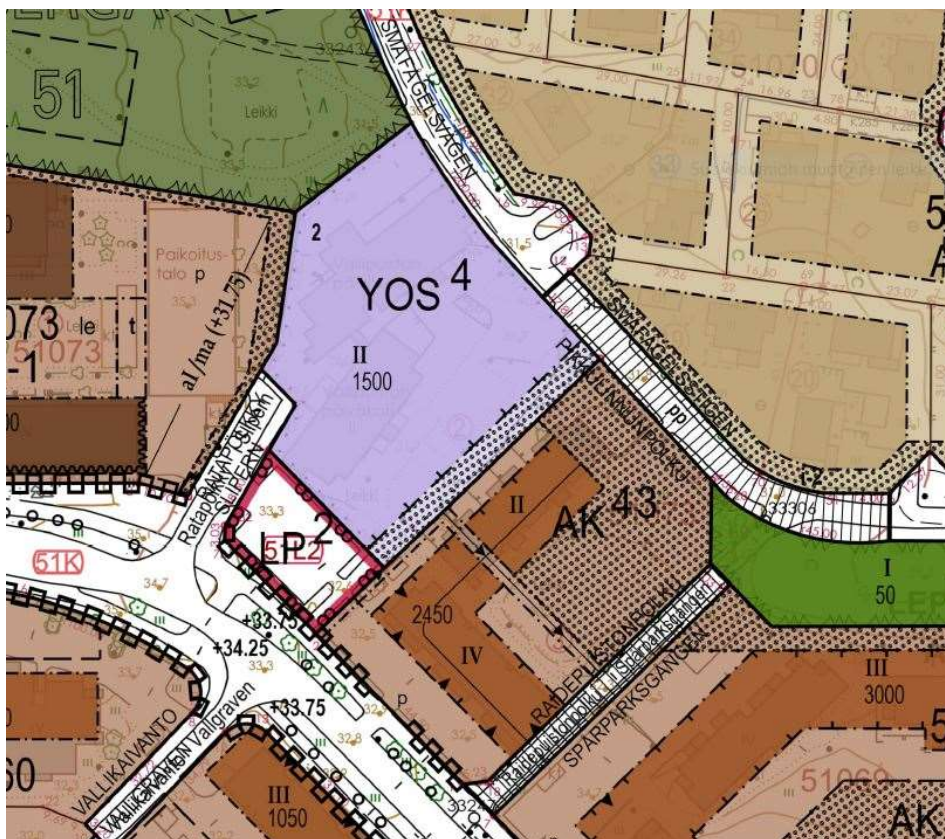


HANKKEEN NIMI:

VALLIPUISTON PÄIVÄKOTI KORTTELISSA 51073

UUDISRAKENNUS, KORVAA VANHAN VALLIPUISTON PÄIVÄKODIN
HANKENUMERO: 3179

HANKESUUNNITELMA 7.8.2023
PÄIVITETTY 14.8.2025



1	HANKESUUNNITELMAN LAADINTA.....	3
2	PERUSTIEDOT	3
3	HANKKEEN KUVAUS	4
4	NYKYISESEN VALLIPUISTON PÄIVÄKODIN AIEMPIÄ KORJAUKSIA JA KUNTOTUKIMUKSIA	5
5	HANKKEEN TARPELLISUUS JA KIIREELLISYYS.....	5
6	TOIMINNAN KUVAUS	6
5	LAATU JA LAAJUUS	6
6	HANKKEEN AIKATAULU	10
7	TAVOITEHINTA	11
8	RISKIEN ARVIOINTI	11
9	VIESTINTÄ JA PÄÄTÖKSENTEKO.....	11
10	HANKESUUNNITELMAA TÄYDENTÄVÄT SUUNNITTELUOHJEET	11
11	HANKESUUNNITELMAN LIITTEET	12

1 HANKESUUNNITELMAN LAADINTA

Tilapalvelut-liikelaitos / Suunnittelupalvelut

Tekniikantie 15, PL 6200
02070 ESPOON KAUPUNKI

Hankepäälikkö	Marja Harju
Rakennesuunnittelun ohjaus	Mikko Otranen
LVIA-suunnittelun ohjaus	Emilia Pettersson
Sähkösuunnittelun ohjaus	Veli-Pekka Tynkkynen
Hankesuunnittelija	Janne Myllylä
Geo-suunnittelun ohjaaja	Tiina-Liisa Toivanen
Kustannuslaskenta	Juha Pentikäinen

Tilapalvelut-liikelaitos / Toimitilajohtaminen

Tekniikantie 15, PL 6200
02070 ESPOON KAUPUNKI

Vuokraus / Kiinteistöassistentti Kati Meirto

2 PERUSTIEDOT

HANKKEEN NIMI, HANKE- JA DIAARINUMERO

Vallipuiston päiväkot
Hankennumero 3170
Dnro: 5797/10.03.02/2022

KIINTEISTÖTUNNUS

049-51-73-2

HANKKEEN OSOITE

Ratapolkky 1 02600 Espoo

TON TIN TIEDOT

YOS-tontti 2,
Kortteli 51073, kaupunginosa 51,
Tontin koko 3697 m²,
Rakennusoikeus 1500 kem²,
Tontille saa rakentaa 2-kerroksisen rakennuksen.

