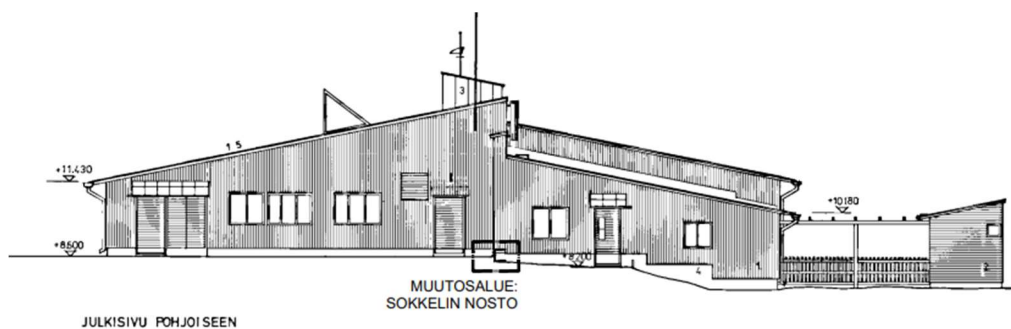


SEILIMÄEN PÄIVÄKODIN ELINKAARTA JATKAVA KORJAUS

Hankenumero KR3155

Lyhyt hankesuunnitelma

16.1.2025



Seilimäen päiväkotiki, osoite Seilimäki 24, 02180 Espoo.

Kiinteistötunnus 49-26-108-1.

ASEMAKAAVA

Lainvoimainen asemakaava SEILIMÄKI-LUKUPURO nro 2333, vuodelta 1980. Käyttötarkoitus YOS11: Opetus- ja sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.

RAKENNUKSET	RAK.TUNNUS	BRUTTOALA	KERROSALA	TILAVUUS
Päiväkotirakennus	102681483W	819 brm ²	819 kem ²	3 530 m ³
Pihavarasto 1	102681484X	7,5 brm ²	7,5 kem ²	
Pihavarasto 2	102681485Y	7,5 brm ²	7,5 kem ²	
Uusi jätevarasto	101512564U	30 brm ²	30 brm ²	(Ei urakassa)

KOHDE

Seilimäen päiväkotiki on vuonna 1988 valmistunut yksikerroksinen puurunkoinen päiväkotirakennus. Alapohja on osin kantava ja tuulettuva ontelolaatta-alapohja ja osin maanvarainen betonilaatta-alapohja. Kantavan osan alla on ryömintätila. Vesikatteenä on saumattu peltikatto. Alun perin päiväkotirakennuksessa ollut talonmiehenasunto on muutettu päiväkodin käyttöön aiemmin, ja koko rakennuksessa toimii nyt kuuden lapsiryhmän päiväkotiki. Rakennuksessa on koneellinen tulo- ja poistoilmanvaihto, ja se on liitetty kaukolämmitysverkkoon. Tontilla on lisäksi kolme talusrakennusta: kaksi identtistä alkuperäistä ulkovälinevarastoa ja yksi uusi jätesuojarakennus. Varastot ovat yksinkertaisia puurunkoisia ja lapekattoisia rakennuksia, jotka on perustettu maanvaraisille laatoille. Uuteen jätesuojarakennukseen ei kohdistu toimenpiteitä.

HANKE

Päiväkotirakennuksessa tehdään elinkaarta jatkava korjaus. Urakan ulkopuolelle on rajattu vastikään uusitut ryhmäkohtaiset pesutilat.

