



LEPPÄSILLAN PÄIVÄKODIN PERUSKORJAUS

Kohdenumero KR3126
Hankesuunnitelma 8.4.2025



Sisällysluettelo

1	HANKKEEN PERUSTIEDOT	4
2	YLEISTÄ	5
2.1	Hankkeen kuvaus	5
2.2	Hankkeen tarpeellisuus ja kiireellisyys	5
2.3	Väistötilat	6
2.4	Valmistelijat	6
3	HANKKEESTA TEHDYT PÄÄTÖKSET, HANKESUUNNITELMAN PÄÄTÄNTÄ	6
3.1	Tarveselvitys	6
3.2	Hankesuunnitelman toimielinkäsittelyt	6
4	TARPEEN JA TOIMINNAN KUVAUS	6
4.1	Alueellinen tarkastelu	6
4.2	Toiminnalliset perustelut	6
4.3	Toiminnan kuvaus	6
5	RAKENNUSPAIKKA	7
5.1	Asemakaava	7
5.2	Tontti	7
5.3	Kunnallistekniikka, liikenne pysäköinti ja piha	8
6	LAATU JA LAAJUUS	9
6.1	Arkkitehtuuri ja kaupunkikuva	9
6.2	Peruskorjauksen laajuus	9
6.3	Päiväkodin tilat	9
6.4	Ulkoalueet	9
6.5	Tekniset tilat	9
6.6	Rakenneratkaisut	9
6.7	LVI-tekniset ratkaisut	10
6.8	Akustiset ratkaisut	10
6.9	Sähkösuunnitteluun, tieto- ja turvallisuusjärjestelmiin liittyvät ratkaisut	10
6.10	ICT-ratkaisut	10
6.11	Energia ratkaisut	10
7	YMPÄRISTÖTAVOITTEET	10
8	KUSTANNUKSET, BUDJETOINTI JA VUOKRAVAIKUTUS	11
8.1	Investointiohjelma	11
8.2	Tavoitehintaa	11
8.3	Toimitilavuokra	11
8.4	Käyttömenot	11
8.5	Ensikertainen kalustaminen	11
9	TAVOITEAIKATAULU	11
10	TOTEUTUSTAPA	11

11	RISKIEN ARVIOINTI	11
	Aikatauluriski	11
	Toteutumisriski	12
12	TIEDOTUS	12
	LIITTEET	12



Ilmavalokuva kohteesta, keskellä Leppäsillan päiväkoti, vasemmalla asuntorakennus ja oikealla ylhäällä tyyppipäiväkoti Hiirulainen.