ASEMAKAAVA

Tontilla on voimassa oleva asemakaava.

HANKKEEN LAAJUUS

alustava hyötyala 1100 hym²
toteutunut bruttoala 1772 brm² (sisältäen kylmät varastot ja jätevarasto)
laskennallinen huoneistoala 1506 htm² (0,85xbrm²)

alustava tilavuus 7100 m³

Lasten käytössä olevia tiloja on n. 900 hym² (=7,1 hym² / lapsi)

HENKILÖMÄÄRÄ

henkilömäärä: 126 varhaiskasvatuspaikkaa, 26 henkilökuntaa, vaihtuvan henkilökunnan määrä sovitaan erikseen.

KÄYTTÄJÄ

Kasvun ja oppimisen toimiala, suomenkielinen varhaiskasvatus.

3 HANKKEEN KUVAUS

Leppävaaran kaupunginosassa YOS-tontilla korttelissa 51073 tontilla 2 osoitteessa Ratapolkky 1 02600 Espoo puretaan vanha huonokuntoinen, sisäilmaongelmainen Vallipuiston päiväkotiki ja tilalle rakennetaan uudisrakennuksena korvaava Vallipuiston päiväkotiki. Päiväkodin pihalle tulee jätevarasto sekä kylmät leikkivälinevarastot ja rullakkovarasto.

Uusi päiväkotirakennus on 6-ryhmäinen, kaksikerroksinen ja pinta-alaltaan n. 1624 kem² (1772 brm²). Uuteen päiväkotirakennukseen varastointeen käytetään koko tontin rakennusoikeus.

Nykyistä päiväkodin huoltopihaa, saattopaikka ja henkilökunnan autopaikka-aluetta laajennetaan tarpeen vaatiessa. Nykyisen pihan leikkivälineitä, istutuksia ym. joudutaan osittain purkamaan ja lisäämään.

TONTTI

Tontti sijaitsee Vallikallion alueella Pohjois-Leppävaarassa. Tontti on tasainen ja siinä on riittävästi tilaa 6-ryhmäisen kaksikerroksisen päiväkodin pihalle sekä henkilökunnan autopaikoille ja huoltoliikenteelle.

Tontin ympäristössä on runsaasti omakoti-, rivitalo- ja kerrostalovaltaista asutusta ja sen läheisyydessä on Leppävaaran urheilupuisto runsaine liikuntamahdollisuuksineen. Tontti sijaitsee hyvien julkisten sekä muun ajoneuvo- ja kevyen liikenteen yhteyksien varrella ja se on liikenteellisesti hyvin saavutettavissa. Lasten piha on päiväkodin ulkopuolisina aikoina ympäristön asukkaiden käytettävissä.

Tontin muoto, hyvä sijainti ja sekä pihatiloilta vaadittava turvallisuus ja valvottavuus ovat lähtökohdat kaksikerroksisen uudisrakennuksen sijoittamiselle tontille.

KUNNALLISTEKNIikka

Alueella on valmis kunnallistekniikka. Rakennuksen lämmönlähteeksi tulee maalämpö. Rakennus liitetään alueen vesi-, viemäri- ja sadevesiverkostoihin. Hulevesiä viivytetään tontilla sekä tukeudutaan läheiseen sadevesiviemäriin.

4 NYKYISEN VALLIPUISTON PÄIVÄKODIN AIEMPIÄ KORJAUKSIA JA KUNTOTUTKIMUKSIA

Nykyinen Vallipuiston päiväkotikoti on rakennettu vuosina 1982-84. Sen jälkeen päiväkodin rakennuksiin on tehty sisäilmaan liittyviä korjauksia mm. ilmanvaihdon päätelaitteiden korjaustöitä, ilmanvaihdon säätöitä ja nuohous sekä salaoja- ja sadevesijärjestelmien huuhtelu ja kuvaus sekä muutamille sivuille salaojan korjauksia. Rakennuksiin on tehty lisäksi rakenneliittymien tiivistystöitä, lattialuukkujen uusimista, akustovillojen uusimista ja sisäseinien maalaustöitä. Myös osaa kattoa on korjattu sekä eristevilloja vaihdettu. Rakennukset on tehty ylipaineiseksi. Päiväkotiin on tehty laaja piharemontti.

