välillä ei ole todettu syy-yhteyttä eikä Vantaan kaupungin toiminnassa ole havaittu vahingonkorvauslain ja oikeuskäytännön mukaista tuottamuksellisuutta tai huolimattomuutta. Tämän vuoksi Vantaan kaupunki ei ole korvausvastuussa aiheutuneesta vahingosta.

Korvauksenhakijan oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty mitään sellaisia perusteita tai seikkoja, joiden seurauksena lupien ja valvonnan palveluyksikön päällikön 9.1.2026 § 7 tekemää päätöstä olisi muutettava tai päätös olisi kumottava. Katujen ja puistojen palvelualue esittää edellä mainituin perustein oikaisuvaatimusta hylättäväksi.

Kaupunkitilalautakunta 11.3.2026

Kaupungininsinöörin esitys:
Päätetään hylätä oikaisuvaatimus esittelyosassa mainituin perustein.

Täytäntöönpano: Kadut ja puistot

Muutoksenhakuohje: 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen

Lisätiedot:
lakimies Juhani Inget,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

18 Oikaisuvaatimus lupien ja valvonnan palveluyksikön päällikön päätökseen § 6/2026/JK

VD/8198/03.01.02.00/2025

/JI/JT/TR/

Korvauksenhakija on toimittanut Vantaan kaupungille oikaisuvaatimuksen koskien lupien ja valvonnan yksikön päällikön päätöstä 9.1.2026 § 6. Oikaisuvaatimusta esitetään hylättäväksi.

Hakija vaatii kaupungilta 2 216,97 euron vahingonkorvausta. Vaatimuksen mukaan hakijan ajoneuvo osui 7.12.2025 noin kello 22.05 Hanabölentiellä veden peitossa olleeseen kuoppaan, jonka seurauksena ajoneuvon oikeanpuoleiset renkaat ja vanteet vaurioituivat korjauskelvottomiksi.

Kuntalain 138 §:n mukaan oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Asianosaisen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua sen lähettämisestä. Lupien ja valvonnan palveluyksikön päällikön päätös on lähetetty hakijalle sähköisesti 9.1.2026. Oikaisuvaatimus on vastaanotettu kaupungilla 20.1.2026 eli oikaisuvaatimusohjeissa säädetyssä määräajassa.

Oikeudellinen arviointi
Vahingonkorvauslain mukaan toiselle tahallaan tai tuottamuksesta aiheutettu vahinko on korvattava. Näyttötaakka vahingosta on korvausta vaativalla taholla. Kaupungin vahingonkorvausvelvollisuuden syntymistä arvioidaan sekä vahingonkorvauslain (412/1974) että kunnossapitolain (669/1978) kunnossapidon laatutasoa määrittävien säännösten kautta.

Kadun kunnossapito kuuluu lain mukaan kunnalle. Kunnossapito käsittää ne toimenpiteet, joiden tarkoituksena on pitää katu liikenteen tarpeiden edellyttämässä tyydyttävässä kunnossa. Kunnan vastuu kunnossapitäjänä määräytyy vahingonkorvauslain ohella myös tiettyjen oikeuskäytännössä kehittyneiden erityisperiaatteiden pohjalta. Korostetun huolellisuusvelvollisuuden ohella kunnossapitäjällä on näiden mukaan myös vastuuvapaus tilanteissa, joissa vahingot eivät ole olleet ennakoitavissa tai kohtuullisin toimenpitein torjuttavissa.

Vahingonkärsijällä on velvollisuus mahdollisuuksiensa mukaan rajoittaa kärsimänsä vahingon määrää. Vaaran ja vahingon välttämiseksi tienkäyttäjän on noudatettava liikennesääntöjä sekä olosuhteiden edellyttämää huolellisuutta ja varovaisuutta. Ajoneuvon nopeuden ja etäisyyden sovittamisessa on huomioitava tien kunto, sää ja keliolosuhteet, näkyvyys, ajoneuvon kuormitus ja kuorman laatu sekä muut olosuhteet. Tienkäyttäjän tulee sopeuttaa nopeutensa ja havaintokykynsä sen mukaisesti, että mahdollisen yllättävän esteen tai vastaavan pystyy joko väistämään tai tarvittaessa pysähtymään.

Alueurakoitsijan selvitys
Asiaan on pyydetty lausunto vahinkopaikan kunnossapidosta vastaavalta alueurakoitsijalta. Urakoitsijan antaman lausunnon mukaan urakoitsija on havainnut reiän 08.12.2025 kello 06.30 ja laittanut huomiokartion kuopan päälle välittömästi. Kuoppa on paikattu 08.12.2025 kello 08.10 kyseisellä tieosuudella. Vantaan koivukylän suuralueen urakkaalueella asfaltinpaikkaus aloitettiin ensimmäisen kerran 08.12.2025 kello 04.26. Reikä on paikattu edellisen kerran 25.11.2025 kello 02.50 ja tiestöä on tarkastettu säännöllisesti aikavälillä 25.11.2025–09.12.2025.

Hanabölentien kuntoa on seurattu riittävästi ja paikkauksia tehty tarpeen mukaan. Talvikaudella pitkien sadejaksojen vuoksi tiestö pääsee reikiintymään lyhyessäkin ajassa eikä valitettavasti asfaltinpika-

paikkausmassa pysy rei'issä. Päällystevaurioita voi syntyä nopeallakin aikavälillä, jopa muutamissa tunneissa. Vaurioiden syntymiseen vaikuttavat päällysteen yleinen kunto ja ikä sekä kadun liikennemäärät. Erityisesti raskas liikenne voi painollaan nopeastikin murtaa alkavia päällystevaurioita rikki isommiksi kuopiksi. Myös sateet ja lämpötilan vaihtelut nollan molemmin puolin rikkovat päällysterakenteita.

Katujen ja puistojen palvelualueen esitys
Päällystevauriot voivat syntyä keliolosuhteiden ja liikenteen kuluttavan vaikutuksen seurauksena ajoratoihin hyvinkin nopeasti. Vaikkakin vaurioiden syntyminen tällaisissa olosuhteissa on sinänsä ennakoitavissa, ei yksittäisten vauriokohtien sijaintia ja syntymisajankohtaa voida ennustaa.

Vahingonkorvauslain tuottamusperiaatteen vuoksi pelkkä tien huono kunto ei yksinään aikaansaa korvausvastuuta kunnossapitäjälle, vaan lisäedellytyksenä on myös selkeästi huolimaton tai virheellinen kunnossapito tai tavanomaisten kunnossapitoon kuuluvien toimenpiteiden laiminlyönti.

Vaurioiden tullessa kunnossapitäjän tietoon pitää tälle myös taata kohtuullinen aika saattaa katu lain edellyttämään tyydyttävään kuntoon. Kohtuullinen aika lasketaan alkavaksi siitä, kun vaurio on havaittu kunnossapitäjän omassa tarkastuksessa tai vauriosta on saatu ulkopuolinen ilmoitus. Näin ollen kadussa esiintyvät vauriot eivät yksinään tarkoita kadun kunnossapidon laiminlyöntiä.

Korvauksenhakijan oikaisuvaatimuksessa ei ole tuotu ilmi mitään sellaisia uusia tai erityisiä seikkoja, jotka eivät olisi olleet tiedossa lupien ja valvonnan palveluyksikön päällikön ratkaisua tehtäessä. Palvelualue esittää oikaisuvaatimusta hylättäväksi.

Kaupunkitilalautakunta 11.3.2026

Kaupungininsinöörin esitys:
Päätetään hylätä oikaisuvaatimus esittelyosassa mainituin perustein.

Täytäntöönpano: Kadut ja puistot

Muutoksenhakuohje: 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen

Lisätiedot:
lakimies Juhani Inget,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

19 **Oikaisuvaatimus lupien ja valvonnan palveluyksikön päällikön päätökseen § 9/2026/JK**

VD/8552/03.01.02.00/2025

/JI/JT/TR

Korvauksenhakija on toimittanut Vantaan kaupungille oikaisuvaatimuksen koskien lupien ja valvonnan yksikön päällikön päätöstä 12.1.2026 § 9.

Hakija vaatii kaupungilta 8.623,03 euron vahingonkorvausta. Vaatimuksen mukaan hakijan ajoneuvo oli pysäköitynä 28.12.2025 Kivistön aluepysäköintipaikalle, kun puu kaatui ajoneuvon päälle. Vahingon seurauksena ajoneuvon katto ja takaluukku vaurioituivat ja takalasi rikkoutui.

Kuntalain 138 §:n mukaan oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Asianosaisen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua sen lähettämisestä. Lupien ja valvonnan palveluyksikön päällikön päätös on lähetetty hakijalle sähköisesti 13.1.2026. Oikaisuvaatimus on vastaanotettu kaupungilla 21.1.2026 eli oikaisuvaatimusohjeissa säädetyssä määräajassa.

Oikeudellinen arviointi
Vahingonkorvauslain mukaan toiselle tahallaan tai tuottamuksesta aiheutettu vahinko on korvattava. Näyttötaakka vahingosta on korvausta vaativalla taholla. Kaupungin vahingonkorvausvelvollisuuden syntymistä arvioidaan sekä vahingonkorvauslain (412/1974) että kunnossapitolain (669/1978) kunnossapidon laatutasoa määrittävien säännösten kautta.

Kadun kunnossapito kuuluu lain mukaan kunnalle. Kunnossapito käsittää ne toimenpiteet, joiden tarkoituksena on pitää katu liikenteen tarpeiden edellyttämässä tyydyttävässä kunnossa. Kunnan vastuu kunnossapitäjänä määräytyy vahingonkorvauslain ohella myös tiettyjen oikeuskäytännössä kehittyneiden erityisperiaatteiden pohjalta. Korostetun huolellisuusvelvollisuuden ohella kunnossapitäjällä on näiden mukaan myös vastuuvapaus tilanteissa, joissa vahingot eivät ole olleet ennakoitavissa tai kohtuullisin toimenpitein torjuttavissa.

Kunnossapidon selvitys

Korvaushakemuksen mukaan kaupungin omistamalta alueelta on kaatunut puu myrskyssä auton päälle. Pysäköintialue sijaitsee asemakaavan mukaisella rakentamattomalla tontilla. Pysäköintialueen koillispuolella on viheralue Puuhelmenpuisto. Sekä tontti missä pysäköintialue sijaitsee sekä viheralue ovat Vantaan kaupungin omistuksessa. Puuhelmenpuisto on rakentamaton eli metsäinen viheralue. Katkennut puu on kasvanut Timanttikuja 5 pysäköintialueen reunametsässä, rakentamattoman tontin ja viheralueen rajalla.

Myöhäisillasta 27.12.2025 aina puoleenpäivään 28.12.2025 saakka tuuli oli Vantaalla puuskissa kovaa. Suomessa oli tuolloin Hannes-myrsky. Vantaalla kova tuuli kaatoi ja katkoi puita eri puolilla kaupunkia.

Kyseessä oleva koivu on ollut kuollut jo ennen kaatumistaan. Kaupungin kunnossapitoyksiköllä ei ole ollut tietoa kyseisestä kuolleesta puusta. Jos puusta olisi tullut esimerkiksi asukasilmoitus tai se olisi havaittu muun toiminnan yhteydessä, se olisi poistettu turvallisuuden vuoksi.

Katujen ja puistojen palvelualueen esitys

Korvauksenhakija on korvausvaatimuksen mukaan maksanut ajoneuvosta 4 300,00 euroa vuonna 2024. Korvauksenhakija on toimittanut korjaamon 29.12.2025 päivätyn korjauskustannuslaskelman, jonka mukaan ajoneuvon korjaaminen tulee maksamaan 8 623,03 euroa. Tämä on huomattavasti enemmän kuin ajoneuvon käypä arvo.

Oikeuskäytännössä on katsottu, että vahingon synnyttyä poikkeuksellisesta ulkoisesta syystä eikä minkään tahon laiminlyönnistä, poistuu vahingonkorvausvastuu. Kyseessä ei ole myöskään ankaran vastuun tilanne, jossa korvausvastuu syntyisi tuottamuksesta riippumatta.

Vantaan kaupungilla ole ollut tietoa kyseisestä huonokuntoisesta puusta ennen kuin se kaatui Hannes-myrskyssä. Vantaan kaupungin toiminnalla ei ole ollut vaikutusta tai mahdollisuutta vaikuttaa tapahtumien kulkuun tai vahingon sattumiseen. Näin ollen vahinkotapahtumaan ei liity Vantaan kaupungin osalta vahingonkorvausvastuuseen johtavaa tuottamusta, eli virhettä, huolimattomuutta tai laiminlyöntiä. Tämän vuoksi Vantaan kaupunki ei ole korvausvastuussa aiheutuneesta vahingosta.

Korvauksenhakijan oikaisuvaatimuksessa ei ole myöskään tuotu ilmi mitään sellaisia uusia tai erityisiä seikkoja, jotka eivät olisi olleet tiedossa lupien ja valvonnan palveluyksikön päällikön ratkaisua tehtäessä. Katujen ja puistojen palvelualue esittää edellä mainituin perustein oikaisuvaatimusta hylättäväksi.

Kaupunkitilalautakunta 11.3.2026

Kaupungininsinöörin esitys:
Päätetään hylätä oikaisuvaatimus esittelyosassa mainituin perustein.

Täytäntöönpano: Kadut ja puistot

Muutoksenhakuohje: 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen

Lisätiedot:
lakimies Juhani Inget,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

20 Hulevesitaksan hyväksyminen / JK

VD/1504/02.03.00.00/2026

JK/MH/MO

Esitetään hyväksyttäväksi alueidenkäyttölakiin perustuva Vantaan kaupungin hulevesitaksa.

Alueidenkäyttölain (132/1999) 103 n § mukaan kunnalla on oikeus periä kunnan hulevesijärjestelmästä sille aiheutuneiden kustannusten kattamiseksi vuosittainen hulevesimaksu hulevesijärjestelmän vaikutusalueella sijaitsevien kiinteistöjen omistajilta tai haltijoilta. Maksun periminen tuli mahdolliseksi vuonna 2014, kun silloiseen maankäyttö- ja rakennuslakiin lisättiin hulevesiä koskeva 13 a luku. Vantaan kaupungin hulevesitaksa on uusi taksa.

Kunnallisen hulevesimaksun käyttöönottoa selvitettiin vuosina 2016-2017 yhteistyössä Helsingin, Espoon, Kauniaisten ja HSY:n kanssa. Tällöin todettiin, että Vantaalla ei ollut käytettävissä kustannustehokasta järjestelmää laskutuksen toteuttamiseksi. Kaupunkiympäristön toimialalla on nykyisin käytettävissä tietojärjestelmä MATTI, johon laskutus voidaan toteuttaa kohtuullisin kustannuksin.

Alueidenkäyttölain 103 i § mukaan kunta vastaa hulevesien hallinnan järjestämisestä asemakaava-alueella, minkä vuoksi kunnan hulevesijärjestelmän vaikutusalueeksi esitetään asemakaavoitettu alue. Hulevesimaksu koskee asemakaava-alueen rakennettuja kiinteistöjä. Taksassa kiinteistöksi käsitetään myös rakennettu määräala ja vuokra-alue, kun näiden haltija on merkitty kiinteistötietojärjestelmään.

Hulevesimaksu on julkisoikeudellinen maksu, ja se perustuu kunnan päätökseen taksasta ja hulevesijärjestelmän vaikutusalueesta eikä edellytä erillistä sopimusta kunnan ja kiinteistönomistajan välillä. Maksu on arvonlisäveroton ja suoraan ulosottokelpoinen ilman erillistä tuomiota tai päätöstä. Siitä ei voi erikseen hakea vapautusta, vaikka hakisi vapautusta liittymisestä hulevesijärjestelmään.

Hulevesimaksu määräytyy kiinteistön ominaisuuksien perusteella. Sen suuruuteen vaikuttavat kiinteistötyyppi ja pinta-ala. Taksamalli, laskentakaava ja taksan pohjana käytetyt kiinteistökertoimet perustuvat Kuntaliiton julkaisuun ”Julkisoikeudellisen hulevesimaksun määrittäminen” ja Pöyryn HSY:n jäsenkunnille laatimaan konsulttityöhön ”Kaupunkien hulevesijärjestelmän vaikutusalueen ja hulevesitaksan määrittäminen”. Kaupungin hulevesijärjestelmän kustannukset ovat vuosittain noin viisi miljoona euroa.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY:n kiinteistönomistajilta laskuttama hulevesimaksu perustuu HSY:n ja jäsenkuntien väliseen hulevesisopimukseen, jonka mukaan HSY huolehtii alueella huleveden viemäröinnistä ja kunnat muusta huleveden hallinnasta. HSY laskuttaa asiakkailtaan huleveden viemäröinnin liittymismaksua ja perusmaksua vesihuoltolain (119/2001) mukaisesti. HSY:n perimällä maksulla katetaan kiinteistöjen huleveden viemäröinnistä aiheutuvia kustannuksia.

Hulevesimaksutaksa on jaettu kahteen osaan; taksaan ja maksutaulukkoon, jossa on määritelty hulevesimaksun yksikköhinta ja suurin perittävä hulevesimaksu. Hulevesimaksun laskutusjärjestelmän toteutuksen yhteydessä selviää, voidaanko lasku jakaa automaattisesti ja lähettää laskut kaikille kiinteistönomistajille. Tästä mahdollisesti seuraa tarve taksan korjaukseen. Hulevesimaksun maksukertymä on arvioitu alustavasti ja laskutusjärjestelmän toteutuksen yhteydessä kertymä tarkentuu.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 1 § kohdan 4 mukaan lautakunta tehtäväalueellaan päättää toimialansa asiakas- ja muiden maksujen ja korvausten perusteista ja 14 luvun 10 § mukaan kaupunginvaltuusto päättää kunnan palveluista ja muista suoritteista perittävien maksujen yleisistä perusteista.

Kaupunkitilalautakunta 11.3.2026

Kaupungininsinöörin esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle

a) vahvistettavaksi liitteen mukaiset Vantaan kaupungin hulevesitaksa ja hulevesitaksan maksutaulukko voimaan tulevaksi 1.6.2026,

b) päätettäväksi kunnan hulevesijärjestelmän vaikutusalueeksi Vantaan kaupungin asemakaavoitettu alue.

Liitteet:
- Vantaan kaupungin hulevesitaksa 1.6.2026
- Vantaan kaupungin hulevesitaksan maksutaulukko 1.6.2026

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
vesihuollon suunnittelupäällikkö Marika Orava, puh. 050 3145088,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

VANTAAN KAUPUNGIN HULEVESITAKSA

1 § Soveltamisala ja perusteet

Vantaan kaupungin hulevesitaksa on annettu alueidenkäyttölain (132/1999) 103 n §:n perusteella. Taksassa määrätään hulevesimaksun perusteet. Hulevesimaksulla katetaan kunnan hulevesijärjestelmästä kunnalle aiheutuvia kustannuksia.

Hulevesimaksu määrätään tämän taksan perusteella kiinteistöille, jotka sijaitsevat Vantaan kaupungin hulevesijärjestelmän vaikutusalueella. Kaupunginvaltuuston päätöksen xx.xx.2026 xx § mukaisesti Vantaan kaupungin hulevesijärjestelmän vaikutusalue on Vantaan kaupungin asemakaava-alue.

Hulevesimaksu peritään rakennetuilta kiinteistöiltä, määräaloilta ja vuokra-alueilta. Asemakaavan käyttötarkoituksen mukaisesti pysäköintiin varatut ja toteutetut LP- ja LH-alkuiset alueet sekä muut pysäköintialueena käytettävät kiinteistöt kuuluvat rakennettuihin kiinteistöihin ja siten hulevesilaskutuksen piiriin.

Vuoden 2026 laskutuksessa käytetään kiinteistörekisterin 01.06.2026 mukaisia tietoja. Vuodesta 2027 alkaen laskutuksessa käytetään kunkin vuoden helmikuun ensimmäisen päivän mukaisia kiinteistörekisterin tietoja.

Tämän taksan perusteella määrätyt maksut eivät ole arvonlisäverollisia.

2 § Hulevesimaksun määräytymisperusteet

Hulevesimaksun laskenta

Kiinteistön hulevesimaksu lasketaan kaavalla
Hulevesimaksu = Hulevesimaksun yksikköhinta (X) *** Kiinteistökerroin** (K) *** Vähennyskerroin** (V)

Nämä tarkoittavat seuraavaa:

- Hulevesimaksu on kiinteistöltä vuosittain perittävä maksu.
- Hulevesimaksun yksikköhinta (X) on taksan perushinta.
- Kiinteistökerroin (K) on kerroin, jolla otetaan huomioon kiinteistöllä sijaitsevien rakennusten käyttötarkoitus (maksuluokka) ja kiinteistön maapinta-ala m2.
- Vähennyskerroin (V) on vähennyskerroin, jolla otetaan huomioon mahdollinen kiinteistökohtainen maksun huojennusperuste.

Hulevesimaksun yksikköhinta

Vantaan kaupungin julkisoikeudellisen hulevesimaksun yksikköhinta (X) on esitetty taksan liitteenä olevassa maksutaulukossa.

Kiinteistön maksuluokka rakennusten käyttötarkoituksen mukaan

Kiinteistöllä sijaitsevien rakennusten käyttötarkoitus määrittää laskutuksessa käytettävän maksuluokan. Maksuluokka määräytyy korkeimpaan luokkaan kuuluvan rakennuksen käyttötarkoituksen mukaan. Rakennusten käyttötarkoituskoodisto perustuu tilastokeskuksen käyttämään rakennusluokitukseen. Taksan perusteena käytetään ajantasaista luokitusta, joka taksan hyväksymisen aikaan oli vuoden 2018 aineisto.

Käyttötarkoituksen perusteella rakennukset jaetaan maksuluokkiin seuraavasti:

1. Yksittäiset omakotitalot

0110	Omakotitalot
0210	Ympärivuotiseen käyttöön soveltuvat vapaa-ajan asuinrakennukset
0211	Osavuotiseen käyttöön soveltuvat vapaa-ajan asuinrakennukset
1910	Saunarakennukset
1911	Talousrakennukset
1912	Majat ja tuvat

2. Pari-, rivi-, luhti- ja kerrostalot sekä kiinteistöt, joilla on useita omakotitaloja

0111	Paritalot
0112	Rivitalot
0120	Pienkerrostalot
0121	Asuinkerrostalot
0130	Asuntolarakennukset
1311	Väestönsuojat
1090	Energiansiirtorakennukset, pinta-ala 30 m2 tai alle

3. Liikekiinteistöt, toimistot ja vastaavat

0140	Erityisryhmien asuinrakennukset
0310	Tukku- ja vähittäiskaupan myymälähallit
0311	Kauppakeskukset ja liike- ja tavaratalot
0319	Muut myymälärakennukset
0320	Hotellit
0321	Motellit, hostellit ja vastaavat majoitusliikerakennukset
0322	Loma-, lepo- ja virkistyskodit

0329	Muut majoitusliikerakennukset
0330	Ravintolarakennukset ja vastaavat liikerakennukset
0400	Toimistorakennukset
0510	Asemarakennukset ja terminaalit
0511	Ammattiliikenteen kaluston suojarakennukset
0512	Ammattiliikenteen kaluston huoltorakennukset
0513	Pysäköintitalot ja -hallit
0514	Kulkuneuvojen katokset
0520	Datakeskukset ja laitetilat
0521	Tietoliikenteen rakennukset
0590	Muut liikenteen rakennukset
0610	Terveys- ja hyvinvointikeskukset
0611	Keskussairaalat
0612	Erikoissairaalat ja laboratoriorakennukset
0613	Muut sairaalat
0614	Kuntoutuslaitokset
0619	Muut terveydenhuoltorakennukset
0620	Laitospalvelujen rakennukset
0621	Avopalvelujen rakennukset
0630	Vankilarakennukset
0710	Teatterit, musiikki- ja kongressitalot
0711	Elokuvateatterit
0712	Kirjastot ja arkistot
0713	Museot ja taidegalleriat
0714	Näyttely- ja messuhallit
0720	Seura- ja kerhorakennukset
0730	Uskonnonharjoittamisrakennukset
0731	Seurakuntatalot
0739	Muut uskonnollisten yhteisöjen rakennukset
0740	Jäähallit
0741	Uimahallit
0742	Monitoimihallit
0743	Urheilu- ja palloiluhallit
0744	Stadion- ja katsomorakennukset
0749	Muut urheilu- ja liikuntarakennukset
0790	Muut kokoontumisrakennukset
0810	Lasten päiväkodit
0820	Yleissivistävien oppilaitosten rakennukset

0830	Ammatillisten oppilaitosten rakennukset
0840	Korkeakoulurakennukset
8410	Tutkimuslaitosrakennukset
0890	Vapaan sivistystyön opetusrakennukset
0891	Järjestöjen, liittojen, työnantajien ja vastaavien opetusrakennukset
1210	Lämmittämättömät varastot
1310	Paloasemat
1319	Muut pelastustoimen rakennukset
Pysäköinti	Asemakaavan käyttötarkoituksen mukaisesti pysäköintiin toteutetut LP- ja LH-alkuiset alueet sekä muut pysäköintialueena käytettävät kiinteistöt

4. Teollisuus, maatalous ja vastaavat

1919	Muualla luokittelemattomat rakennukset
0910	Yleiskäyttöiset teollisuushallit
0911	Raskaan teollisuuden tehdasrakennukset
0912	Elintarviketeollisuuden tuotantorakennukset
0919	Muut teollisuuden tuotantorakennukset
0920	Teollisuus- ja pienteollisuustalot
0930	Metallimalmien käsittelyrakennukset
0939	Muut kaivannaistoiminnan rakennukset
1010	Sähköenergian tuotantorakennukset
1011	Lämpö- ja kylmäenergian tuotantorakennukset
1090	Energiansiirtorakennukset, pinta-ala yli 30 m2
1091	Energianvarastointirakennukset
1110	Vedenotto-, vedenpuhdistus- ja vedenjakelurakennukset
1120	Jätteenkeruu-, jätteenkäsittely- ja jätteenvarastointirakennukset
1130	Materiaalien kierrätysrakennukset
1211	Lämpimät varastot
1212	Kylmä- ja pakastevarastot
1213	Muut olosuhteiltaan säädellyt varastot
1214	Logistiikkakeskukset ja muut monikäyttöiset varastorakennukset
1215	Varastokatokset
1410	Lypsykarjarakennukset
1411	Lihakarjarakennukset
1412	Sikalat
1413	Lampolat ja vuohinavetat
1414	Hevostallit
1415	Siipikarjarakennukset
1416	Turkiseläinrakennukset
1419	Muut eläinsuojat
1490	Kasvihuoneet

1491 Viljankuivaamot ja viljansäilytysrakennukset
1492 Maatalouden varastorakennukset
1493 Lantalat
1499 Muut maa-, metsä- ja kalatalouden rakennukset

Kiinteistökerroin

Kiinteistökerroin (K) määritetään kiinteistön pinta-alan ja maksuluokan mukaan. Maksuluokka perustuu kiinteistön rakennusten käyttötarkoitukseen, joka ilmentää kiinteistön vettä läpäisemättömän pinta-alan osuutta ja muodostuvien hulevesien määrää sekä laatua kohtalaisen hyvin. Tyypillisesti läpäisemättömän pinnan osuus lisääntyy korkeampiin maksuluokkiin siirryttäessä ja vastaavasti hulevesien keskimääräinen laatu huononee. Kiinteistökertoimet on esitetty alla olevassa taulukossa:

Taulukko 1. Kiinteistökertoimet maksuluokan ja pinta-alan mukaan jaoteltuna.

Kiinteistökerroin	**Kiinteistön maksuluokka**			
Kiinteistön pinta-ala (m2) asemakaava-alueella	1) omakoti-talot	2)* pari-, rivi-, luhti- ja kerrostalot	3) liikekiinteistöt, toimistot ja vastaavat	4) teollisuus, maatalous ja vastaavat
100 - <1000	1	1	2	4
1000 - <2000	1,5	2	4	8
2000 - <5000	1,5	4	8	16
5000 -<10000	1,5	8	16	22
10 000 - <20 000	1,5	16	22	36
20 000 - <40 000	1,5	22	36	84
40 000 -<80 000	1,5	36	84	180
80 000-< 400 000	1,5	84	180	372
400 000 -	1,5	180	372	756

*) Maksuluokka 2 sisältää myös kiinteistöt, joilla sijaitsee enemmän kuin yksi omakotitalo (0110).

3 § Hulevesimaksun kohtuullistaminen

Kiinteistö voi saada huojennuksen perittävään hulevesimaksuun alla esitetyin perustein.

Kunta tarkastelee kiinteistöjen huojennuskelpoisuuden ja myöntää soveltuville kiinteistöille huojennuksen automaattisesti. Mikäli huojennusta ei ole myönnetty automaattisesti ja kiinteistön omistaja tai haltija katsoo kiinteistön olevan oikeutettu huojennukseen, huojennusta tulee hakea kirjallisesti. Jos hulevesimaksu määräytyy enimmäismäärän (kattohinnan) perusteella, huojennus lasketaan hulevesimaksusta ennen enimmäismäärän soveltamista.

Kiinteistölle myönnetty huojennus on voimassa toistaiseksi ja kaupungilla on oikeus poistaa huojennus, jos olosuhteet kiinteistöllä muuttuvat.