1 HANKKEEN PERUSTIEDOT

Hankkeen numero	3126
Kohteen nimi	Leppäsillan päiväkoti, peruskorjaus
Omistaja ja hallinta	Espoon kaupunki, Tilapalvelut -liikelaitos
Käyttäjä	Kasvun ja oppimisen toimiala, suomenkielinen varhaiskasvatus, Leppävaaran palvelualue
Kaupunginosa	Leppävaara, kaava hyväksytty 1981, HAUKKAKALLIO-LEPPÄSILTA MUUTOS 57050 JA 57055
Kortteli	57050 / Yk (Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue, varattu kunnan tarpeisiin)
Tontti	1
Kiinteistötunnus	49-57-50-1
Osoite	Pääskyskuja 11, 02620 ESPOO
Tontin pinta-ala m ² , rakennusoikeus kem ²	9459,35 m ² , 3090 kem ² , käytetty 1355 kem ²
Huoneistoala htm ²	661 htm ² + asunto 78,5 htm ² ennen peruskorjausta, koko päiväkotirakennuksen huoneistoala korjauksen jälkeen 802 htm ² .
Lainvoimainen asemakaava	Kyllä
Rakennuksessa tapahtuva toiminta	Päiväkoti
Hyötyala hym ²	Korjauksen jälkeen 656 hym ²
Tilavuus m ³	2900 m ³ + asunto 260 m ³ ennen peruskorjausta, koko päiväkotirakennuksen tilavuus korjauksen jälkeen 3093 m ³ .
Bruttoala brm ²	727 brm ² + asunto 87 brm ² = 814 brm ² ennen peruskorjausta, peruskorjauksen jälkeen yhteensä 897 brm ² , pihavarastojen kanssa 952 brm ² .
Tehokkuus (peruskorjauksen jälkeen)	1,4 (brm ² jaettuna hym ²)
Mitoitus	5 ryhmää, 80 varhaiskasvatuspaikkaa
Kerroslukku	1
Tarveselvityksen hyväksyntä	Ei tarveselvitystä, koska tämä on käytännössä tekninen peruskorjaus
Rakennusvuosi	1987
Aikataulu	Suunnittelu-aikataulu 3/2024–2/2025 Rakentamisen valmistelu (arvio) 3/2025–6/2025 Rakentaminen (arvio) 7/2025–7/2026
Korjausaste	107 %
Elinkaaritavoite	Korjauksella tavoitellaan vähintään 25 vuoden lisääikää
Tarveselvityksen kustannusennuste	Ei ole tässä peruskorjauksessa (ei tarveselvitystä)
Investointiohjelman talousarvio 2024–26	2,2 milj. €, 2703 €/brm ²
Rakennusosa-arvio toteutus-suunnitelmista	3,65 milj. €, Haahtela-indeksi 102,0 / 1.2025, hintataso: 102,2 / 2.2025, 952 brm ² , 3837 € / brm ² (ROA 4.3.2025)
Henkilökuntamäärä	
Toimitilavuokra (ROA)	347.814,24 € / vuodessa (3/2025), 28.984,52 €/kk
Toiminta- ja henkilöstömenot	1,08 milj. € / vuosi
Ensikertainen kalustaminen	150.000 €

2 YLEISTÄ

2.1 Hankkeen kuvaus

Tehdään tekninen peruskorjaus kuntotutkimusten ja selvitysten pohjalta sekä parannetaan rakennuksen toiminnallisuutta väliseinäsiirroilla ja pienillä rakennuslaajennuksilla.

Kyseessä on vuonna 1987 rakennettu puurakenteinen yksikerroksinen päiväkotikoti. Rakennuksen perustukset ja maanvarainen alapohja ovat betonirakenteisia. Vesikatot ovat puurakenteisia pulpetti- ja harjakattoja, joissa katemateriaalina on konesaumattu pelti. Julkisivut ovat puuelementtirakenteisia ja lautaverhoiltuja. Kantavien väliseinien alaohjauspuut ulottuvat lattiatason alapuolelle. Rakennuksessa on suora sähkölämmitys kattopaneeleilla ja osassa tiloista on sähköinen lattialämmitys.



Rakenteista on saatavilla SWECO:n sisäilmastutkimus toukokuulta 2023 sekä SIRATE:n kosteus- ja rakennetekninen kuntotutkimus ja yläpohjan jatkotutkimus syksyltä 2023 sekä myös asuntorakennuksesta tehty kosteus- ja rakennetekninen kuntotutkimus ja haitta-ainekartoitus. Rakennus on ollut sisäilmakohde.