A-insinöörit Oy on tehnyt rakennuksiin sisäilma-, rakenne ja kosteustekninen kuntotutkimuksen, joka valmistui 16.1.2023. Tutkimuksen tarkoituksena oli selvittää päiväkotirakennusten ulko- ja väliseinien sekä alapohjan kuntoa ja rakenteita sekä seurata sisäilman olosuhteita tulevan peruskorjaushankkeen lähtötiedoiksi.

5 HANKKEEN TARPELLISUUS JA KIIREELLISYYS

RAKENNUKSIEN SISÄILMAONGELMAT

Vallipuiston päiväkodin henkilökunta ja lapset ovat kärsineet nykyisissä päiväkotirakennuksissa sisäilmaongelmista. Rakennusten rakenteissa on suunnittelu- ja rakentamisvirheitä, jotka ovat johtaneet rakennusten kosteusongelmiin ja mikrobivaurioihin. Osassa päiväkodin tiloissa on maakellarin hajua. Päiväkodin rakennukset ovat 40 vuotta vanhoja ja moni asia rakennuksissa on tullut elinkaarensa päähän.

Ulkoseinissä on ns. valesokkeliratkaisu eli ulkoseinärakenne alkaa lattiapinnan alapuolelta. Tämän vuoksi maaperän kosteus on päässyt ulkoseinän rakenteisiin ja ulkoseinien eristevillat ovat kostuneet ja mikrobivaurioituneet.

Alapohjassa ei ole kosteussulkua ja maapohjana on hienojakoista maa-ainesta sisältävää hiekkaa, jolloin maaperän kosteus pääsee nousemaan kapillaarisesti alapohjarakenteisiin aina betoniin asti muodostaen niihin kosteutta sekä kasvualustan haitallisille mikrobeille. Alapohjassa on havaittu kosteuden puolesta koholla olevia alueita siellä täällä, joka johtunee alapohjarakenteen kosteussulun puuttumisesta. Kantavat seinät alkavat betonin pinnalta ja kosteus pääsee nousemaan kapillaarisesti myös niiden rakenteisiin ja mikrobivaurioittamaan niitä. Kantavissa seinissä on kostuneita ja mikrobivaurioituneita seiniä ja eristevilloja.

Rakennuksien sokkeli on monin paikoin liian matala (reilusti alle 300 mm) ja julkisivulaudoitus ulottuu melkein maanpintaan asti. Lumi ja loska pääsevät vaurioittamaan seinärakenteita. Osassa rakennusta pihan maanpinta laskee selvästi rakennukseen päin ja pintavedet voivat siksi laskea rakennusta kohden vaurioittaen perustuksia ja seinärakenteita.

Pulpettikatolla olevan seinämän ikkunat ovat liian lähellä pulpettikaton lapetta, jolloin lumi pääsee kostuttamaan seinärakenteita sekä ikkunoiden rakenteita. Peltikatetta ei ole nostettu seinämälle 300 mm. Kiinteiden ikkunoiden ikkunapellitys on liian kapea, ja vesi ei pääse valumaan pellin päältä maahan kastelematta seinää. Kyseiset ikkunat ovat huonossa kunnossa ja niiden väleissä on kosteusjälkiä.

Ulkoseinän puuverhouksen takana ei ole kaikissa ulkoseinissä nykyaikaista tuplarimoitusta. Tämän vuoksi ulkoseinärakenteen tuuletus ei toimi optimaalisesti.

Päiväkodin ilmanvaihto ei ole riittävä. Siellä ei ole S2 sisäilmaluokan ilmamääriä 21 lapselle per kotialue. Rakennuksissa ei ole Radonpoistojärjestelmää.

Lisäksi viemärit ja vesijohdot ovat elinkaarensa päässä. Kiintokalusteet ja varusteet sekä rakennuksen sähköistys ovat pääosin alkuperäiskuntoisia. Rakennukset ovat hyvin kuluneita ulko- ja sisäpinnoiltaan. Päiväkodin keittiön yhteydessä ei ole hääkivarastoa kuljetuslaatikoille ja rullakoille. Päiväkodin kotialueet eivät ole kaikilta osin nykystandardien mukaisia. Osa kotialueista on suunniteltu pienemmällä ryhmämitoituksella ja osa ryhmistä käyttää jaettuja wc-pesutiloja.