Pinta-alaltaan suuret kiinteistöt

Hulevesimaksua voidaan huojentaa pinta-alaltaan yli 20 000 m2 kiinteistöillä, jotka kuuluvat maksuluokkiin 2, 3 tai 4. Edellytyksenä tälle on, että vettä läpäisevän pinnan osuus kiinteistön pinta-alasta on vähintään 40 %.

Vettä läpäisevän pinnan määrä arvioidaan käyttäen ajantasaisinta Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY:n tuottamaa maanpeiteaineistoa tai vastaavaa aineistoa. Vettä läpäisevät ja niihin rinnastettavat luonnontilaiset maanpeitetyypit HSY:n aineistossa ovat: muu avoin matala kasvillisuus, puusto 2 - 10 m, puusto 10 - 15 m, puusto 15 - 20 m, puusto > 20 m, avokallio ja vesi.

Läpäisevyyden perusteella myönnettävä huojennus hulevesimaksusta on 20 %. Maksun laskennassa käytettävä vähennyskerroin (V) on tällöin 1 – 0,2 = 0,8.

4 § Rekisteri- ja määritysvirheiden korjaaminen

Kunta voi korjata rekisteri- ja määritysvirheitä hulevesilaskutukseen oma-aloitteisesti. Korjaukset tehdään kunnan asiantuntijatyönä osana hulevesimaksun määritystä. Kiinteistön maksuluokka voidaan korjata todellisen pääkäyttötarkoituksen mukaiseksi, jos havaitaan rakennusten luokittelusta johtuva ilmeinen kohtuuttomuus.

5 § Maksuvelvollinen

Kiinteistön hulevesimaksusta vastaa kiinteistön haltija tai omistaja. Hulevesimaksun lasku lähetetään kiinteistön vuokralaiselle silloin, kun tieto vuokralaisesta on kunnan kiinteistörekisterissä.

Hulevesilasku muodostetaan automaattisesti kohdistuen yhdelle kiinteistöjen omistajista tai haltijoista.

6 § Maksusta, maksun palauttamisesta ja poikkeuksesta määrääminen

Kiinteistön hulevesimaksu määrätään tämän taksan perusteella. Maksusta, maksun palauttamisesta, maksun alentamisesta tai korottamisesta ja maksun lykkäämisestä määrää tässä taksassa säädetyin perustein se viranhaltija, jolle asiasta päättäminen on siirretty.

7 § Maksun suorittaminen

Maksu laskutetaan vuosittain. Maksu on suoritettava laskussa määrättynä aikana. Maksu on julkisoikeudellinen ja suoraan ulosottokelpoinen. Viivästyneestä maksusta peritään kulloinkin voimassa olevaa viivästyskorkoa korkolain (633/1982) 4 §:ssä tarkoitetun korkokannan mukaan.

Mikäli tämän taksan mukaista maksua ei muistutuksesta huolimatta ole maksettu, voidaan se periä ulosottotoimina ilman erillistä tuomiota tai päätöstä siinä järjestyksessä kuin verojen ja maksujen perimisestä ulosottotoimin annetussa laissa (706/2007) säädetään (alueidenkäyttölaki 132/1999 103 o §).

8 § Voimaantulo

Tämä taksa tulee voimaan 1.6.2026 ja on voimassa toistaiseksi.

VANTAAN KAUPUNGIN HULEVESITAKSAN MAKSUTAULUKKO

Kunnan julkisoikeudellinen hulevesimaksu 1.6.2026 lukien

Vantaan kaupungin julkisoikeudellisen hulevesimaksun yksikköhinta (X) on 45 €.

Perittävän hulevesimaksun enimmäismäärä (kattohinta) on 8000 €.

Hulevesitaksan kiinteistökertoimien mukaan määritetty hulevesimaksun maksutaulukko on esitetty alla. Taulukon maksuissa ei ole otettu huomioon mahdollisia kiinteistökohtaisesti myönnettäviä huojennuksia. Taulukon maksut on rajattu suurimpaan perittävään hulevesimaksuun.

Pinta-ala (m²)	Luokka 1 (€)	Luokka 2 (€)	Luokka 3 (€)	Luokka 4 (€)
100–<1000	45	45	90	180
1000–<2000	67,5	90	180	360
2000–<5000	67,5	180	360	720
5000–<10000	67,5	360	720	1080
10000–<20000	67,5	720	1080	2160
20000–<40000	67,5	1080	2160	4320
40000–<80000	67,5	2160	4320	8000
80000–<400000	67,5	4320	8000	8000
400000-	67,5	8000	8000	8000

21 **Hankinta/Päällystystyöt 2026/JK**

VD/76/02.08.00.00/2026

JK/JK/KP

Kaupunkiympäristön toimialan katujen ja puistojen palvelualue on kilpailuttanut ”Päällystystyöt 2026”-yksikköhintaurakan. Urakoitsijaksi esitetään valittavan edullisimman tarjouksen antanut Asfalttikallio Oy vertailuhintaan 3 213 910,00 euroa (alv 0 %).

Vantaan kaupungin katujen ja puistojen palvelualue on pyytänyt avointa hankintamenettelyä käyttäen 01.02.2026 päivätyn tarjouspyynnön mukaiset urakkatarjoukset "Päällystystyöt 2026” -urakan toteuttamisesta.

Päällystystyöt 2026 käsittää eri puolilla Vantaan kaupunkia sijaitsevat yleisellä liikenteellä olevat kadut ja tiet sekä muut liikenne-, piha-, ym. alueet.

Päällystystyöt 2026 sisältyy katujen ja puistojen palvelualueen hyväksyttyyn rakentamisohjelmaan.

Kyseessä on kansallisen kynnysarvon ylittävä hankinta. Urakkaa koskeva kansallinen hankintailmoitus on jätetty Tarjouspalvelu.fi -sivustolle ja Hilmaan 01.02.2026. Tarjousten jättöaika päättyi 25.02.2026 klo 12.00 ja tarjoukset tuli jättää Tarjouspalvelu.fi -sivustolla.

Hankintaa koskien ei esitetty lisätietokysymyksiä.

Tarjouspyynnön mukaisesti tarjousten tarkistaminen ja vertailu on toteutettu kolmessa vaiheessa:

- tarjousten tarjouspyynnön mukaisuuden tarkistaminen
- tarjoajien kelpoisuuden arviointi
- tarjousten vertailu

Määräaikaan saapuneet tarjoukset, yhteensä 3 kappaletta, on avattu Vantaan kaupungin katujen ja puistojen palvelualueella. Avaustilaisuudesta on laadittu pöytäkirja ja saaduista tarjouksista vertailutaulukko.

Määräaikaan 25.02.2026 mennessä tarjouksen jättivät seuraavat yritykset:

- Asfalttikallio Oy
- Peab Industri Oy
- GRK Suomi Oy

Kaikki tarjoukset ovat tarjouspyyntöasiakirjojen mukaisia ja siten hyväksyttäviä.

Hyväksyttävien tarjousten antaneiden yritysten tilaajavastuulain mukaiset tilaajan selvitysvelvollisuuteen kuuluvat urakoitsijan velvoitteet ja todistukset on tarkastettu ja niiden on todettu olevan hyväksyttäviä.

Kokonaistaloudellisen edullisuuden perustana on halvin hinta. Tarjouksista valitaan halvin vertailuhinta, arvonlisäveroton urakkahinta.

Saadut hyväksyttävät tarjoukset ovat hintajärjestyksessä (alv 0 %):

1) 3 213 910,00 euroa
2) 3 738 170,00 euroa
3) 3 793 150,00 euroa

Edullisimman tarjouksen antoi Asfalttikallio Oy.

Sovelletut oikeusohjeet: Laki julkisista hankinnoista, Vantaan kaupungin yleiset hankintaohjeet, Vantaan kaupungin hallintosääntö.

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 13 § 4 mukaan kaupunkitilalautakunta tehtäväalueellaan päättää palveluhankinnoista yli 1 miljoonaa euroa maksavien hankkeiden osalta ja urakalla teettämisestä yli 2 miljoonaa euroa maksavien hankkeiden osalta.

Kaupunkitilalautakunta 11.3.2026

Kaupungininsinöörin esitys:
Päätetään
a) valita Asfalttikallio Oy päällystystöiden urakoitsijaksi ajalle 1.5.2026-30.4.2027,
b) hyväksyä sopimusasiakirjat allekirjoitettaviksi Vantaan kaupungin ja valitun tarjoajan kanssa 3 213 910,00 euron (alv 0 %) vertailuhinnalla, ja
c) todeta, että varsinainen sopimus ei synny tällä päätöksellä vaan vasta myöhemmin allekirjoitettavalla urakkasopimuksella.

Liitteet:
- Vertailutaulukko Päällystystyöt 2026 (henkilötiedot peitetty)

Täytäntöönpano: Kadut ja puistot

Muutoksenhakuohje: 4. Hankintaohje ja valitusosoitus

Lisätiedot:
kaupungininsinööri Jarno Köykkä, p. 040 0442 753,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

Tarjousten vertailutaulukko - VD/76/02.08.00.00/2026 / Päällystystyöt 2026

Asfalttipäällysteet

		Asfalttikallio Oy Asfalttikallio Oy Vantaan kaupunki		GRK Suomi Oy Päällystystyöt 2026 Vantaan kaupunki GRK		Peab Industri Oy Vantaan Kaupunki Päällystysurakka 2026	
		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto	
AB 11/100 RC 60 Hankittava määrä 10000 m2		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**	
AB 16/100 RC 60 Hankittava määrä 20000 m2		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**	
AB 22 (An 10)/125 Hankittava määrä 3000 m2		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**	
SMA 16/100 Hankittava määrä 205000 m2		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**	
KBVA 11/90 karkeutettuna Hankittava määrä 30 tn		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**	
VA-paikkaus (VA 6 reikä- ja urapaikkaus) Hankittava määrä 550 tn		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**	
ABK 22/125 RC 60 Hankittava määrä 15000 m2		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**	
ABK 32/175 RC 60 Hankittava määrä 3500 m2		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**	
Saumahalkeamien paikkaus KT- menetelmällä Hankittava määrä 18000 m		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**	
Alustan liimaus Hankittava määrä 240000 m2		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**	
Kylmä paikkausmassa noudettuna asfalttiasemalta Hankittava määrä 100 tn		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**	

Paikkaustyöt 1-50 m2

		Asfalttikallio Oy Asfalttikallio Oy Vantaan kaupunki		GRK Suomi Oy Päällystystyöt 2026 Vantaan kaupunki GRK		Peab Industri Oy Vantaan Kaupunki Päällystysurakka 2026	
		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto	
Jyrsintä 0-40 cm Hankittava määrä 200 m2		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**	
AB 11-16 RC 60 Hankittava määrä 250 tn		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**	
ABK 22-32 RC 60 Hankittava määrä 80 tn		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**	
SMA 11-16 Hankittava määrä 60 tn		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**	

Paikkaustyöt 51-150 m2

		Asfalttikallio Oy Asfalttikallio Oy Vantaan kaupunki		GRK Suomi Oy Päällystystyöt 2026 Vantaan kaupunki GRK		Peab Industri Oy Vantaan Kaupunki Päällystysurakka 2026	
		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto	
Jyrsintä 0-4 cm Hankittava määrä 1100 m2		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**	
AB 11-16 RC 60 Hankittava määrä 500 tn		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**	
ABK 22-32 RC 60 Hankittava määrä 180 tn		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**	
SMA 11-16 Hankittava määrä 60 tn		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**	

Paikkaustyöt 151-300 m2

		Asfalttikallio Oy Asfalttikallio Oy Vantaan kaupunki		GRK Suomi Oy Päällystystyöt 2026 Vantaan kaupunki GRK		Peab Industri Oy Vantaan Kaupunki Päällystysurakka 2026	
		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto	
Jyrsintä 0-4 cm Hankittava määrä 1800 m2		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**	
AB 11-16 RC 60 Hankittava määrä 700 tn		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**	
ABK 22-32 RC 60 Hankittava määrä 250 tn		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**	
SMA 11-16 Hankittava määrä 100 tn		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**	

Alustatyöt (tasausmurske levitettynä ja tiivistettynä)

		Asfalttikallio Oy Asfalttikallio Oy Vantaan kaupunki		GRK Suomi Oy Päällystystyöt 2026 Vantaan kaupunki GRK		Peab Industri Oy Vantaan Kaupunki Päällystysurakka 2026	
		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto	
Murske 0/16 menekki < 100 kg/m2 Hankittava määrä 200 tn		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**	
Murske 0/32 menekki < 100 kg/m2 Hankittava määrä 200 tn		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**	
Murske 0/32 menekki > 100 kg/m2 Hankittava määrä 300 tn		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**	
Kivituhkan levitys 0/3-5 mm levittimellä Hankittava määrä 900 tn		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**	

Jyrsintä 0-4 cm

		Asfalttikallio Oy Asfalttikallio Oy Vantaan kaupunki		GRK Suomi Oy Päällystystyöt 2026 Vantaan kaupunki GRK		Peab Industri Oy Vantaan Kaupunki Päällystysurakka 2026	
		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto	
Jyrsintä 301 - 1000 m2 **Hankittava määrä 13000 m2**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**	
Jyrsintä yli 1001 m2 **Hankittava määrä 210000 m2**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**	
Lisähinta jyrsintäsyvyyden ylittäessä 4 cm **Hankittava määrä 5000 €/m²/cm**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**	

Mittaustyöt

		Asfalttikallio Oy Asfalttikallio Oy Vantaan kaupunki		GRK Suomi Oy Päällystystyöt 2026 Vantaan kaupunki GRK		Peab Industri Oy Vantaan Kaupunki Päällystysurakka 2026	
		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto	
Mittaryhmä+mittalaitteet+tarvikkeet **Hankittava määrä 80 h**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**	

Reunatukityöt

		Asfalttikallio Oy Asfalttikallio Oy Vantaan kaupunki		GRK Suomi Oy Päällystystyöt 2026 Vantaan kaupunki GRK		Peab Industri Oy Vantaan Kaupunki Päällystysurakka 2026	
		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto	
Luonnon reunatuen oikaisu **Hankittava määrä 50 jm**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**	

Bet.reunatuen asennus (urakoitsijan materiaali)

		Asfalttikallio Oy Asfalttikallio Oy Vantaan kaupunki		GRK Suomi Oy Päällystystyöt 2026 Vantaan kaupunki GRK		Peab Industri Oy Vantaan Kaupunki Päällystysurakka 2026	
		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto	
Liimattava bet.reunatuk1 h=16 cm Hankittava määrä 50 jm		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**	
Liimattava bet.reunatuki h=12 cm Hankittava määrä 100 jm		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**	
Liimattava bet.reunatuku h=8 cm Hankittava määrä 120 jm		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**	
Liimattava bet.reunatuki h= 6 cm Hankittava määrä 40 jm		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**	
Afalttireunalista Hankittava määrä 50 jm		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**	
Asfalttivesikouru Hankittava määrä 50 jm		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**	

Kansistot (kansistojen korkeuskorjaukset

		Asfalttikallio Oy Asfalttikallio Oy Vantaan kaupunki		GRK Suomi Oy Päällystystyöt 2026 Vantaan kaupunki GRK		Peab Industri Oy Vantaan Kaupunki Päällystysurakka 2026	
		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto	
a) Kansistojen säätö jysintätyön yhteydessä Hankittava määrä 300 kpl		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**	
b) Kansiston säätö korotustenkailla (1-2 kpl) Hankittava määrä 20 kpl		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**	
c) Kelluvan kansiston säätö Hankittava määrä 1000 kpl		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**	
d) Muovi teleskooppikaivon säätö Hankittava määrä 120 kpl		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**	
e) Kiinteän kansiston vaihto kelluvaksi (vaihtotyö, kansisto tilaajalta) Hankittava määrä 20 kpl		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**	
f) Kelluvan venttiilikansiston säätö jysintätyön yhteydessä Hankittava määrä 20 kpl		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**	
g) Kelluvan venttiilikansiston säätö Hankittava määrä 250 kpl		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**	
h) Kelluvan kansiston vaihto kelluvaksi (vaihtotyö, kansisto tilaajalta) Hankittava määrä 400 kpl		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**	
i) Kelluvan venttiilikansiston vaihto kelluvaksi (vaihtotyö, kansisto tilaajalta) Hankittava määrä 130 kpl		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**	

Tuntihinnat

		Asfalttikallio Oy Asfalttikallio Oy Vantaan kaupunki		GRK Suomi Oy Päällystystyöt 2026 Vantaan kaupunki GRK		Peab Industri Oy Vantaan Kaupunki Päällystysurakka 2026	
		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto	
Miestyö **Hankittava määrä 100 h**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**	
Kuorma-auto **Hankittava määrä 600 h**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**	
Tiehöylä (koneohjattu) **Hankittava määrä 50 h**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**	
Traktorikaivuri/Kaivinkone **Hankittava määrä 600 h**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**	
Täryjyrä **Hankittava määrä 85 h**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**	

Vertailun yhteenveto

		Asfalttikallio Oy Asfalttikallio Oy Vantaan kaupunki		GRK Suomi Oy Päällystystyöt 2026 Vantaan kaupunki GRK		Peab Industri Oy Vantaan Kaupunki Päällystysurakka 2026	
	Max pisteet	Annettu tieto	Pisteet	Annettu tieto	Pisteet	Annettu tieto	Pisteet
Kokonaishinta yhteensä		**3213910,00 EUR**		**3793150,00 EUR**		**3738170,00 EUR**	
Sijoitus		**1.**		**3.**		**2.**	
Valittu		**Kyllä**		**Ei**		**Ei**	

Soveltuvuusvaatimukset

	Asfalttikallio Oy Asfalttikallio Oy Vantaan kaupunki	GRK Suomi Oy Päällystystyöt 2026 Vantaan kaupunki GRK	Peab Industri Oy Vantaan Kaupunki Päällystysurakka 2026
	Annettu tieto	**Annettu tieto**	**Annettu tieto**
Tarjoaja vakuuttaa, että siihen ei kohdistu Euroopan unionin, Yhdistyneiden kansakuntien (YK) kohdistamaa tai Suomen viranomaisten asettamia pakotteita tai varojen jäädyttämispäätöksiä.	Kyllä	Liikesalaisuus	Liikesalaisuus
TEKNISET KELPOISUUSVAATIMUKSET			
Tekniset kelpoisuusvaatimukset voi osoittaa Rakentamisen Laatu RALA ry:n RALA-pätevyystodistuksilla (vaihtoehto A) tai liittämällä referenssitiedot ja pyydetyt selvitykset (vaihtoehto B). Mikäli tarjoajalla ei ole kaikkia RALA-pääurakointipätevyyksiä, voi osan pätevyyksistä esittää liittämällä tiedot HENKILÖTIEDOT JA REFERENSSIT -kohdassa.	A) Tarjoaja on Rakentamisen Laatu RALA ry:n jäsen ja tarjoajalla on pääurakoitsija RALA-pätevyys tarjouspyynnön mukaiselta toimialalta.	Liikesalaisuus	Liikesalaisuus
A) Tarjoaja on Rakentamisen Laatu RALA ry:n jäsen ja tarjoajalla on pääurakoitsija RALA-pätevyys tarjouspyynnön mukaiselta toimialalta. Tarjoajalla tulee olla RALA-pätevyydet kaikilta seuraavilta osa-alueilta: 6.9) Väylien rakennus- ja asennustöistä, asfalttipäällystetyöt. B) Tarjoajalla on yritysreferenssikohde kultakin osa-alueelta. 3 kpl yritysreferenssejä. Tarjoajalla on oltava hankinan laajuus huomioon ottanen riittävästi kokemusta vastaavan kokoisten palveluiden tuottamisesta kolmen vuoden ajalta.. Referensin on otava laajuudeltaan vähintään tämän hankinnan kaltainen. Referensiksi hyväksytään myös useammasta kuitenkin enintään kolmesta sopimuksesta koostuva kokonaisuus (kokonaisuus tulee olla hankittuna kalenterivuoden aikana), joka vastaa laajuudeltaan yllä kuvattua. Referenssit voivat olla enintään kolma vuotta vanhoja.			
Lataa tähän kaikki edellisessä kohdassa valitun (vaihtoehto A tai B) mukaiset teknisiin kelpoisuusvaatimuksiin liittyvät selvitykset.	RALA-raportti-Asfalttikallio-oy- 17601 voimassa 31.3.2027 asti.pdf	Liikesalaisuus	Liikesalaisuus

	Asfalttikallio Oy Asfalttikallio Oy Vantaan kaupunki	GRK Suomi Oy Päällystystyöt 2026 Vantaan kaupunki GRK	Peab Industri Oy Vantaan Kaupunki Päällystysurakka 2026
	Annettu tieto	**Annettu tieto**	**Annettu tieto**
HENKILÖSTÖTIEDOT JA REFERENSSIT			
Urakoitsijan tulee nimetä urakkaan vastaava työnjohtaja, jolla on vähintään teknillisen oppilaitoksen teknikon tutkinto rakennustekniikan opintosuunnalta tai tätä ylempi tutkinto vastaavalta alalta ja aikaisempaa kokemusta vastaavana työnjohtajana toimimisesta infrarakennushankkeissa. Ladatkaa tarjottavien henkilöiden CV:t.	[redacted] CV 2026.pdf	[redacted] CV.pdf	Liikesalaisuus
TYÖHÖN KÄYTETTÄVÄ KALUSTO			
Tarjoajan raskas kuljetuskalusto on vähintään EURO 6 -päästöluokiteltua ja työkoneet täyttävät vähintään Stage IV -luokan vaatimukset, poislukien urakkaohjelmassa kohdassa 7.6 mainitut koneet ja laitteet. Tarjoajan pienkoneet (teho alle 4 kW) ovat sähkökäyttöisiä, poislukien urakkaohjelma kohdassa 7.6 mainitut koneet ja laitteet.	Kyllä	Liikesalaisuus	Liikesalaisuus
TALOUDELLISET JA RAHOITUKSELLISET VAATIMUKSET			
Taloudelliset ja rahoitukselliset vaatimukset voi esittää Rakentamisen Laatu RALA ry:n raportilla tai Vastuu Group:n Luotettava Kumppani -yritysraportilla (vaihtoehto A). Mikäli tarjoaja ei ole Rakentamisen Laatu RALA ry:n jäsen tai ei ole liittynyt Vastuu Group:n Luotettava Kumppani -palveluun, tulee taloudelliset ja rahoitukselliset vaatimukset esittää erillisinä todistuksina tai selvityksinä (vaihtoehto B).	A) Tarjoaja on Rakentamisen Laatu RALA ry:n jäsen tai tarjoaja on liittynyt Vastuu Group:n Luotettava Kumppani -palveluun.	Liikesalaisuus	Liikesalaisuus
A) Tarjoaja on Rakentamisen Laatu RALA ry:n jäsen tai tarjoaja on liittynyt Vastuu Group:n Luotettava Kumppani -palveluun. Tällöin tarjoajan tulee ladata seuraavat selvitykset: 1) Rakentamisen Laatu RALA ry:n raportti tai Luotettava Kumppani -yritysraportti. B) Tarjoaja ei ole Rakentamisen Laatu RALA ry:n jäsen ja tarjoaja ei ole liittynyt Vastuu Group:n Luotettava Kumppani -palveluun. Tällöin tarjoajan tulee ladata seuraavat todistukset tai selvitykset: 1) Todistus rekisteröimisestä kaupparekisteriin, ennakkoperintälain mukaiseen ennakkoperintärekisteriin, työnantajarekisteriin ja			

	Asfalttikallio Oy Asfalttikallio Oy Vantaan kaupunki	GRK Suomi Oy Päällystystyöt 2026 Vantaan kaupunki GRK	Peab Industri Oy Vantaan Kaupunki Päällystysurakka 2026
	Annettu tieto	Annettu tieto	Annettu tieto
arvonlisäverolain mukaiseen arvonlisävelvollisten rekisteriin, mikäli lainsäädäntö edellyttää rekisteröitymistä. Kaupparekisteriotteesta tulee selvitä yrityksen rekisteriin merkitsemisaika, toimiala, hallitus, muu johto, nimenkirjoittajat, tilintarkastajat, vastuuhenkilöiden henkilötiedot sekä onko viimeisimmät tilinpäätösasiakirjat toimitettu lainmukaisesti rekisteriviranomaisille sekä merkintä tai selvitys ettei yritystä tai sen toimihenkilöitä ole määrätty liiketoimintakieltoon. 2) Todistus tai selvitys ennakkoperintärekisteriin kuulumisesta. Edellä mainittuina todistuksina ja selvityksinä hyväksytään myös muut kuin viranomaisen antamat todistukset ja selvitykset, jos ne on antanut yleisesti luotettavana pidetty muu arvioija tai tietojen ylläpitäjä. 3) Todistus tai selvitys työnantajarekisteriin kuulumisesta. Edellä mainittuina todistuksina ja selvityksinä hyväksytään myös muut kuin viranomaisen antamat todistukset ja selvitykset, jos ne on antanut yleisesti luotettavana pidetty muu arvioija tai tietojen ylläpitäjä. 4) Todistus tai selvitys arvonlisäverovelvollisten rekisteriin kuulumisesta. Edellä mainittuina todistuksina ja selvityksinä hyväksytään myös muut kuin viranomaisen antamat todistukset ja selvitykset, jos ne on antanut yleisesti luotettavana pidetty muu arvioija tai tietojen ylläpitäjä. 5) Todistus verojen maksamisesta tai verovelkatodistus, taikka selvitys siitä, että verovelkaa koskeva maksusuunnitelma on tehty. Tarjoaja on maksanut verot tai verovelkatodistus, taikka selvitys siitä, että verovelkaa koskeva veronsaajan hyväksymä maksusuunnitelma on tehty. 6) Todistus eläkevakuutusten ottamisesta ja eläkevakuutusmaksujen suorittamisesta tai selvitys siitä, että erääntyneitä eläkevakuutusmaksuja koskeva maksunsaajan hyväksymä maksusuunnitelma on tehty. Tarjoaja on ottanut työntekijöilleen työntekijän eläkelain mukaisen eläkevakuutusturvan, sekä suorittanut siihen liittyvät maksut. 7) Selvitys työhön sovellettavasta työehtosopimuksesta tai keskeisistä työehdoista. Tarjoajan on ladattava selvitys työhön sovellettavasta työehtosopimuksesta			

	Asfalttikallio Oy Asfalttikallio Oy Vantaan kaupunki	GRK Suomi Oy Päällystystyöt 2026 Vantaan kaupunki GRK	Peab Industri Oy Vantaan Kaupunki Päällystysurakka 2026
	Annettu tieto	**Annettu tieto**	**Annettu tieto**
tai keskeisistä sopimusehdoista. 8) Todistus tapaturmavakuutuksesta. Tarjoajan on ladattava todistus tapaturmavakuutuksen ottamisesta. 9) Selvitys lakisääteisen työterveyshuollon järjestämisestä. Tarjoaja on järjestänyt työntekijöilleen lain mukaisen työterveyshuollon.			
Lataa tähän kaikki edellisessä kohdassa valitun (vaihtoehto A tai B) mukaiset taloudellisiin ja rahoituksellisiin vaatimuksiin liittyvät todistukset tai selvitykset.	Asfalttikallio_Oy_2501081-1_Luotett ava_Kumppani_raportti_2026-02-06.pdf	Liikesalaisuus	Liikesalaisuus
TALOUDELLINEN TILANNE			
Liikevaihtovaatimus			
Tarjoajan liikevaihdon tulee olla viimeisen kahden päättyneen tilikauden jokaisen vuoden osalta vähintään 4 000 000 euroa. Liittäkää todistus kahden viimeksi päättyneen tilikauden liikevaihdosta.	Asfalttikallio_Oy_2501081-1_Luotett ava_Kumppani_raportti_2026-02-06.pdf	Liikesalaisuus	Liikesalaisuus
Taloudelliset edellytykset			
Tarjoajalla on hankinnan laatuun ja laajuuteen nähden riittävät taloudelliset edellytykset hankinnan suorittamiseen. Tarjoajan taloudellisen tilanteen on oltava sellainen, että se Suomen Asiakastieto Oy:n ratingluokituksessa on vähintään tyydyttävä A tai riskiluokitus on 1-3 tai sen katsotaan tilinpäätöstietojen tai muun vastaavan selvityksen mukaan olevan vastaava.			
Tarjoaja sitoutuu pyydettäessä toimittamaan tilaajalle Suomen Asiakastieto Oy:n Rating Alfa -raportin, joka sisältää Tarjoajan riskiluokituksen. Mikäli Tarjoajan luokitusta ei ole saatavilla Suomen Asiakastieto Oy:stä, tulee toimittaa kahden viimeisimmän päättyneen tilikauden jokaisen vuoden osalta tuloslaskelmat, taseet ja toimintakertomukset.	Kyllä	Liikesalaisuus	Liikesalaisuus
LAADUNVARMISTUS			

