



## Keimolanmäen koulun oppimistilamoduulin tarveselvitys-hankesuunnitelman hyväksyminen ja vuokratilan toimittajan valinta / AK

VD/53/10.03.02.01/2026

AK/PW/JV/AV

**Keimolanmäen koulun vuonna 2019 valmistunutta väliaikaista paviljonkikoulua laajennetaan arviolta 160 brm<sup>2</sup> kokoisella oppimistilamoduulilla. Vuokrattava ja tilapäinen moduuli rakentuu koulun tontin etelänurkan nurmikkoalueelle ja liittyy nykyisen koulurakennuksen käytävätilaan. Toimittajaksi esitetään Parmaco Oy:tä.**

Laajennusosa tarvitaan vastaamaan koulun kasvaneeseen tilatarpeeseen. Koulun nykyiseen musiikki-luokkaan joudutaan perustamaan erityisluokka ja nykyinen teknisen työ luokka muutetaan opetustilaksi. Oppimistilamoduuli toimii myös iltapäiväkerhon tiloina.

Oppimistilamoduuli sisältää musiikkiluokan ja pehmeiden käsitöiden tilan (70 m<sup>2</sup>), kovien käsitöiden oppimistilan (55 m<sup>2</sup>) ja kovien käsitöiden materiaalivaraston (10 m<sup>2</sup>), jolloin moduulin yhteenlaskettu hyötyala on 135 hym<sup>2</sup>.

Moduulin ilmanvaihtokonehuoneen (n. 10 m<sup>2</sup>) sijainti määritetään suunnitteluvaiheessa. Ilmanvaihtokonehuoneen mahdollinen sijainti on esimerkiksi moduulin katto tai muu toimiva ja tehokas sijaintivaihtoehto.

Kovien käsitöiden oppimistilaan ei asenneta teknisen työn koneita tai purunpoistoa ja tila varustellaan koulun nykyisen teknisen työn tilan höyläpenkeillä. Tilaan asennetaan käyttötarkoitukseen sopiva vähän tilaa vievä pölynpoistojärjestelmä.

Oppimistilamoduuli ja Keimolanmäen koulun nykyinen väliaikainen koulurakennus palvelevat koulun oppilaita arviolta vuoteen 2031, kunnes Keimolanmäen koulun uusi koulurakennus valmistuu. Keimolanmäen uusi koulurakennus tullaan myöhemmin rakentamaan samalle tontille nykyisen väliaikaisen paviljonkikoulun pohjoispuolelle.

Keimolanmäen koulun tontilla on rakennusoikeutta 6 500 k-m<sup>2</sup>, josta jo rakennettua kerrosalaa on 3 887 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeutta tontilla on edelleen 2 613 k-m<sup>2</sup>.

Hankesuunnitteluvaiheessa toimitilajohtaminen arvioi alustavasti vuokrattavan tilakokonaisuuden vuokratilakustannuksiksi noin 104 550 €/vuosi (alv 0 %) ja tilakustannusten tarkentuvan jatkosuunnittelun myötä.

Keimolanmäen koulun oppimistilamoduulin tarveselvitys-hankesuunnitelmaa on valmisteltu yhdessä Kasvatuksen ja oppimisen toimialan, Toimitilajohtamisen sekä muiden Kaupunkiympäristön toimialan asiantuntijoiden kanssa.

Nyt päätettävänä oleva tarveselvitys-hankesuunnitelma on hyväksytty Kasvatuksen ja oppimisen lautakunnassa 7.4.2026 ja hanke sisältyy Vantaan kaupungin investointiohjelmaan vuokrahankkeena.



Toimitilajohtaminen pyysi nykyisen koulurakennuksen aiemmin toteuttaneelta Parmaco Oy:ltä sähköpostilla tarjouksen valmistellun tarveselvitys-hankesuunnitelman pohjalta. Tarjouspyynnön mukaan varsinainen vuokra-aika on 1.11.2026-30.8.2030 (46 kk) sekä mahdolliset optiokaudet 1+1+1+1 vuotta.

Parmaco Oy tarjosi 26.2.2026 kohteeseen käytettyä, uudenveroiseksi kunnostettua koulutilaratkaisua, mikä on kaupungin kiertotaloustavoitteiden mukainen ratkaisu.

- Määräaikaisen vuokra-ajan 1.11.2026-30.8.2030 (46 kk) kiinteä vuokra oli 17 025 €/kk (alv 0 %). Kokonaisvuokra 46 kk:n ajalle on yhteensä 783 150 € (alv 0 %). Vuosivuokra varsinaiselta sopimuskaudelta on 204 300 € /v.
- Jatkovuokrauksen optiohintana on 3 405 €/kk eli 40 860 €/vuodessa (alv 0 %). Kaikkien optiovuosien vuokra on yhteensä 163 440 € (alv 0 %).
- Jatkovuokrauksen optiohinnat sidotaan 4/2026 elinkustannusindeksiin. Mahdollista optiovuokraa tarkistetaan option alkamiskuukauden vastaavaan indeksitasoon.

Käydyissä hankintaneuvotteluissa arvioitiin pohjaratkaisua ja tilasijoittelua on yhteisesti käyttäjän ja Parmaco Oy:n kanssa. Neuvottelun perusteella Parmaco Oy tarkasteli suunnitelmaratkaisuaan käyttäjän tarpeiden näkökulmasta:

- rakennuksen sijoittelu muuttui lähemmäs vanhaa rakennusta (olevan nuorehkon puuston säästämiseksi)
- pohjaratkaisua siten, että alkuperäisen ratkaisuehdotuksen käytävätiloja muokattiin opetustilakäyttöön

Yllä olevista muutoksista aiheutuvat lisäkustannukset ovat yhteensä 66 276 euroa (alv 0 %), mistä saatiin tarjous sähköpostitse 26.3.2026.

