

LÄHDERANNAN PÄIVÄKODIN ELINKAARTA JATKAVA KORJAUS

Hankennumero KR3029

Lyhyt hankesuunnitelma

30.1.2024



JULKISIVU KAAKKOON



OSAJULKISIVU LOUNAASEEN YHDYSKÄYTVÄN KOHDALTA

Lähderrannan päiväkotiki, osoite: Lähderrantie 3, 02720 Espoo, kortteli 60002, tontti 2, rakennustunnus 1016311506, rakennusten yhteinen bruttoala 1070 m², muutosalueen bruttoala 1030 m².

Rakennus on valmistunut 1978. Rakennuksen bruttoala on 1028 brm², rakennukseen liittyvien kylmien ulkovarastojen 27 brm² ja jätehuoneen 15 brm². Tilavuus on 3456 m³.

KOHDE

Rakennus on ollut alun perin yksikerroksinen tasakattoinen päiväkotirakennus. Vuonna 2003 koko yläpohjarakenne on uusittu ja vesikatto on muutettu bitumikermillä pinnoitetuksi pulpettikatoksi. Rakennusta on korotettu päiväkodin alueelta IV-konehuoneen ja henkilökunnan taukotilan rakentamisen vuoksi. Päiväkotitoiminnan lisäksi rakennuksessa on ollut talonmiehen asunto sekä neuvolahammashoitola. Neuvolahammashoitolan tilat ovat tällä hetkellä tyhjillään ja talonmiehen asunnossa toimii kerhotila. Leikkihiha on uusittu kesällä 2021.

Rakennus on pääosin puurunkoinen, ja se on perustettu anturoiden varaan ja perusmuuri on kevytharkkorakenteinen. Alapohja on paikalla valettu maanvarainen teräsbetonilaatta. Ulkoseinät ja osa väliseinistä ovat kantavia rakenteita. Julkisivuverhous on alkuperäinen lomalaudoitus sekä puupaneeliverhous, joka on uusittu vesikaton muutoksen yhteydessä. Lämmitysmuotona on kaukolämpö. Ilmanvaihtojärjestelmä on koneellinen tulo-poistoilmanvaihto. Tontilla olevalla paikoitusalueelle on 15 autopaikkaa, joista yksi on LE-mitotettu. Rakennus on varustettu paloilmoinjärjestelmällä.

HANKE

Rakennetaan uusi lämmin yhdyskäytävä päiväkotirakennuksen ja neuvolahammashoitolan välille, jotta saadaan sisäkulkuyhteys teknisten tilojen ohitse neuvolahammashoitolasiipeen. Talonmiehen asunnon ja hammashoitolaneuvolan tilat otetaan päiväkotikäyttöön.

Julkisivuverhous, lämmöneriste sekä asbestipitoinen tuulensuojalevy uusitaan, samalla ulkoseinän tuuletusta ja lämmöneristystä parannetaan. Ikkunat ja ulko-ovet uusitaan. Ikkunaryhmittelyä muutetaan siten, että pitkän räystään vinotuet eivät osu ikkunoiden vesipellitöksen kohdalle.

Kantavien väliseinien rakenteet puretaan alapohjan betonirakenteesta ja uusitaan betonilaatan päälle. Levyseinistä uusitaan kosteusvaurioituneet levytykset sekä eristykset. Märkätiloihin sekä keittiöön liittyvät väliseinät uusitaan harkkorakenteisina. Hammashoitola-neuvolan ja asunnon tiloissa kaikki kevyet väliseinät puretaan uusien tilajärjestelyjen takia.

Pesuhuoneisiin lisätään vesikiertoinen lattialämmitys ja märkäeteisiin lisätään mattosyvennykset alapohjaa purkamalla.

Rakennuksen keskiosan sisäänkäynti muutetaan esteettömäksi, sisäänkäynnin yhteyteen rakennetaan esteetön wc. Uusi sisäänkäynti entiseen neuvolahammashoitolaan rakennetaan esteettömäksi.

Pesuhuoneiden, märkäeteisten, eteisaulojen, ryhmätilojen sekä jakelukeittiön kalusteet, varusteet ja laitteet uusitaan. Pääsääntöisesti kaikki pinnat uusitaan.

Keittiön sisäänkäynnin yhteyteen rakennetaan uusi rullakkovarasto, sisääntulokatos ja luiska uusitaan. Rakennetaan uusi hätäpoistumistieporras 2. kerroksen taukotilasta.

Neuvolahammashoitolan ja asunnon tiloissa madalletaan ikkunoiden alareunaa sekä uusitaan lämpöpatterit sekä kaikki LVI – laitteet ja asennukset. Tila varustetaan uudella ilmanvaihtokoneella.

Vanhalla osalla uusitaan märkätilojen sekä jakelukeittiön vesi- ja viemärijohdot. Vanha lämmönsiirrin uusitaan ja lämmitysverkostoon tehdään perussäädöt.

Valaisimet ja sähköasennukset uusitaan, pois lukien sähköpääkeskus sekä liittymiskaapelit ja vuonna 2018 saneerattu 2. kerroksen IV-konehuone keskuksineen.

Tontin pohjoispuolella on tiheä luonnontilainen metsikkö, joka on aiheuttanut päiväkodin ulkoseinien vihertymistä. Aluetta siistitään poistamalla tiheänä kasvavaa pensaikkoa ja nuorta puustoa. Rakennuksen viereltä poistetaan viisi puuta.

Korjausaste on arviolta 55 %.

AIKATAULU

Tämä elinkaarta jatkava korjaus on odottanut sopivan väistötilan löytymistä. Päiväkotitoiminta väistöä remontin ajaksi syksyllä 2024 valmistuvaan Viherkallion päiväkotiin. Suunnittelu ja lupaprosessi on toteutunut 2021–2022, ja urakka päästään väistön toteutuessa aloittamaan vuoden 2024 loppupuolella.

PÄIVÄKOTIRYHMÄT TILOISSA

Remontin jälkeen päiväkotiin voidaan sijoittaa laskennallisesti 83 lasta yhteensä eli 16 lasta lisää (mitoituksellisesti), kun neuvolahammashoitola ja talonmiehen asunto otetaan päiväkotikäyttöön.

Päiväkodin tiloissa on korjaustöiden jälkeen 5 ryhmää (21 + 14 + 15 + 12 + 21) sekä iltapäiväkerhotila.

KUSTANNUKSET

Kustannusarvio 4.5.2023 oli 2.275.000,00 € (Haahtela-ind.: 119,0 / 1.2023, Hintataso: 115,0 / 5.2023), bruttoala 1030 brm², 2209 €/ brm². Huoneistoala 900,5 hum², hyötyala 773 hym².

TILATEHOKKUUS

9,3 hym²/hoitopaikka, 1,3 brm²/hym².

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

LIITTEET:

- Pinta-alakäsitteet
- Asemapiirustus
- Pohjapiirustukset

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-alaan/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.

