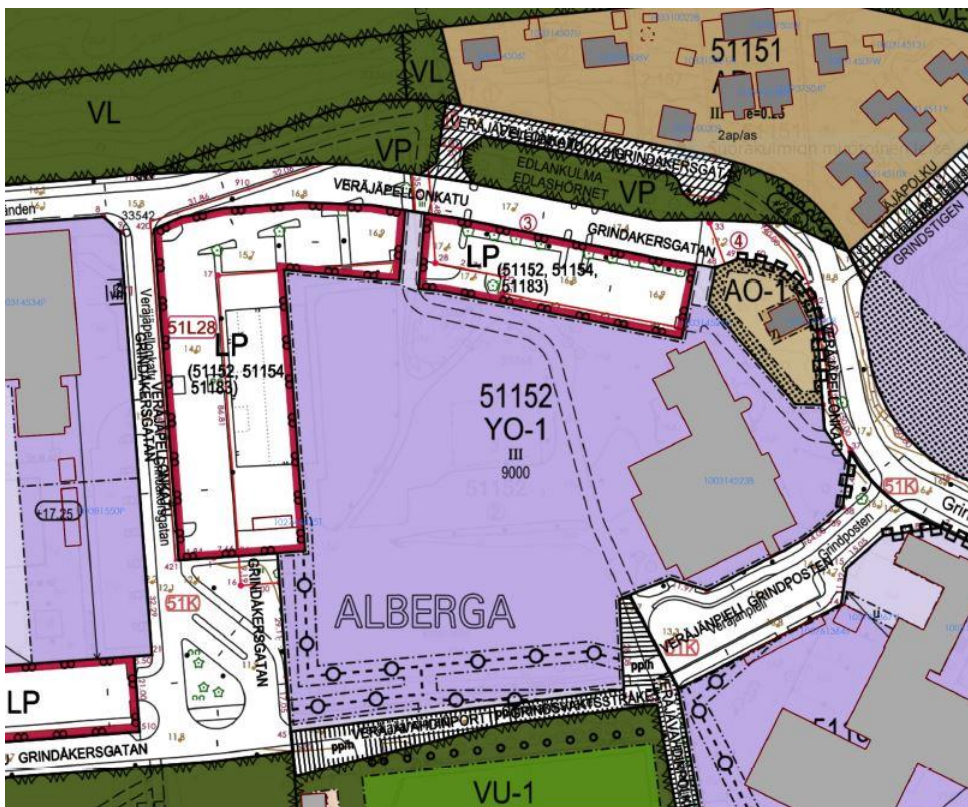


LEPPÄVAARAN SIIRTOKELPOINEN PÄIVÄKOTI

VALLIPUISTON PÄIVÄKODIN KORVAAVA UUDISRAKENNUS
KORTTELISSA 51152

HANKESUUNNITELMA 13.3.2023



2	PERUSTIEDOT	3
3	HANKKEEN TAVOITEAIKATAULU	4
4	HANKKEEN KUVAUS JA TARPEELLISUUS	4
5	TONTTI	4
5	SUUNNITTELURATKAISUT	5
6	TOTEUTUSTAPA.....	6
7	KUSTANNUKSET JA RAHOITUS.....	6
8	TILAKUSTANNUS KÄYTTÄJILLE.....	6
9	VIESTINTÄ JA PÄÄTÖKSENTEKO	6

1 HANKESUUNNITELMAN LAADINTA

Tilapalvelut-liikelaitos / Suunnittelupalvelut

Tekniikantie 15, PL 6200
02070 ESPOON KAUPUNKI

Hankepäällikkö Marja Harju
Hankesuunnittelija Janne Myllylä
Kustannusinsinööri Juha Pentikäinen