Laajennusosan kokonaiskustannus tulee saatu muutostarjous huomioiden olemaan 783 150 euroa (46 kk määräaika) + 163 440 euroa (mahdolliset optiot) + 66 276 euroa (tarvittavat muutokset tarjoussuunnitelmaan); yhteensä 1 012 866 euroa (alv 0 %). Lisäksi laajennuksen ylläpitokulut ovat arviolta 14 000 euroa vuodessa. Kustannukset tulee huomioida tulevien vuosien käyttötalousbudjetissa.

Hintaa korottavana tekijänä on pääosin rakennuspaikan huonot pohjaolosuhteet sekä halutun sijainnin vaatima palomuurirakenne perustuksineen. Toisaalta esitetyllä ratkaisulla ei tarvitse tehdä olemassa oleviin pysäköintipaikkoihin tai piha-alueisiin muutoksia eikä se estä tulevaa pysyvän koulun rakentamista.

Tilaajavastuuseelvitys esitettävästä toimittajasta on tehty. Saadut tarjoukset ovat nähtävillä kokouksessa.

Kyseessä on hankintalain § 136 2 mom. kohtien 2 ja 3 mukainen lisähankinta. Lisähankinnan peruste on, että laajennusosa liitetään Parmaco Oy:n omistaman nykyisen rakennuksen teknisiin järjestelmiin mm. veden, lämmityksen ja sähkön osalta. Lisähankinta ei ylitä hankintalain mukaista 50 % osuutta aiemmas-ta hankinnasta, jonka kokonaisarvo ollut aikanaan 6 760 800 euroa (alv 0 %).

Hankintalain 58 §:n 1 momentin 9 kohdan mukaisesti hankintayksikön on toimitettava julkaistavaksi hankintasopimuksen muuttamista koskeva ilmoitus Hilmassa. Muutosilmoituksen julkaisemisen jälkeen on noudatettava 14 päivän odotusaikaa ennen sopimuksen tekemistä.”

Toimitilajohtamisen rakennuttaminen esittää, kohteen toteuttajaksi valitaan Parmaco Oy, koska yritys on antanut määräaikaan mennessä hyväksyttävän tarjouksen ja koska uusi tila rakentuu olemassa



olevan Parmacon paviljongin kylkeen ja liittyy olevan rakennuksen järjestelmiin. Suunnitelma pystytään toteuttamaan annetuin reunaehdoin ehdotettuun kohtaan.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n 2 kohdan mukaan Kaupunkitilalautakunta päättää toimintaan liittyvien 1 000 000–3 000 000 euroa (alv 0 %) maksavien hankkeiden tarveselvitysten (kustannusennusteinen) ja yli 1 000 000 euroa (alv 0 %) maksavien hankesuunnitelmien (tavoitehintoinen) hyväksymisestä lukuun ottamatta useampaa toimialaa koskevien ja kaupunkitasoista linjausta vaativien investointihankkeiden tai teknisten perusparannushankkeiden hankesuunnitelmia. Edelleen 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 6.5.2026 § 9

### Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- hyväksyä Keimolanmäen koulun oppimistilamoduulin 13.2.2026 päivätty tarveselvitys-hankesuunnitelma,
- hankkia oppimistilamoduuli Parmaco Oy:n tarjouksen 26.2.2026 mukaan 46 kk:n määräajaksi 1.11.2026 alkaen kiinteään vuokrahintaan 17 025 euroa/kk (alv 0 %),
- hyväksyä tilamuokkausten hintavaikutus yhteishintaan 66 276 euroa (alv 0 %) Parmaco Oy:n tarjouksen 26.3.2026 mukaisesti,
- valtuuttaa toimitilapäällikkö päättämään mahdollisten optioiden käytöstä.

### Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Merkittiin, että kaupunkitilalautakunta jätti asiaan seuraavan yhteisen pöytäkirjalausuman: "Toimialan tulee ryhtyä valmistelemaan käytäntöä, että tilamoduuleja kilpailuttaessa jatkossa asetetaan kilpailutusehdoksi se, että moduuliin voidaan liittää teknisesti myös toisen moduulitoimittajan moduuleja käyttäen alalla olevia normaaleja kiinteistöteknisten järjestelmien standardeja, eikä teknisillä ratkaisuilla ole estetty kilpailijoiden toimimista mahdollisissa jatkohankinnoissa."

Tarkastettiin ja hyväksyttiin pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Liite:

- Keimolanmäen koulun oppimistilamoduuli, 13.2.2026 päivätty tarveselvitys-hankesuunnitelma liitteinen

Täytäntöönpano: Toimitilajohtaminen, rakennuttaminen

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto (päättökohta a)  
4. Hankintaohje ja valitusosoitus (päättökohdat b-d)

Lisätiedot:



# Vantaa

---

palveluverkkoasiantuntija Hannu Haarala, puh. 040 547 5907

(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

rakennuttaja-arkkitehti Thomas Laine, puh. 050 314 5086

(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

rakennuttajapäällikkö Juha Vuorenmaa, puh. 040 534 6960

(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)