Peruskorjauksessa toteutetaan seuraavia toimenpiteitä. Alapohjat uusitaan kauttaaltaan ja rakennetaan vesikiertoinen lattialämmitys pääosaan rakennusta. Kantavien väliseinien runkopuut nostetaan lattiatason yläpuolelle ja vaurioituneet lämmöneristeet uusitaan. Ulkoseinäliittymät tiivistetään ja salin yläosan ulkoseinien kosteusvauriot korjataan. Vesikaton peltikatteet ja yläpohjan höyrynsulkumuovit sekä lämmöneristeet uusitaan. Märkätiloissa uusitaan vedeneristeet ja pintamateriaalit sekä kalusteet. Pintamateriaalien ja alakattojen uusimista. Ovet, kiintokalusteet ja keittiölaitteet uusitaan. Rakennetaan yhdyskäytävä asuntorakennukseen ja samalla parannetaan asuntorakennuksen päiväkotikäytävyyttä erityisesti eteistilojen osalta. Rakennusten ilmanvaihdon uudistaminen sekä siivouskeskuksen parantaminen ja varastotilojen varmistaminen tuovat mukanaan myös pientä laajennusta rakennukseen. Tehdään joitakin pieniä tilamuutoksia rakennuksen olevan hahmon sisällä. Vanha piharakennus leikkipihojen väliltä puretaan. Pihaa kunnostetaan, aitalinjauksia muutetaan ja lisätään, sekä rakennetaan uudet pihavarastot sekä aurinkosuojakatoksia. Suunnittelulinjan toukokuussa 2023 tekemän LVIA-hankeselvityksen mukaisesti tässä peruskorjauksessa rakennus liitetään kaukolämpöverkkoon ja päiväkodin lämmitysjärjestelmä uusitaan vesikiertoiseksi lattialämmitykseksi. Lisäksi rakennuksen vesijohdot ja vesijohtokalusteet sekä ilmanvaihtolaitteet ja kanavat sekä rakennusautomaatio uusitaan. Sähkö- ja muita teknisiä järjestelmiä uusitaan.

2.2 Hankkeen tarpeellisuus ja kiireellisyys

Päiväkotirakennus on ollut sisäilmakohde, ja päiväkotitoiminta on jo siirretty väistöön.

Päiväkodin peruskorjaushanke on hyväksytty Espoon investointiohjelmassa toteutettavaksi vuosina 2024–2026.

2.3 Väistötilat

Päiväkotitoiminta on siirtynyt väistöön tammikuussa 2024 Keran ja Kilon päiväkoteihin.

2.4 Valmistelijat

Tilapalvelut-liikelaitos

Sirkka Tepponen, suunnitteluvaiheen rakennuttaja,
Janne Myllylä, hankesuunnittelija (toiminnallisuus),
Jari Hyötyläinen, RAK-suunnittelun ohjaaja,
Janusz Zloch, LVIA-suunnittelun ohjaaja,
Juho-Matti Peltonen, SÄH-suunnittelun ohjaaja,

3 HANKKEESTA TEHDYT PÄÄTÖKSET, HANKESUUNNITELMAN PÄÄTÄNTÄ

3.1 Tarveselvitys

Tästä käytännössä teknisestä peruskorjauksesta ei ole ollut tarpeen tehdä tarveselvitystä.

3.2 Hankesuunnitelman toimielinkäsittelyt

Hankeryhmä 6.3.2025

Toimitilaryhmä 10.4.2025

Kasvun ja oppimisen lautakunta 15.4.2025

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto 28.4.2025

4 TARPEEN JA TOIMINNAN KUVAUS

4.1 Alueellinen tarkastelu

Ei tarvetta tässä peruskorjauksessa.

4.2 Toiminnalliset perustelut

Tässä peruskorjauksessa ei tehdä suuria toiminnallisia muutoksia, koska laajennuksia rakennukseen ei ole tarkoitus tehdä asunto-osaan johtavan yhdyskäytävän ja pohjoispäädyn teknisiä laajennuksia lukuun ottamatta. Toiminnallisuutta on tarkasteltu nykyisen rakennuksen hahmon puitteissa. Märkäeteisten, pesutilojen, ryhmätilojen sekä henkilökunnan tilojen toiminnallisuutta kehitetään pienin väliseinämuutoksin ja kiintokalusteiden uusinnan yhteydessä.

