

KUNINKAISTEN PÄIVÄKODIN ELINKAARTA JATKAVA KORJAUS

Hankenumero KR3072

Lyhyt hankesuunnitelma

8.1.2024



Kuninkaisten päiväkotiki, osoite Kuninkaistenportti 20, 02610 Espoo

Kiinteistötunnus 49-54-78-1, rakennus 1, tontin ala on 4873 m².

ASEMAKAAVA

Lainvoimainen asemakaava 3049 Kilo, muutettu 1984. Käyttötarkoitus YL: Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue. Rakennusoikeus 1 462 k-m² (tehokkuusluku e=0,3) ja sallittu kerroskorkeus on 2.

KOHDE

Kuninkaisten päiväkotiki sijaitsee Espoon Kilossa. Alueella on pääosin asuintontteja ja päiväkodin itäpuolella on Kilonkallion puistoalue. Rakennustöiden kohteena on vuonna 1992 valmistunut yksikerroksinen päiväkotirakennus, jossa on alun perin tilat neljälle lapsiryhmälle sekä talonmiehen asunto. Rakennuksessa on myös mahdollisesti alun perin iltakäyttöön ajateltu, pääsisäänkäynnin yhteydessä oleva suurehko takkahuone ja juhla/liikuntasali tämän yhteydessä (nk. korttelitila).

Rakennus muodostuu kolmesta lohkoista; yhden muodostaa vanha asunto ja kaksi muuta muodostuu päiväkotiryhmäparista. Aidattujen alueiden sisällä olevat sisäänkäynnit ovat kuhunkin lohkoon erikseen pääsisäänkäynnin lisäksi, ja ryhmätilojen välillä on sisäinen yhteys. Tilat käsittävät lisäksi palvelukeittiön, kokous- ja toimistotilat, henkilökunnan sosiaalityilat ja tekniset tilat. Ilmanvaihtokonehuone sijaitsee toisessa kerroksessa, joka on avoimessa yhteydessä lämmönjakohuoneeseen.

Ajoneuvoyhteys tontille on Kuninkaistenportilta kahdesta liittymästä suoraan parkkipaikalle. Parkkipaikkoja on 8 kpl, joista yksi on LE-mitoitettu. Saattoliikenne tapahtuu paikoitusalueen kautta tai tieltä. Rakennuksen huoltoliikenne tapahtuu tontin pohjoislaidalta, josta on kulku suoraan teknisiin tiloihin ja keittiöön.

Rakennuksessa on koneellinen tulo- ja poistoilmanvaihto, ja se on liitetty kaukolämmitysverkkoon. Talonmiehen asunnossa on nykytilanteessa koneellinen poistoilmanvaihto ja raitisilmanotto ulkoseinien aukoista. Lattialämmitykset pesutiloissa ja märkäeteisissä on tehty sähköllä.

HANKE

Tämän elinkaarta jatkavan korjauksen päätavoitteena on sisäilmaongelmien selättäminen sekä vanhan talonmiehenasunnon saaminen elimelliseksi osaksi päiväkotikäyttöä.

Tarkoituksena on rakennuksen elinkaaren jatkaminen sekä tilojen toimivuuden, tekniikan ja käyttöturvallisuuden parantaminen mahdollisuuksien mukaan. Talotekniikka uusitaan lähes kokonaan ja vanha asunto yhdistetään keskitettyyn ilmanvaihdon järjestelmään. Ilmanvaihdon konehuonetta laajennetaan rakennusmassan sisällä. Kaikki märkätilat ja kuraeteiset uusitaan pintojen ja kalustusten osalta. Keittiötä päivitetään ja osa laitteista uusitaan. Ryhmätilojen kiintokalusteet uusitaan.

Ulkoseinän sisäpuolinen eristekerros pintarakenteineen uusitaan ja ylä- ja alapohjaliittymät tiivistetään. Kaikki lattia- ja alakattopinnat uusitaan. Julkisivun osat kunnostetaan huoltomaalauksella. Tilojen käyttöä kehitetään yhdistämällä jo nyt päiväkodin käytössä ollut talonmiehen asunto päiväkotiki tilojen ja tekniikan osalta, ja tilat muokataan yhden ryhmän tarpeita varten. Ryhmän käyttöön otetaan myös osin vanhan takkahuoneen tila, joka rajataan uudella seinällä. Esteettömyyttä rakennuksessa parannetaan laajentamalla nykyinen esteetön wc-tila vastaamaan nykymitoituksia, ja samalla varustetaan tila toimimaan mahdollisena esteetömänä pesutilana henkilökunnalle. Isompien lasten ryhmäparin kuraeteistä laajennetaan ulospäin syvennykseen ja sisäänkäynnin päälle tehdään uusi katos. Myös toisen ryhmäparin sisäänkäynnin katos uusitaan. Valaistus uusitaan lukuun ottamatta arkkitehti Juha Leiviskän suunnittelemaa valaisimia, jotka kunnostetaan.

Korjausaste on arviolta 44 %.

AIKATAULU

Tämä elinkaarta jatkava korjaus on odottanut sopivan väistötilan löytymistä. Päiväkotitoiminta väistää remontin ajaksi Keran siirtokelpoiseen päiväkotiin. Suunnittelu ja lupaprosessi on toteutunut 11/2021–10/2022, ja urakka päästään aloittamaan tammikuun 2024 loppupuolella. Urakka-aika-arvio: vko 3 / tammikuu - vko 47 / marraskuu 2024.