PÄÄTELMÄT

Tehdyn kuntotutkimuksen ja korjausesityksen perusteella Vallipuiston päiväkodin peruskorjaustarve on niin suuri, että kyseessä on kustannuksiltaan sekä suunnittelu- ja rakentamisaikataulultaan uuden rakennuksen rakentamiseen verrattavissa oleva hanke.

Esitetyn peruskorjauksen korjausaste on 81,7% ja kustannusarvio on 5,3 M€. Peruskorjauksen bruttoneliöhinta on 4036 €/brm² (Haahtela indeksi 119,0 1/2023).

Vesikaton korjaus ei ole tässä peruskorjausesityksessä ja sen korjaus sekä siitä aiheutuvat lisäkustannukset tulisivat vielä ajankohtaiseksi lähitulevaisuudessa.

Peruskorjauksen korjausaste kokonaisuudessaan on siten suurempi kuin nyt laskettu peruskorjauksen korjausaste ja peruskorjauksen neliöhinta tulisi kokonaisuudessaan olemaan suurempi kuin nyt laskettu neliöhinta. Peruskorjauksen neliöhinta on samaa suuruusluokkaa kuin uudisrakennuspäiväkodin neliöhinta, kun otetaan huomioon myös lähitulevaisuudessa tarvittavat korjaukset. Peruskorjattavan päiväkodin pinta-ala on pienempi, kuin uudisrakennuspäiväkotivaihtoehto.

Peruskorjaus ei ole taloudellisesti eikä terveellisyys- ja turvallisuuskohdat huomioon ottaen järkevää. Nykyisten mikrobivaurioiden rakenteiden ja mm. valesokkelin korjaus kengittämällä peruskorjaukseen sisältyy isoja taloudellisia ja terveysturvallisuusriskejä. Peruskorjauksen sijaan on päädytty purkamaan vanha Vallipuiston päiväkotia ja rakentamaan uudisrakennuksena korvaava Vallipuiston päiväkotia.

Uudisrakennusvaihtoehdossa päiväkodista voidaan suunnitella rakenteiltaan, teknisiltä ominaisuuksiltaan ja tilasuunnittelultaan nykystandardien mukainen ja käyttäjiä toiminnallisia vaatimuksia palveleva päiväkotia. Päiväkodin tiloista saadaan terveelliset ja turvalliset eikä jää riskiä, että tiloihin jäisi mikrobivaurioituneita kohtia, jotka aiheuttaisivat päiväkodin lapsille ja henkilökunnalle terveydellistä haittaa.

6 TOIMINNAN KUVAUS

ALUELLINEN TARKASTELU

Varhaiskasvatuksen palveluverkon näkökulmasta Vallipuiston päiväkotia on tarpeellinen säilyttää alueella. Varhaiskasvatusikäisten lasten määrän ja varhaiskasvatuksen osallistumisasteen nousun perusteella varhaiskasvatuksessa olevien lasten määrä itäisen Leppävaaran alueella nousee 316 lapsella vuoteen 2026 mennessä.

5 LAATU JA LAAJUUS

PÄIVÄKODIN TILAT JA NIIDEN LIITTYMINEN TOISIINSA

Vallipuiston uudisrakennuksena toteutettava korvaava päiväkotisuunnitelmaan 6 lapsiryhmälle, jotka tulevat suomenkielisen varhaiskasvatuksen käyttöön. Hankkeessa noudatetaan Espoon kaupungin Tilapalvelut - liikelaitoksen ja Kasvun ja oppimisen toimialan yhteistyössä laatimaa Espoon päiväkotien suunnitteluohjetta. Tilasuunnittelun lähtökohtana toimii hankesuunnitelman liitteenä oleva alustava tilaohjelma. Mallista poikkeaminen sovitaan yhteisesti.

Tilaohjelman mukaiset hankkeen arvioidut laajuudet ovat: bruttoala 1562 brm², hyötyala 1100 hym² ja kerrosala 1495 kem².

Päiväkodin tilat suunnitellaan 10 kk-6-vuotiaille lapsille. Lapsiryhmien tilat jäsennetään kotialueiksi, jotka kaikki varustetaan 25 lapselle. Kotialueet suunnitellaan kotialuepareina, joilla on yhteinen sisäänkäynti ja kuraeteinen. Kullakin lapsiryhmällä on omat eteis- ja wc-/pesuhuonetilat. Kotialueella on kolme ryhmähuonetta, joista ryhmähuone 1 on leikkitala ja siitä on yhteys ryhmähuoneeseen 2 (lepohuone). Kahden kotialueen lepohuoneina toimivat ryhmähuone 2 tilat suunnitellaan siten, että niistä on käynti toisiinsa ja myös muuhun kuin leikkitalaan, jolloin se toimii myös lepotilan varapoistumistienä. Ryhmähuone 3 on kotialueella sijaitseva pienryhmähuone, joka tulee olla hyvin valvottavissa kotialueen muista tiloista. Kotialueparin varastot voidaan yhdistää yhdeksi varastotilaksi. Varasto on välittömästi saavutettavissa kummaltakin kotialueelta.