Tilapalvelut-liikelaitos / Tilahallinta

Tekniikantie 15, PL 6200
02070 ESPOON KAUPUNKI

Vuokrauspäällikkö Jani Lundell

2 PERUSTIEDOT

Hankkeen nimi

Leppävaaran siirtokelpoinen päiväkot,

Hankkeen osoite

Veräjätienkatu 10, 02650 Espoo

Käyttäjä

Kasvun ja oppimisen toimiala, suomenkielinen varhaiskasvatus

Kiinteistötunnus

49-51-152-2

Tontin käyttötarkoitus, koko, rakennusoikeus ja omistus

Tontin käyttötarkoitus on asemakaavassa YO-1. Tontin numero on 2 ja pinta-ala on 20111 m². Tehokkuusluku on 0,51. Tontin rakennusoikeus on 9000 m², josta on tällä hetkellä käytetty 3169 m² tontilla sijaitsevaan monitoimihalliin. Tontilla on jäljellä käyttämätöntä rakennusoikeutta 5831 m². Tontin rakennusoikeus riittää siirtokelpoisen päiväkotirakennuksen rakentamiseen. Tontti on Espoon kaupungin omistuksessa.

Henkilömäärä

Leppävaaran siirtokelpoisen päiväkot on 8 ryhmäinen ja sen rakenteellinen lapsipaikkamäärä on 168 lasta. Henkilökunnan määrä on noin 28 kpl. Lisäksi on vaihtuvaa henkilökuntaa, jonka määrä sovitaan erikseen.

Päiväkodin laajuus

alustava hyötyala 1296 hym²
alustava bruttoala 1800 brm² (sisältää erilliset ulkovarastot ja jäterakennuksen)
laskennallinen huoneistoala 1530 htm² (0,85xbrm²)
alustava tilavuus 7200 m³

3 HANKKEEN TAVOITEAIKATAULU

Suunnittelun valmistelu ja päätöksenteko 3/2023
Suunnittelu ja rakennuslupa 3-6/2023
Rakentamisen valmistelu 3-6/2023
Rakentaminen 7-10/2023
Käyttöönotto 9-10/2023

4 HANKKEEN KUVAUS JA TARPEELLISUUS

Leppävaaran kaupunginosaan kortteliin 51152, YO-1 tontille 2 rakennetaan Vallipuiston päiväkodin korvaava uudisrakennus Leppävaaran siirtokelpoinen päiväkotikoti. Päiväkotikoti on 8 ryhmäinen ja siinä on 168 rakenteellista hoitopaikkaa. Se on yksikerroksinen ja pinta-alaltaan n. 1800 brm². Päiväkodin pihalle tulee ulkoleikkiväline- ja kiinteistöhoitovarastoja sekä keittiön läheisyyteen jäte- ja rullakkovarasto. Keittiön sisäänkäynnin yhteydessä on huoltopiha. Viereiselle LP tontille sijoitetaan päiväkodin saattoliikenne ja henkilökunnan pysäköintipaikat.

Vallipuiston päiväkotikoti toimii nykyisissä tiloissa, kunnes Leppävaaran korvaava siirtokelpoinen päiväkotikoti valmistuu.

Vallipuiston päiväkodin tilanne

Vallipuiston päiväkodissa on n. 100 lasta ja lisäksi henkilökuntaa. Päiväkodin lapset ja henkilökunta ovat oirehtineet jo pitkään rakennuksen huonon sisäilman vuoksi. Päiväkotikoti tarvitsee nopeasti uudet tilat.

Vallipuiston päiväkodin rakennukset ovat 40 vuotta vanhoja. Henkilökunnan ja lasten oireilujen vuoksi Espoon Tilapalvelut-liikelaitos on tilannut Vallipuiston päiväkodin Sisäilma-, rakenne- ja kosteusteknisen kuntotutkimuksen, joka valmistui 23.1.2023. Sen mukaan osa rakennuksen rakenteista ovat kostuneet ja niissä on mikrobivaurioita. Ne aiheuttavat rakennuksessa sisäilmaongelmia. Vallipuiston päiväkotikotiin on suunnitteilla peruskorjaus, joka valmistuu loppuvuodesta 2025. Vallipuiston sisäilmaongelmien vuoksi päiväkotikoti siirtyy väistään Leppävaaran siirtokelpoiseen päiväkotikotiin syys-lokakuussa 2023.