4.3 Toiminnan kuvaus

Päiväkotiin (peruskorjauksen alainen A-talo ja siihen liitettävä asuinrakennus) tulee peruskorjauksen jälkeen viisi lapsiryhmää ja hoitopaikkoja noin 80. Päiväkoti sijaitsee Leppävaarassa, Karakalliossa, hyvien julkisten liikenneyhteyksien varrella. Aukioloaika klo 6.30–17. Rakennusten ikkunoista voi ihailla peltomaisemaa ja luonnossa tapahtuvia vuodenaikojen muutoksia. Lähellä oleva metsä ja Leppävaaran urheilupuisto palveluineen mahdollistavat monipuolisen ulkoilun, retkeilyn ja liikunnan.

Lisäksi tontilla sijaitsee tyyppipäiväkoti Hiirulainen (B-talo), jossa on kolme lapsiryhmää. Asuinrakennuksessa on toiminut ryhmäperhepäiväkoti.

Leppäsillan päiväkoti (A-talo) on toiminut väistötiloissa tammikuun 2024 alusta alkaen Keran päiväkodissa, osoitteessa Karamalmintie 2, 02630 Espoo sekä Kilon päiväkodissa, osoitteessa Aspelintie 3 B, 02630 Espoo.

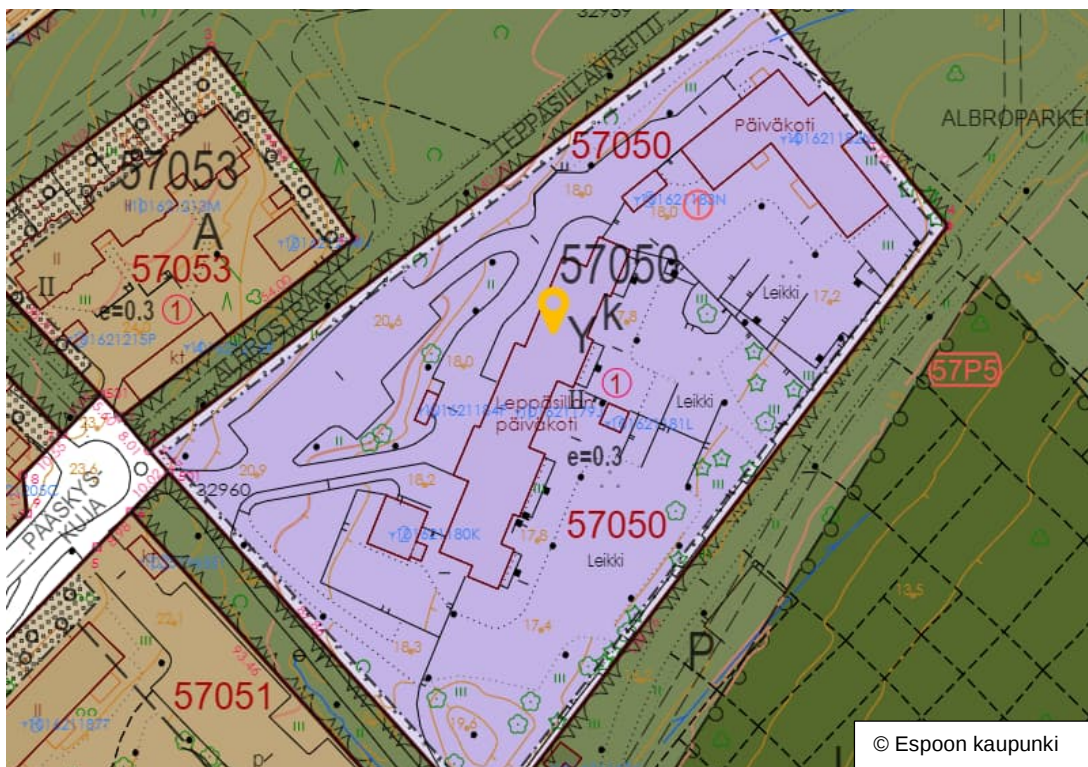


Päiväkodin leikkipihanäkymä

5 RAKENNUSPAIKKA

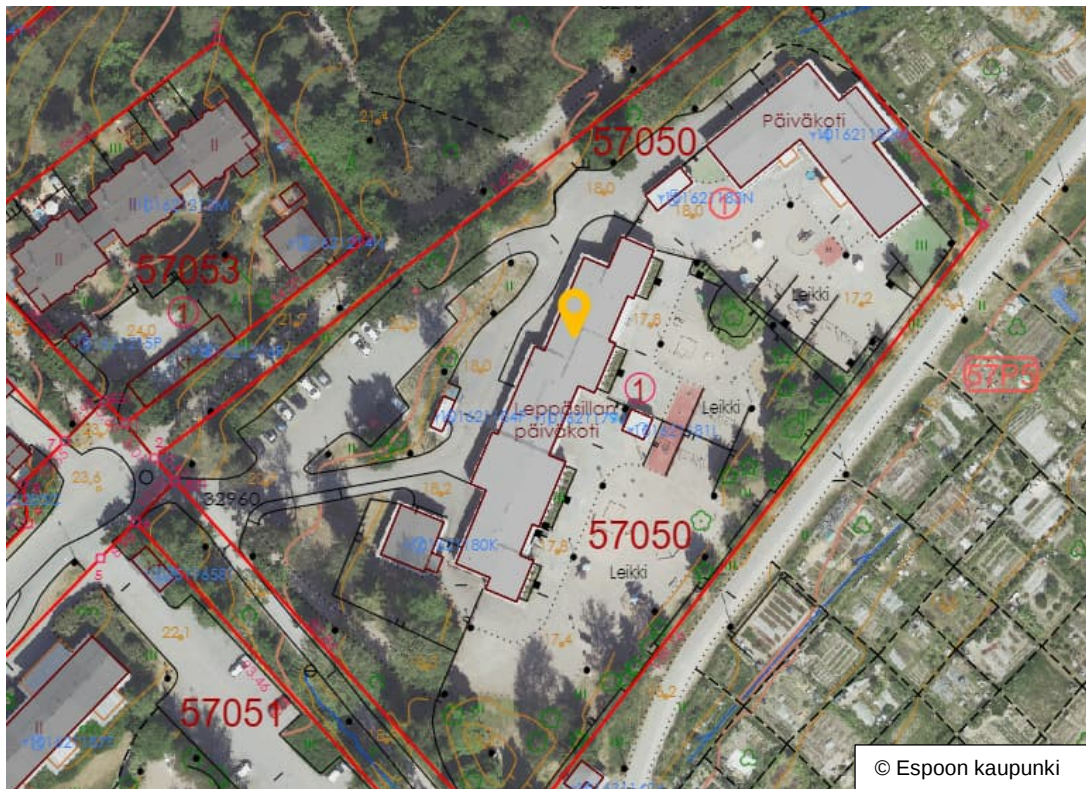