Pelastuslaitoksen vaatimus on, että jos lepohuoneita sijaitsee toisessa kerroksessa, rakennetaan toisesta oviyhteydellä toisiinsa liittyvästä lepohuoneesta suora yhteys varsinaiseen kunnolliseen uloskäytävään tai oviyhteys säältä suojattuun varatieportaaseen. Ryhmätilojen lisäksi myös aulat, käytävät, eteiset ja niihin liittyvät sopet ja syvennykset suunnitellaan leikkiin ja oleskeluun sopiviksi. Käynti kotialueelta toiselle pyritään suunnittelemaan käytävän sijasta yhteisöllisten aulamaisten tilojen kautta, joille voidaan sijoittaa lasten toimintaa ja ruokailutilaa. Kädentaitojen harjoittaminen (mm. käsityöt ja nikkarointi) sekä arkiaskareet (mm. leipominen) ovat luonteva osa lasten elämää. Lukemiseen, kirjojen katseluun, olemiseen ja rauhoittumiseen tarkoitettuja soppia löytyy jokaiselta kotialueelta. Digitaalisia välineitä, sovelluksia ja ympäristöjä hyödynnetään dokumentoinnissa, leikeissä, vuorovaikutuksessa, peleissä, tutkimisessa, liikkumisessa sekä taiteellisessa kokemisessa ja tuottamisessa.

Materiaalivalinnat, valot ja värit houkuttelevat lasta vaikuttamaan oman oppimisympäristön luomiseen ja muuntamiseen. Myös seinät ja lattiapinta ovat leikkimään ja liikkumaan houkuttelevia. Kaikilla kotialueilla on puolapuupari, renkaat ja köydet. Tilapintojen ja varustuksen väryksessä pyritään viihtyisyyteen ja rauhallisuuteen.

Päiväkotien yhteiskäyttöisiä tiloja ovat ruokailutilat, monitoimitilat ja osa pienryhmätiloista sekä henkilökunnan tilat. Isossa rakennuksessa yhteisten tilojen saavutettavuuteen kiinnitetään erityistä huomiota. Lisäksi suunnitellaan kotikeittiötila, joka voidaan toteuttaa esim. syvennyksenä aulaan, ruokailutilan yhteyteen tai erotettavana tilana henkilökuntatilojen yhteyteen.

Lapsiryhmät käyttävät ruokailutilaa monenlaiseen toimintaan useita kertoja päivässä. Ruokailutilat suunnitellaan sijainniltaan keskeiselle paikalle lähelle keittiötä. Ruokailutilassa on erillinen käsienvesuallas. Ruokailutilan läheisyyteen sijoitetaan tarvittaessa wc-tila.

Monitoimisali suunnitellaan ja varustetaan lasten liikuntakäyttöön sopivaksi. Monitoimisalin ja välinevaraston sijainti ryhmähuoneiden läheisyydessä mahdollistaa tilan vapaan käytön lapsille pitkän päivän. Salin yhdistäminen aula- yms. tiloihin mahdollistaa sen monipuolisen käytön.

Henkilökunnan tilat suunnitellaan kokonaisuudeksi ääneneristystarpeet huomioon ottaen. Henkilökunnan taukotila on erotettavissa erilliseksi tilaksi työsuojelulain mukaisesti.

Palvelukeittiön tilat suunnitellaan Espoon kaupungin ruokapalveluiden ohjeiden mukaan. Palvelukeittiöön on erillinen sisäänkäynti huoltopihalta.

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

Tilat suunnitellaan esteettömiksi Espoon esteettömän rakentamisen ohjeen mukaisesti ja niiden akustiikkaan tulee kiinnittää erityistä huomiota. Tilojen tulee olla helposti valvottavia. Selkeä pohjaratkaisu, avoimuus, sujuvat kulkureitit ja riittävä valaistus lisäävät turvallisuutta ja viihtyisyyttä.

Tila- ja sisustusratkaisuissa otetaan huomioon lapsen mittakaava, ulottuvuus ja tilan hahmottuminen lapsen horisontista. Samalla ratkaisuissa on huomioitava henkilökunnan työergonomia.