Leppävaaran siirtokelpoinen päiväkotikoti tarvitaan, jotta Vallipuiston päiväkodin lapset ja henkilökunta saavat turvalliset ja terveelliset tilat. Uuteen Leppävaaran siirtokelpoiseen päiväkotikotiin mahtuu kaikki Vallipuiston päiväkodin lapset ja koko henkilökunta. Alueella ei ole muita vapaita päiväkotipaikkoja tai päiväkotikäyttöön soveltuvia tiloja joihin Vallipuiston päiväkodin n. 100 lasta voitaisiin nopeasti sijoittaa. Leppävaaran siirtokelpoiseen päiväkotikotiin tulevat 2 lisäryhmää helpottavat myös Espoon varhaiskasvatustilannetta.

Uusi Leppävaaran siirtokelpoinen päiväkotikoti sijaitsee lähellä Vallipuiston päiväkotia ja on siten helposti saavutettavissa nykyisille Vallipuiston päiväkodin lapsille ja alueen asukkaille.

5 TONTTI

Korttelissa 51152 tontilta 2 on aiemmin purettu huonokuntoinen Leppävaaran lukio. Vuonna 2021 tontilta on siirretty Veräjätalon siirtokelpoinen koulu Vanttilan koulun pihalle. Tontti on tällä hetkellä tyhjä, lukuun ottamatta monitoimihallia, joka sijaitsee tontin itäpuolella. Tontilla on riittävästi tilaa Leppävaaran siirtokelpoiselle päiväkodille ja

sen pihalle. Leppävaaran siirtokelpoisen päiväkodin tontin pohjois- ja länsipuolelle sijaitsee LP pysäköintialueita. Tontin välittömässä läheisyydessä sijaitsee myös mm. Leppävaaran uimahalli ja koulukeskus Monikko. Tontin eteläpuolella on liikuntakenttä. Lisäksi tontin lähellä on muita urheilukenttiä ja puistoalueita. Alueen läheisyydessä Pohjois-Leppävaarassa on runsaasti kerrostalo-, rivitalo- ja omakotitaloasutusta.

Leppävaaran siirtokelpoinen päiväkotikorttelissa 51152 tontilla 2 on liikenteellisesti hyvin saavutettavissa. Tontin muoto, hyvä sijainti sekä pihatiloilta vaadittava turvallisuus ja valvottavuus ovat lähtökohdat uudisrakennuksen sijoittamiselle tontille.

Kunnallistekniikka

Alueella on valmis kunnallistekniikka. Rakennuksen lämmönlähteeksi tulee kaukolämpö. Rakennus liitetään alueen vesi- ja viemäriverkostoihin.

5 SUUNNITTELURATKAISUT

Päiväkodin tilat

Siirtokelpoinen päiväkotikorttelissa 51152 tontilla 2 on suunnitellaan 8 lapsiryhmälle ja tilat suunnitellaan soveltuviksi 9 kk-6-vuotiaille lapsille. Lapsiryhmien tilat jäsennetään kotialueiksi. Kullakin kotialueella on 2 ryhmähuonetta. Ryhmähuoneita käytetään monipuoliseen toimintaan, mutta toinen ryhmähuoneista kalustetaan siten, että sitä voidaan käyttää myös lepoon. Henkilökunnan taukotila on erotettavissa erilliseksi tilaksi.

Ulkoalueet

Päiväkodin ulkoalueet jäsennetään leikki- ja huoltopihaksi sekä saatto- ja pysäköintialueiksi. Leikkipiha varustetaan lasten ikäkausien mukaista toimintaa varten. Kiinteistönhuollon tarpeet ja ilkvallan ehkäisy otetaan huomioon pihan suunnitelmassa. Suunnitelmassa varataan tilaa lumen auraukselle ja kasaukselle. Ulkoalueet ovat esteettömiä, turvallisia ja helposti valvottavia sekä ylläpidettäviä. Piha on päiväkodin käytön ulkopuolisina aikoina ympäristön asukkaiden käytettävissä.