	Asfalttikallio Oy Asfalttikallio Oy Vantaan kaupunki	GRK Suomi Oy Päällystystyöt 2026 Vantaan kaupunki GRK	Peab Industri Oy Vantaan Kaupunki Päällystysurakka 2026
	Annettu tieto	**Annettu tieto**	**Annettu tieto**
Tarjoajan tulee tämän hankinnan kohteen mukaisessa palvelutoiminnassaan huomioida laadunvarmistus. Valikosta tulee valita yksi vaihtoehto. Valitkaa valikosta se vaihtoehto, joka täyttyy tarjoajan osalta.	A) Tarjoajalla on sertifioitu laadunhallintajärjestelmä (ISO 9001 tai vastaava).	Liikesalaisuus	Liikesalaisuus
Tarjoaja sitoutuu antamaan selvityksen laadunvarmistuksen huomioimisesta edellä valitsemistaan vaihtoehdoista. A) Jos tarjoajalla on sertifioitu laadunhallintajärjestelmä, selvityksestä tulee ilmetä ainakin: 1) laadunhallintajärjestelmän nimi 2) tunniste 3) voimassaoloaika 4) auditoija B) Jos tarjoajalla on jokin muu esim. oma ei-sertifioitu laadunhallintajärjestelmä / -suunnitelma, selvityksestä tulee ilmetä ainakin: 1) organisaation hallintotapa 2) organisaation laatupolitiikka 3) organisaation johdon tehtävät ja vastuut 4) laadunvarmistuksen toteuttaminen 5) laadunvarmistuksen ylläpito 6) laadunvarmistuksen valvonta			
Lataa tähän kaikki edellisessä kohdassa valitut laadunvarmistukseen liittyvät selvitykset. Selvitys on annettava siinä laajuudessa, johon tarjoaja sitoutuu omassa palvelutoiminnassaan tähän hankintaan liittyen.	ISO 9001 Laatusertifikaatti Asfalttikallio 14277-02fi.pdf	Liikesalaisuus	Liikesalaisuus
YMPÄRISTÖVASTUU			
Tarjoajan tulee tämän hankinnan kohteen mukaisessa palvelutoiminnassaan huomioida ympäristönäkökohdat. Valikosta tulee valita yksi tai useampi vaihtoehto. Valitkaa valikosta ne vaihtoehdot, jotka täyttyvät tarjoajan osalta.	A) Tarjoajalla on sertifioitu ympäristöjärjestelmä (esim. ISO 14001 tai vastaava).	Liikesalaisuus	Liikesalaisuus

	Asfalttikallio Oy Asfalttikallio Oy Vantaan kaupunki	GRK Suomi Oy Päällystystyöt 2026 Vantaan kaupunki GRK	Peab Industri Oy Vantaan Kaupunki Päällystysurakka 2026
	Annettu tieto	**Annettu tieto**	**Annettu tieto**
Tarjoaja sitoutuu antamaan selvityksen ympäristönäkökohtien huomioimisesta edellä valitsemistaan vaihtoehdoista. A) Jos tarjoajalla on sertifioitu ympäristöjärjestelmä, selvityksestä tulee ilmetä ainakin: 1) ympäristöjärjestelmän nimi 2) tunniste 3) voimassaoloaika 4) auditoija B) Jos tarjottavalla palvelulla / tuotteella on ympäristömerkki, selvityksestä tulee ilmetä ainakin: 1) merkin nimi 2) tunniste 3) voimassaoloaika 4) auditoija C) Jos tarjoajalla on jokin muu esim. oma ei-sertifioitu ympäristöjärjestelmä / -suunnitelma, selvityksestä tulee ilmetä ainakin: 1) tarjoajan nimeämä ympäristövastaava 2) tavoitteita jätteen määrän vähentämiseksi 3) tavoitteita energiatehokkuuden parantamiseksi 4) tavoitteita materiaalitehokkuuden parantamiseksi 5) tavoitteita ilmastovaikutusten vähentämiseksi 6) tavoitteita henkilöstön osaamisen parantamiseksi 7) tavoitteita sidosryhmäyhteistyön edistämiseksi			
Lataa tähän kaikki edellisessä kohdassa valitut ympäristövastuuseen liittyvät selvitykset. Selvitys on annettava siinä laajuudessa, johon tarjoaja sitoutuu omassa palvelutoiminnassaan tähän hankintaan liittyen.	ISO 14001 Ympäristösertifikaatt i Asfalttikallio 10637-05fi.pdf	Liikesalaisuus	Liikesalaisuus
SOSIAALINEN VASTUU			
Tarjoajan tulee tämän hankinnan kohteen mukaisessa palvelutoiminnassaan huomioida sosiaaliset näkökohdat. Valikosta tulee valita yksi tai useampi vaihtoehto. Valitkaa valikosta ne vaihtoehdot, jotka täyttyvät tarjoajan osalta.	C) Tarjoajalla on jokin muu, esim. yrityksen oma kirjattu sosiaalisen vastuun järjestelmä / -suunnitelma (ei sertifioitu). Järjestelmän / suunnitelman laajuus tulee olla riittävä suhteessa yrityksen kokoon / toiminnan laajuuteen.	Liikesalaisuus	Liikesalaisuus

	Asfalttikallio Oy Asfalttikallio Oy Vantaan kaupunki	GRK Suomi Oy Päällystystyöt 2026 Vantaan kaupunki GRK	Peab Industri Oy Vantaan Kaupunki Päällystysurakka 2026
	Annettu tieto	**Annettu tieto**	**Annettu tieto**
Tarjoaja sitoutuu antamaan selvityksen sosiaalisten näkökohtien huomioimisesta edellä valitsemistaan vaihtoehdoista. A) Jos tarjoajalla on sertifioitu sosiaalisen vastuun järjestelmä ja / tai työterveys- ja turvallisuusjärjestelmä, selvityksistä tulee ilmetä ainakin: 1) järjestelmän nimi 2) tunniste 3) voimassaoloaika 4) auditoija. B) Jos tarjottavalla palvelulla / tuotteella on sosiaalista vastuuta ilmentävä merkki, selvityksestä tulee ilmetä ainakin ainakin: 1) merkin nimi 2) tunniste 3) voimassaoloaika 4) auditoija. C) Jos tarjoajalla on jokin muu esim. oma ei-sertifioitu sosiaalisen vastuun järjestelmä / suunnitelma, selvityksestä tulee ilmetä ainakin: 1) organisaation hallintotapa 2) ihmisoikeuksien noudattaminen 3) työelämäoikeuksien noudattaminen 4) oikeudenmukaiset toimintatavat 5) kuluttaja-asioiden huomioiminen 6) yhteisön toimintaan osallistuminen ja yhteisön kehittäminen.			
Lataa tähän kaikki edellisessä kohdassa valitut sosiaaliseen vastuuseen liittyvät selvitykset. Selvitys on annettava siinä laajuudessa, johon tarjoaja sitoutuu omassa palvelutoiminnassaan tähän hankintaan liittyen.	Sosiaalinen v astuu_2026.pdf	Liikesalaisuus	Liikesalaisuus
TASA-ARVO- JA YHDENVERTAISUUSNÄKÖKOHTIEN HUOMIOIMINEN			
Jos tarjoajan palvelussuhteessa olevan henkilöstön määrä on säännöllisesti vähintään 30 työntekijää, tarjoajan on laadittava vähintään joka toinen vuosi erityisesti palkkausta ja muita palvelussuhteen ehtoja koskeva tasa-arvosuunnitelma, jonka mukaisesti toteutetaan tasa-arvoa edistävät toimet (Laki naisten ja miesten välisestä tasa-arvosta 8.8.1986/609). Tarjoajalla, jonka palveluksessa on säännöllisesti vähintään 30 henkilöä, on oltava suunnitelma tarvittavista toimenpiteistä yhdenvertaisuuden edistämiseksi (Yhdenvertaisuuslaki 1325 /2014).			

	Asfalttikallio Oy Asfalttikallio Oy Vantaan kaupunki	GRK Suomi Oy Päällystystyöt 2026 Vantaan kaupunki GRK	Peab Industri Oy Vantaan Kaupunki Päällystysurakka 2026
	Annettu tieto	**Annettu tieto**	**Annettu tieto**
Tarjoajan palvelussuhteessa olevan henkilöstön määrä on säännöllisesti vähintään 30 työntekijää.	Kyllä	Liikesalaisuus	Liikesalaisuus
"Kyllä" -valintaan liittyvät kriteerit			
Mikäli tarjoaja vastasi edelliseen kysymykseen Kyllä, tarjoaja sitoutuu pyydettäessä toimittamaan edellä mainitut suunnitelmat tilaajalle.	Kyllä	Liikesalaisuus	Liikesalaisuus
RYHMITTYMÄNÄ TARJOAMINEN			
Jättääkö tarjoaja tarjouksen yhdessä toisen / toisten toimijoiden kanssa?	Ei	Liikesalaisuus	Liikesalaisuus
"Kyllä" -valintaan liittyvät kriteerit			
Liittäkää tähän selvitys ryhmittymän jäsenistä ja heidän tunnistetiedoista (esim. y-tunnus ja muut yhteystiedot) sekä selvitys ryhmittymän jäsenten rooleista ja vastuista suhteessa hankinnan kohteeseen.			
Työyhteenliittymässä on päätoteuttajaksi nimettävä työyhteenliittymästä oikeushenkilö tai luonnollinen henkilö, joka voi tosiasiallisesti vastata myös juridisesti päätoteuttajan tehtävistä.			
Tarjoaja sitoutuu toimittamaan hankintayksikölle ennen hankintasopimuksen allekirjoittamista ja / tai sopimuskaudella selvityksen niistä sopimuksista, jotka ryhmittymään nimetyt toimijat ovat keskenään tehneet ja jotka osoittavat tarjouspyynnössä vaadittujen voimavarojen olevan hankinnassa käytettävissä.			
Se, mikä tässä tarjouspyynnössä ja sen liitteissä koskee tarjoajaa, koskee myös tarjoajana olevaa ryhmittymää. Sopimuksen tekeminen ryhmittymän kanssa edellyttää ryhmittymään kuuluvien yritysten yhteisvastuullista sitoutumista sopimuksen velvoitteisiin ja vastuisiin.			

	Asfalttikallio Oy Asfalttikallio Oy Vantaan kaupunki	GRK Suomi Oy Päällystystyöt 2026 Vantaan kaupunki GRK	Peab Industri Oy Vantaan Kaupunki Päällystysurakka 2026
	Annettu tieto	Annettu tieto	Annettu tieto
ULKOMAINEN TARJOAJA			
Ulkomaisen tarjoajan on toimitettava esitettyihin vaatimuksiin vastaavat selvitykset oman maansa lainsäädännössä edellytetyllä tavalla. Vieraskieliset todistukset ja selvitykset tulee toimittaa sekä alkuperäiskielisinä, että suomen kielelle käännettyinä. Myöhemmin tarjousvaiheessa tulee käännösten olla virallisen kielenkääntäjän laatimia ja ulkomaisten viranomaisten antamien todistusten asianmukaisesti legalisoituja. Ulkomaisen tarjoajan, jolla on sivuliike Suomessa, tulee toimittaa kaupparekisteriote ja kaikki lainsäädännön mukaisten verojen ja lakisääteisten sosiaaliturva- ja eläkemaksujen maksamista koskevat todistukset sekä tarjoajan kotimaasta, että Suomesta.			

22 Ylästönrannan baanan yleissuunnitelman hyväksyminen/JK

VD/382/10.03.01.00/2026

JK/SM/PT/TT

Yleistä
Pyöräliikenteen baanat edustavat korkeinta laatustandardia sekä yhdistävät aluekeskuksia suorilla ja nopeilla yhteyksillä. Baanojen tavoitteena on mahdollistaa tasavauhtinen ja vaivaton pyöräily turvallisesti. Pyöräilybaanoilla on oma korkea laatustandardi ja ulkonäkö, ja ne ovat hyvin tunnistettavissa muusta pyöräliikenneverkosta. Baanoilla on myös oma baanailmeen mukainen opastus ja niiden talvihoito on korkealuokkaista.

Vantaan kaupungilla on ikäystävällisten puistojen ohjelma. Baanaan liittyvä jalankulun osuus tulee esteettömyyden perustason täyttävänä lisäämään virkistyskäyttömahdollisuuksia kaiken kuntoisille ulkoilijoille.

Baana Ylästönrannan viheralueella
Suunnitelmassa avoimelle Ylästönrannan niittyalueelle on suunniteltu jalankulun ja pyöräilyn reitti. Suurimmaksi osaksi kulkumuodot on eroteltu, mutta itäosassa reitti toteutetaan yhdistettynä.

Baana on osa pyöräliikenteen tavoiteverkkoa Ylästössä ja suunnitelma on yleiskaavan mukainen.

Erotellun jalankulun ja pyörätien osuudella jalankulun leveys on 3,0 metriä ja pyörätien 4,0 metriä. Erottelualueen leveys on 0,5–2,0 metriä, jolloin väliin on mahdollista istuttaa myös kasvillisuutta. Yhdistetyllä osuudella reitin leveys on 4,0 metriä.

Väylä sovitetaan mukailemaan nykyisiä maastonmuotoja ja pituuskaltevuus on enintään kolme prosenttia.

Ylästönrannan baana jatkaa Silvolanmetsän baanaa ja yhdistyy Itäpellontieltä Padisenpuiston reittiin.

Itäpellontie ja uusi Mustikkasuonojan silta
Suunnittelualueelle kuuluva Itäpellontie on osa historiallista Suuren Rantatien linjausta. Tieosuus on muinaismuistolain nojalla rauhoitettu alue, ja sille on määritelty myös asemakaavassa suojeluarvoja.

Kohteen historiallisten arvojen ja suojelumääritelmien takia tie on suunnitelmassa pääosin säilytetty ennallaan, eikä tien mitoitusta ja sorapinnoitetta ole muutettu. Suunnitelmassa esitetään hienovaraisia turvallisuutta, käyttöä ja tiemaisemaa parantavia toimenpiteitä. Mustikkasuonojan ylityskohtaa on kuitenkin historiallisesta näkökulmasta muutettu, sillä ojan ylitys mahdollistetaan uudella sillalla.

Mustikkasuonojan ylittävä uusi silta mahdollistaa tien käytön ympäri vuoden. Silta on tyypiltään maatuellinen betoninen laattasilta, jonka reunat viistetään vinottain kaaren muotoon. Yksiaukkoisen sillan jännemitta on 9,0 metriä. Silta palvelee jalankulku- ja pyöräliikennettä ja se on osa talvikunnossapidettävää reittiä.

Prosessi ja vuorovaikutus
Asukkaille lähetettiin syksyllä 2024 suunnitteluhankkeen aluksi suunnitteluilmoitus. Kohteessa toimiva tallinpitäjä oli ilmoituksen takia yhteydessä kaupunkiin, ja häntä käytiin tapaamassa paikan päällä. Suunnitelmaluonnoksista ja vaihtoehtotarkasteluista järjestettiin asukastilaisuus Ylästön koululla helmikuussa 2025, minkä jälkeen luonnos oli esillä kommentointia varten Osallistuva Vantaa -verkkosivuilla. Palautteen perusteella reitin linjausta muokattiin ja Jokitien pysäköintipaikkavaihtoehdoista valittiin kauempana asuinrakennuksista oleva.

Suunnittelukonsulttina on toiminut A-Insinöörit Suunnittelu Oy ja Maisema-arkkitehtitoimisto Maanlumo Oy.

Työtä on ohjattu Kadut ja puistot -palvelualueen suunnitteluyksiköstä.

Suunnitelma oli nähtävillä 5.-18.2.2026 välisen ajan, jolloin suunnitelmaan saatiin kolme muistutusta.

Muistutus 1 liitteenä.

Vastine 1:
Viheralueiden ja liikenteen suunnittelu esittää vastineenaan seuraavaa:

Itäpellontien/Tolkinkylänpolun tieosuus on muinaismuistolailla suojelu kiinteä muinaisjäännös, eikä historiallista tielinjausta näin ollen voida juurikaan muuttaa.

Läntisimmän asuinrakennuksen kohdalla tien linjausta on tarkoitus siirtää hieman pohjoiseen, jotta asuinrakennukseen saadaan hieman lisää etäisyyttä.

Nykyisiä puita poistetaan vain sillan ja sen myötä muuttuvan tien linjauksen vuoksi. Poistettavat puut sijaitsevat asemakaavan mukaisella viheralueella.

Mustikkasuonojan kohdalla tien linjaus siirtyy jonkun verran pohjoiseen uuden jalankulun ja pyöräilyn sillan rakentamisen seurauksena. Silta ja uusi tielinjaus sijoittuvat viheralueelle. Nykyinen tontilla oleva silta säilyy asukkaan käytössä ja vastuulla.

Pitkällä tulevaisuudessa baana on tarkoitus rakentaa baanatasoisena yleiskaavan mukaista linjausta pitkin. Siihen asti Itäpellontie/Tolkinkylänpolku toimii osana baanaa vaikkei sitä koskaan rakenneta baanatasoiseksi yhteydeksi.

Hiihtolatua ei ole tarkoitus nyt toteuttaa. Itään jatkuva latu on osa pitkällä aikavälillä tavoiteltavaa latuverkostoa.

Muistutus 2 liitteenä.
Muistutus 3 liitteenä.

Vastine 2 ja 3:
Viheralueiden ja liikenteen suunnittelu esittää vastineenaan seuraavaa:
Vantaan strategian yhtenä tavoitteena on lisätä pyöräilyä. Pyöräilyn lisäämiseksi on laadittu muun muassa pyöräliikenteen kehittämisohjelma ja pyöräliikenteen tavoiteverkko, jota myös suunniteltu Ylästönrannan baana toteuttaa. Baanan yleispiirteinen linjaus on päätetty Vantaan yleiskaavassa.

Syyrakinkuja tulee toimimaan väliaikaisesti osana baanareittiä, kun silta Mustikkasuonojan yli rakennetaan, mutta muu osuus baanan tästä osuudesta ei ole vielä rakentunut. Syyrakinkuja ei kuitenkaan täytä yleiskaavan mukaista baanan linjausta, eikä Syyrakinkujalle pystytä toteuttamaan baanatasoista reittiä. Syyrakinkujalla olevat tonttiliittymät sekä risteys Itäpellontielle muodostavat myös vaaranpaikkoja pyöräilijöille.

Jalankulun ja pyöräilyn reitti on linjattu niin, että se liittyy Itäpellontiehen tonttiliittymän itäpuolella, ei sen kohdalla. Näin tuleva jalankulku- ja pyöräliikenne ei risteä tontin länteen suuntautuvan liikenteen kanssa, mistä muistuttaja on huolissaan. Reittilinjausta on muutettu asukastilaisuudessa saadun palautteen myötä siten, että reitillä ei enää ole suoraa osuutta, joka asettuu keskelle tontin ja viheralueen välistä näkymää.

Vantaan kaupungilla on ikäystävällisten puistojen ohjelma. Baanaan liittyvä jalankulun osuus tulee esteettömyyden perustason täyttävänä lisäämään virkistyskäyttömahdollisuuksia kaiken kuntoisille ulkoilijoille.

Baana ja jalankulun reitti on sovitettu maisemaan ja luonnonympäristöön siten, että maisema- ja luontoarvot voivat säilyä. Vaihtoehtotarkasteluissa on arvioitu eri reittilinjauksien vaikutusta maisemaan ja ympäristöön ja valittu vähiten haittaa aiheuttava. Luontoarvojen säilymisen kannalta avoimet niityt, pensasryhmät ja monimuotoiset reunavyöhykkeet ovat tärkeitä, ja niihin kajotaan mahdollisimman vähän.

Pyöräilyn ja jalankulun reittiä ei ole sijoitettu metsän reunaan, koska siihen kohtaan on ollut tarve varata tila ratsastuspolulle.

Baanalla ei tulla sallimaan moottoriajoneuvoilla ajoa, esimerkiksi mopoilua.

Kustannusarvio
Yleissuunnitelmassa esitettyjen toimenpiteiden infra- ja viherrakentamisen alustava kustannusarvio on yhteensä 1,3 miljoonaa euroa.

Pyöräilyn baanan, ulkoilureitin ja Jokitiehen liittyvien toimenpiteiden osuus kustannusarviosta on 1,0 miljoonaa euroa ja Mustikkasuonojan sillan ja siihen liittyvien toimenpiteiden osuus kustannusarviosta on 0,3 miljoonaa euroa.

Suunnittelu- ja rakentamisaikataulu
Rakentamisen aloittaminen on alustavasti vuoden 2029 rakentamisohjelmassa.

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 10 § 4 kohdan 4 mukaan kaupunkitilalautakunta tehtäväalueellaan päättää katusuunnitelmien sekä maankäyttö- ja rakennuslain 90 §:n 4 momentissa tarkoitettujen muiden yleisten alueiden suunnitelmien, joiden kustannusarvio on yli 1 milj. euroa (alv 0 %) tai joista on tehty muistutuksia suunnitelmien nähtävillä oloaikana, hyväksymisestä.

Kaupunkitilalautakunta 11.3.2026

Kaupungininsinöörin esitys:
Päätetään
a) antaa perustelutekstin mukainen vastine muistutuksiin ja
b) hyväksyä Ylästönrannan baanan yleissuunnitelma, asemapiirustus nro 59326–1 ja 59326–2

Liitteet:
- Baana välillä Jokitie–Ylästönranta asemapiirustus 59565–1
- Baana välillä Ylästönranta–Padisenpuisto asemapiirustus 59565–2
- Ylästönrannan baanan yleissuunnitelman selostus 59565
- Muistutukset 1–3 (henkilötiedot peitetty)

Täytäntöönpano: Kadut ja puistot

Muutoksenhakuohje: 5. Valitus katu-, puisto- tai muun yleisen alueen suunnitelmaa koskevassa asiassa.

Lisätiedot:
puistosuunnittelupäällikkö Sirpa Mäkilä, puh. 040 581 9037,
maisema-arkkitehti Petra Tammisto, puh. 040 521 9862,
liikenteen alueinsinööri Taina Toivanen, puh. 040 558 8846
(etunimi.sukunimi(at)vantaa.fi

Liite 1

Lähettäjä:
Lähetetty: keskiviikko 18. helmikuuta 2026 17.37
Vastaanottaja: YHT Kirjaamo
Aihe: Muistutus baanan linjauksesta

Maatilan tilakeskuksen kohdalla toivoisimme,että baana, välillä Jokitie - Padisentie vedettäisiin 5-10 metriä nykyisen tielinjauksen pohjoispuolelta.
Koska vilkas pyöräliikenne jo nyt vaikeuttaa varsinkin vanhemman asuinrakennuksen sisäänkäyntiä.Lisäksi päivittäiset traktorityöt ovat vaarallisia sekä meille että kulkijoille.

Säilytettävistä puista haluaisin keskustella.

Jokirantaan vedettävä hiihtolatu on ok,jos ei tuo mukanaan mitään rakenteita.
Rakenteet tekevät kastelun ja näin ollen viljelyn mahdottomaksi.

Silta joka nyt menee puron yli on perheemme rakentama ja ylläpitämä, ja se on tarkoitettu omaan käyttöön. Kuitenkin siltaa käyttävät kaikki ulkoilijat.
Kenen vastuulla on mahdolliset vahingot?

Yt.

Liite 2

Lähettäjä:
Lähetetty: sunnuntai 15. helmikuuta 2026 21.35
Vastaanottaja: YHT Kirjaamo
Kopio:
Aihe: Muistutus katu- ja puistosuunnitelmasta ”Baana välillä Jokitie-Ylästönranta, viheralueen yleissuunnitelma 59565-1”

Muistutus katu- ja puistosuunnitelmasta ”Baana välillä Jokitie-Ylästönranta, viheralueen yleissuunnitelma 59565-1”

Lähettäjä:

Vastaanottaja:
Vantaan kaupunki
Kaupunkitilalautakunta, KIRJAAMO
PL 1100, 01030 Vantaan kaupunki

Hyvät vastaanottajat,

Kirjoitan esittääkseni muistutuksen koskien Vantaan kaupungin katu- ja puistosuunnitelmaa ”Baana välillä Jokitie-Ylästönranta, viheralueen yleissuunnitelma 59565-1”.

Alla ovat huolenaiheeni sekä ehdotukseni muutoksiksi:

Ongelmat ja huolenaiheet:

1. Hankkeen tarpeellisuus ja taloustilanne: Vantaan kaupungin nykyisessä taloustilanteessa on vaikea ymmärtää, miksi hanketta, jota alueen asukkaat vastustavat voimakkaasti, tulisi toteuttaa. Nykyinen jalankulun ja pyöräilyn itä-länsisuuntainen reitti Itäpellontie-Syyrakinkuja-Ollaksentie-Jokitie on täysin riittävä. Lisäksi, ottaen huomioon kaupungin taloudelliset haasteet, olisi järkevämpää kohdentaa varoja hankkeisiin, joilla on selkeämpi yhteiskunnallinen ja taloudellinen hyöty.

2. Luontoarvojen heikkeneminen: Suunniteltu baana heikentää merkittävästi virkistyskäytössä olevan viheralueen luontoarvoja. Tämä ei ainoastaan vaikuta haitallisesti alueen ekologiseen tasapainoon, vaan myös asukkaiden viihtyvyyteen. Viheralueet ovat ensiarvoisen tärkeitä kaupunkimiljöön viihtyisyyden ja ekologisen monimuotoisuuden kannalta. Näiden heikentyminen voi johtaa pitkäaikaisiin negatiivisiin vaikutuksiin niin ympäristön kuin asukkaiden hyvinvoinnin osalta.

3. Liikenneturvallisuus ja häiriö tontille: Yleissuunnitelman mukaisen jalankulun ja pyöräilyn väylän liittymä ei saa olla kiinteistör pihaliittymän kohdalla. Suunnitelmassa liittymä aiheuttaisi merkittäviä liikenneturvallisuusriskejä ja suoraa häiriötä tontillemme. Tämä ei ainoastaan vaaranna kiinteistömme asukkaiden (perheessä pieniä lapsia) turvallisuutta, vaan myös lisää tarpeetonta liikennettä ja häiriöitä asuinalueellemme. Lisäksi tällaiset korkeatasoiset baanat tuovat usein mukanaan mopojen ja muiden moottorikäyttöisten ajoneuvojen liikennettä, mikä lisää yleistä turvallisuusriskiä ja meluhaittoja.

4. Maiseman ja rauhallisuuden häiriintyminen: Olemme ostaneet kiinteistön rauhallisen muinais- ja maalaismaiseman vuoksi. Suunnitelmassa uusi väylä risteää maisemamme läpi, mikä häiritsee merkittävästi pimeällä valosaasteen vuoksi. Lisäksi yleissuunnitelman mukaiselta reitiltä on pitkä esteetön näkemä suoraan pihaamme ja taloomme, mikä vähentää yksityisyyttämme. Tämä ei ainoastaan heikennä asumisviihtyvyyttämme, vaan myös laskee kiinteistömme arvoa.

Liite 2

Perustelut ja vaihtoehdot:

1. Hanke voidaan jättää kokonaan toteuttamatta, sillä nykyinen reitti on riittävä eikä sen pieni kehittäminen vaadi merkittäviä investointeja. Tämä säästäisi kaupungin resursseja ja välttäisi tarpeettomat konfliktit asukkaiden kanssa.

2. Muutoksena yleissuunnitelmaan ehdotan, että jalankulun ja pyöräilyn väylä kulkisi metsänreunassa. Tämä istuisi maisemaan paremmin, vähentäisi vaikutusta avoimeen aukeaan ja säilyttäisi viheralueen luontoarvot paremmin. Lisäksi se parantaisi asukkaiden yksityisyyttä ja vähentäisi liikenneturvallisuusriskejä. Mikäli suunnittelu etenee, toivon että pääsen keskustelemaan suorassa vuorovaikutuksessa kaupungin/suunnittelijan kanssa uuden yhteyden linjauksesta ja liittymisestä Itäpellontiehen.

Näitä samoja kommentteja olen esittänyt 20.12.2024 palautteena suunnitteluilmoitukseen sekä 7.3.2025 Ylästön koululla pidetyn yleisötilaisuuden jälkeen. Toivon, että nämä näkökohdat otetaan vakavasti huomioon ennen lopullisia päätöksiä jalankulun ja pyöräilyn väylän suunnitelmasta. Kiitos huomioimisesta.

Pyydän vahvistamaan viestin vastaanotetuksi.

Ystävällisin terveisin,

Liite 3

Lähettäjä:
Lähetetty: keskiviikko 18. helmikuuta 2026 18.33
Vastaanottaja: YHT Kirjaamo
Kopio:
Aihe: Muistutus katu- ja puistosuunnitelmasta ”Baana välillä Jokitie-Ylästönranta, viheralueen yleissuunnitelma 59565-1”

Hei,

Mieheni laittoi jo alla ovelan muistutuksen koskien suunnitelmaa "Baana välillä Jokitie-Ylästönranta, viheralueen yleissuunnitelma 59565-1".

Haluan tuoda vielä oman näkökantani esiin: olen asiasta hänen kanssaan täysin samaa mieltä, ja toivon, että viestin mukaiset näkökantamme otetaan huomioon.

Terveisin,

Lähettäjä:
Lähetetty: sunnuntai 15. helmikuuta 2026 21.35
Vastaanottaja: 'kirjaamo@vantaa.fi' <kirjaamo@vantaa.fi>
Kopio:
Aihe: Muistutus katu- ja puistosuunnitelmasta ”Baana välillä Jokitie-Ylästönranta, viheralueen yleissuunnitelma 59565-1”

Muistutus katu- ja puistosuunnitelmasta ”Baana välillä Jokitie-Ylästönranta, viheralueen yleissuunnitelma 59565-1”

Lähettäjä:

Vastaanottaja:
Vantaan kaupunki
Kaupunkitilalautakunta, KIRJAAMO
PL 1100, 01030 Vantaan kaupunki

Hyvät vastaanottajat,

Kirjoitan esittääkseni muistutuksen koskien Vantaan kaupungin katu- ja puistosuunnitelmaa ”Baana välillä Jokitie-Ylästönranta, viheralueen yleissuunnitelma 59565-1”.