PÄIVÄKOTIRYHMÄT TILOISSA

Ryhmien kokoa ei paljoakaan pystytty kasvattamaan johtuen neliö- ja ilmamäärien reunaehdoista. Lapsimäärä ei juurikaan muutu korjausten myötä, muutamia lisäpaikkoja korjaukset kuitenkin mahdollistavat. Käyttäjän näkökulmasta painopiste on siis enemmän sisäympäristöongelman ratkaisemisessa ja talonmiehenasunnon liittämässä päiväkodin tiloihin.

Kuninkaisten päiväkodin **tiloissa on ollut:**

- 4 ryhmää (21+21+12+12)
- yht. noin 66 rakenteellista varhaiskasvatuspaikkaa.
- Tämän lisäksi ent. asunnon tiloissa on ollut 12 lapsen ryhmäperhepäiväkotiryhmä.
- Koko rakennuksessa siis noin 78 rakenteellista varhaiskasvatuspaikkaa / 4+1 ryhmää

Korjaustöiden jälkeen:

- 4 ryhmää -> lapsimäärät säilyvät osapuilleen ennallaan.
- yhteensä noin 66 rakenteellista varhaiskasvatuspaikkaa.
- entinen asunto liitetään päiväkodin tiloihin -> 1 lapsiryhmä noin 15–18 rakenteellista varhaiskasvatuspaikkaa.
- päiväkodissa noin 81–84 paikkaa / 5 ryhmää

KUSTANNUKSET

Kustannusarvio 5.1.2023 oli 1.769.000,00 €, (Haahtela-indeksi 112,0 / 1.2022, hintataso: 118,3 / 12.2022), bruttoala 1023 brm², 1729 €/ brm². Huoneistoala 909 hum², hyötyala 836,5 hym².

Urakkahinta on nyt 1 274 000,00 €, 1245 €/ brm².

TILATEHOKKUUS

9,96 hym²/hoitopaikka, 1,2 brm²/hym².

Laatija: Sirkka Tepponen, suunnitteluvaiheen rakennuttaja, Tilapalvelut, p. 046 877 3695, sirkka.tepponen@espoo.fi

LIITTEET:

- Asemapiirustus ARK 102-001, pv. 12.9.2022.
- Pohjapiirustus ARK 103-001, pv. 12.9.2022
- Pinta-alakäsitteet

PINTA – ALAKÄSITTEET

ohm2

ohjelma-ala; tilaohjelmassa eri toimintoihin tarvittava huoneiden ja tilojen teoreettinen pinta-ala. Ohjelmaneliöihin ei lasketa käytävien, porrashuoneiden, teknisten tilojen, hormien tai rakenteiden pinta-alaa.

Käsitettä käytetään tilaohjelman ja tavoitekustannusarvion laatimisen yhteydessä.

hym2

hyöty-ala; suunnitelmasta tai rakennuksesta mitattu, eri toimintoihin käytettävien huoneiden ja tilojen pinta-ala.

Hyötyneliöihin ei lasketa käytävien, porrashuoneiden, teknisten tilojen, hormien tai rakenteiden pinta-alaa. Käsitettä käytetään tilaohjelman ja tavoitehinta- sekä rakennuskustannusarvion laatimisen yhteydessä.

hum2

huoneala; suunnitelmasta tai rakennuksesta mitattu huoneiden pinta-ala. Huonealaan lasketaan kaikkien hyötytilojen, käytävien, porrashuoneiden, teknisten tilojen yms. alat. Huonealaan ei lasketa hormien tai rakenteiden pinta-alaa.

Käsitettä käytetään mm. kustannusarvion laatimisen yhteydessä.

brm2

bruttoala; tilaohjelman pohjalta laskettu tai suunnitelmasta tai rakennuksesta ulkoseinien ulkopinnan mukaan mitattu kokonaislaajuus. Bruttoalaan lasketaan ohjelma-alan/hyötyalan lisäksi käytävien, porrashuoneiden, teknisten tilojen sekä rakenteiden ja hormien ala = kaikki rakennetut alat.

Käsitettä käytetään mm. kustannusarvion laatimisen yhteydessä.

htm2

huoneistoala; huoneistoala on usein sama kuin vuokra-ala. Huoneistoalaan lasketaan ohjelma-/hyötyalan lisäksi myös käytävät ja kevyet väliseinät. Huoneistoalaan ei lasketa rakennuksen porrashuoneita, teknisissä tiloissa, ulkoseiniä, hormeja eikä kantavia rakenteita.

Käsitettä käytetään mm. vuokrasopimuksissa, yhtiöjärjestyksissä jne.

kem2

kerrosala (rakennusoikeus) = kaavajuridinen suure; kerrosalaan luetaan rakennuslain mukaan kerrosten alat sekä se kellarikerroksen ja ullakon ala, johon on sijoitettu rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja.

Myönnettäessä rakennuslupaa 1.1.2000 jälkeen asemakaavoitetulle alueelle, lasketaan ulkoseinän paksuudesta kerrosalaan 250 mm.

Käsitettä käytetään kaavoituksessa, rakennusluvuissa, kiinteistön arviokirjoissa jne.