ULKOALUEET

Päiväkodin ulkoalueet jäsennetään leikkipihaksi sekä saatto-, pysäköinti- ja huoltoliikennealueiksi. Ulkoalueet ovat esteettömiä, turvallisia ja helposti valvottavia.

Saattopaikoituksesta on turvallinen kulkuyhteys leikkipihan kautta päiväkodin sisäänkäynneille. Saatto- ja huoltoliikenne eivät saa ristätä jalankulku- ja pyöräilyreittien kanssa. Saattoliikenteelle varataan pysäköintipaikkoja 6 ap, henkilökunnalle pysäköintipaikkatavoitemäärä on 14 ap. Lisäksi toteutetaan vähintään yksi esteetön autopaikka.

Polkupyörien paikoituksen osalta pyöräpaikkamäärätavoite on määriteltä käyttäen uusien asemakaavahankkeiden mitoitusta, jossa päiväkodeille määritellään toteutettavaksi pyöräpaikkoja vähintään 1 pyöräpaikka / 100 kem². Vallipuiston päiväkotihankkeen laajuudella mitoituksen mukainen tavoitemäärä tällä periaatteella on yhteensä 15 pp, joista noin puolet suunnitellaan runkolukittavina ja katettuina.

Leikkipihan tavoitelaajuus on noin 1890 m² eli 15 m² / varhaiskasvatuspaikka.

Leikkipiha varustetaan lasten ikäkausien mukaista toimintaa varten. Eri-ikäisille tarkoitettut pihalueet voidaan erottaa toisistaan maastomuodoilla, kasvillisuudella tai aidoilla.

Pihalle suunnitellaan sekä valoisia että tuulelta ja auringon paahteelta suojattuja paikkoja.

Kiinteistönhuollon tarpeet ja ilkvallan ehkäisy otetaan huomioon leikkipihan suunnitelmassa. Piha-alueen tulee olla helposti valvottavissa ja ylläpidettävissä. Suunnitelmassa varataan tilaa lumen auraukselle ja kasvillisuudelle.

RAKENNESUUNNITTELURATKAISUT

Suunnittelussa noudatetaan Tilapalvelujen rakennusteknisiä laatuvaatimuksia ja suunnitteluohjeita. Tavoitteena on virheettömät, kosteusongelmattomat ja helposti huollettavat rakenteet ja materiaalit. Runkoratkaisun tulee tukea tilajaon elinkaaren aikaisia muuttamistarpeita.

Suunnittelussa noudatetaan voimassa olevia lakeja, asetuksia ja määräyksiä, sekä RYL laatuvaatimuksia, RT-, RATU-, Infra- ja KH-kortteja, Eurokoodi-normistoa, RIL- ja BY-ohjeita.

Rakenteiden on oltava sellaiset, että ne täyttävät yleiset terveys-, turvallisuus- ja tekniset vaatimukset ja ovat yleisesti hyväksi todettuja. Kaikkien materiaalien on täytettävä asetettujen materiaali-, puhtaus- ja sisäilmaluokitusten vaatimukset.

Rakenteet suunnitellaan ja toteutetaan ja rakenteita ylläpidetään siten että rakennuksen hyvä sisäilmasto, terveet rakenteet ja tekniikka toteutuvat rakennuksen elinkaaren ajan. Rakennuksen vaipparakenteiden pinnat, liittymät (ovet, ikkunat yms.) ja läpiviennit tiivistetään lämpö- ja ilmatiiviiksi.

Pohjarakenteiden suunnittelussa noudatetaan rakennettavuusselvityksessä ja perustamistapalausunnossa esitettyjä laatuvaatimuksia ja suunnitteluohjeita sekä niitä täydentäviä yleisiä laatuvaatimuksia, suunnitteluohjeita, maankäyttö- ja rakennuslakia ja -asetuksia, sekä Espoon kaupungin viranomaisten määräyksiä ja vaatimuksia.

Routasuojauksessa noudatetaan VTT:n talonrakennuksen routasuojausohjetta (2007) ja RIL 216-2013 Routasuojaus, rakennukset ja infrarakenteet ohjeita. Rakennukset salaojitetaan ja pintakuivatus suunnitellaan RIL126 Rakennusten ja tonttialueiden kuivatus ohjeiden mukaan. Radonsuojauksen suunnittelussa noudatetaan ohjetta RT 81-10791.

Mikäli tontilla viivytetään hulevesiä, tulee niiden ylivuotoputken taso suunnitella niin, että sen ylin taso on rakennuksien alimman salaojitustason alapuolella. Hankkeen suunnittelutehtävien vaativuus pohjarakenteiden suunnittelun kokonaisuudesta vastaavan osalta on vaativa.