Liite 3

Alla ovat huolenaiheeni sekä ehdotukseni muutoksiksi:

Ongelmat ja huolenaiheet:

1. Hankkeen tarpeellisuus ja taloustilanne: Vantaan kaupungin nykyisessä taloustilanteessa on vaikea ymmärtää, miksi hanketta, jota alueen asukkaat vastustavat voimakkaasti, tulisi toteuttaa. Nykyinen jalankulun ja pyöräilyn itä-länsisuuntainen reitti Itäpellontie-Syyrakinkuja-Ollaksentie-Jokitie on täysin riittävä. Lisäksi, ottaen huomioon kaupungin taloudelliset haasteet, olisi järkevämpää kohdentaa varoja hankkeisiin, joilla on selkeämpi yhteiskunnallinen ja taloudellinen hyöty.

2. Luontoarvojen heikkeneminen: Suunniteltu baana heikentää merkittävästi virkistyskäytössä olevan viheralueen luontoarvoja. Tämä ei ainoastaan vaikuta haitallisesti alueen ekologiseen tasapainoon, vaan myös asukkaiden viihtyvyyteen. Viheralueet ovat ensiarvoisen tärkeitä kaupunkimiljöön viihtyisyyden ja ekologisen monimuotoisuuden kannalta. Näiden heikentyminen voi johtaa pitkäaikaisiin negatiivisiin vaikutuksiin niin ympäristön kuin asukkaiden hyvinvoinnin osalta.

3. Liikenneturvallisuus ja häiriö tontille: Yleissuunnitelman mukaisen jalankulun ja pyöräilyn väylän liittymä ei saa olla kiinteistön pihaliittymän kohdalla. Suunnitelmassa liittymä aiheuttaisi merkittäviä liikenneturvallisuusriskejä ja suoraa häiriötä tontillemme. Tämä ei ainoastaan vaaranna kiinteistömme asukkaiden (perheessä pieniä lapsia) turvallisuutta, vaan myös lisää tarpeetonta liikennettä ja häiriöitä asuinalueellemme. Lisäksi tällaiset korkeatasoiset baanat tuovat usein mukanaan mopojen ja muiden moottorikäyttöisten ajoneuvojen liikennettä, mikä lisää yleistä turvallisuusriskiä ja meluhaittoja.

4. Maiseman ja rauhallisuuden häiriintyminen: Olemme ostaneet kiinteistön rauhallisen muinais- ja maalaismaiseman vuoksi. Suunnitelmassa uusi väylä risteää maisemamme läpi, mikä häiritsee merkittävästi pimeällä valosaasteen vuoksi. Lisäksi yleissuunnitelman mukaiselta reitiltä on pitkä esteetön näkemä suoraan pihaamme ja taloomme, mikä vähentää yksityisyyttämme. Tämä ei ainoastaan heikennä asumisviihtyvyyttämme, vaan myös laskee kiinteistömme arvoa.

Perustelut ja vaihtoehdot:

1. Hanke voidaan jättää kokonaan toteuttamatta, sillä nykyinen reitti on riittävä eikä sen pieni kehittäminen vaadi merkittäviä investointeja. Tämä säästäisi kaupungin resursseja ja välttäisi tarpeettomat konfliktit asukkaiden kanssa.

2. Muutoksena yleissuunnitelmaan ehdotan, että jalankulun ja pyöräilyn väylä kulkisi metsänreunassa. Tämä istuisi maisemaan paremmin, vähentäisi vaikutusta avoimeen aukeaan ja säilyttäisi viheralueen luontoarvot paremmin. Lisäksi se parantaisi asukkaiden yksityisyyttä ja vähentäisi liikenneturvallisuusriskejä. Mikäli suunnittelu etenee, toivon että pääsen keskustelemaan suorassa vuorovaikutuksessa kaupungin/suunnittelijan kanssa uuden yhteyden linjauksesta ja liittymisestä Itäpellontiehen.

Näitä samoja kommentteja olen esittänyt 20.12.2024 palautteena suunnitteluilmoitukseen sekä 7.3.2025 Ylästön koululla pidetyn yleisötilaisuuden jälkeen. Toivon, että nämä näkökohdat otetaan vakavasti huomioon ennen lopullisia päätöksiä jalankulun ja pyöräilyn väylän suunnitelmasta. Kiitos huomioimisesta.

Pyydän vahvistamaan viestin vastaanotetuksi.

Ystävällisin terveisin,

59565-1A | 59565-1B | 59565-1C | 59565-1D

MERKINNÄT

- Baanatasoinen pyöräilyreitti, leveys 4,0 m
- Jalankulun reitti, leveys min. 3,0 m
- Yhdistetty jalankulun ja pyöräilyn reitti, leveys 4,0 m
- Polku, leveys noin 1,5 m (nykyisiä polkuja)
- Tilavaraus ratsastusreitille, vapaa tila noin 1,5 - 3 m
- Tilavaraus hiihtoladulle, vapaa tila noin 5 m
- Baanan pitkän tähtäimen tavoite
- Ulkoilureitin pitkän tähtäimen tavoite (Vantaanjoen yli)
- Hiihtolatuverkoston pitkän tähtäimen tavoite
- Säilyvä luontainen metsänpohjakasvillisuus
- Säilyvä luontainen kasvillisuus, pääosin niitty
- Säilyvä puuvartinen kasvillisuus
- Kasvillisuuden hoito, mm. vesakon raivaus
- Uusi suojakasvillisuus
- Poistettava puuvartinen kasvillisuus
- sm — Muinaismuistoalue
- Suunnittelualueen raja

Kiinteä muinaisjäännös

Ylästönranta

kivituhka

sm

asf

110 kV

varaus lisälaitumelle

suojaistutus

säilyvä hevosaitaus

uusi pysäköintialue

poistuva pysäköintialue

varaus sillalle

Syyrakinkuja

Ollaksentie

Jokitie

säilyvä nuotiopaikka

suoja-istutus

59565-1

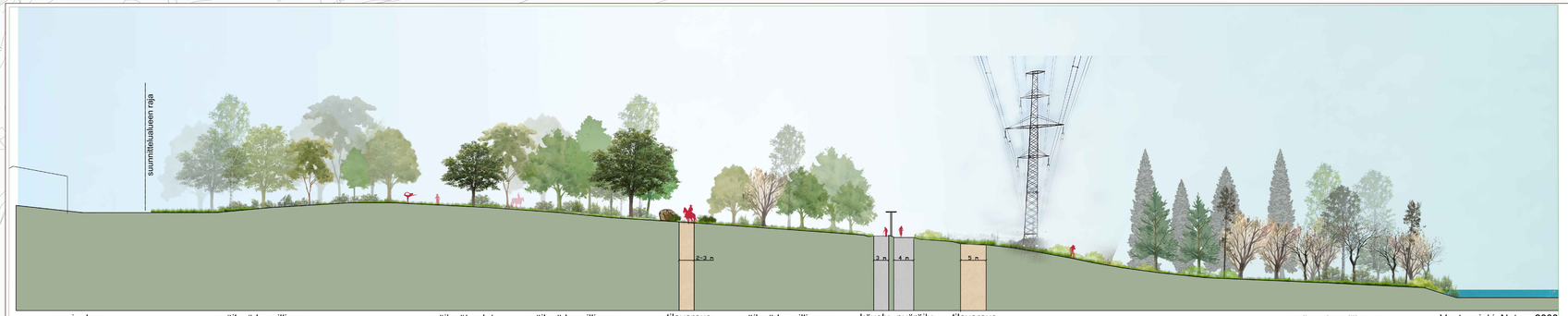
59618-1

A

A'

0 10 20 100 m

Leikkaus AA'



59565-1A | 59565-1B | 59565-1C | 59565-1D

VANTAAN KAUPUNKI
KADUT JA PUISTOT

Hyv
15.1.2026 Tark. T.Toivanen P.Tammisto
Suunn.

40 YLÄSTÖ 402900 YLÄSTÖ 7 B

YLÄSTÖNRANTA
BAANA VÄLILLÄ JOKITIE - YLÄSTÖNRANTA

VIHERALUEEN JA LIIKENTEEN YLEISSUUNNITELMA
Asemapiirros ja leikkaus

Mittakaava 1:1000 1:500
Koord.järj. ETRS-GK25
Korkeusjärj. N2000
Liitt.piir.nro

4	Viheraluesuunnitelmat
42	Viheralueiden yleissuunnitelma

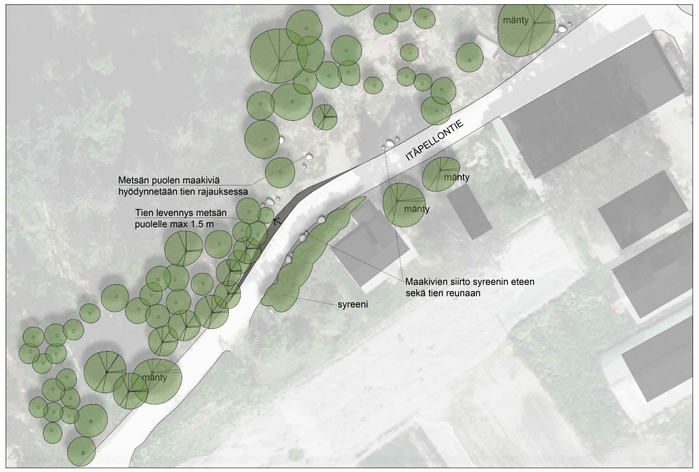
Piir.nro 59565-1

GEOTEK-NIIKKA Hyv. Tark.
MAANLUMO 15.1.2026 Tark. K.Muurinen
A-INSINÖÖRIT 15.1.2026 Suunn. R.Pellinen

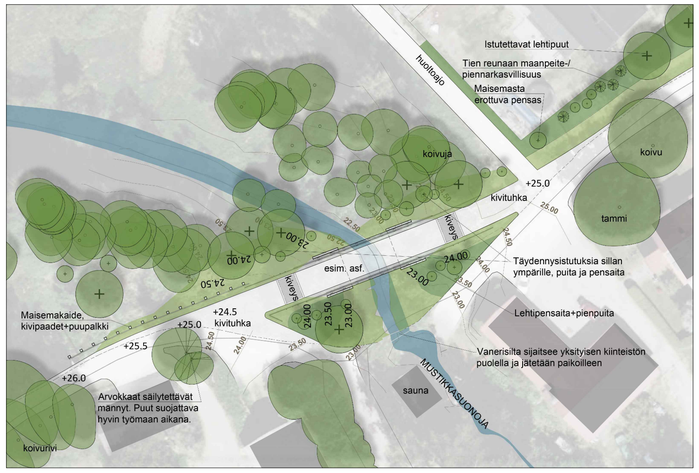
59565-2A

59565-2B

59565-2C



Suunnitelmaote A 1:500



Suunnitelmaote B 1:500

59565-2A

59565-2B

59565-2C

MERKINNÄT

- Ulkoilureitti vanhaa tietä pitkin
- Yhdistetty jalankulun ja pyöräilyn reitti, leveys 4,0 m
- Uusi jalankulun, pyöräilyn ja huoltoajon silta
- Säilyvä luontainen metsänpohjakasvillisuus
- Säilyvä luontainen matalahko kasvillisuus
- Säilyvä havu-/lehtipuu
- Istutettava puu
- Poistettava puu
- Suunnittelualueen raja

VANTAAN KAUPUNKI
KADUT JA PUISTOT

		Hyv
	15.1.2026	Tark. T.Toivanen, P.Tammisto
		Suunn.

40 YLÄSTÖ

402500 YLÄSTÖ 8, 402900 YLÄSTÖ 7 B, 403500 SUTARS 2

ISONMÄNNYNPUISTO, TOLKINKYLÄNPELTO

Baana välillä Ylästönranta-Padisenpuisto

YLEISSUUNNITELMA

Asemapiirustus

4	Viheraluesuunnitelmat
42	Viheralueiden yleissuunnitelma

Mittakaava	1:1000 1:500
Koord.järj.	ETRS-GK25
Korkeusjärj.	N2000
Liitt.piir.nro	
Piir.nro	59565-2

GEOTEK-NIIKKA

Hyv.			
Tark.			
MAANLUMO	15.1.2026	Tark.	K.Muurinen
A-INSINÖÖRIT	15.1.2026	Suunn.	R.Pellinen

YLÄSTÖNRANNAN BAANAN YLEISSUUNNITELMAN SELOSTUS

SELOSTUKSEN TIEDOT	
KOHTEIDEN NIMET	Ylästönranta, Isonmännynpuisto, Tolkinkylänpelto
PIIRUSTUSNUMERO	59565-1, 59565-2
SELOSTUKSEN LAATI	Reeta Pellinen, maisema-arkkitehti MARK, 19.1.2026
SELOSTUKSEN HYVÄKSYI	Sirpa Mäkilä, puistosuunnittelupäällikkö, 19.1.2026
TIEDOKSI	Kaupunkitilalautakunta

Suunniteltava kohde

Suunnittelualue sijaitsee Vantaan kaupungin omistamalla maalla. Alueeseen kuuluu asemakaavan mukainen Ylästönranta-niminen viheralue, Itäpellontien ja Tolkinkylänpolun osuus Ylästönrannan viheralueen ja Padisenpuiston välillä, pieni osa Jokitietä sekä asemakaavoittamaton alue Vantaanjoen varressa ja voimalinjojen alla.

Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

Yleissuunnittelun tavoitteena on löytää toiminnallisesti ja maisemallisesti hyvät sijaintipaikat erilaisille reiteille. Suunnitelmassa tarkasteltavia reittejä ovat pyöräilyn baana, kävelylle osoitettu valaistu ja talvikunnossa pidettävä ulkoilureitti, hiihtoladut, ratsastusreitti sekä pienemmät polut. Itäpellontiellä reitti ylittää Mustikkasuonojan ja ylityskohtaan suunnitellaan uusi jalankulun ja pyöräilyn silta.

Reitit palvelevat sekä lähialueen asukkaita, laajemmin ulkoilijoita sekä pidemmän matkan pyöräilijöitä. Baana on osa pyöräliikenteen tavoiteverkkoa Ylästössä.

Maisema ja luonto

Baana ja muut reitit on sovitettu maisemaan ja luonnonympäristöön siten, että luontoarvojen säilyttäminen on mahdollista. Vaihtoehtotarkasteluissa on arvioitu eri reittilinjauksien vaikutusta maisemaan ja ympäristöön. Luontoarvojen säilymisen kannalta avoimet niityt, pensasryhmät ja monimuotoiset reunavyöhykkeet ovat tärkeitä, ja niihin kajotaan mahdollisimman vähän. Uudet ja parannettavat väylät linjataan maastonmuotoja mukaillen ja merkittäviä maaleikkauksia ja pengerryksiä vältetään. Toimenpiteiden rakentamisessa noudatetaan yleiskaavassa maisemallisesti arvokkaille alueille asetettuja määräyksiä.

Ylästönranta-nimisen asemakaavoitetun viheralueen metsäsaarekkeen itäreunassa on vesakoituva alue, jota on syytä raivata umpeenkasvun estämiseksi.

Historia

Suunnittelualueelle kuuluva Itäpellontie on osa historiallista Suuren Rantatien linjausta. Tieosuus on muinaismuistolain nojalla rauhoitettu alue, ja sille on määritelty myös asemakaavassa suojeluarvoja.

Turun ja Viipurin välinen Suuri Rantatie on Hämeen Härkätien ohella Suomen tärkein historiallinen maantieyhteys. Suuri Rantatie on yksi keskeisimpiä keskiajasta kertovia näkyviä jäänteitä, sillä Suomen keskiajasta (1100–1520) on säilynyt verrattain vähän jälkiä. Tiet, ja niistä etenkin valtakunnan tärkeimmät, ovat olleet jatkuvassa muutoksessa, sillä keskeisen aseman säilyttämiseksi niiden on tullut joustaa aikakauden vaatimusten mukaan. Suuren Rantatien kohdalla historiallinen kerroksellisuus ja eri aikakausien ilmentymät ovat erityisen mielenkiintoisia. Suuren Rantatien eri aikakausien piirteet heijastelevat koko Suomen kehittymistä. Viimeisen noin 60 vuoden aikana Suuri Rantatie on menettänyt merkityksensä päätienä, mutta siitä on tullut matkailutie, jonka varrelta löytyy valtava määrä historiaa, kuten kartanoita, kyläkeskuksia, keskiaikaisia kirkkoja sekä pronssi- ja kivikautisia muinaisjäännöksiä.

Tolkinkylä ja Ylästö ovat syntyneet jo keskiajalla (1300–1400-luvuilla), mutta alueella on myös mahdollisia kivikautisia asuinpaikkoja. Suurella Rantatiellä kuljettiin näiden

kahden kylän kautta aina 1600-luvun loppuun saakka, kunnes tie linjattiin pohjoisempaa nykyistä Ylästöntietä pitkin.

Sorapintainen Itäpellontie on säilyttänyt vanhan luonteen hyvin. Tietä ympäröivät pellot ovat edelleen viljelyskäytössä, ja alueella on hevostalli sekä ratsastuskoulu. Nämä toiminnot luovat yhdessä tiehen rajautuvien vanhojen rakennusten kanssa historiallisen miljöön. Mustikkasuonojan ylityskohdassa on tiellä kalliopaljastuma ja niin sanottu kahluupaikka. Paikalla on myös hyvin pienimuotoinen vanerisilta, jota pitkin puron ylitys on onnistunut kuivin jaloin.

Kohteen historiallisten arvojen ja suojelumääritelmien takia tie on suunnitelmassa pääosin säilytetty ennallaan, eikä tien mitoitusta ja sorapinnoitetta ole muutettu. Suunnitelmassa esitetään hienovaraisia turvallisuutta, käyttöä ja tiemaisemaa parantavia toimenpiteitä. Mustikkasuonojan ylityskohtaa on kuitenkin historiallisesta näkökulmasta muutettu, sillä ojan ylitys mahdollistetaan uudella sillalla.

Pyöräliikenteen, jalankulun ja autoliikenteen ratkaisut

Uusi pyörätie ja jalkakäytävä erotetaan toisistaan kiviraitaparilla Hiilimiilunojan kohdalta alkaen. Eroteltu väylä linjataan 40 m kaarteella kohti Jokitietä siten, että risteäminen ajoradan kanssa tapahtuu kohtisuoraan. Risteäminen toteutetaan korotettuna pyörätien jatkeena ja suojatienä, ja autoliikenteelle osoitetaan väistämisvelvollisuus. Eroteltu väylä jatkuu Ylästönrantaan, jossa väylä muutetaan yhdistetyksi jalankulun ja pyöräilyn reitiksi ja väylän hierarkia muuttuu baanasta aluereittitasoiseksi.

Baanalinjauksella mitoitusnopeutena tavoitellaan 45 km/h ja vähintään 30 km/h. Väylän geometrian suunnittelussa noudatetaan Vantaan kaupungin ja Väyläviraston pyöräliikenteen suunnitteluohjeissa määritettyjä ohjearvoja. Erotellun jalkakäytävän ja pyörätien poikkileikkauksessa jalkakäytävän leveys on 3,0 metriä ja pyörätien 4,0 metriä. Erottelualueen leveys on 0,5 metriä, mutta linjaosuuksilla voidaan soveltaa myös leveämpää erottelualuetta, kuten matalat istutukset mahdollistavaa 2,0 metriä. Väylä sovitetaan mukailemaan nykyisiä maastonmuotoja ja pituuskaltevuus on enintään kolme prosenttia.

Myöhemmin baanaa on mahdollista jatkaa itään Vantaankosken varressa aina Padisenpuiston baanaan asti. Siinä vaiheessa baanalta Itäpellontielle johtava aluereittitasoinen yhdistetty kävely- ja pyörätie liitetään kohtisuorasti baanaan väistämisvelvollisena suuntana. Lisäksi baanalta voidaan järjestää yhteys etelään Vantaanjoen ylittävälle myöhemmin suunniteltavalle sillalle esteettömyyden perustason puitteissa (pituuskaltevuus enintään kahdeksan prosenttia).

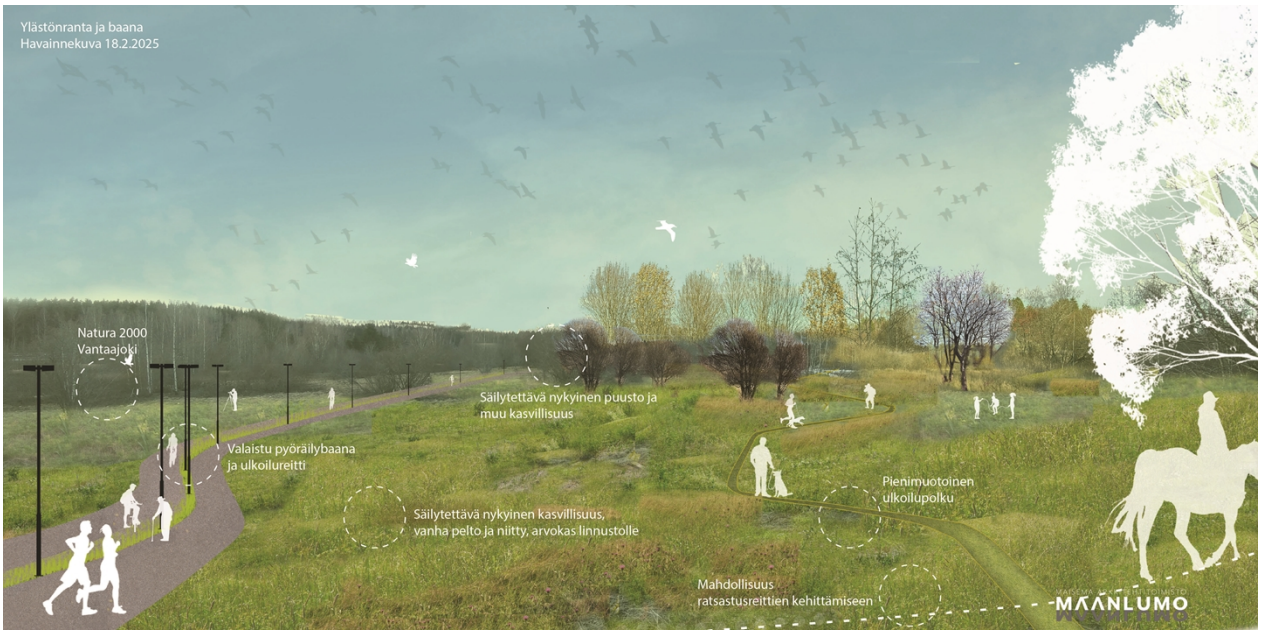
Jokitien läheisyydessä sijaitseva nykyinen kymmenen autopaikan laajuinen pysäköintialue korvataan Jokitien varteen toteutettavilla pysäköintipaikoilla. Autopaikat palvelevat nykyisiä toimintoja (ulkoilu ja virkistys) sekä tulevaa koirapuistoa. Baanalinjauksen alle jäävä yksityiselle kiinteistölle johtava tonttiyhteys linjataan uudelleen baanan eteläpuolelle.

Itäpellontie–Tolkinkylänpolku on historiallinen tieosuus (ks. luku Maisema ja historia), joka toimii osana Vantaan pyöräilyn pääreitistöä. Historiallisista arvoista ja mm. muinaismuistoalueesta johtuen tietä ei uudisteta, vaan pyöräilyn edellytyksiä parannetaan pienemmillä toimenpiteillä. Mustikkasuonojan ylittävä uusi silta mahdollistaa tien käytön ympäri vuoden. Näkemien kannalta haastavaa kapeaa kohtaa parannetaan pienellä levennyksellä ja tien sivuttaissiirrolla. Nykyiset ajoyhteydet tonteille säilytetään tai korvataan. Historialliseen tieympäristöön liittyvistä toimenpiteistä on kirjoitettu tarkemmin erilliseen raporttiin *Suuri Rantatie historialliset vaiheet ja suunnitteluohjeet Vantaalla*.

Pintamateriaalit ja kasvillisuus

Baana on asfalttipintainen sillä osuudella, kun se on erotettu jalankulusta. Yhdistetty jalankulun ja pyöräilyn reitti on kivituhkapintainen. Itäpellontie ja Jokitie säilyvät sora-/murskepintaisina. Poistuvan pysäköintipaikan korvaava uusi pysäköintipaikka tehdään murskepintaisena.

Alueen kasvillisuus säilytetään pääosin nykyisellään. Uusien reittien kohdalta poistetaan vanhan pellon/laitumen kasvillisuutta (ruohovartista kasvillisuutta, pensaikkoa). Uusia pensasistutuksia tehdään suojaksi hevoslaitumen ja baanan väliin sekä baanan ja asuinkiinteistöjen väliin Jokitien länsipuolella.



Yllä havainnekuva baanan ja ulkoilureitin sijoittumisesta ja alueen konseptista.

Mustikkasuonojan silta

Itäpellontien Mustikkasuonojan ylittävä silta on tyypiltään maatuellinen betoninen laattasilta, jonka reunat viistetään vinottain kaaren muotoon. Yksiaukkoisen sillan jännemitta on 9,0 metriä. Silta perustetaan maatukien päälle lähtökohtaisesti maanvaraisena. Perustamistapa varmistetaan jatkosuunnittelussa pohjatutkimustulosten perusteella.

Sillan hyötyleveys on HL = 5,0 metriä. Silta varustetaan korkealla tiesiltakaiteella ja erikoissäle-elementeillä. Sillan molemmin puolin penkereillä kaide jatkuu matalana tiekaiteena. Sillan kansi rakennetaan etelän suuntaan sivukaltevaksi 1 % kaltevuudella ja pituussuunnassa lännen suuntaan kaltevuudella 0,5 %. Sillan ulkopuolella pintavedet ohjataan luiskien pintavesikourujen kautta vesistöön. Sillan maatukia ympäröi kivimuurirakenne, jossa tulee selvittää mahdollisuudet kierrätyskivien käyttöön. Sillan ulkonäköön haetaan tarkemmassa suunnitteluvaiheessa historialliseen ympäristöön sopivaa ilmettä.

Yllä mallinnuksen ja valokuvasovituksen avulla tehdyt sillan havainnekuvat.

Valaistus

Baana ja sen jatkeena toimiva pohjoiseen jatkuva yhdistetty jalkakäytävä ja pyörätie valaistaan.

Tasaus ja kuivatus

Reittien tasaus noudattaa pääpiirteissään alueen nykyistä maanpintaa ja ne kuivatetaan pintakallistuksilla ja rummuilla.

Uusien reittien hulevesien hallinta toteutetaan lähtökohtaisesti pintakuivatuksena ojapainantein ja hulevesiviemäreiden avulla. Baanan rakenteissa varaudutaan salaojitukseen. Hulevesienhallintajärjestelmissä sovelletaan tarkoituksenmukaisia viivytysrakenteita ja eroosiosuojauksia. Olemassa olevien rakenteiden kuivatus säilytetään nykyisellään.

Esteettömyys

Baanan suunnitteluratkaisut täyttävät esteettömyydelle asetetun perustavoitetason.

Confidential

Vuorovaikutus

Asukkaille lähetettiin syksyllä 2024 suunnitteluhankkeen aluksi suunnitteluilmoitus. Kohteessa toimiva tallinpitäjä oli ilmoituksen takia yhteydessä kaupunkiin, ja häntä käytiin tapaamassa paikan päällä. Suunnitelmaluonnoksista ja vaihtoehtotarkasteluista järjestettiin asukastilaisuus Ylästön koululla helmikuussa 2025, minkä jälkeen luonnos oli esillä kommentointia varten Osallistuva Vantaa -verkkosivuilla. Suunnitelmat ovat nähtävillä verkkosivuilla.

Kustannusarvio

Yleissuunnitelmassa esitettyjen toimenpiteiden infra- ja viherrakentamisen alustava kustannusarvio on yhteensä 1,3 miljoonaa euroa. Pyöräilyn baanan, ulkoilureitin ja Jokitiehen liittyvien toimenpiteiden osuus kustannusarviosta on 1,0 miljoonaa euroa ja Mustikkasuonojan sillan ja siihen liittyvien toimenpiteiden osuus kustannusarviosta on 0,3 miljoonaa euroa.

Muuta

Rakentamisen aloittaminen on alustavasti vuoden 2029 rakentamisohjelmassa.

Yleissuunnitelman yhteydessä vuonna 2025 on laadittu erillinen raportti *Suuri Rantatie - historialliset vaiheet ja suunnitteluohjeet Vantaalla*, jossa Itäpellontie on pilottikohteena. Työssä on tutkittu Suuren Rantatien historiaa ja nykytilaa sekä sen merkitystä Vantaan kontekstissa ja määritelty historiatutkimuksen avulla maisemallisia suunnitteluperiaatteita, joita voi soveltaa tien historiallisia arvoja korostavissa suunnitteluhankkeissa.