5.1 Asemakaava

Alueella on voimassa oleva asemakaava, joka on vahvistettu 1981. Asemakaavassa tontin kaavamerkintä on Yk eli julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue, joka on tarkoitettu kunnan käyttöön.



5.2 Tontti ja sen rakennuskanta

Tonttijako on tehty. Tontin pinta-ala on 9459,35 m² ja tehokkuusluku 0,3. Tontilla on päiväkotirakennus, tyypipäiväkotirakennus sekä asuinrakennus, joka on ollut päiväkotikäytössä. Lisäksi tontilla on kolme jättesuoja- ja varastorakennusta. Kaavan mukainen rakennusoikeus on 3090 kem² ja valmiiden rakennusten kerrosala ennen nyt tehtäviä pieniä laajennuksia on 1355 kem².



Oleva tilanne tontilla:



5.3 Kunnallistekniikka, liikenne, pysäköinti ja piha

Tontti on liitetty vesi- ja viemäriverkostoihin. Kaukolämpöjohdot kulkevat nyt läheltä, joten rakennus liitetään kaukolämpöön tässä peruskorjauksessa. Kohteessa on tehty kattava piharemontti 2015. Pihaa kunnostetaan myös tässä peruskorjauksessa tarvittavilta osin. Tontilla on paikoitusalue.