Pohjarakennesuunnitteluratkaisut

Pohjarakenteiden suunnittelussa noudatetaan rakennettavuusselvityksen ja perustamistapalausannon laatuvaatimuksia, niitä täydentäviä yleisiä laatuvaatimuksia ja suunnitteluohjeita, routa- ja radonsuojauksen ohjeita ja vaatimuksia, maankäyttö- ja rakennuslakia ja -asetuksia sekä Espoon kaupungin viranomaisten määräyksiä ja vaatimuksia.

Suunnittelun tavoitteet

Suunnittelun tavoitteena on rakentamiskustannuksiltaan edullinen, käyttäjää tyydyttävä ja taloudellisesti hyvä kokonaisratkaisu. Tavoitteena on virheettömät, kosteusongelmattomat ja helposti huollettavat rakenteet ja materiaalit. Toimintojen sijoittelulla ja teknisillä ratkaisuilla huolehditaan siitä, että toiminnot eivät häiritse toisiaan. Tavoitteena on rauhallinen ja meluton ympäristö. Tavoitteena on kaikissa käyttöolosuhteissa puhtaat, miellyttävät ja terveelliset sisäilmaolosuhteet. Asennus-, huolto- ja tekniset tilat suunnitellaan niin, että vaivaton kunnossapito ja laitteiston uusimisen tarpeet on otettu huomioon. Suunnittelussa ja toteutuksessa käytetään puhtausluokiteltuja materiaaleja.

6 TOTEUTUSTAPA

Rakennus vuokrataan 5+5 vuodeksi tilaelementtitoimittajalta. Jos tilat tarvitaan pidemmäksi aikaa, voidaan lisävuokra-ajasta neuvotella vuokranantajan kanssa. Vuokrausajan jälkeen rakennus voidaan niin haluttaessa ja investointiohjelman puitteissa lunastaa omaksi Espoon kaupungille. Jos rakennus lunastetaan Espoon kaupungin omaksi, sen jälkeen ylläpidosta vastaa Tilapalveluiden Tilahallinta. Vuokranantaja vastaa KVR-urakan sisällön laajuudessa kunnossapidosta ja huollosta. Kunnossapidolla ja huollolla tarkoitetaan rikkoutumisesta johtuvaa rakenteisiin ja talotekniikkaan liittyvää korjausta tai uusimista. Vuokrauskohteen hoito- ja ylläpitovastuu vuokrakauden aikana on vuokralaisella.

7 KUSTANNUKSET JA RAHOITUS

Rahoitussuunnitelma

Leppävaaran siirtokelpoinen rakennus ei ole hyväksytyssä 10-vuotisinvestointiohjelmassa. Tilat vuokrataan tilaelementtitoimittajalta.

Tavoitehinta

Kohteesta ei ole ehditty laatia varsinaista kustannusarviota, toimittajan alustava tarjous saataneen 20.3.2023 alkavan viikon aikana. Lopullisen ratkaisun ja perustamisratkaisun selvittyä täsmennetään vielä hankkeen kokonaiskustannus. Aiempien vastaavien kohteiden perusteella kohteen rakennuskustannusten on arvioitu asettuvan 6-7,5 milj. euron välille.

8 TILAKUSTANNUS KÄYTTÄJILLE

Aiempien vastaavien kohteiden perusteella kokonaisrakennuskustannuksen mukainen vuokrakustannus käyttäjätoimialalle asettuisi viiden vuoden vuokra-ajalla noin 30 – 60 euroa/htm²/kk eli noin 50 000 – 100 000 euroa/kk riippuen lopullisesta ratkaisusta kuten piha-alueen laajuudesta ja perustamistavasta sekä vuokra-ajan pituudesta.

Vuokra täsmentyy, kun kokonaisuuden sisällön läpikäynnin jälkeen saadaan toimittajan lopullinen tarjous.

Ensikertainen kalustaminen

240 000€

9 VIESTINTÄ JA PÄÄTÖKSENTEKO

Kaupunginhallituksen Tila- ja asuntojaosto hyväksyy hankesuunnitelman. Hankesuunnitelman hyväksymisestä tiedotetaan kaupungin normaalin tiedotusmenettelyn mukaan. Lisäksi lakisääteisiin lupa-asioihin, yms. liittyvät tiedotukset ja kuulemiset.