23 Länsimäentie välillä Porvoonväylä-Rajakentäntie, katusuunnitelman hyväksyminen; 91 Länsimäki; 95 Rajakylä / JK

VD/7637/10.03.01.00/2025

JK/PLi/Hvä

Länsimäentie välillä Porvoonväylä-Rajakentäntie muuttuu raitiotien suunnittelun johdosta. Myös ajoneuvoliikenteen, jalankulun ja pyöräilyn järjestelyt muuttuvat tässä yhteydessä. Maratontien ja Vartiotien kiertoliittymä säilyy, mutta se toteutetaan valo-ohjattuna. Maratontien liittymän eteläpuolelle toteutetaan Rajakylän raitiotiepysäkki, ja kadulle rakennetaan uudet linja-autopysäkit liityntäyhteyksineen, mukaan lukien Porvoonväylän ramppien pysäkit. Katualueen molemmille reunoille toteutetaan erotellut jalankulku- ja pyörätiet. Maratontien haaran nykyinen alikulkukäytävä säilytetään ja liittymän pohjoisreunan alikulkukäytävä uusitaan. Vartiotien kohdalle rakennetaan uusi alikulkukäytävä. Vartiotien pohjoisreunan yhdistetty jalankulku- ja pyörätie säilytetään ja eteläpuolelle rakennetaan uusi jalankulun ja pyöräilyn yhteys. Juoksuhaudanpuiston ja Kurupolun ylikulkukäytävät puretaan, ja Juoksuhaudanpuiston ylikulkukäytävä korvataan valo-ohjatulla suojatiellä. Länsimäentien arvioidut kustannukset ovat n. 20,5 milj. euroa (alv 0 %).

Kadut ja puistot/ ratikkayksikkö on laatinut päätösesityksen mukaisen katusuunnitelmaehdotuksen, jonka suunnittelupäällikkö on päättänyt asettaa maankäyttö- ja rakennusasetuksen 43 §:n mukaisesti nähtäville.

Katusuunnitelmaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä ajalla 26.1. – 9.2.2026.
Nähtävillä oloaikana katusuunnitelmaehdotuksesta jätettiin yksi muistutus.

Muistutus
N.N on jättänyt 29.1.2026 katusuunnitelmasta liitteenä olevan muistutuksen.

Vastine
Katusuunnitelmat ovat kaavarungon laatimisen jälkeen tarkentuneet. Suunnitteluratkaisuissa on huomioitu Vantaan ratikan toteuttamisen edellyttämät muutokset katualueisiin sekä liikennejärjestelyihin.

Katusuunnitelma perustuu voimassa olevaan asemakaavaan ja tarkentaa sen mahdollistamia ratkaisuja katualueen osalta. Kaavarungossa esitetyt tavoitteet ja periaatteet toimivat suunnittelun lähtökohtina, mutta varsinainen katuympäristön toteutustapa määritellään katusuunnittelun yhteydessä, jossa ratkaisut tarkentuvat liikenteellisten, teknisten ja turvallisuuteen liittyvien reunaehtojen perusteella.

Juoksuhaudanpuiston ja Kurupolun nykyiset ylikulkukäytävät poistuvat ratikan ja katuympäristön uudelleenjärjestelyjen yhteydessä. Juoksuhaudanpuiston ylikulkukäytävän kohdalle toteutetaan liikennevalo-ohjattu suojatie. Ratkaisulla varmistetaan jalankulun ja pyöräilyn turvallinen ja esteetön yhteys Länsimäentien yli. Suunnittelussa on lisäksi varauduttu siihen, että tulevaisuudessa kyseiseen kohtaan on mahdollista toteuttaa uusi ylikulkuyhteys, mikäli siihen nähdään tarvetta. Kurupolun ylikulkukäytävä poistuu, ja jalankulku- sekä pyöräliikenne ohjataan jatkossa Länsimäentien yli Pallastunturintien liikennevalo-ohjatun liittymän kautta.

Muistutus ei anna aihetta muuttaa katusuunnitelmaa.

Kustannusarvio
katu: 17 235 400 €
vesihuolto: 3 277 200 €
yhteensä: 20 512 600 €

Sovelletut oikeusohjeet ja toimivalta:

Alueidenkäyttölaki 84 § ja 85 §, maankäyttö- ja rakennusasetus 41 § ja 43 §

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 9 § 4 kohdan 4 mukaan kaupunkitilalautakunta tehtäväalueellaan päättää katusuunnitelmien sekä alueidenkäyttölain 90 §:n 4 momentissa tarkoitettujen muiden yleisten alueiden suunnitelmien, joiden kustannusarvio on yli 1 milj. euroa (alv 0 %) tai joista on tehty muistutuksia suunnitelmien nähtävillä oloaikana, hyväksymisestä.

Kaupunkitilalautakunta 11.3.2026

Kaupungininsinöörin esitys:
Päätetään
a) antaa perustelutekstin mukainen vastine muistutukseen ja todeta ettei muistutus anna aihetta muuttaa suunnitelmaa, ja
b) hyväksyä Länsimäentie välillä Porvoonväylä-Rajakentäntie, Juoksuhaudanpuisto, Sompapuisto ja jalankulku- ja pyöräilytie välillä Länsimäentie – Vartiotie, katusuunnitelmat, piirustusnumerot 58620-5 ja 58620-6, Vartiotien ja Länsimäentien alikulkukäytävät, piirustusnumerot 58620-405 S10 ja 58620-406 S11 sekä Länsimäentien sähkönsyöttöaseman julkisivu- ja havainnekuvat, piirustusnumerot 58620-8608 ja 58620-8610

Liitteet:
- 58620 Länsimäentie välillä Porvoonväylä-Rajakentäntie katusuunnitelmaselostus
- 58620-5 Länsimäentie välillä Porvoonväylä-Maratontie katusuunnitelma
- 58620-6 Länsimäentie välillä Maratontie-Rajakentäntie katusuunnitelma
- 58620-405 S10 Länsimäentien akk
- 58620-406 S11 Vartiotien akk
- 58620-8608 Länsimäentien sähkönsyöttöasema SSA 11 julkisivut
- 58620-8610 Länsimäentien sähkönsyöttöasema SSA 11 havainnekuva
- Muistutus, Länsimäentie välillä Porvoonväylä-Rajakentäntie, henkilötiedot poistettu

Täytäntöönpano: Kadut ja puistot

Muutoksenhakuohje: 5. Valitus katu-, puisto- tai muun yleisen alueen suunnitelmaa koskevassa asiassa

Lisätiedot:
Heikki Väänänen, puh. 040 624 0285
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

Olen tutustunut Vantaan ratikan Länsimäen alueen kaavarunkoon ja kaavarunkoselostukseen sekä Länsimäen alueen asukastilaisuuden materiaaleihin. Kaavarunkoselostuksessa (https://www.vantaa.fi/sites/default/files/matti/993066-1003826-091700%20Kaavarunkoselostus%2C%2015.11.2022.pdf) sivulla 36 sanotaan Länsimäen koulun läheisestä Länsimäentien ylityksestä näin: "Länsimäentie – Länsimäen koulu Alueella on moottoriliikenteen ja kevyen liikenteen risteymäkohta. Nykyisin alueella sijaitsee ylikulkusilta, joka tulee ratikan suunnitelman mukaan pysymään alueella. Kevyen liikenteen turvallinen ylitys tällä kohdalla on varmistettava, sillä Länsimäentien itäpuolella sijaitsee päiväkoti ja koulu, jotka käyttävät Länsimäentien länsipuolella sijaitsevan urheilupuiston palveluita. Länsimäentien ylitys tällä kohdalla on varmistettava myös siitä syystä, että se toimii tärkeänä ylityksenä hiihtoladulle ja tärkeälle itä-länsi-suuntaiselle virkistysyhteydelle." Selostuksessa on siis painotettu, kuinka kriittinen tieylityskohta on.

Asukastilaisuuden materiaalien (https://ratikka.vantaa.fi/sites/default/files/document/VaRa_Rajakyl%C3%A4_asukasinfo_18.11.25LOPULLINEN.pdf) perusteella tulkitsen, että selostuksesta huolimatta kävelysilta puretaan eikä samalle kohdalle tule lainkaan tienylityspaikkaa. Olenko ymmärtänyt väärin, ja jos en, miten ratkaisua voidaan perustella? Jos lähimmät tienylityspaikat ovat Rajakentäntien ja Maratontien kohdalla, lienee selvää, että etäisyys on esimerkiksi koululaisille liian suuri eivätkä he käytä virallisia ylityspaikkoja vaan ylittävät tien turvattomalla tavalla tältä kohdalta. Huomauttaisin lisäksi, että kaavaselostuksen sivulla 46 ovat menneet sekaisin Kurupuisto ja Juoksuhaudanpuisto. Kuva 42 on Kurupuistosta, mutta amfi ei sijaitse Kurupuistossa vaan Juoksuhaudanpuistossa. Kuvan 43 kuvateksti on siis virheellinen, ja myös sivun muut tekstit epätarkkoja.

[redacted]

LÄNSIMÄENTIEN VÄLILLÄ PORVOONVÄYLÄ-RAJAKENTÄNTIE KATUSUUNNITELMAN SELOSTUS

SELOSTUKSEN TIEDOT	
KOHTEIDEN NIMET	Länsimäentie välillä Porvoonväylä – Rajakentäntie, Juoksuhaudanpuisto, Sompapuisto, Jk+pp-tie välillä Länsimäentie-Vartiotie
PIIRUSTUSNUMERO	58620-5, 58620-6
SELOSTUKSEN LAATI	Mikko Kettunen, pääsuunnittelija, 23.1.2026
SELOSTUKSEN HYVÄKSYI	Heikki Väänänen, suunnittelupäällikkö 23.1.2026
TIEDOKSI	Kaupunkitilalautakunta

Suunniteltava kohde

Länsimäentie sijaitsee Länsimäen (91) ja Rajakylän (95) kaupunginosissa. Katusuunnitelma koskee Länsimäentietä välillä Porvoonväylä-Rajakentäntie ja se on esitetty piirustuksissa nro:t 58620–5 ja 58620–6.

Katusuunnitelma on voimassa olevien asemakaavojen (911200 Vantaan ratikka: Länsimäentie, 002187 – Länsimäki/91206 ja puistoalue sekä 001455 – Länsimäki/91207 Rajakylä/95150) mukainen.

Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

Länsimäentie on nykyinen katu, joka uusitaan. Kadun varrella sijaitsevat Länsimäen asuinkerrostaloalueet sekä puisto- ja suojaviheralueet. Kadun länsipuolella on Rajakylän liikuntapuisto, koulu ja asuinkerrostaloalue. Kadun itäpuolella kulkee kadun suuntaisesti ilmalinjana 110 kV:n voimalinja varoalueineen. Kadun itäpuolella

sijaitsevat Vartiotien asuinalue ja Länsimäen koirapuisto. Länsimäentie sijoittuu Fazerilan pohjavesialueelle.

Länsimäentien ja raitiotien rakentaminen mahdollistavat paremmat joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen yhteydet Länsimäen alueelle. Kadun pääasialliset käyttäjät ovat Länsimäen ja Rajakylän alueen asukkaat. Lisäksi alueella on läpikulkuliikennettä Helsinkiin, Porvoonväylälle ja Kehä III:lle.

Suunnittelun kaupunkikuvalliset ja ekologiset tavoitteet:

Vantaan ratikan kaupunkikuvallisia teemoja ovat säilytettävät ja uudet vihreät elementit, mukava tunnelma ja paikallinen identiteetti. Raitiotie on jaettu osuuksiin, joilla raideympäristön kaupunkikuvallinen ilme vaihtelee yhtenäisesti määriteltyjen laatutasojen mukaisesti (arkiraitio, kaupunkikäytävä ja urbaani sydän). Paikallista tunnistettavuutta korostetaan katuvihreällä, joka on erilainen eri osuuksilla.

Raidealue on kasvipintainen aina kun se on mahdollista. Nurmialueiden sijaan suositaan matalia niittyjä. Istutukset ovat monimuotoisia, monilajisia ja kerroksellisia kasviyhdyskuntia. Puukujanteet voivat olla yhden tai useamman lajin kujanteita, osuudesta riippuen. Paikalliset biotoopit otetaan huomioon.

Liikenteellinen ratkaisu

Länsimäentie on pääkatu, johon liittyvät nykyiset tontti- ja kokoojakadut Vartiotie, Maratontie, Rajakentäntie ja Pallastunturintie sekä ramppiyhteydellä valtatie 7 (Porvoonväylä). Länsimäentie jatkuu eteläpäästään Helsingin puolelle päättyen Mellunmäkeen. Pohjoispäässä katu jatkuu Kehä III:n pohjoispuolelle.

Fazerilan risteyssilta uusitaan ja sillan alle, Porvoonväylän varteen, rakennetaan liityntäpysäkit. Länsimäentieltä rakennetaan jalankulun rampit sekä portaat Porvoonväylän liityntäpysäkeille. Porvoonväylän eteläinen ramppi liittyy Länsimäentiehen Fazerilan risteyssillan eteläpuolella.

Katualueen itäreunaan Fazerilan risteyssillan eteläpuolelle rakennetaan uusi raitiotietä palveleva sähkönsyöttöasema.

Maratontien ja Vartiotien kohdalla oleva kiertoliittymä säilytetään. Kiertoliittymää muokataan niin, että raitiotie mahtuu kulkemaan liittymän läpi. Kiertoliittymässä toteutetaan valo-ohjaus, joka on käytössä silloin, kun raitiovaunu ylittää liittymän. Maratontien haaran nykyinen alikulkukäytävä säilytetään ja liittymän pohjoisreunassa oleva nykyinen alikulkukäytävä uusitaan. Vartiotien kohdalle tehdään uusi alikulkukäytävä. Vartiotien pohjoisreunan yhdistetty jalkakäytävä ja pyörätie säilytetään, ja Vartiotien eteläpuolelle rakennetaan uusi jalankulun ja pyöräilyn väylä Vartiotien asuinalueelle.

Maratontien liittymän eteläpuolelle rakennetaan sivulaiturillinen Rajakylän raitiotiepysäkki sekä kadun länsireunalle linja-autopysäkki. Maratontien liittymän pohjoispuolelle sijoittuu linja-autopysäkki kadun itäreunaan. Raitiotiepysäkin läheisyyteen suunnitellaan kaupunkipyöräasema sekä pyörä- ja sähköpotkulautapysäköintiä. Kadun itäreunalle Pallastunturintien liittymän pohjoispuolelle rakennetaan linja-autopysäkki.

Juoksuhaudanpuiston ja Kurupolun ylikulkukäytävät puretaan. Juoksuhaudanpuiston ylikulkukäytävä korvataan liikennevalo-ohjatulla suojatiellä. Uuden korvaavan sillan toteuttaminen myöhemmin on mahdollista. Kurupolun kohdalla poistettavan ylikulkukäytävän kohdalla jalankulku ja pyöräily ohjataan Pallastunturintien liittymässä liikennevalo-ohjatulla suojatiellä Länsimäentien yli.

Länsimäentien katualueen leveys vaihtelee välillä 53–92 metriä. Raitiotie sijaitsee omalla kaistallaan katualueen keskellä ja raitiotiealueen leveys on 8.9–13.5 metriä. Raitiotien molemmin puolin sijaitsevien ajoratojen leveys on 4.0 metriä. Katualueen molemmilla reunoilla on 4,5 metriä leveät erotellut jalkakäytävät ja pyörätiet sekä 2.5–10.0 metriä leveät vierialueet.

Pintamateriaalit, kasvillisuus ja rakenteet

Ajorata, jalkakäytävät ja pyörätiet päällystetään asfaltilla. Joukkoliikenteen pysäkit kivetään mustilla betonikivillä. Kapeat keskisaarekkeet ja erotuskaistat sekä pyörien pysäköintiin varatut alueet päällystetään harmaalla betonikivellä. Reunatuet ovat harmaata luonnonkiveä. Maratontien kiertoliittymän kavennus on harmaata nupukiveä. Kiertoliittymän paasikivipalat sommitellaan alkuperäiseen asetelmaan, joka on toisinto

Länsimäentien linnoituslaitteiden taisteluhaudasta. Kulunut rinne verhoillaan erikokoisilla, pyöreäsärmäisillä luonnonkivillä järjestämättömän kiviheitokkeen tapaan. Paikalta puretut reunatuet ja luonnonkivet pyritään hyödyntämään rakentamisessa asentamalla ne uudelleen.

Lehti- ja havupuita sekä erikorkuisia lehtipensaita istutetaan erotus- ja välikaistoille sekä reuna-alueille. Kaikissa istutuksissa käytetään sekä ruoho- että puuvartisia kasveja. Raidealueelle ja reuna-alueille kylvetään niittykasvillisuus. Kiertoliittymän keskisaarekkeen kasvillisuus muodostetaan maksaruohoista ja koristeheinistä. Kasvualustoina pyritään hyödyntämään paikalta kerättyjä pintamaita.

Nykyiset männyt kiertoliittymän läheisyydessä pyritään säilyttämään.

Valaistus

Länsimäentie valaistaan uusilla 10 metriä korkeilla valaisimilla, joista osa toimii yhteiskäyttöpylväinä. Yhteiskäyttö- ja valaisinpylväät sijoitetaan raitiotiealueen reunoilla ja yhteiskäyttöpylväät palvelevat myös raitiotien sähköistystä. Jkpp-tiet valaistaan joko yhteiskäyttöpylväillä tai erillisillä 6 metriä korkeilla pylväsvalaisimilla.

Tasaus ja kuivatus

Maratontien ja Pallastunturintien välillä Länsimäentien tasausta nostetaan 170 metrin matkalla noin 1 metri. Muualla Länsimäentie tasaus noudattaa nykyistä kadun pintaa. Katualueen itäreunan jalankulun ja pyöräilyn väylä leikkaantuu enimmillään 3.3 metriä Länsimäentien täyttömäen kohdalla nykyiseen maanpintaan. Pengerrystä nykyiseen maanpintaan tulee enimmillään 3 metriä Fazerilan risteyssillan eteläpuolella.

Länsimäentie kuivatusta täydennetään ja kadun hulevesiviemäri uusitaan. Hulevedet purkavat viemärissä Helsingin rajalle, jossa liitytään nykyiseen hulevesiviemäriin. Hulevesiä ohjataan Länsimäentien itäpuolen ajoradalta läpivirtauskitojen kautta erotusalueen painanteeseen.

Mahdollisessa tulvatilanteessa Länsimäentien vedet Porvoonväylän eteläpuolelta virtaavat katua pitkin etelään ja sieltä edelleen Mellunkylänpuroon.

Esteettömyys

Länsimäentien suunnitteluratkaisut täyttävät esteettömyydelle asetetun esteettömyyden perustavoitetason. Raitiotiepysäkin ympäristö sekä yhteydet sinne suunnitellaan esteettömyyden erikoistavoitetason mukaisiksi.

Vuorovaikutus

Vantaan ratikan ensimmäisten katusuunnitelmaluonnosten esittelystä tiedotettiin Vantaan kaupungin eri tiedotuskanavissa, kirjeitse esiteltävien luonnosten katujen maanomistajille, jonka lisäksi esittelystä lähetettiin mediatiedote.

Katusuunnitelmaluonnoksia esiteltiin 30.11.-13.12.2022 välisenä aikana kaupungin verkkosivuilla karttakuvien sekä esittelyvideoiden välityksellä. Luonnoksista pystyi jättämään mielipiteen kaupungin verkkosivuilla olleeseen katu-suunnitelmaluonnoskyselyyn tai laittamalla mielipiteen sähköpostitse. Lisäksi katusuunnitelmia koskevia kysymyksiä varten oli järjestetty kaksi puhelinaikaa. Katusuunnitelmista jätetyt mielipiteet koottiin vastauksineen vuorovaikutusmuistioksi. Vuorovaikutusmuistio julkaistiin tammikuussa 2023 Vantaan ratikan verkkosivuilla.

Vuonna 2025 katusuunnitelmiin tehtiin muutoksia Länsimäentiellä välillä Porvoonväylä – Rajakentäntie. Päivitettyjä katusuunnitelmaluonnoksia esiteltiin 8.12.-22.12.2025 välisenä aikana kaupungin verkkosivuilla. Luonnoksista pystyi jättämään mielipiteen katusuunnitelmaluonnoskyselyyn tai sähköpostitse ratikka@vantaa.fi. Katusuunnitelmista jätetyt mielipiteet koottiin vastauksineen vuorovaikutusraportiksi. Vuorovaikutusraportti julkaistiin tammikuussa 2026.

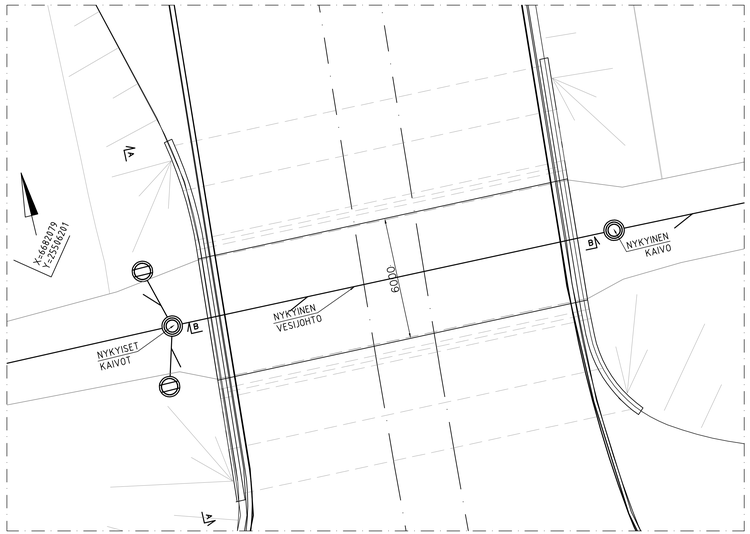
Kustannusarvio

Rakentamiskustannukset ovat yhteensä noin 20 512 600 euroa (alv 0 %), josta kadunrakentamisen osuus on 17 235 400 euroa ja vesihuollon 3 277 200 euroa.

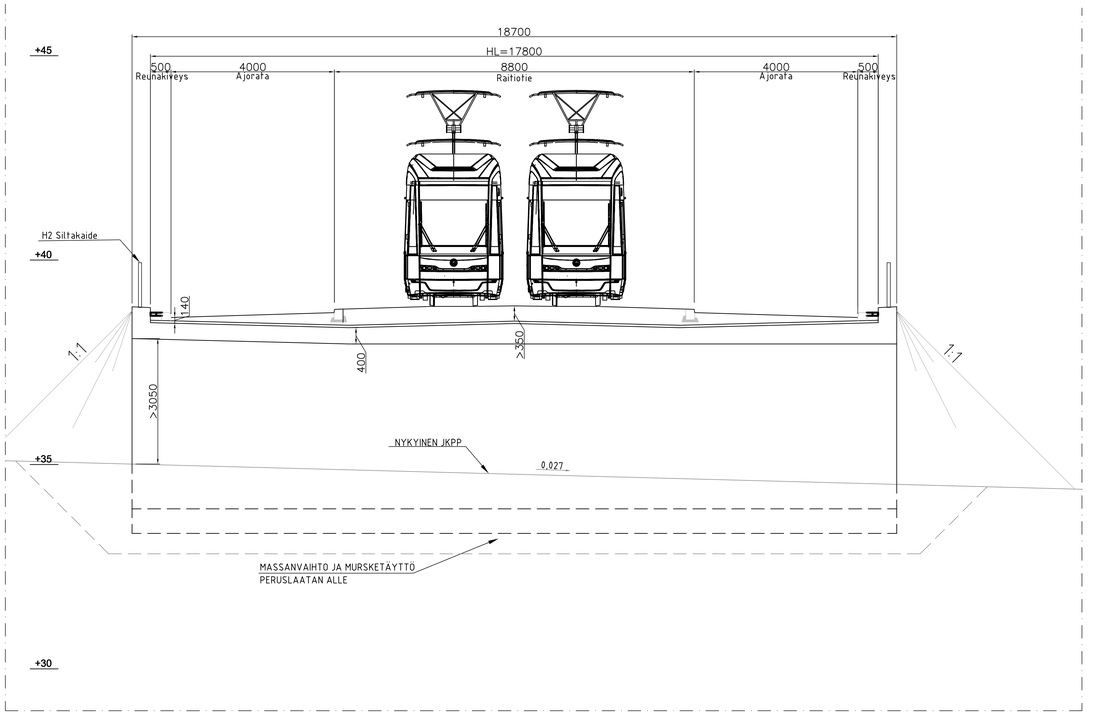
Muuta

Länsimäentien rakentaminen alkaa vuonna 2026.

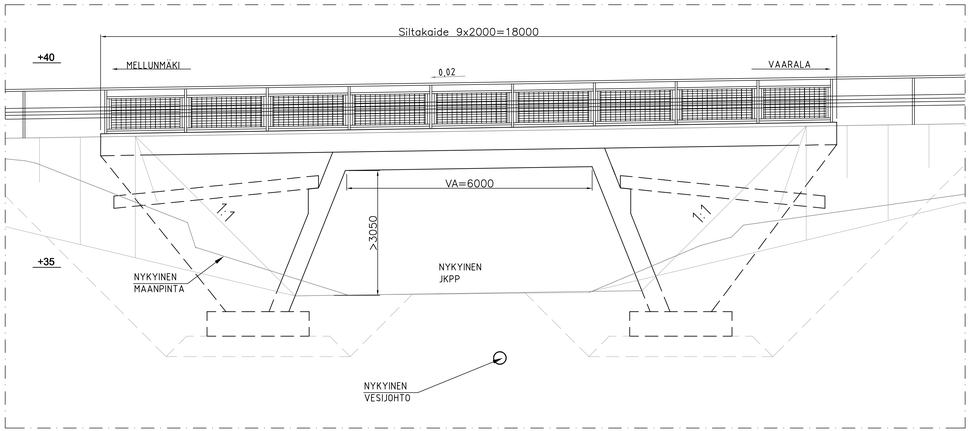
Tasokuva (1:100)



Poikkileikkaus B-B (1:50)



Sivukuva A-A (1:50)



BETONI

Kansilaatta:	Ro20, R1, C30/37–3, P30, c_{nom} = 45 mm	
Kehäjalat:	Ro20, R1, C30/37–3, P30, c_{nom} = 45 mm	
Siipimuurit:	Ro12, R1, C30/37–3, P30, c_{nom} = 45 mm	
Reunapalkki:	Ro22, R1, C35/45–3, P50, c_{nom} = 45 mm	
Peruslaatta:	Ro03, R4, C30/37–2, –, c_{nom} = 50/100 mm	
Siirtymälaatta:	Ro23, R1, C30/37, P50, c_{nom} = 40 mm	

TERÄS

B 500 B

YLEISTIEDOT

Suunnittelukäyttöikä: 100 v.
Seuraamusluokka: CC2
Geotekninen luokka: GL2

KANNEN PINTARAKENNE (RAITIOTIE)

Kumibitumiliuos
2–kertainen kumibitumikermi 10 mm
Suojabetoni 50 mm
Raitiotien tyyppipoikkileikkaus7(B) 350 mm

KANNEN PINTARAKENNE (AJONEUVOLIIKENNE)

Kumibitumiliuos
2–kertainen kumibitumikermi 10 mm
Suojabetoni 50 mm
AB 11 30 mm
SMA 16 50 mm

VARUSTEET

Kaide: H2–kaide varustettuna 2–putkijohteella ja suojaverkolla
Siirtymälaatta: R15/DL TIE–3, paikallavalettu, 5,0 m

Luiskaverhoukset: Sillan siipiä vasten tuleviin luiskiin betnoikiviverhous InfraRYL kohdan 22232 mukaisesti.

Betonipintojen laatuluokat (BY40 mukaisesti):
AA Reunapalkin yläpinta ja eristettävät pinnat (PHI)
A Näkyviin jäävät pinnat
C Näkymättömiin jäävät pinnat

Reunapalkkien ylä– ja sivupinnat impregnoidaan. Jalkojen ja siipimuurien näkyviin jäävät pinnat käsiteltään entigraffitiaineella InfraRYL kohdan 42500 mukaisesti.

SIJAINTIKARTTA

S10 LÄNSIMÄENTIEN AKK

SILTATYYPPI	Blk II		
	Teräsbetoninen laattakehäsilta		
JANNEVÄLI	6.0 m		
VAPAA LEVEYS	6.0m	VAPAA KORKEUS	>3.05m
HYÖTYLEVEYS	17.8 m	VINOUS	-

VANTAAN KAUPUNKI
KADUT JA PUISTOT

Hyv.
Tark.
Suunn.

91 LÄNSIMÄKI

Mittakaava 1:100 1:50
Koord.järj. ETRS–GK25
Korkeusjärj. N2000

Liitt. piir.nro

S10 Länsimäentien akk
Pääpiirustus

80 SILTOJEN SUUNNITELMAT

Piir.nro 58620-405

Nro

GEOTEKNIIKKA
Hyv.
Tark.