LVIA-TEKNISET SUUNNITTELURATKAISUT

Lämmönlähteenä on maalämpö. Maalämpölaitteet suunnitellaan ja rakennetaan niin, että ne ovat käytettävissä myös viilennykseen.

Ilmamäärät mitoitetaan perustuen henkilömääriin. Ilmanvaihtokoneet ja ilmanvaihtokanavat rakennetaan vastaamaan Tilapalveluiden ohjeita ja määräyksiä. Päiväkotiin tehdään vesikiertoinen lattialämmitys ja radonpoistokanavisto. Suunnittelussa noudatetaan Tilapalvelujen LVIA-teknisiä suunnitteluohjeita ja laatuvaatimuksia. Tavoitteena on kaikissa käyttöolosuhteissa puhtaat, miellyttävät ja terveelliset sisäilmaolosuhteet.

AKUSTISET SUUNNITTELURATKAISUT

Suunnittelussa noudatetaan Espoon päiväkotien akustista suunnitteluohjetta. Tavoitteena on rauhallinen, meluton ympäristö. Toimintojen sijoittelulla ja teknisillä ratkaisuilla huolehditaan siitä, että toiminnot eivät häiritse toisiaan.

SÄHKÖSUUNNITTELURATKAISUT

Suunnittelussa noudatetaan Tilapalvelujen sähkö-, tieto- ja turvallisuusjärjestelmiin kohdistuvia laatuvaatimuksia, Espoon kaupungin päiväkotien sähkösuunnitteluohjetta ja Tilapalveluiden kohdekohtaisia sähkösuunnitteluohjeita.

ICT-SUUNNITTELURATKAISUT

Suunnittelussa noudatetaan kasvun ja oppimisen toimialan ICT- ratkaisuohteistusta.

ELINKAARITALOUDELLISUUS JA ENERGIA TEHOKKUUS

Hankkeessa säästetään luonnonvaroja ja ympäristöä hyödyntämällä jo olemassa olevaa infrastruktuuria.

Päiväkodin suunnittelun tavoitteena on rakentamis- ja ylläpitokustannuksiltaan edullinen, käyttäjää tyydyttävä ja teknistaloudellisesti hyvä kokonaisratkaisu, jossa on huomioitu kestävä kehityksen periaatteet mm. joustavuuden ja kokonaistalouden kannalta.

Hankkeen energiatehokkuus suunnitellaan voimassa olevien vaatimusten mukaisesti sekä luoden edellytykset käyttäjän energian käytön minimointiin ja vähähiilisyteen rakennuksen koko elinkaaren aikana.

Päiväkoti suunnitellaan siten, että otetaan huomioon Espoon ilmastovahdin tavoitteet ja KETS sopimus 2017-2025.

Rakennus suunnitellaan siten, että sen energiaratkaisut vastaavat uusimpia energiamääräyksiä lähes nollaenergia – rakennusten elinkaartiloudellisia ratkaisuja.

Asennus-, huolto- ja tekniset tilat suunnitellaan niin, että vaivaton kunnossapito ja laitteiston uusimisen tarpeet on otettu huomioon. Suunnittelussa ja toteutuksessa käytetään puhtausluokiteltuja materiaaleja.

Rakennuksesta tehdään hiilijalanjälkilaskelma. Ratkaisussa tähdätään mahdollisimman pieneen energiankulutukseen Tilapalvelujen kirjaamien energiatehokkuusvaatimusten ja -tavoitteiden mukaisesti.

VÄISTÖTILAT

Vallipuiston päiväkodin lapset ja henkilökunta siirtyvät väistötiloihin uuteen Leppävaaran siirtokelpoiseen päiväkotiin 10/2023. Leppävaaran siirtokelpoisen päiväkodin osoite on Veräjäpellonkatu 6, 02650 Espoo. Päiväkoti on väistössä siellä, kunnes uusi Vallipuiston päiväkoti valmistuu.