6 LAATU JA LAAJUUS

Hankesuunnitelmassa tavoitteet kuvataan yleisesti ja suppeasti.

6.1 Arkkitehtuuri, kaupunkikuva

Peruskorjaus painottuu sisätiloihin ja olevan kunnostukseen, ja sillä on hyvin vähäistä kaupunkikuvallista vaikutusta.

6.2 Peruskorjauksen laajuus

Korjauksen peruslähtökohtana on sisäilmaongelmista kärsineen rakennuksen kuntoon saattaminen ja toiminnallisuuden parantaminen. Korjausaste on arviolta 107 %.

6.3 Päiväkodin tilat

Rakennuksen tilat käsittävät lapsiryhmätilojen lisäksi monitoimisalini, palvelukeittiön, kokous- ja toimistotilat, henkilökunnan sosiaalitilat ja tekniset tilat.

Päiväkodin perustilat säilyvät pitkälti ennallaan tässä peruskorjauksessa lukuun ottamatta asunto-osan liittämistä pääpäiväkotiin. Lisäksi tehdään joitain pienehköjä väliseinämuutoksia.

Peruskorjaushankkeessa noudatetaan Tilapalveluiden sekä Kasvun ja oppimisen toimialan yhteistyössä laatimaa Espoon päiväkotien suunnitteluohjetta sekä tilavaatimuskortteja peruskorjaukseen soveltuvien osien. Tässä peruskorjauksessa joudutaan erilaisten tässä jäljempänä mainittavien toimintojen sijoittelussa tilojen pienen vuoksi soveltamaan tavoitteita.

Lepohuoneista tulee olla varapoistumistie.

Ryhmätilojen lisäksi myös aulat, käytävät, eteiset ja niihin liittyvät sopet ja syvennykset suunnitellaan leikkiin ja oleskeluun sopiviksi.

Materiaalivalinnat, valot ja värit houkuttelevat lasta vaikuttamaan oman oppimisympäristön luomiseen ja muuntamiseen. Myös seinät ja lattiapinta ovat leikkimään ja liikkumaan houkuttelevia. Tilapintojen ja varustuksen värytyksessä pyritään viihtyisyyteen ja rauhallisuuteen.

Tilojen akustiikkaan on kiinnitetty erityistä huomiota.

Henkilökunnan taukotila on erotettavissa erilliseksi tilaksi työsuojelulain mukaisesti.

Palvelukeittiön korjaukset on suunniteltu Espoon kaupungin ruokapalveluiden ohjeiden mukaan.

Tilojen varustelun ja kalustamisen määrä ja laatu perustuvat varhaiskasvatukseen ja Tilapalvelujen yhdessä laatimiin tilakohtaisiin vaatimuksiin, jotka on määritelty tilavaatimuskortteihin suunnittelun lähtökohdiksi.

Tilat suunnitellaan esteettömiksi poikkeuksin, joita olevan rakennuksen rajoitteet aiheuttavat.

Sisustusratkaisuissa otetaan huomioon lapsen mittakaava ja näkökulma. Kalustuksessa otetaan huomioon myös henkilökunnan työergonomia.

6.4 Ulkoalueet

Ulkoalueiden tulee olla esteettömiä, turvallisia ja helposti valvottavia.

6.5 Tekniset tilat

Teknisten tilojen suunnittelussa ja sijoittamisessa otetaan huomioon työturvallisuusvaatimukset. Asennus-, huolto- ja tekniset tilat suunnitellaan niin, että vaivaton kunnossapito ja laitteiston uusimisen tarpeet on otettu huomioon.