VANTAAN RATIKKA

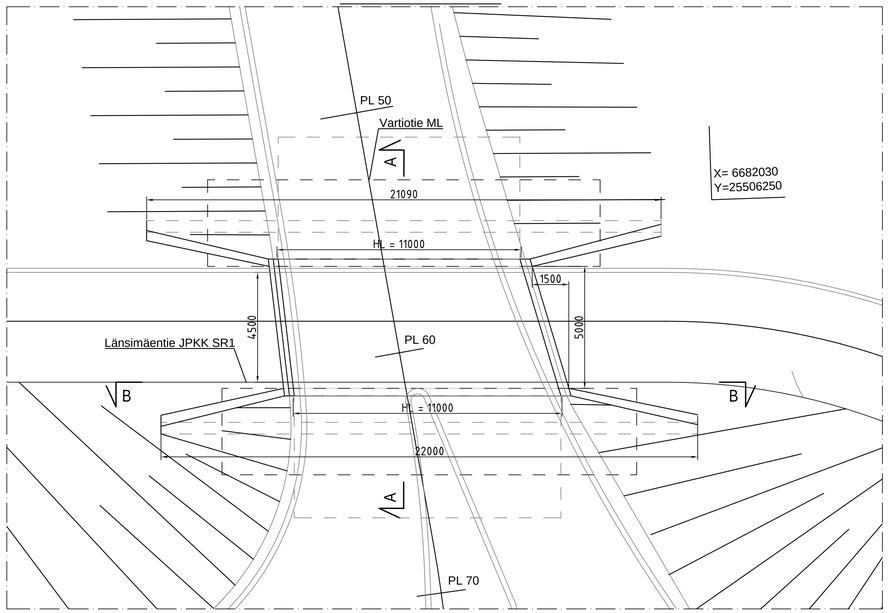
16.01.2026 Tark. Antti Sivennoinen/WSP
16.01.2026 Suunn. Herman Morander/WSP

HSY:n vesihuolto
PL 100
00066 HSY
p.(09) 15611

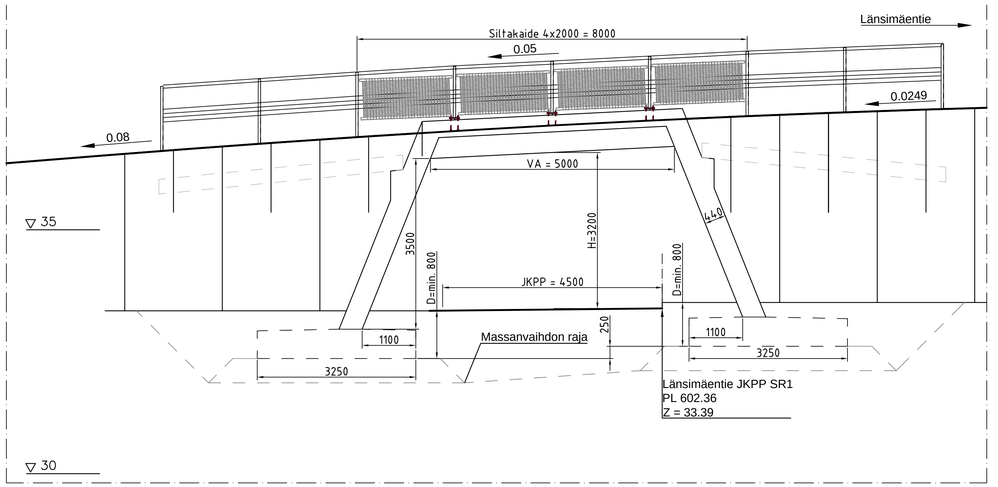
Nro

Hyv.
Tark.
Hyv.
Tark.

TASOKUVA 1:100



LEIKKAUS A-A 1:50



Päämateriaalit

BETONIRAKENTEET:						
RAKENNEOSA	TUNNUS	RASITUS-LUOKKARYHMÄ	LUJUUS-LUOKKA	P-LUKU	BETONIPEITE c nom [mm]	BETONIPINNAN SUOJAUS
REUNAPALKIT	Ro22	R1	C35/45-3	P50	45	
KANSILAATTA	Ro20	R1	C30/37-3	P30	45	
JALAT	Ro10	R1	C30/37-3	P30	45	
SIIPIMUURI	Ro12	R1	C30/37-3	P30	45	
SIIRTYMÄLAATAT	Ro23	R1	C30/37-3	P50	40	
PERUSLAATAT	Ro03	R4	C30/37-2	-	50/100	

Betonilaaduissa lisäksi rasitusluokka XA1

Yleistiedot

Suunnittelukäyttöikä: 100v

Suunnittelukuorma: LM1, LM3 / 6.12.2017

Seuraamusluokka: CC2

Geotekninen luokka: GL2

Raudoitusteräs: B500B

Betonipintojen laatuluokat (BY40 mukaisesti):
- AA reunapakli yläpinta ja eristettävät pinnat (PHI)
- A näkyviin jäävät pinnat
- C näkymättömiin jäävät pinnat

Reunapalkkien ylä- ja sivupinnat impregnoidaan. Jalkojen ja siipimuurien näkyviin jäävät pinnat käsitellään antigraffitiaineella InfraRYL kohdan 42500 mukaisesti.

Kaide:
- H2 sillan kaide, verkko, 2- putkijohteella R15/DK H2-1...22

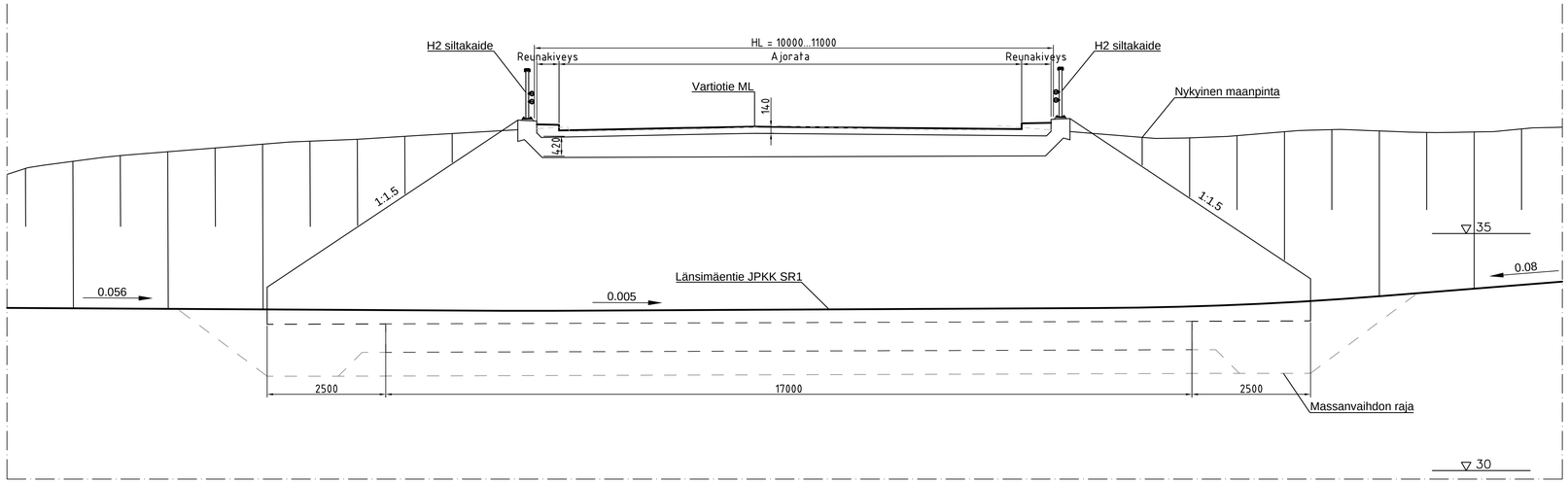
Verhos: Sillan sivuluiskat nurmetetaan

Pintarakenteet

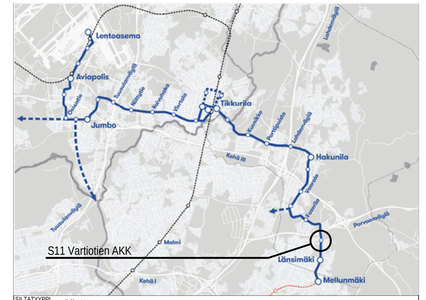
Ajorata:

- Kumibitumiliuos	
- 2-Kertainen kumibitumikermi	10mm
- Suojabetoni	50mm
- AB11	30mm
- SMA16	50mm
- Yhteensä	140mm

LEIKKAUS B-B 1:50



Sijaintikartta



SILTATYYPPI	Blk II		
	Teräsbetoninen laattakehäsilta		
JÄNNEMITAT	⊥ 5.0 m		
VAPAA LEVEYS	⊥ 5.0m	VAPAA KORKEUS	>3.2m
HYÖTYLEVEYS	10...11 m	VINOUS	-

VANTAAN KAUPUNKI
KADUT JA PUISTOT

Hyv.
Tark.
Suunn.

64 Kuninkaala

Mittakaava 1:100

Koord.järj. ETRS–GK25
Korkeusjärj. N2000

S11 Vartiotien AKK

PÄÄPIIRUSTUS

Liitt. piir.nro

80 SILTOJEN SUUNNITELMAT

Piir.nro 58620-406

Nro

GEOTEKNIIKKA
Hyv.
Tark.

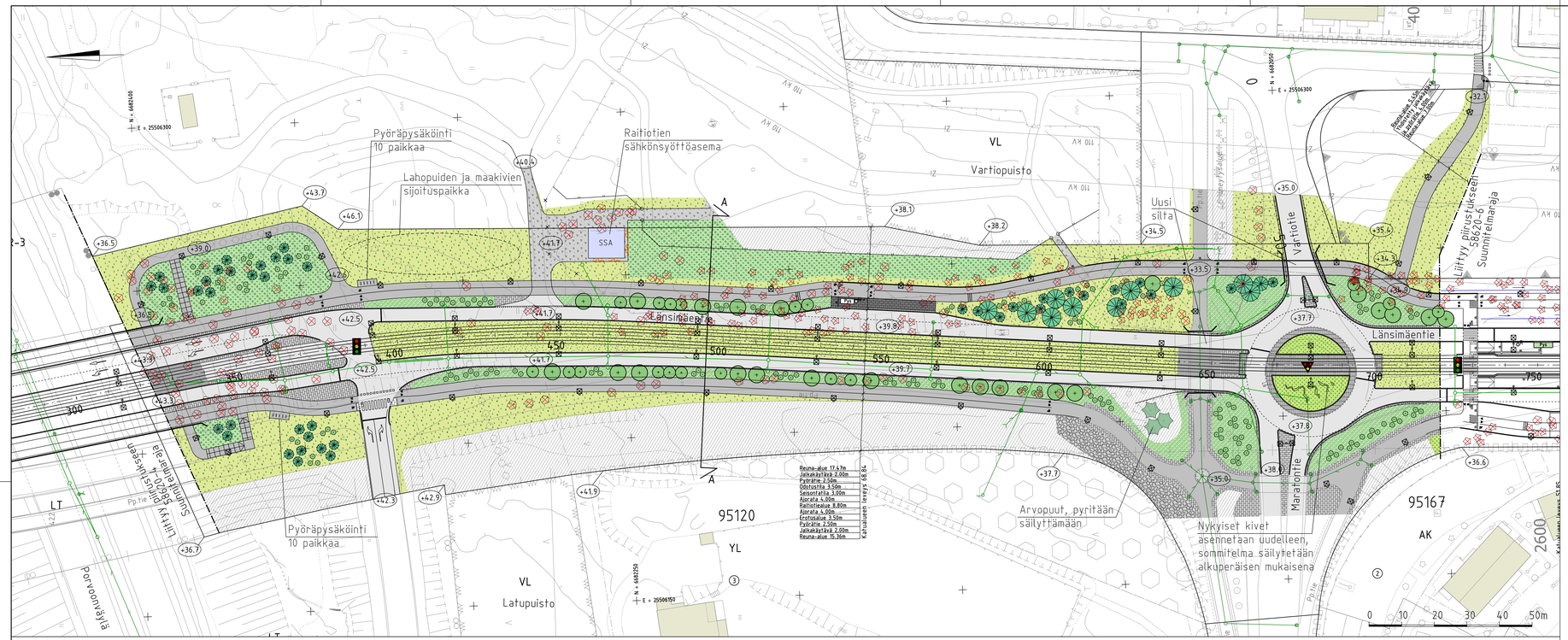
VANTAAN RATIKKA

Hyv.
Tark. A. Silvennoinen/WSP 16.01.2025
Suunn. M. Koljonen/WSP 16.01.2025

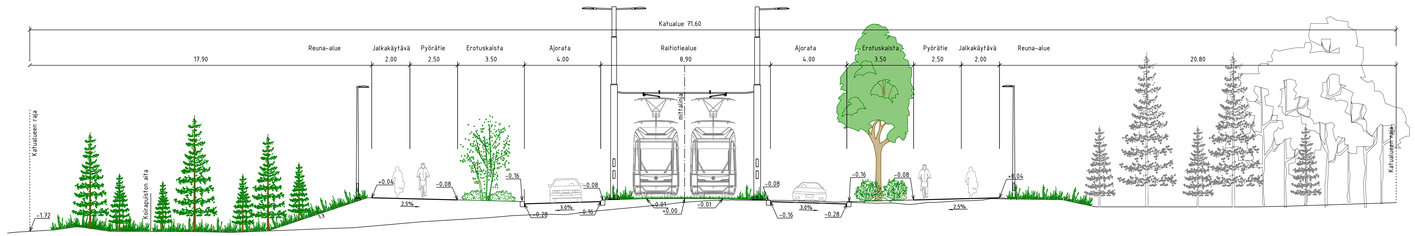
HSY:n vesihuolto
PL 100
00066 HSY
p.(09) 15611

Nro

Hyv.
Tark.
Hyv.
Tark.

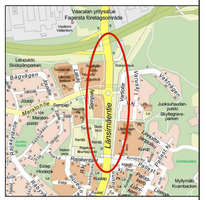


TYYPPIPOIKKILEIKKAUS A-A



MERKINNÄT

- Ajorata, asfaltti
- Jalkakäytävä+pyörätie/ jalkakäytävä, asfaltti
- Raitiotialue, betoni
- Raitiotialue, niitty
- Betonikivi, harmaa/valkoinen/musta
- Nupukivi, harmaa
- Kivituhka
- Kiviheitoke, luonnonkivistä
- Lehtipensas, korkea/matala
- Niitty, korkea/matala
- Metsitys
- Suunniteltu rakennus
- Nykyinen rakennus
- Säilytettävä nykyinen kasvillisuusalue
- NK2 Noppakivi, 2 kiven raita
- UL Uralaatta
- Reunatuki, luonnonkivi, harmaa
- Madallettu reunatuki, luonnonkivi, harmaa
- LR Luiskattu reunatuki, luonnonkivi, harmaa
- Upotettu reunatuki, luonnonkivi, harmaa
- Suojatie/suojatie ja pyörätien jatke
- Kaide
- P31 Pysäkkikatos
- Roska-astia
- Pyöräteline
- Istutettava köynnös (optio)
- Istutettava lehtipuu
- Istutettava havupuu
- Istutettava lehtipensas
- Säilytettävä havupuu
- Poistettava lehtipuu / havupuu
- Valaisin
- Liikennevalo-ohjattu liittymä
- Raitiovaunuvalo
- Raitiotiekiskot
- Nykyinen hulevesikaivo ja -viemäri
- Suunniteltu hulevesikaivo ja -viemäri
- Kiskokaivot
- Kitakaivo
- (47.1) Kadun likimääräinen korkeusasema

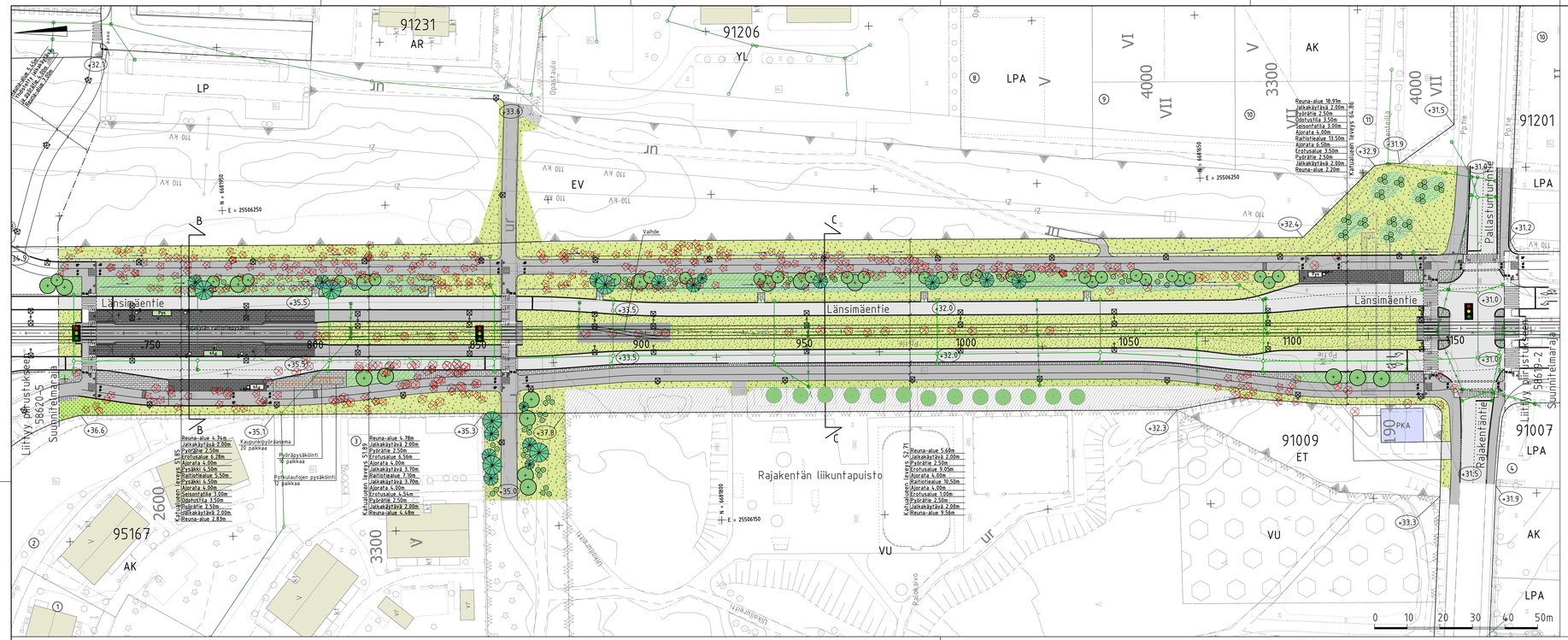


VANTAAN KAUPUNKI KADUT JA PUISTOT		Hyv.
	23.1.2026	Tark. H. Väänänen
		Suunn.

91 LÄNSIMÄKI 95 RAJAKYLÄ LÄNSIMÄENTIE VÄLILLÄ PORVOONVÄYLÄ - MARATONTIE JUOKSUHAUDANPUISTO JK+PP -TIE VÄLILLÄ LÄNSIMÄENTIE-VARTIOTIE KATUSUUNNITELMA	911200 VANTAAN RATIKKA: LÄNSIMÄENTIE 002187 - LÄNSIMÄKI/91206 JA PUISTOALUE	Mittakaava 1:500 1:100 Koord.järj. ETRS-GK25 Korkeusjärj. N2000
		Liitt. pir.nro 58620-4 58620-6
209 HALLINNOLLISET KATUSUUNNITELMAT		Pir.nro 58620-5

GEOTEK-NIIKKA	Hyv.		VANTAAN RATIKKA	23.1.2026
	Tark.			23.1.2026

Tark.
M. Kettunen
Suunn.
A. Latva

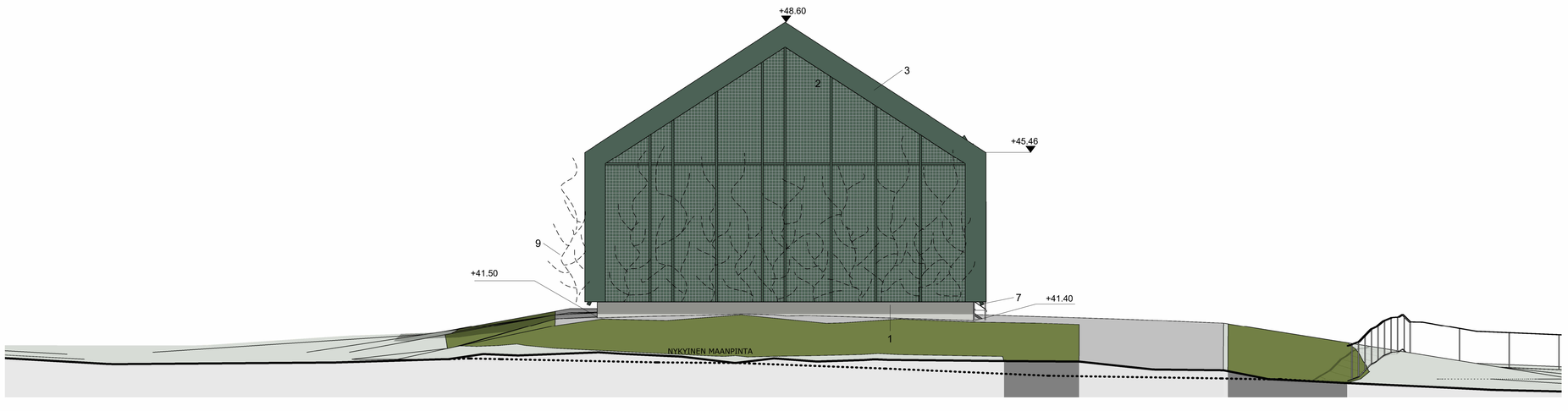

Länsimäentie
Rajakentän liikuntapuisto
Liittyvä pintaustekeen 58620-5 Suunnitelmarajaan
Liittyvä pintaustekeen 58620-2 Suunnitelmarajaan
Paltastuntie
Rajakentäntie
Kaupunkipyöräasema 10 paikkaa
Pyöräpysäköinti 10 paikkaa
Polkupyöräpysäköinti 10 paikkaa
Rajakallio
Uusimaentie
Valhde
Kaksoisraitiopysäkki
Kaksoisraitiopysäkki
Kaksoisraitiopysäkki
Reuna-alue 4.74m
Jalkakäytävä 2.00m
Pyörätie 2.50m
Erotuskaista 6.28m
Ajorata 4.00m
Pysäkki 4.50m
Raitiotielaue 5.50m
Pysäkki 4.50m
Ajorata 4.00m
Odotustila 3.50m
Pyörätie 2.50m
Jalkakäytävä 2.00m
Reuna-alue 2.83m
Reuna-alue 4.78m
Jalkakäytävä 2.00m
Pyörätie 2.50m
Erotuskaista 4.56m
Ajorata 4.00m
Jalkakäytävä 3.70m
Raitiotielaue 7.10m
Jalkakäytävä 3.70m
Ajorata 4.00m
Erotuskaista 4.44m
Pyörätie 2.50m
Jalkakäytävä 2.00m
Reuna-alue 4.48m
Reuna-alue 5.66m
Jalkakäytävä 2.00m
Pyörätie 2.50m
Erotuskaista 9.05m
Ajorata 4.00m
Raitiotielaue 10.50m
Ajorata 4.00m
Erotuskaista 1.00m
Pyörätie 2.50m
Jalkakäytävä 2.00m
Reuna-alue 9.56m
Reuna-alue 18.91m
Jalkakäytävä 2.00m
Pyörätie 2.50m
Odotustila 3.50m
Pelastustila 3.00m
Ajorata 4.00m
Raitiotielaue 13.50m
Ajorata 6.50m
Erotuskaista 3.50m
Pyörätie 2.50m
Jalkakäytävä 2.00m
Reuna-alue 2.20m
Kaksoisraitiopysäkki
Kaksoisraitiopysäkki
Kaksoisraitiopysäkki

LÄNSIMÄENTIEN SÄHKÖNSYÖTTÖASEMA SSA11

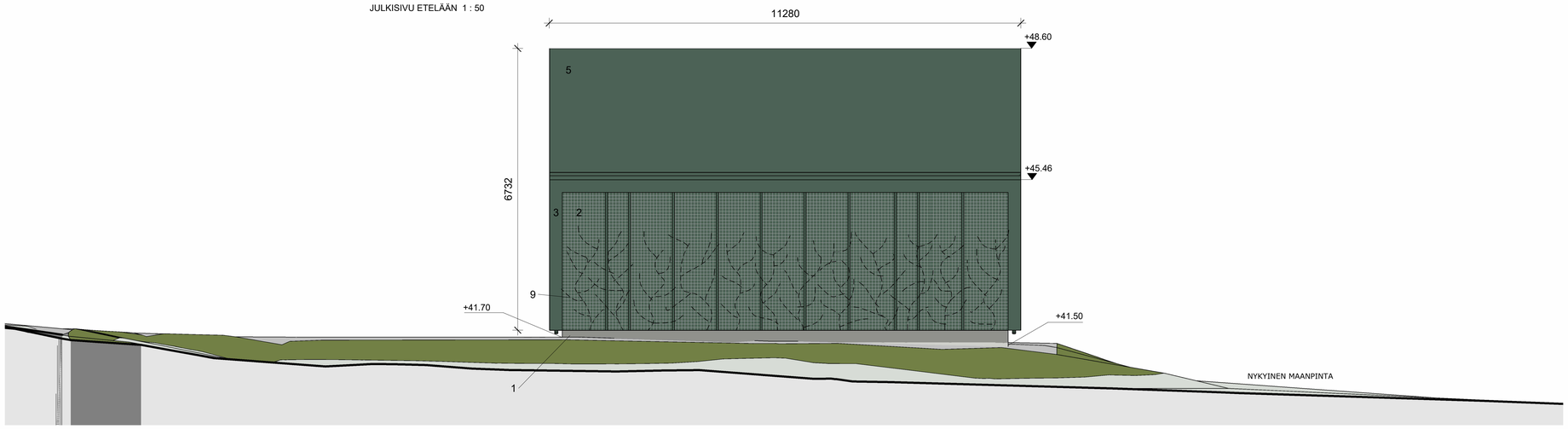
Julkisivumateriaalit

1 Betoni, vaalean harmaa, sokkeli ja ulkoseinä (verkon takana)
2 Teräsverkko, maalattu, vihreä RAL 6028
3 Julkisivupellitykset sekä teräksiset verkkorakenteet, maalattu, vihreä RAL 6028
4 Teräsovet ja ovien pellitykset, maalattu, vihreä RAL 6028
5 Vesikatto, peltikate matalalla profiililla, maalattu, vihreä RAL 6028
6 Vesikaton varusteet, maalattu teräs, vihreä RAL 6028
7 Syöksytorvet ja räystäskourut, maalattu teräs, vihreä RAL 6028
8 Teräsportaat, maalattu, vihreä RAL 6028
9 Mahdolliset köynnösistutukset verkkoseinissä (optio)

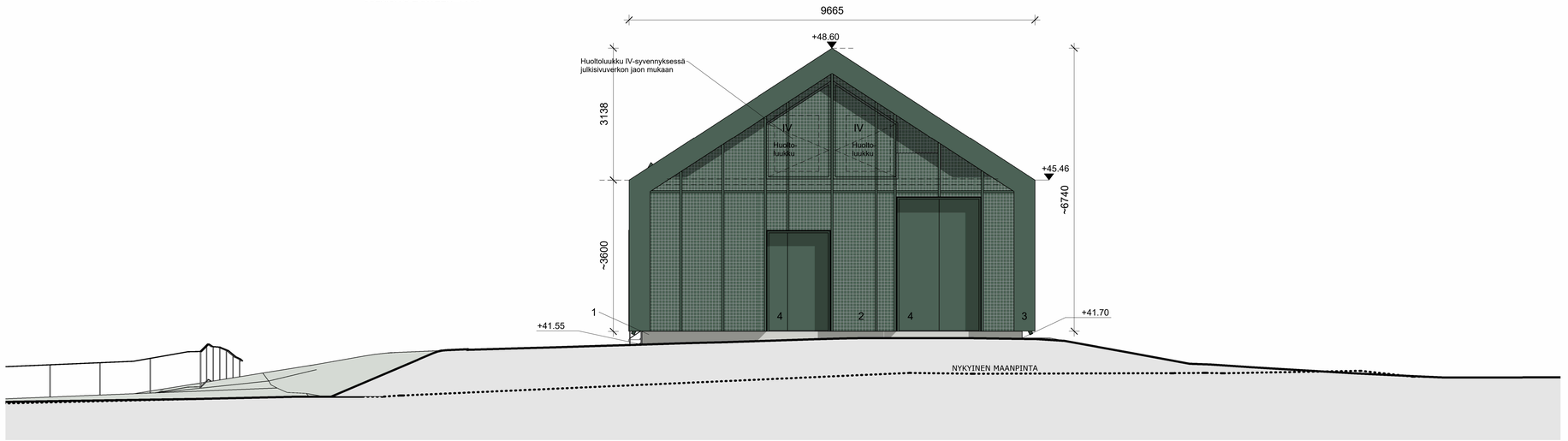
JULKISIVU ITÄÄN 1 : 50



JULKISIVU ETELÄÄN 1 : 50



JULKISIVU LÄNTEEN 1 : 50



JULKISIVU POHJOISEEN 1 : 50

Reviso	Sisältö	Päiväys	Nimi

Kaupunginosa/Kylä 91 / Länsimäki | Kortteli/Tila | Tontti/Rn:o | Viranomaisen arkistomerkintöjä varten

VANTAAN KAUPUNKI
KADUT JA PUISTOT

23.1.2026

Hyv.
Tark. Heikki Väänänen
Ulkop.tark

91 Länsimäki

LÄNSIMÄENTIEN
SÄHKÖNSYÖTTÖASEMA SSA 11

Julkisivut, väriliset

911200 VANTAAN RATIKKA: LÄNSIMÄENTIE

Mittakaava 1:50
Koordjärj. N2000
Korkeusjärj. ETRS-GK25
Liitt.piir.nro
Piir.nro 58620-8608

UUDISRAKENNUS
PÄÄPIIRUSTUS

ARK- SUUNNITELMA

Hyv.
Tark.