6 HANKKEEN AIKATAULU

Hankeselvitys hankeryhmä 5.5.2023
 Hankeselvitys Tory 16.5.2023
 Hankeselvitys Taja 19.6.2023
 Hankesuunnitelma hankeryhmä 7.6.2023
 Hankesuunnitelma Tory 14.6.2023
 Hankesuunnitelma Kasvun ja oppimisen lautakunta 23.8.2023
 Hankesuunnitelma Taja 28.8.2023

Suunnittelun valmistelu 9/2023 -10/2023
 Suunnittelu 11/2023 - 3/2025
 Rakentamisen valmistelu ja urakan kilpailutus 4 - 7/2025
 Rakentaminen 8/2025 - 7/2027
 Käyttöönotto 8/ 2027

7 TAVOITEHINTA

Halvimman tarjouksen perusteella laskettu hankkeen kustannusarvio on 7,736 milj. euroa (alv 0 %, hintataso 103 / 7.2025). 4366 euroa/brm², Haahtela indeksi (alv 0 %, hintataso 103 / 7.2025)

TILAKUSTANNUS KÄYTTÄJÄLLE

Rakennuksen huoneistoala on 1275 m².
Neliövuokra on 37,75 €/ m²/kk (v. 2023).
Rakennuksen kuukausivuokra on 48 132 €/kk.

Tilakustannukset täsmentyvät hankkeen valmistuttua.

ENSIKERTAINEN KALUSTAMINEN

180 000 €

RAHOITUSSUUNNITELMA

Vallipuiston päiväkotia uudisrakennuksena ei ole hyväksytyssä 10-vuotisinvestointiohjelmassa. Vallipuiston peruskorjaukseen varattu investointimääräraha muutetaan uudisrakennushankkeelle.

HALLINTAMUOTO

Päiväkotirakennus on Espoon kaupungin omistuksessa. Tiloja ylläpitää Espoon Tilapalveluiden Tilahallinta.

8 RISKIEN ARVIOINTI

Kustannukset: Tavoitehintaa on asetettu valmistuneiden kohteiden perusteella arvioiden oletuksella, että hanke voidaan suunnitella ja toteuttaa ilman erityisiä kustannuksia nostavia yllätyksiä ja että tontille onnistutaan suunnittelemaan kustannustehokas ratkaisu.

Aikataulu: Aikataulu on kohtuullinen, mutta ei salli viivästyksiä päätöksenteossa eikä valmistelussa.

9 VIESTINTÄ JA PÄÄTÖKSENTEKO

Kasvun ja oppimisen lautakunta antaa lausunnon hankesuunnitelmasta. Kaupunginhallituksen Tila- ja asuntojaosto / Kaupunginvaltuusto hyväksyy hankesuunnitelman. Hankesuunnitelman hyväksymisestä tiedotetaan kaupungin normaalin tiedotusmenettelyn mukaan. Lisäksi lakisääteisiin lupa-asioihin, yms. liittyvät tiedotukset ja kuulemiset.

10 HANKESUUNNITELMAA TÄYDENTÄVÄT SUUNNITTELUOHJEET SUUNNITTELIJOILLE

Espoon esteettömän rakentamisen ohje /Tilapalvelut -liikelaitos

Espoon päiväkotien suunnitteluohje / Kasvun ja oppimisen toimiala / Tilapalvelut – liikelaitos
Päiväkodin Tilavaatimukset (Modelspace), Kasvun ja oppimisen toimiala / Tilapalvelut – liikelaitos.

Espoon päiväkotien akustinen suunnitteluohje / Tilapalvelut -liikelaitos
liikelaitos

Päiväkoti keittiöiden suunnitteluohjeet, Johanna Andsten/ Espoo Catering

Päiväkodin keittiölaiteluettelo 6-8 ryhmää 15.3.2016, Johanna Andsten/ Espoo Catering

Espoon päiväkotien siivoustilojen suunnitteluohje / Tilapalvelut liikelaitos

Päiväkotien pihasuunnitteluohje, Tilapalvelut-liikelaitos ja Kasvun ja oppimisen toimiala,

Espoon koulujen ja päiväkotien jätehuolto-ohje, Tilapalvelut -liikelaitos

Päiväkotien LVIA-suunnitteluohje / Tilapalvelut -liikelaitos

Päiväkotien sähkösuunnitteluohje / Tilapalvelut –liikelaitos

Espoon päiväkotien uusin lukitusohje / Tilapalvelut-liikelaitos

Päiväkotien ICT- suunnitteluohje / Tilapalvelut –liikelaitos

Rakennustapaohje / Tilapalvelut -liikelaitos

Rakennettavuusselvitys, Espoon kaupunki/ Kaupunkitekniikan keskus/Kaupunkimittaus- ja geotekniikkapalvelu. Lisäksi perustamistapaselvityksen mukaisia laatuvaatimuksia ja suunnitteluohjeita.

11 HANKESUUNNITELMAN LIITTEET

Liite 1: Pinta-alakäsitteet

Liite 2: Rakennuksen sisäilma-, rakenne ja kosteustekninen kuntotutkimus 16.1.2023.

Liite 3: Asemakaava

Liite 4: Huonetilaohjelma 26.6.2023

Liite 5: Tavoitehinta 3.8.2023