Päiväkotirakennuksen mikrobikasvustohavainnoista johtuen kantavan alapohjan alueella uusitaan alapohjan pintalaatta sekä lämmöneristys, ja ulkoseinien valesokkelista korjataan vaurioalitti rakenteet. Alapohjan korjausalueella puretaan osittain ja uusitaan väliseinät vanhoille paikoille. Vesikaton pintarakenteet ja varusteet uusitaan, myös katoksista ja kahdesta pihavarastosta. Julkisivulaudoitus kunnostetaan ja huoltomaalataan sekä katosrakenteet kunnostetaan. Rakennuksen kantavat ulko- ja väliseinät ovat puurunkorakenteiset, ja ulkoseiniin liittyy nk. valesokkelirakenne ja puurunko on osittain alapohjan ja maanpinnan alapuolella. Ulkoseinärakennetta sekä kantavia väliseinärakenteita puretaan sisäpuolelta tarvittavassa laajuudessa ja ulkoseinissä tehdään valesokkelikorjaus, esimerkiksi Termokenkiä käyttäen. Osalla ulkoseinää sokkelin ulkokuorta korotetaan betonilla valamalla. Osassa kantavia väliseiniä seinän alajuoksupuoli nostetaan lattiapinnan yläpuolelle. Ulkoseinien sisäverhouslevy uusitaan, samoin höyrynsulkumuovi seinän korjausalueella, ja vanhan höyrynsulkumuovin tiiveys liittymissä katon höyrynsulkukerrokseen tarkastetaan ja tiivistetään. Höyrynsulkukerroksen liittymät ikkunoihin, ulkoviin, säleikköihin ja muihin ulkoseinän lävistyksiin tiivistetään. Yläpohjaan ei laajalti tehdä toimenpiteitä, mutta vesivaurion alueelta kaikki vaurioitunut materiaali poistetaan ja rakennetta avataan siinä laajuudessa kuin rakenteen korjaaminen vaatii. Ikkunat säilytetään ja kunnostetaan. Vesikate ja alusrakenteet uusitaan koko katon alueella. Uusi kate on kuumasinkittyä,

maalipinnoitettua ja pystysaumattua teräspeltiä. Kattoikkunat uusitaan alkuperäisen mukaisesti. Sisätiloissa uusitaan pintoja, kalusteita ja varusteita sekä tehdään pieniä väliseinämuutoksia toiminnallisuuden parantamiseksi; vanhan asunnon tiloja muokataan väliseinämuutoksilla ryhmätiloiksi. Tasoerojen välille lisätään kevythissi ruokakuljetuksia varten.

Rakennus on liitetty Fortum Espoo Oyj:n kaukolämpöverkoston. Kaukolämpöpaketti uusitaan ja tehdään tilamuutoksien aiheuttamat muutokset nykyiseen patteri- ja ilmanvaihtoverkoston. Korjauksessa uusitaan rakennusta palveleva pääilmanvaihtokone ja lisätään alapohjan tuuletus sekä uusitaan keittiön huuvat. Rakennuksen sisävalaistusta parannetaan ja sisä- sekä ulkovalaisimet pääosin uusitaan. Tehdään muiden rakennustöiden vaatimat sähkömuutokset.

Tämän elinkaarta jatkavan korjauksen tavoite on siirtää peruskorjausta vähintään 15 vuotta.

Korjausaste on arviolta noin 50 %.

TEHDYT KORJAUKSET

2021 Ryhmien pesutilojen perusparannus, asunto-osan yhdistäminen muuhun rakennukseen ja asunto-osan ilmanvaihtokoneen uusiminen.

2024 Piha-alueiden pintojen ja varusteiden uusiminen sekä uusi jätevarasto.

AIKATAULU

Korjaustyö vaatii väistön. Väistö voitaneen toteuttaa Keraan kesällä 2025, kun Kuninkaisten päiväkotit valmistuu keväällä 2025 ja sen käyttäjät palaavat Kerasta omiin tiloihinsa. Urakka on parhaillaan kilpailutuksen valmistelussa. Suunnitelmat valmistuivat ja rakennuslupa on saatu marraskuussa 2024. Suunnitelmien kustannuslaskelma saatiin joulukuussa 2024.

PÄIVÄKOTIRYHMÄT TILOISSA

Lapsimäärä ei muutu korjausten myötä.

Seilimäen päiväkodin tiloissa on 6 lapsiryhmää (12+8+8+21+14+14), yhteensä 77 rakenteellista varhaiskasvatuspaikkaa.

KUSTANNUKSET

Kustannusarvio 16.12.2024 oli 1 592 000,00 € (Haahtela-indeksi 106,0 / 1.2024, hintataso: 102,0 / 12.2024), urakka-alueen bruttoala 744 brm² (tästä alasta on vähennetty aiemmin perusparannetut pesutilat; koko päiväkotirakennuksen bruttoala on 819 brm²), 2140 € / brm². Huoneistoala 733 hum², hyötyala 609,5 hym².

TILATEHOKKUUS (koko päiväkotirakennus)

7,9 hym²/hoitopaikka, 1,3 brm²/hym².

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

LIITTEET:

- Asemapiirustus (pääpiirustus) ARK 102-001, pv. 26.9.2024.
- Pohjapiirustus (urakkapiirustus) ARK 103-001, pv. 30.11.2024.
- Pinta-alakäsitteet.