VANTAAN RATIKKA

14.1.2026 Hyv.
14.1.2026 Tark. Jp Lonka / AFRY
Suunn. Antonio La Rocca / AFRY

Kaupunkiliikenne Oy
Hämeentie 86
PL 55250
00099 Helsingin kaupunki
p.+358 9 310 1071

Nro

Hyv.
Tark.
Hyv.
Tark.

Länsimäentien sähkönsyöttöasema SSA11
Havainnekuva - Näkymä Länsimäentien suuntaan

LÄNSIMÄENTIEN SÄHKÖNSYÖTTÖASEMA SSA11

Rakennus on betonirakenteinen. Betoniseinien edessä tummanvihreäksi maalattu teräsverkko (RAL 6028). Kaikki ovet, pellitykset sekä julkisivu- ja vesikattovarusteet samaa tummanvihreää sävyä.

Julkisivujen edessä mahdolliset köynnösistutukset (erillinen optio)

Rakennuksen huoltopiha kivituhkaa/asvalttia. Ympäristön puusto ja kasvillisuus havainnekuvassa nykytilanteen mukainen. Raitiotien rakennustöiden yhteydessä puustoa ja kasvillisuutta poistetaan ja istutetaan uudelleen.

Revisio	Sisältö	Päiväys	Nimi

Kaupunginosa/Kylä	Kortteli/Tila	Tontti/Rn:o	Viranomaisen arkistomerkintöjä varten
91 / Länsimäki			

VANTAAN KAUPUNKI
KADUT JA PUISTOT

Hyv.
Tark. 23.1.2026 Heikki Väänänen
Ulkop.tark

91 Länsimäki

911200 VANTAAN RATIKKA:
LÄNSIMÄENTIE

LÄNSIMÄENTIEN
SÄHKÖNSYÖTTÖASEMA SSA 11

Havainnekuva

Mittakaava
Koord.järj. N2000
Korkeusjärj. ETRS-GK25
Liitt.piir.nro

UUDISRAKENNUS
PÄÄPIIRUSTUS

Piir.nro
58620-8610

ARK- SUUNNITELMA

Hyv.		
Tark.		

VANTAAN RATIKKA

Hyv. .
Tark. 14.1.2026 Jp Lonka / AFRY
Suunn. 14.1.2026 Antonio La Rocca / AFRY

Kaupunkiliikenne Oy
Hämeentie 86
PL 55250
00099 Helsingin kaupunki
p.+358 9 310 1071

Nro

Hyv.		
Tark.		
Hyv.		
Tark.		

24 Sopimus Hosantien kuormauspaikkaa sekä Santaradan lakkauttamista koskevien rata- ja rakentamissuunnitelmien laatimisesta / JK

VD/4109/02.08.00.00/2025
JK/SH

Kaupunkitilalautakunta päätti kokouksessaan 4.6.2025 § 16 solmia Väyläviraston kanssa sopimuksen Hosantien kuormauspaikkaa sekä Santaradan lakkauttamista koskevien rata- ja rakentamissuunnitelmien laatimisesta. Päätöksen mukaisesti kaupungin vastuulla olevien suunnitteluhankkeen kustannuksien arvioidaan mahdollisine lisätöineen olevan noin 1 000 000 euroa (alv 0 %) sisältäen myös Väyläviraston käyttämien hankinta- ja suunnittelunohjauskonsulttien kustannukset. Suunnittelusopimuksen muutos koskee suunnittelukustannuksien korotusta mahdollisine lisätöineen 1 500 000 euroon (alv 0 %).

Väylävirasto on saanut suunnittelutarjoukset rata- ja rakentamissuunnitelmasta 10.2.2026 ja samalla on tarkentunut arvio rata- ja rakentamissuunnittelun kokonaiskustannuksista sekä muiden laadittavien suunnitelmien sekä selvityksien kustannuksista. Suunnittelusopimuksen kustannukset muodostuvat rata- ja rakentamissuunnitelman lisäksi erikseen hankittavista turvalaite-, sähkörata ja vahvavirtasuunnittelusta, maastomittauksista ja lisäpohjatutkimuksista, Väyläviraston suunnitteluttaja- ja hankintakonsultista sekä muista mahdollisesti tarvittavista selvityksistä, lisätutkimuksista ja täydennyksistä esim. luonto- ja meluselvityksiin.

4.6.2025 § 16 hyväksytyn sopimuksen taustalla on 13.12.2024 allekirjoitettu maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimus 2024–2035 (MAL-sopimus), johon on kirjattu yhtenä joukkoliikenneinfran kehittämisen toimenpiteenä vuosille 2024–2027 valtion rataverkkoon kuuluvan Santaradan lakkauttaminen ja Hakkilan kuormauspaikan siirtäminen Hosantielle. MAL-sopimuksessa todetaan, että nykyisin kuormauskäytössä olevien alueiden (Hakkilan kuormauspaikka ja Santaradan alueet) hallinta voidaan luovuttaa Kaupungille täysimääräisesti, kun Hosantien uusi kuormauspaikka-alue on toteutettu ja otettu käyttöön. MAL-sopimuksen mukaan Väylävirasto laatii Hosantien ratasuunnitelman, jossa ratkaistaan myös Santaradan lakkauttaminen, rinnakkain alueen asemakaavoituksen kanssa vuosien 2025–2026 aikana. Kaupunki vastaa kaikista Hosantien kuormauspaikan ja sen liikenneyhteyksien suunnittelu- ja toteuttamiskustannuksista sekä Santaradan purkukustannuksista.

Sopimukseen sisältyvä suunnitteluhanke koskee valtion rataverkon suunnittelua ja sillä tarkoitetaan Hosantien kuormauspaikkaa koskevan ratalain (110/2007) mukaisen ratasuunnitelman sekä rakentamissuunnitelman laatimista sisältäen myös Santaradan lakkauttamisen sekä kaikkien kuormauspaikan käytön edellyttämien kulkuyhteyksien suunnittelun. Sopimuksen mukaan Väylävirasto toimii tilaajana ja määrittää suunnitteluhankkeen edellyttämien suunnitelmien ja selvitysten tarvittavan tason ja määritykset ja vastaa hankkeeseen sisältyvien hankintojen toteuttamisesta hankintalainsäädännön ja omien hankintaohjeidensa mukaisesti. Kaupunki korvaa Väylävirastolle kaikki suunnitteluhankkeen kustannukset ratalain 7 §:n 1 momentin sekä MAL-sopimuksen perusteella täysimääräisesti.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 13 luvun 4 §:n mukaan Kaupunkitilalautakunta tehtäväalueellaan päättää palveluhankinnoista yli 1 miljoonaa euroa maksavien hankkeiden osalta ja urakalla teettämisestä yli 2 miljoonaa euroa maksavien hankkeiden osalta.

Kaupunkitilalautakunta 11.3.2026

Kaupungininsinöörin esitys:

Päätetään

a) täydentää Väyläviraston kanssa laadittua sopimusta Hosantien kuormauspaikkaa sekä Santaradan lakkauttamista koskevien rata- ja rakentamissuunnitelmien laatimisesta liitteenä olevan sopimusmuutoksen mukaisesti, ja

b) oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja allekirjoittamaan sopimusmuutos sekä tekemään tarvittaessa sopimukseen teknisluonteisia ja muita vähäisiä muutoksia.

Liitteet:
- Hosantien sepelinlastauspaikan suunnittelusopimusmuutoksen luonnos 27.2.2026
- Kustannusarvion erittely hankinnoittain

Täytäntöönpano: Kadut ja puistot

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle

Lisätiedot:
kaupungininsinööri Jarno Köykkä, puh. 0400 442 753,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

Väylävirasto
Trafikledsverket

27.2.2026 VÄYLÄ/5546/Vv-05.02.00/2025

Sopimusmuutos kustannusarvion päivittämisestä

1 Sopimuksen osapuolet

Väylävirasto
PL 33
00521 HELSINKI
kirjaamo@vayla.fi
Y-tunnus 1010547-1

Vantaan kaupunki (”Kaupunki”)
PL 1810
01030 Vantaan kaupunki
Y-tunnus 0124610-9

Sopijapuolet jäljempänä myös yhdessä "Sopijapuolet" ja kumpikin erikseen "Sopijapuoli".

1.1 Sopimusmuutos

Väylävirasto ja Kaupunki ovat allekirjoittaneet 23.7.2025 päivätyn sopimuksen Sopimus Hosantien kuormauspaikkaa sekä Santaradan lakkauttamista koskevien rata- ja rakentamissuunnitelmien laatimisesta (dnro VÄYLÄ/5546/Vv-05.02.00/2025). Sopimuksen kohdassa 8 todetaan: ”Suunnitteluhankkeen kustannuksiksi arvioidaan mahdollisine lisätöineen noin 1 000 000 € (alv 0 %).”

Tällä sopimusmuutoksella Sopijapuolet muuttavat edellä mainitun virkkeen seuraavasti: ”Suunnitteluhankkeen kustannuksiksi arvioidaan mahdollisine lisätöineen noin 1 500 000 € (alv 0 %).”

2 Sopimuksen allekirjoittaminen

Tämä sopimus on allekirjoitettu käyttäen Väyläviraston sähköistä allekirjoitusjärjestelmää. Allekirjoitusten oikeellisuuden voit tarkistaa osoitteesta: https://vayla.fi/tietoameista/yhteystiedot/sahkoinen-allekirjoitus.

Sopimus liitteineen tulee ladattaviksi allekirjoittajille, kun Sopijapuolet ovat sen allekirjoittaneet.

Sopimuksen allekirjoittaa Vantaan kaupungin puolesta apulaiskaupunginjohtaja Tero Anttila ja Väyläviraston puolesta (esittelijä) projektipäällikkö Anton Aronen sekä (ratkaisija) toimialajohtaja Jaakko Knuutila.

Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.

Väylävirasto
Trafikledsverket

27.2.2026

Liite 2. Kustannusarvion erittely hankinnoittain

Taustaa

Väylävirasto ja Vantaan kaupunki ovat allekirjoittaneet 23.7.2025 sopimuksen Hosantien kuormauspaikkaa sekä Santaradan lakkauttamista koskevien rata- ja rakentamissuunnitelmien laatimisesta. Sopimuksen kohdan 8 mukaisesti *"Kaupunki vastaa Suunnitteluhankkeen kustannuksista täysimääräisesti. Suunnitteluhankkeeseen kuuluvaksi kustannukseksi katsotaan myös hankinta- ja suunnittelunohjauskonsultin käyttämisestä aiheutuvat kustannukset. Kaupunki vastaa ratasuunnitelman laatimisen lisäksi myös ratasuunnitelman hallinnollisesta käsittelystä, hyväksymisestä ja mahdollisesta muutoksenhausta aiheutuvista kustannuksista.*

Suunnitteluhankkeen kustannuksiksi arvioidaan mahdollisine lisätöineen noin 1 000 000 € (alv 0 %). Kustannusarvion taustalla on vuonna 2023 Kaupungin teettämä esiselvitys "Raidesepelin kuormauspaikan esiselvitys: Koivukylä, Hosantie"."

Kustannusarvion tarkentaminen

Helmikuussa 2026 saatujen tarjousten, toteutuneiden hankintojen sekä Väyläviraston ja Kaupungin asiantuntija-arvion perusteella hankkeen kustannusarvion tarkentaminen noin 1,5 miljoonaan euroon on todettu tarpeelliseksi.

23.7.2025 päivättyyn ja voimassa olevaan "Sopimus Hosantien kuormauspaikkaa sekä Santaradan lakkauttamista koskevien rata- ja rakentamissuunnitelmien laatimisesta" on kohtaan 8 kirjattu kustannusarvion olevan noin 1,0 miljoonaa euroa. Ajantasaiseen arvioon perustuva kustannuserittely on esitetty alla olevassa taulukossa.

Hankinta	**Status**	**Kustannukset**	**Lisätyövaraus**	**Yhteensä**
Suunnitteluttaja- ja hankintakonsultti	Tilattu	n. 100 k€	n. 50 k€	150 k€
Maastomittaukset	Tilattu	n. 50 k€		50 k€
Rata- ja rakentamissuunnitelma	Hankinta käynnissä	n. 800 k€	n. 200 k€	1 000 k€
Turvalaite-, sähkörata ja vahvavirtasuunnittelu	Ei tilattu	n. 100 k€		100 k€
Lisäpohjatutkimukset	Ei tilattu	n. 100 k€		100 k€
Muut mahdolliset selvitykset, lisätutkimukset ja täydennykset esim. luonto- ja meluselvitykset	Ei tilattu	n. 100 k€		100 k€
Yhteensä		n. 1 250 k€	n. 250 k€	n. 1 500 k€

25 **Kielotie välillä Lehdokkitie-Lummesola, katusuunnitelman hyväksyminen; 61 Tikkurila / JK**

VD/7724/10.03.01.00/2025

JK/PLi/Hvä

Kielotie välillä Lehdokkitie – Lummesola muuttuu raitiotien suunnittelun johdosta. Myös ajoneuvo-, jalankulku- ja pyöräliikenteen järjestelyt muuttuvat tässä yhteydessä. Katu rakennetaan uudelleen siten, että se mahdollistaa Vantaan ratikan toteuttamisen Tikkurilan keskustassa. Kadulle sijoitetaan raitiotien tunnelin suuaukko, jonka Lisäksi katualueelle toteutetaan bussipysäkit sekä uusitaan jalankulun ja pyöräilyn väylät. Kielotien välillä Lehdokkitie-Lummesola arvioidut kustannukset ovat n. 6,9 milj. euroa (alv 0 %).

Kadut ja puistot/ ratikkayksikkö on laatinut päätösesityksen mukaisen katusuunnitelmaehdotuksen, jonka suunnittelupäällikkö on päättänyt asettaa maankäyttö- ja rakennusasetuksen 43 §:n mukaisesti nähtäville.

Katusuunnitelmaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä ajalla 26.1. – 9.2.2026.
Nähtävillä oloaikana katusuunnitelmaehdotuksesta ei jätetty muistutuksia.

Kustannusarvio
Huom. katusuunnitelmaselostuksessa oleva kustannusarvio sisältää sekä suunnitelman 58654-2 että 58654-1 kustannukset. Alla eriteltynä kustannusarviot:

Suunnitelma 58654-2

katu: 6 898 200 €
vesihuolto: 5 442 000 €
yhteensä: 1 372 800 €

Suunnitelman 58654-1

katu: 4 598 800 €
vesihuolto: 3 628 000 €
yhteensä: 915 200 €

Sovelletut oikeusohjeet ja toimivalta:

Alueidenkäyttölaki 84 § ja 85 §, maankäyttö- ja rakennusasetus 41 § ja 43 §

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 9 § 4 kohdan 4 mukaan kaupunkitilalautakunta tehtäväalueellaan päättää katusuunnitelmien sekä alueidenkäyttölain 90 §:n 4 momentissa tarkoitettujen muiden yleisten alueiden suunnitelmien, joiden kustannusarvio on yli 1 milj. euroa (alv 0 %) tai joista on tehty muistutuksia suunnitelmien nähtävillä oloaikana, hyväksymisestä.

Kaupunkitilalautakunta 11.3.2026

Kaupungininsinöörin esitys:

Päätetään hyväksyä Kielotie välillä Lehdokkitie – Lummesola, katusuunnitelma, piirustusnumero 58654-2

Liitteet:
- 58654 Kielotie katusuunnitelmaselostus
- 58654-2 Kielotie välillä Lehdokkitie-Lummesola katusuunnitelma

Täytäntöönpano: Kadut ja puistot

Muutoksenhakuohje: 5. Valitus katu-, puisto- tai muun yleisen alueen suunnitelmaa koskevassa asiassa

Lisätiedot:
Heikki Väänänen, puh. 040 624 0285
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

Kohteiden nimet:	**KIELOTIE välillä Unikkotie-Lummesola**	Piirustus nro	**58654-1, 58654-2**
Selostuksen laati:	Tiia Ronkainen Kadun vastuusuunnittelija	pvm:	23.1.2026
Selostuksen hyväksyi:	Heikki Väänänen Suunnittelupäällikkö	pvm:	23.1.2026
Tiedoksi:	Kaupunkitilalautakunta		

Kohde

Kielotie sijaitsee Tikkurila (61) kaupunginosassa. Katusuunnitelma koskee Kielotietä välillä Unikkotie – Lummesola ja se on esitetty piirustuksissa nro 58654-1 ja 58654-2.

Katusuunnitelma on voimassa olevien asemakaavojen Tikkurila-Viertola (630100), Kielotie 13 (002365), Kielotie 15 (002352) ja Vantaan ratikka, Tikkurilanraitio (002457) mukainen.

Lähtökohdat ja suunnittelun tavoitteet

Kielotie on nykyinen katu, joka sijaitsee tiiviisti rakennetussa Tikkurilan keskustassa. Kadun molemmin puolin sijaitsee asuin- ja toimistokerrostaloja. Kadun itäpuolella Lauri Lairalan aukion kohdalla sijaitsee kaupungintalo.

Kielotien rakentaminen mahdollistaa Vantaan ratikka pikaraitiotien rakentamisen.

Kadun pääasialliset käyttäjät ovat alueen asukkaat ja alueelle asioimaan tulevat. Suunnittelualueella sijaitsee nykyään vilkas poikittainen jalankulku- ja pyöräilyyhteys Tikkuraittia ja Asematietä pitkin Tikkurilan asemalle.

Liikenteellinen ratkaisu

Kielotie on kokoojakatu, johon liittyvät nykyinen tonttikatu Asematie kanavoituna ja valo-ohjattuna. Asematien pohjoispuolella Kielotien reunassa sijaitsee Lauri Lairalan aukio. Kielotiehen liittyvät myös nykyiset tonttikadut Lummekuja kanavoituna ja Lehdokkitie. Lehdokkitieltä ajoyhteys Kielotielle katkaistaan. Lisäksi katuun liittyy nykyinen jalankululle ja pyöräilylle varattu katu Tikkuraitti.

Kielotien katualueen leveys on 24,0 - 30,0 metriä. Ajoratojen leveys vaihtelee välillä 3,6 - 8 metriä. Katualueen molempaan reunaan 0,7 – 4,0 m leveiden erotuskaistojen taakse rakennetaan 4,0 - 5,1 metriä leveät erotellut tai yhdistetyt jalkakäytävät ja pyörätiet. Yhdistetty jalkakäytävä ja pyörätie rakennetaan Kielotien länsireunalle Lehdokkitien kohdalta pohjoiseen. Muilta osin jalkakäytävät ja pyörätiet rakennetaan eroteltuina.

Asematien ja Lummekujan väliselle alueelle ajoratojen keskelle tulee 9,7 m leveä Vantaan ratikan tunnelin katettu suuaukko. Suuaukolle tulee valo-ohjaus. Raitiotien 49 m pitkät pysäkit sijaitsevat Unikkotien ja Asematien välisellä alueella.

Lauri Lairalan aukion kohdalle rakennetaan linja-autopysäkki pohjoisen suunnalle. Etelän suunnan linja-autopysäkki rakennetaan Lehdokkitien kohdalle. Kielotien ajoradan itäreunalle Lummekujan pohjoispuolelle tulee kadunvarsipysäköintiä erotuskaistalle.

Suunniteltu ratkaisu on Kadut ja puistot -palvelualueen liikennesuunnittelun laatiman yleissuunnitelman nro 58087-12 periaatteiden mukainen.

Pintamateriaalit, kasvillisuus ja rakenteet

Ajorata, jalkakäytävä, erotellut/yhdistetyt jalkakäytävät ja pyörätiet päällystetään asfaltilla lukuun ottamatta Kielotien, Tikkuraitin ja Asematien risteysaluetta, jossa jalankulun alueet kivetään luonnonkivellä. Pysäköinti- ja erotuskaistat kivetään noppa- tai nupukiveyksellä. Kielotien raitiotiepysäkki päällystetään luonnonkivellä ja pysäkkikatoksille asennetaan viherkatot. Raitiotiealue on pysäkin kohdalla ja sen välittömässä yhteydessä sekä ennen tunnelia suuaukkoa luonnonkiveystä, muuten raitiotiealue päällystetään asfaltilla. Tunnelin pohjoispuolella on ajoratojen välissä noppakivetty erotusalue. Tunnelin katosmaiselle alkuosalle tulee viherkatto. Bussipysäkit päällystetään betonikivellä. Reunatuet ovat harmaata graniittia. Kielotiellä Lauri Lairalan aukion ja Lummekujan välillä kadun itäreunalle ajoradan sekä jalankulun ja pyöräilyn väliselle erotuskaistalle istutetaan lehtipensaita ja lehtipuita.

Valaistus

Kielotie valaistaan sähköratapylväisiin sijoitettaville valaisimilla ennen tunnelia. Tunnelin jälkeen Kielotie valaistaan uusilla 10 metriä korkeilla pylväsvalaisimilla, jotka sijoitetaan pysäköinti- ja erotuskaistalle.

Tasaus ja kuivatus

Kielotien keskellä kadun tasausta lasketaan noin 20 cm Unikkopolun ja Asematien välisellä alueella ja nostetaan noin 20 cm Asematien ja Lummekujan välisellä alueella. Lauri Lairalan aukion ja Lummekujan välisellä alueella kadun itäreunan erotellun jalkakäytävän ja pyörätien tasaus nostetaan noin 80 cm. Muuten kadun tasaus noudattaa pääpiirteissään alueen nykyistä maanpintaa ja Kielotie liittyy molemmista päistään nykyisten katujen tasaukseen.

Kielotie kuivatetaan hulevesiviemärillä.

Mahdollisessa tulvatilanteessa Kielotien vedet virtaavat etelään ja edelleen Neilikkatien ja Tikkurilantien kautta Keravanjokeen.

Esteettömyys

Kielotien suunnitteluratkaisut täyttävät esteettömyydelle asetetun erikoistavoitetason.

Vuorovaikutus

Suunnittelun aikana katusuunnitelmaluonnoksia esiteltiin kaksi viikkoa 19.10.-1.11.2022 kuvan 58654-1 osalta kaupungin verkkosivuilla. Lisäksi luonnosten sisältöä kuvan 58654-1 osalta esiteltiin yleisvideossa ja katusuunnitelmaluonnoskohtaisissa videoissa. Luonnoksista pystyi jättämään mielipiteen katusuunnitelmaluonnoskyselyyn edellä mainituilla kaupungin verkkosivuilla tai sähköpostitse ratikka@vantaa.fi. Lisäksi oli tarjolla kaksi puhelinaikaa 20.10. klo 14–16 ja 24.10. klo 14–16 kysymyksiä varten. Katusuunnitelmaluonnoskyselyt toteutettiin osallistuvavantaa.fi-sivustolla sijainneella kyselylomakkeella.

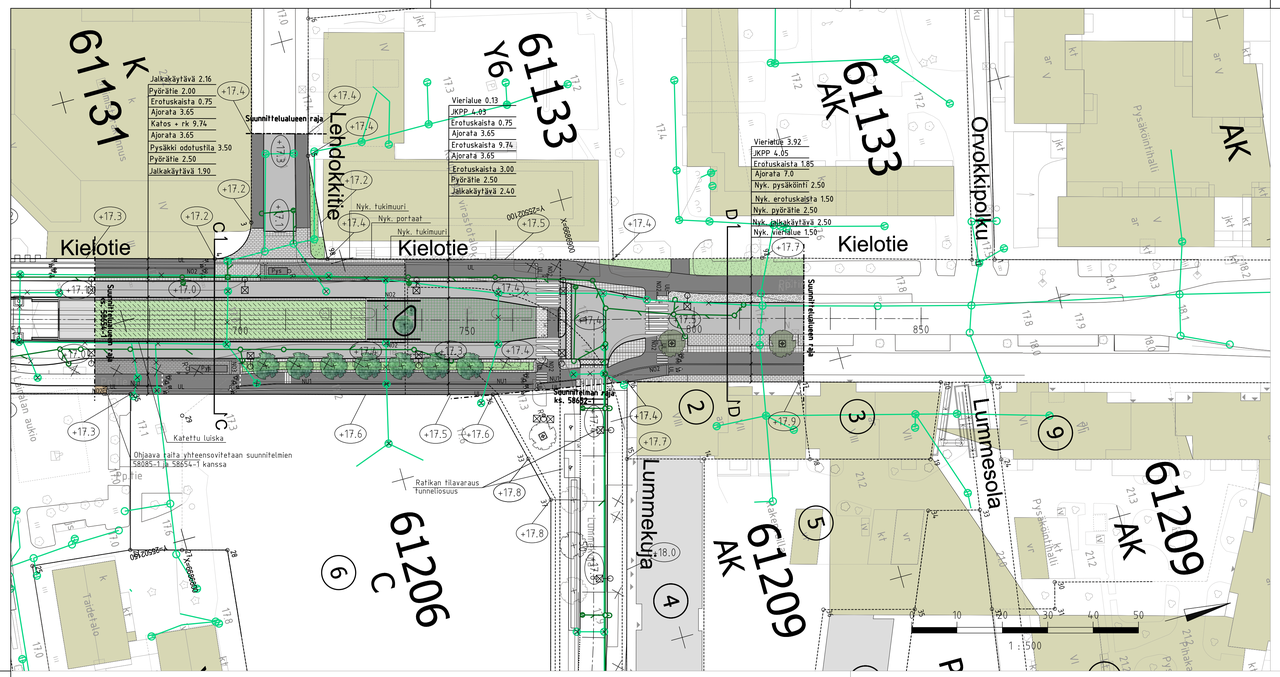
Vuonna 2025 katusuunnitelmiin tehtiin muutoksia Kielotiellä välillä Lehdokkitie – Lummesola. Päivitettyjä katusuunnitelmaluonnoksia esiteltiin 8.12.-22.12.2025 välisenä aikana kaupungin verkkosivuilla. Luonnoksista pystyi jättämään mielipiteen katusuunnitelmaluonnoskyselyyn tai sähköpostitse ratikka@vantaa.fi. Katusuunnitelmista jätetyt mielipiteet koottiin vastauksineen vuorovaikutusraportiksi. Vuorovaikutusraportti julkaistiin tammikuussa 2026.

Kustannusarvio

Rakentamiskustannukset ovat yhteensä noin 11 497 000 euroa (alv 0 %), josta kadunrakentamisen osuus on 9 070 000 euroa ja vesihuollon on 2 288 000 euroa.

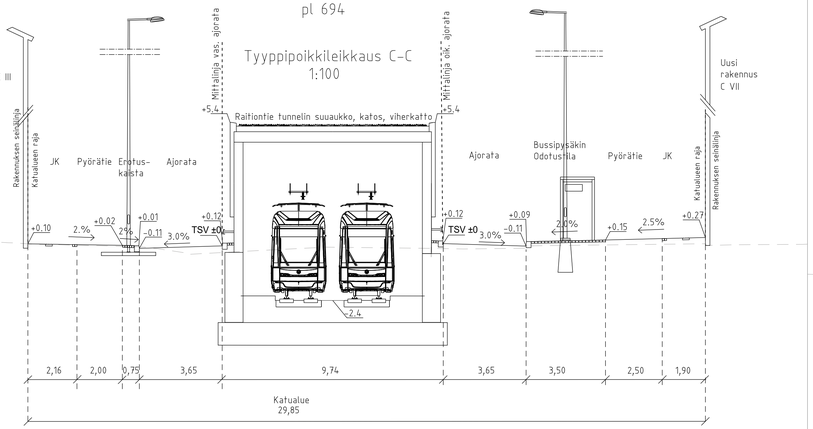
Muuta

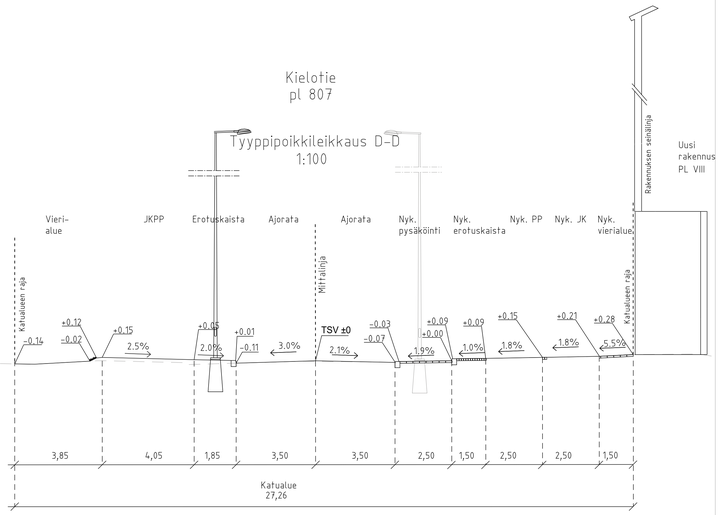
Ratikan rakentamisen yhteydessä Kielotietä rakennetaan vuodesta 2026 alkaen.