6.6 Rakennesuunnitteluratkaisut

Rakennusten kuormitukset, rakenteet ja U-arvot suunnitellaan voimassa olevien lakien, asetusten, määräysten ja normien mukaan. Rakenteet suunnitellaan ja toteutetaan siten, että rakennuksen hyvä sisäilmasto, terveet rakenteet ja tekniikka toteutuvat rakennuksen käyttöiän ajan. Tavoitteena on vähintään 25 vuoden lisäaika rakennuksen elinkaarelle. Kohteen kosteudenhallinnan suunnittelussa ja toteutuksessa sovelletaan Kuivaketju 10 -menettelyä. Kattavalla sääsuojauksella estetään rakenteiden ja kosteudelle arkojen materiaalien kastuminen sateista tai jään sekä lumien sulamisesta. Suunnittelussa on noudatettu Tilapalvelujen rakenneteknisiä suunnitteluohjeita.

Peruskorjauksessa toteutetaan seuraavia rakenteellisia toimenpiteitä:

- Maanvarainen alapohja uusitaan ja liittymät tiivistetään tarkoitukseen soveltuvilla tiivistystuotteilla. kevyet väliseinät joudutaan uusimaan työteknisistä syistä. Siten myös lattioiden pintamateriaalit ja väliseinät menevät uusiksi.
- Kantavien väliseinien alaohjauspuut nostetaan lattiatason yläpuolelle ja mikrobivaurioituneet lämmöneristeet uusitaan.
- Ulkoseinien seinäliittymät tiivistetään ja salin yläosan ulkoseinien kosteusvauriot korjataan.
- Yläpohja- ja vesikattorakenteet korjataan: peltikatteet ja höyrynsulkumuovit sekä lämmöneristeet uusitaan.
- Märkätiloissa uusitaan vedeneristeet ja pintamateriaalit sekä kalusteet.
- Sisäpintojen pintamateriaalit kuten lattiamateriaalit uusitaan.
- Alakatot uusitaan

6.7 LVIA-tekniset suunnitteluratkaisut

Suunnittelussa noudatetaan Tilapalvelujen LVIA-tekniisiä laatuvaatimuksia ja LVIA-suunnitteluohjetta. Rakennus liitetään kaukolämpöverkkoon ja päiväkodin lämmitysjärjestelmä uusitaan vesikiertoiseksi **lattia**lämmitykseksi. Lisäksi rakennuksen vesijohdot ja vesijohtokalusteet sekä ilmanvaihtolaitteet ja kanavat sekä rakennusautomaatio uusitaan. Vaurioituneet viemärit uusitaan – myös piha-alueella.

6.8 Akustiset suunnitteluratkaisut

Suunnittelussa noudatetaan Espoon päiväkotien akustista suunnitteluohjetta. Tavoitteena on rauhallinen, meluton ympäristö.

6.9 Sähkösuunnitteluun sekä tieto- ja turvallisuusjärjestelmiin liittyvät ratkaisut

Sähköasennusten yksityiskohtaiset ja ajantasaiset vaatimukset tullaan esittämään Espoon kaupungin Tilapalvelut -liikelaitoksen Sähkösuunnitteluohjeissa ja tilavaatimuskorteissa, jotka täydentävät toisiaan. Lähtökohtaisesti kaikki Leppäsillan päiväkodin nykyiset sähköasennukset puretaan pienjänniteliittymisjohtoa, maadoituselektrodia ja tietoliikenneliittymiskaapelia lukuun ottamatta. Ulkovalaistuksen maakaapelointia voidaan hyödyntää siltä osin kuin valaisimien paikat säilyvät ennallaan.

6.10 ICT-suunnitteluratkaisut

Suunnittelussa noudatetaan kasvun ja oppimisen toimialan ICT- ratkaisuohteistusta ja Espoon Tietohallinnon laitteistohankintatietoja.

6.11 Energia

Ratkaisuissa tähdätään mahdollisimman pieneen energiankulutukseen Tilapalvelujen kirjaamien energiatehokkuusvaatimusten ja -tavoitteiden mukaisesti.