MERKINTÖJEN SELITYS

- Suunnittelualueen/Suunnitelman raja
- Nykyinen rakennus
- Asfaltti, ajorata
- Asfaltti, jalkakäytävä+pyörätie
- Noppakiveys, harmaa
- Nupukiveys, punainen
- Betonikiveys, harmaa
- Betonikiveys, musta
- Betonikiveys, valkoinen
- Kenttäkiveys, liittyy olevaan kenttäkiveykseen
- Raitiotien tunnelin luiska ja viherkatto
- Istutettava havupensas, matala.
- Istutettava lehtipensas, matala Nykyinen lehtipensas, liittyy tontin istutuksiin
- Nurmi
- Noppakivi, harmaa, vihersaumaus.
- Istutettava lehtipuu
- Nykyinen lehtipuu
- Istutettava pienikokoinen puu / runkopensas
- Poistettava lehtipuu
- Reunatuki, luonnonkivi, harmaa
- Luiskattu/madallettu reunatuki, luonnonkivi, harmaa
- Upotettu reunatuki, luonnonkivi, harmaa
- Reunatuki, luonnonkivi, nykyinen, säilyvä
- Musta-valkoinen noppakiveys, korotetun suojatien tuloviisteenä, ks. tyyppikuvat 58854-909 ja 58854-910
- N02 Noppakiviraita, 2 kiveä, harmaa
- N03 Noppakiviraita, 3 kiveä, harmaa
- NU1 Nupukiviraita, 1 kivi, harmaa
- NU1 Nupukiviraita, 1 kivi, punainen
- UL Ohjaava raita, luonnonkivinen uralaatta, esim. Viitasaaren vaalea ja Kurun harmaa
- Pysäkkiaide
- Pys Uusi linja-autopysäkkikatos
- Roska-astia
- Rakennettu hulevesiviemäri ja hulevesikaivo
- Poistuva hulevesiviemäri ja hulevesikaivo
- Suunniteltu hulevesiviemäri ja hulevesikaivo, periaatteellinen sijoittelu
- Uusi valaisinpylväs, korkeus 10m
- +17.3 Kadun likimääräinen korkeusasema





VANTAAN KAUPUNKI KADUT JA PUISTOT		23.1.2026	Tark. Heikki Väänänen
61 TIKKURILA KIELOTIE välillä Lehdokkitie – Lummesola KATUSUUNNITELMA	002352 KIELOTIE 15 002365 KIELOTIE 13 002457 ja 611300ma VANTAAN RATIKKA, TIKKURILANRAITIO 000057 61133 OSA 000034 TIKKURILA/61133 630100 TIKKURILA-VIERTOLA 000302 TIKKURILA 61131 OSA 002548 TIKKURILAN TERVEYS- JA PERHEKESKUS	Mittakaava 1:500	Koord.järj. ETRS-GK25 Korkeusjärj. N2000
		Liitt. piir.nro 58652-1, 58654-1	
209 HALLINNOLLISET KATUSUUNNITELMAT		Piir.nro 58654-2	
GEOTEK-NIIKKA	Hyv. Tark.	Hyv. J.Nurmela Tark. P.Leskinen Suunn. T.Ronkainen, I. Perkkiö	

26 Vaaralan raitiovaunuvarikon ratainfraa koskevan sopimuksen hyväksyminen / JK

VD/1597/10.03.01.00/2026

JK

Vantaan ratikan toteuttamiseen liittyvän Vaaralan raitiovaunuvarikon ratainfran omistaa Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenne Oy. Ratainfra osoitetaan Vantaan kaupungin käyttöön ja edelleen Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymän (HSL) käyttöön Vantaan ja HSL:n välisen joukkoliikenteen infrakorvaussopimuksen mukaisesti.

Ratainfran investointikustannusten, pääomakustannusten sekä ylläpito- ja hallintokustannusten korvaamisesta Vantaan kaupungin ja Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenne Oy:n välillä on neuvoteltu erillinen sopimus, joka tuodaan hyväksyttäväksi.

Taustaa
Vantaan kaupunginvaltuusto hyväksyi 17.11.2025 Vantaan ratikan tarkistetun hankesuunnitelman. Kaupunginvaltuusto myönsi 23.2.2026 Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenne Oy:lle enintään 110 miljoonan euron omavelkaisen takauksen Vaaralan varikon rahoitusjärjestelyitä varten. Takauksen voimassaoloaika on 30 vuotta ja siitä peritään 0,09 %:n suuruinen vuosittainen takausprovisio.

Vaaralan varikon vaunu- ja ratakunnossapitoinvestoinnin arvonlisäveroton kokonaiskustannusarvio on 93,93 milj. euroa sisältäen rakentamisen aikaiset rahoituskustannukset.
Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä on antanut hankkeesta puoltavan lausunnon.

Sopimuksen kohde
Sopimus koskee Vaaralan varikon ratainfraa. Sopimuksen piiriin kuuluvat radat ja vaihteet, alusrakenne, päällysrakenne, raitioratojen järjestelyt, raitioratojen pohjat, muut kiinteät rakenteet sekä raitioteiden ratasähkölaitteet.
Varikkorakennus ei sisälly tähän sopimukseen.

Sopimuksen keskeinen sisältö
Sopimuksella sovitaan:

- ratainfran osoittamisesta Vantaan käyttöön
- investointikustannusten korvaamisesta
- ylläpito- ja hallintokustannusten korvaamisesta
- poistokorvauksesta
- korkokorvauksesta
- sopimuskaudesta ja sopimuksen päättymiseen liittyvistä järjestelyistä

Korvausmalli perustuu toteutuneisiin kustannuksiin (open book -periaate).

Poistokorvaus perustuu Kaupunkiliikenteen poistosuunnitelmaan.

Korkokorvaus perustuu markkinaehtoiseen rahoituskustannukseen kuntalain 128 §:n mukaisesti.

Sopimus on voimassa määräaikaisena 30 vuotta.

Sopijapuolet sitoutuvat viimeistään viisi (5) vuotta ennen sopimuskauden päättymistä neuvottelemaan sopimuksen jatkamisesta.

Mikäli sopimusta ei jatketa, Vantaa on velvollinen lunastamaan ratainfran sen jäljellä olevalla kirjanpidollisella tasearvolla sopimuksen päättyessä.

Sopimuksen kustannusvaikutus
Sopimuksen mukaiset korvaukset perustuvat toteutuneisiin kustannuksiin.

Ensimmäisen täyden operointivuoden aikana ratainfrasta aiheutuvan vuosikustannuksen arvioidaan olevan suuruusluokaltaan noin 2 milj. euroa, josta osa kohdistuu HSL:n infrakorvausjärjestelmän mukaisesti HSL:lle ja osa jää Vantaan maksuosuudeksi.

Lopulliset kustannukset määräytyvät toteutuneiden investointi-, rahoitus- ja ylläpitokustannusten perusteella.

Kustannukset sisällytetään osaksi kaupungin HSL:ltä perimiä infrakorvauksia.

Oikeudellinen arvio
Sopimus liittyy erityisalojen hankintalain 26 §:ssä tarkoitettuun horisontaaliseen viranomaisyhteistyöhön. Sopimus koskee osapuolten vastuulla olevien julkisten palvelujen toteuttamista, eikä kyseessä ole kilpailutilanteessa markkinoilla tapahtuva toiminta.

Toimivalta
Vantaan kaupungin hallintosäännön 14 luvun 4 §:n mukaan kaupunkitilalautakunta päättää tehtäväalueellaan palveluhankinnoista yli 1 miljoonaa euroa maksavien hankkeiden osalta.

Kaupunkitilalautakunta 11.3.2026

Kaupungininsinöörin esitys:
Päätetään
a) hyväksyä Vaaralan raitiovaunuvarikon ratainfraa koskeva sopimus Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenne Oy:n kanssa,
b) oikeuttaa kaupunkiympäristön apulaiskaupunginjohtajan tekemään sopimukseen tarvittaessa vähäisiä muutoksia ja täydennyksiä sekä allekirjoittamaan sopimuksen, ja
c) oikeuttaa kaupungininsinöörin hyväksymään sopimuksen liitteet.

Liite:
- Sopimus: Vaaralan raitiovaunuvarikon ratainfraa koskevien kustannusten korvaamisesta

Täytäntöönpano: Kadut ja puistot

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle

Lisätiedot:
kaupungininsinööri Jarno Köykkä, puh. 0400 442 753
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

KAUPUNKILIIKENNE
STADSTRAFIK

SOPIMUS

Vaaralan raitiovaunuvarikon ratainfraa koskevien kustannusten korvaamisesta

Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenne Oy

ja

Vantaan kaupunki

Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenne Oy
Y-tunnus 3251002-1
Hämeentie 86, 00550 Helsinki
PL 100, 01022 Kaupunkiliikenne

(09) 310 1071
info@kaupunkiliikenne.fi
www.kaupunkiliikenne.fi
www.stadstrafik.fi

KAUPUNKILIIKENNE
STADSTRAFIK

1. SOPIJAPUOLET

Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenne Oy
(jäljempänä myös ”Kaupunkiliikenne”)
PL 100
01022 Kaupunkiliikenne
Y-tunnus: 3251002-1

Vantaan kaupunki (jäljempänä myös ”Vantaa”)
osoitetiedot
Y-tunnus: 0124610–9

Kaupunkiliikenne ja Vantaa jäljempänä yhdessä myös ”Sopijapuolet” ja erikseen ”Sopijapuoli”.

2. SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Vantaan raitiotieverkkoa palvelevan Vaaralan varikon kehityshanke on aloitettu 2021 Vantaan kaupungin toimesta Vantaan ratikkahankkeen kehitysvaiheen yhteydessä. Varikon hankesuunnitelma valmistui 2.3.2023 Kaupunkiliikenteen toimesta. Varsinainen rakentaminen on tarkoitus aloittaa 2026 ja tavoite on, että hanke valmistuu vuonna 2028. Hankkeessa on tarkoitus rakentaa Vantaan raitiotieverkon päävarikko palvelemaan Vantaan raitioliikennettä. Varikolla säilytetään, huolletaan ja korjataan raitioliikenteessä käytettävät raitiovaunut. Lisäksi varikolla toimii raitiotien ratakunnossapito.

Vaaralan raitiovaunuvarikko tulee myöhemmin perustettavan, Kaupunkiliikenteen kokonaan omistaman tytäryhtiön omistukseen ja varikkoinvestoinnin rahoitusvastuu kohdistuu Kaupunkiliikenteen CP-osakesarjalle. Kaupunkiliikenne hallinnoi tytäryhtiönsä kautta Vaaralan raitiovaunuvarikkoa ja siihen liittyvää infraa ja vastaa myös varikon kehittämisestä ja kunnossapidosta. Kaupunkiliikenne tekee tytäryhtiönsä kanssa tarvittavat sopimusjärjestelyt, joilla varmistetaan, että Kaupunkiliikenteellä on tytäryhtiöidensä omaisuus ja muut tarvittavat resurssit käytössään tämän Sopimuksen toteuttamista varten.

Tämän sopimuksen (jäljempänä ”Sopimus”) kohteena on Vaaralan raitiovaunuvarikon ratainfra (jäljempänä ”Infra”) sen mukaisesti, kun ne on jäljempänä tarkemmin määritelty. Sopimuksen tarkoituksena on sopia siitä, että Kaupunkiliikenne osoittaa Infran Vantaan käyttöön, jotta Vantaa voi edelleen osoittaa sen Vantaan ja Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymän (”HSL”) välisen joukkoliikenteen kustannusten korvaamisesta pp.kk.vvvv tehdyn sopimuksen (infrasopimus) edellyttämällä tavalla HSL:n käyttöön. Vantaa maksaa Kaupunkiliikenteelle edellä mainitun perusteella korvausta Infraa koskevista investoinneista, ylläpidosta ja hallinnoinnista sekä Infraa koskevan hyvän palvelutason ylläpitämisestä jäljempänä esitettyjen korvausperusteiden mukaisesti.

KAUPUNKILIIKENNE
STADSTRAFIK

Sopijapuolet ovat tehneet Vantaan kaupungin aluetta koskevan erillisen sopimuksen Vantaan raitiotieverkon ratainfraan liittyvästä kunnossapidosta (”Kunnossapitosopimus”), jossa sovitaan myös ratainfran kunnossapitoon liittyvien Vaaralan varikkotilojen kustannusten korvaamisesta.

Kaupunkiliikenne on tehnyt HSL:n kanssa erillisen sopimuksen varikon muiden kuin ratainfraan tai ratainfran kunnossapitoon liittyvien varikkotilojen kustannusten korvaamisesta.

Sopimus liittyy Sopijapuolten väliseen, erityisalojen hankintalain (1398/2016) 26 §:ssä tarkoitettuun horisontaaliseen yhteistyöhön, jolla osapuolet toteuttavat yhteistyössä ja yhteisten tavoitteiden saavuttamiseksi niiden vastuulla olevat yleisen edun mukaiset julkiset palvelut.

3. SOPIMUKSEN KOHDE

Vaaralan varikon rakennuspaikka sijaitsee Vaaralassa Hakunilan suuralueella, Kehä III:n ja Länsimäentien risteyksen eteläpuolella. Alue rajautuu pohjoisessa Kehä III:en, idässä osin Lemmenkujaan, etelässä kiinteistön rajaan ja lännessä Länsimäentiehen.

Asemakaavalla muutetaan pääosin kaupungin omistuksessa oleva asemakaavoittamaton alue raitiovaunuvarikkoalueeksi osoittamalla alue yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi (ET) 93203, jonne saa sijoittaa raitiovaunuvarikon ja raitiovaunuliikenteen toimintaan liittyvät korjaamo- sekä huoltotilat sekä pääkäyttötarkoitukseen liittyvää toimisto- ja sosiaalitilaatilaa yhteensä 20 000 kerrosneliömetriä, enintään kahteen kerrokseen. Asemakaava hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 28.4.2025.

Sopimuksen kohteena oleva Infra sisältää raitiovaunuvarikon ratainfran Sopimuksen liitteessä 1 esitetyn erittelyn mukaisesti. Infraan sisältyy muun muassa seuraavat rakenteet:

Rata (sisältää myös varikko- ja huoltoradat):
- Radat ja vaihteet
- Alusrakenne
- Päällysrakenne
- Raitioratojen järjestelyt
- Raitioratojen pohjat
- Muut kiinteät rakenteet
- Raitioteiden ratasähkölaitteet

Selvyyden vuoksi todetaan, että raitiovaunuvarikko rakennuksineen ja laitteineen ei sisälly tähän sopimukseen.

KAUPUNKILIIKENNE
STADSTRAFIK

4. SOPIMUKSEN VOIMASSAOLO JA PÄÄTTYMINEN

4.1 Voimassaoloaika

Sopimuksen voimaantulo edellyttää, että molemmat Sopijapuolet allekirjoittavat Sopimuksen ja että Kaupunkiliikenne saa Vaaralan varikkohankkeen toteutukselle myönteisen investointipäätöksen.

Sopimus on voimassa määräaikaisena kolmenkymmentä (30) vuotta.

Sopijapuolet sitoutuvat viimeistään viisi (5) vuotta ennen Sopimuksen päättymistä neuvottelemaan Sopimuksen jatkamisesta uudelle pitkäaikaiselle sopimuskaudelle.

4.2 Päättyminen

Sopijapuolet ymmärtävät, että Sopimuksen tarkoituksen toteutuminen edellyttää myös laajakantoisia ja pitkävaikutteisia investointeja, joita ei voida siirtää muuhun kuin alkuperäisen tarkoituksensa mukaiseen käyttöön.

Mikäli Sopimus päättyy, Vantaa on velvollinen lunastamaan Infran Vantaan omistukseen. Lunastushintana pidetään tällöin Infran jäljellä olevaa tasearvoa lunastushetkellä, ellei Sopijapuolet erityisestä syystä toisin sovi. Vantaa vastaa mahdollisista veroista, jotka liittyvät Infran lunastamiseen ja lunastushinnan maksamiseen.

Infran omistusoikeus ja vaaranvastuu siirtyvät lunastustapauksessa Vantaalle, kun lunastushinta on kokonaisuudessaan maksettu. Infran luovutetaan lunastustapauksessa siinä kunnossa, missä se on lunastuksen tapahtuessa.

Sopijapuolet sitoutuvat neuvottelemaan tarkemmin Sopimuksen päättymiseen liittyvistä vaikutuksista sen jälkeen, mikäli päätöstä Sopimuksen jatkamisesta ei ole tehty viimeistään viisi (5) vuotta ennen kuluvan sopimuskauden päättymistä kohdan 4.1 mukaisesti.

5. KORVAUKSET

5.1 Korvausperusteet

Vantaa maksaa Kaupunkiliikenteelle korvausta Infraan liittyvistä huolloista, ylläpidosta, kunnossapidosta, suunnittelusta, kehittämisestä, hallinnoinnista ja investoinneista seuraavien korvausperusteiden mukaisesti:

<u>Infran käyttökorvaus</u>

- Käyttökorvaukseen sisältyvät:

KAUPUNKILIIKENNE
STADSTRAFIK

- Infran huolto-, kunnossapito- ja ylläpitokulut sekä vuosikorjaukset (omaisuuden ennakoiva ja korjaava kunnossapito)
- Infran suunnittelu- ja kehittämiskulut siltä osin kuin niitä ei käsitellä investointeina
- Infran hoito- ja rahoitusvastikkeet sekä vastaavat kustannukset, jos infran hallinta on erillisessä Yhtiössä
- Infran palvelumaksut ja vastaavat kustannukset, jos Infra on hankittu ulkopuolisena palveluna
- Johto-, tuki- ja hallintopalvelut sekä tilakustannukset
- Sopimuksen piiriin kuuluvan keskeneräisen omaisuuden mahdollinen kertynyt investointikustannus, jos keskeneräinen investointikohde päätetään keskeyttää ja kirjata kertyneet kustannukset vuosikuluksi

- Käyttökorvauksen laskenta
  - Kustannusten laskenta perustuu toteutuneisiin kustannuksiin
  - Kustannuksia seurataan Kaupunkiliikenteen kirjanpidossa
  - Kustannukset laskutetaan 100 %:sti
  - Laskutettaviin kustannuksiin liittyvät tulot netotetaan vähentämällä vastaavia kustannuksia lukuun ottamatta mahdollisia mainostuloja ja liiketilatuloja. Mainos- ja liiketilatulot sekä niitä vastaavat kustannukset jäävät Kaupunkiliikenteelle

<u>Infran poistokorvaus</u>

- Poistokorvaukseen sisältyvät
  - Sopimuksen piirin kuuluvan omaisuuden poistot
  - Sopimuksen piirin kuuluvan omaisuuden rakennusaikaiset korot, jotka aktivoidaan taseeseen kohteen valmistuessa ja poistetaan samassa ajassa kuin itse investointi/omaisuuskohde
  - Sopimuksen piiriin kuuluvan valmiin omaisuuden romutuksen mahdollinen kirjanpidollinen kertapoisto ja romutuksesta aiheutuvat kustannukset

- Poistojen laskenta
  - Kustannusten laskenta perustuu Kaupunkiliikenteen kirjanpidon poistoihin Kaupunkiliikenteen hallituksen hyväksymän poistosuunnitelman mukaisesti
  - Omaisuutta ja poistoja seurataan Kaupunkiliikenteen kirjanpidossa

<u>Infran korkokorvaus</u>

KAUPUNKILIIKENNE
STADSTRAFIK

- Korkokorvaukseen sisältyvät
    - Sopimuksen piirin kuuluvan valmiin omaisuuden hankintaan liittyvien lainojen tai muiden rahoitusinstrumenttien korko- ja muut kulut lukuun ottamatta rakennusaikaisia korkoja
    - Sopimuksen piirin kuuluvan romutetun omaisuuden alkuperäiseen hankintaan liittyneiden lainojen tai muiden rahoitusinstrumenttien korko- ja muut rahoituskulut
    - Rahoituskustannuksiin lasketaan Kaupunkiliikenne Oy:n hallituksen vahvistama etuyhteyspiirissä annetun lainan markkinaehtoperiaatteen (kuntalain 128 §) mukainen käypä korko[1]. Koron määrää tarkistetaan tarvittaessa niin, että se kulloisessakin tilanteessa vastaa markkinaehtoperiaatetta, esimerkiksi jos rahoituksen korkomarginaaleja tarkastetaan lainasopimuksen mukaisesti.

Sopimuksen mukaiset korvaukset perustuvat todellisiin toteutuneisiin kustannuksiin. Kaupunkiliikenne seuraa Infran kustannuksia laskentajärjestelmässään (tulosyksiköt, kirjanpidon tilit, vyörytykset). Kustannukset sisältävät myös Infran palveluihin kohdistuvat kaikki esihenkilö-, asiantuntija-, tila- ja hallintokustannukset. Esihenkilö-, asiantuntija-, tila- ja hallintokustannukset perustuvat Kaupunkiliikenteen laskentajärjestelmän tuottamaan talousdataan.

Vantaalla on oikeus omalla kustannuksellaan sisäisten tarkastajiensa tai tilintarkastajien avulla tarkastaa Kaupunkiliikenteen laskelmat sekä saada tarvittaessa tietoja Kaupunkiliikenteen kirjanpidosta kustannusten ja laskutuksen oikeellisuuden toteamiseksi.

Kaupunkiliikenne tuottaa Vantaalle erittelyn toteutuneista kustannuksista siten, että tiedot ovat suoraan Vantaan käytettävissä sen ja HSL:n välisen infrasopimuksen laskutuksen perusteena.

5.2 Korvauksen määrä ja maksaminen

Korvausten maksuvelvollisuus alkaa varikon hallinnanluovutuksen jälkeisessä käyttöönottovaiheessa. Hallinnanluovutus Kaupunkiliikenteelle tai varikon omistajaksi tulevalle Kaupunkiliikenteen tytäryhtiölle tapahtuu samanaikaisesti rakennuslupaviranomaisen käyttöönottokatselmuksen ja varikon rakennusurakan vastaanoton kanssa.

Sopijapuolet arvioivat ja sopivat vuosittain korvauksen määrän kullekin vuodelle etukäteen suunniteltujen investointien ja ylläpitotoimien perusteella.

[1] Kaupunkiliikenteen hallituksen vahvistama etuyhteyspiirissä annetun lainan käypä korko määräytyy ulkoisen lainan todellisen korkokustannuksen (korko + mahdolliset koronsuojaukset), Kaupunkiliikenne Oy:n maksaman etuyhteystakauspalkkion ja Kaupunkiliikenne Oy:n tai sen tytäryhtiön markkinaehtoisen rahoituksen palkkiosta rahoituksen järjestämisestä ja lainan hoitopalveluista.

KAUPUNKILIIKENNE
STADSTRAFIK

Vantaa maksaa Kaupunkiliikenteelle talousarviossa päätetyn korvauksen kuukausittain tasaerinä (1/12) kunkin kuukauden 15. päivään mennessä Kaupunkiliikenteen laskua vastaan.

Tilinpäätösvaiheessa Kaupunkiliikenne laskee tilikauden lopullisen toteutuneen korvauksen ja ilmoittaa korvauksen Vantaalle. Kaupunkiliikenne ja Vantaa kirjaavat muistiolla toteutuneen ja laskutetun korvauksen erotuksen tuloihin/menoihin joulukuulle sekä taseeseen siirtovelkoihin tai siirtosaamisiin. Kaupunkiliikenne laskuttaa muistiolla kirjatun erotuksen tilikautta seuraavana vuonna niin, että veloitus- tai hyvityslaskun eräpäivä on 15.3.

Korvaukseen lisätään arvonlisävero kulloinkin voimassa olevan arvonlisäveroprosentin mukaisesti. Korvauksen maksamisen viivästyessä erääntyneelle korvaukselle on suoritettava viivästyskorkoa voimassa olevan korkolain mukaan.

6. SOPIMUKSEN SEURANTA / OHJAUSRYHMÄ

Mitä Kunnossapitosopimuksen kohdassa 5 *Hallinto-organisaatioiden päätöksenteko ja sopimusyhteistyö* on sovittu sopimuksen seurannasta, päätöksenteosta, ohjaamisesta ja kehittämisestä (ml. sopimuksen ohjausryhmä ja seurantaryhmä), noudatetaan myös tämän Sopimuksen osalta. Mikäli Kunnossapitosopimuksen voimassaolo päättyy ennen tämän Sopimuksen voimassaoloa, jatketaan samoja käytäntöjä kuitenkin tämän Sopimuksen osalta.

7. VAKUUTUKSET

Kaupunkiliikenne tai varikon omistajaksi tuleva Kaupunkiliikenteen tytäryhtiö ottaa varikolle (mukaan lukien sen ratainfra) tavanomaisen kiinteistövakuutuksen tai sisällyttää sen muuhun omaisuusvakuutukseensa. Tämän sopimuksen kohteena olevaa ratainfraa vastaava osuus vakuutuksen kustannuksista sisällytetään Infran ylläpitokuluihin.

8. SALASSAPITO

Sopijapuolet pitävät toisiltaan saamansa laissa tai lain nojalla salassa pidettäväksi määrätyn tai liikesalaisuudeksi katsottavan aineiston salassa eivätkä käytä tietoja muihin kuin Sopimuksen mukaisiin tarkoituksiin.

Sopijapuolet vastaavat, että kaikki heidän palveluksessaan olevat samoin kuin alihankkijat noudattavat tätä määräystä. Tämä määräys salassapidosta on voimassa myös Sopimuksen päättymisen jälkeen.

Salassapitovelvollisuus ei koske tietoa, joka on yleisesti saatavilla tai julkista tai jonka Sopijapuoli on saanut laillisesti haltuunsa muuten kuin toiselta Sopijapuolelta.

KAUPUNKILIIKENNE
STADSTRAFIK

Sopijapuolet huolehtivat omilla vastuualueillaan, että salassapitoa koskevat säädökset ja viranomaisten antamat määräykset otetaan huomioon.

Kun Sopimus päättyy tai purkautuu, Sopijapuoli palauttaa tai toisen Sopijapuolen suostumuksella hävittää toisen Sopijapuolen luottamuksellisen aineiston. Aineistoa ei saa hävittää, mikäli laki tai viranomaisten määräykset vaativat säilyttämistä.

Salassapitoa koskevia määräyksiä noudatetaan sopimuskauden päätyttyäkin.

9. YLIVOIMAINEN ESTE

Ylivoimaiseksi esteeksi katsotaan sellainen Sopimuksen täyttämisen estävä ja Sopimuksen syntymisen jälkeen sattunut epätavallinen ja asiaan vaikuttava tapahtuma, jota Sopijapuolten ei ole ollut syytä ottaa huomioon Sopimusta tehtäessä ja joka on Sopijapuolista riippumaton, eikä sen estävää vaikutusta voida poistaa ilman kohtuuttomia lisäkustannuksia tai kohtuutonta ajanhukkaa.

Tällainen tapahtuma voi olla sota, kapina, pandemia, sisäinen levottomuus, viranomaisen suorittama pakko-otto tai takavarikko julkiseen tarpeeseen, tuonti- tai vientikielto, luonnonmullistus, yleisen liikenteen tai energiajakelun keskeytys, laillinen lakko, laillinen työtaistelu tai laillinen muu työselkkaus tai tulipalo tai muu vaikutuksiltaan yhtä merkittävä ja epätavallinen Sopijapuolista riippumaton syy.

Jos sopimusvelvoitteen täyttäminen viivästyy ylivoimaisesta esteestä johtuen, sopimusvelvoitteen täyttämisen aikaa jatketaan niin paljon kuin kaikki tapaukseen vaikuttavat olosuhteet huomioon ottaen on pidettävä kohtuullisena.

Sopijapuolten on viipymättä ilmoitettava ylivoimaisesta esteestä toiselle Sopijapuolelle samoin kuin esteen lakkaamisesta, jonka jälkeen Sopijapuolten on viimeistään sovittava sen vaikutuksesta Sopimukseen.

10. SOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN

Vantaalla ei ole oikeutta siirtää tätä Sopimusta kolmannelle osapuolelle ilman Kaupunkiliikenteen etukäteistä kirjallista suostumusta.

Kaupunkiliikenteellä on oikeus siirtää Sopimus Kaupunkiliikenteen kanssa samaan konserniin kuuluvalle yhtiölle ilmoittamalla siirrosta kirjallisesti Vantaalle. Vantaalla on oikeus kieltää Sopimuksen siirtäminen saman konserniin kuuluvalle yhtiölle perustellusta syystä. Kaupunkiliikenteellä on oikeus siirtää Sopimus muulle kolmannelle osapuolelle ainoastaan Vantaan etukäteisellä kirjallisella suostumuksella.

KAUPUNKILIIKENNE
STADSTRAFIK

Ennen Sopimuksen siirtoa Sopijapuolten on neuvoteltava Sopimuksen niistä kohdista, joihin siirto voi vaikuttaa.

11. SOPIMUSMUUTOKSET

Tätä Sopimusta koskevista mahdollisista muutoksista neuvotellaan ja sovitaan Sopijapuolten kesken erikseen. Kaikki muutokset tähän Sopimukseen on tehtävä kirjallisesti ja Sopijapuolten on ne allekirjoitettava. Sopimusmuutokset allekirjoitetaan kunkin Sopijapuolen allekirjoitusvaltuuksien mukaisesti.

12. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN JA SOVELLETTAVA LAKI

Sopimusta koskevat erimielisyydet ratkaistaan ensisijaisesti keskinäisin neuvotteluin.

Sopimuksesta johtuvat erimielisyydet, joita ei saada Sopijapuolten välisin neuvotteluin sovituksi, jätetään ensimmäisenä oikeusasteena Helsingin käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

Sopimukseen sovelletaan Suomen lakia, ei kuitenkaan kansainvälistä lainvalintaa koskevia säännöksiä.

13. ALLEKIRJOITUKSET JA SOPIMUSKAPPALEET

Tämä Sopimus allekirjoitetaan sähköisesti. Kukin allekirjoittaja saa allekirjoitetun sopimuskappaleen itselleen sähköpostitse.

PÄÄKAUPUNKISEUDUN KAUPUNKILIIKENNE OY

Juha Hakavuori
toimitusjohtaja

VANTAAN KAUPUNKI

nimi
titteli

LIITTEET Liite 1 Sopimuksen piiriin kuuluvat varikon tilat ja rakenteet