7 YMPÄRISTÖTAVOITTEET

Suunnittelun tavoitteena on ollut rakentamis- ja ylläpitokustannuksiltaan edullinen, käyttäjää tyydyttävä ja teknistaloudellisesti hyvä kokonaisratkaisu, jossa on huomioitu kestävä kehityksen periaatteet muun muassa joustavuuden kannalta – tämä kaikki mahdollisuuksien mukaan soveltaen korjausrakentamiseen olevassa sisäilmaongelmista kärsineessä rakennuksessa.

8 KUSTANNUKSET, BUDJETOINTI JA VUOKRAVAIKUTUS

8.1 Investointiohjelma vv. 2024–2031

Vuoden 2024–2031 investointiohjelmassa hanke ajoittuu vuosille 2024–2026:

2024:	200.000 €
2025:	1.000.000 €
2026	1.000.000 €
Yht.	2,2 milj. €

8.2 Tavoitehinta

Päiväkodin toteutussuunnitelmien pohjalta laskettu tarkennettu rakennusosa-arvio 4.3.2025 on 3,65 milj. €, Haahtela-indeksi 102,0 / 1.2025, hintataso: 102,2 / 2.2025, 952 brm², 3837 € / brm².

8.3 Toimitilavuokra

Toimitilavuokra on laskettu rakennusosa-arvion perusteella: 347.814,24 € / vuodessa (3/2025), 28.984,52 €/kk. Toimitilavuokraan sisältyy ylläpito, vesi ja Tilapalvelujen hallintokulu.

8.4 Muut käyttömenot

Toiminta- ja henkilöstömenot 1,08 milj. € / vuosi.

8.5 Ensikertainen kalustaminen

Ensikertaiseen kalustamiseen kasvun ja oppimisen toimiala esittää 150 000 €.

Ensikertaiseen kalustamiseen kuuluu irtokalustus, toiminnan vaatima irtain varustelu ja irtaimet laitteistot.

9 TAVOITEAIKATAULU

Suunnittelu ja rakennuslupa 3/2024–3/2025

Rakentamisen valmistelu, arvio 3/2025–6/2025

Rakentaminen, arvio 7/2025–7/2026

10 TOTEUTUSTAPA

Hanke on normaali Tilapalvelujen rakennuttamistehtävä ja toteutetaan todennäköisesti kokonaisurakkana.

11 RISKIEN ARVIOINTI

Aikatauluriski

Ei erityistä kirjattavaa.

Toteutumisriski

Ei erityistä kirjattavaa.

12 TIEDOTUS

Hankesuunnitelman hyväksymisestä ja hankkeen etenemisestä tiedotetaan Espoon kaupungin tiedotusmenettelyn mukaan. Lisäksi suoritetaan lakisääteiset lupa-asioihin yms. liittyvät tiedotukset ja kuulemiset.

LIITTEET

1. Pinta-alakäsitteet
2. Leppäsillan pvk pinta-ala ja tilavuuslaskelmat
3. Seuraavat piirustukset:
 - ARK Leppäsilta asemapiirustus 1:500
 - ARK Leppäsilta Pohjapiirustus 1:100
 - ARK Leppäsilta leikkaus A-A ja B-B 1:100
 - ARK Leppäsilta julkisivut kaakkoon ja luoteeseen 1:100
 - ARK Leppäsilta julkisivut koilliseen ja lounaaseen 1:100
 - PIHA Leppäsillan päiväkodin peruskorjaus 1:200
 - AR 103_001 Leppäsilta pohjapiirros, lohko A 1:50
 - AR 103_001 Leppäsilta pohjapiirros, lohko B 1:50
 - AR 003-002 Leppäsillan päiväkoti vesikatto 1:100

LIITE 1.

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

hyötyala; 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, teknisiä tiloja, ulkoseiniä, hormoneja 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, rakennusluissa, kiinteistön arviokirjoissa jne.