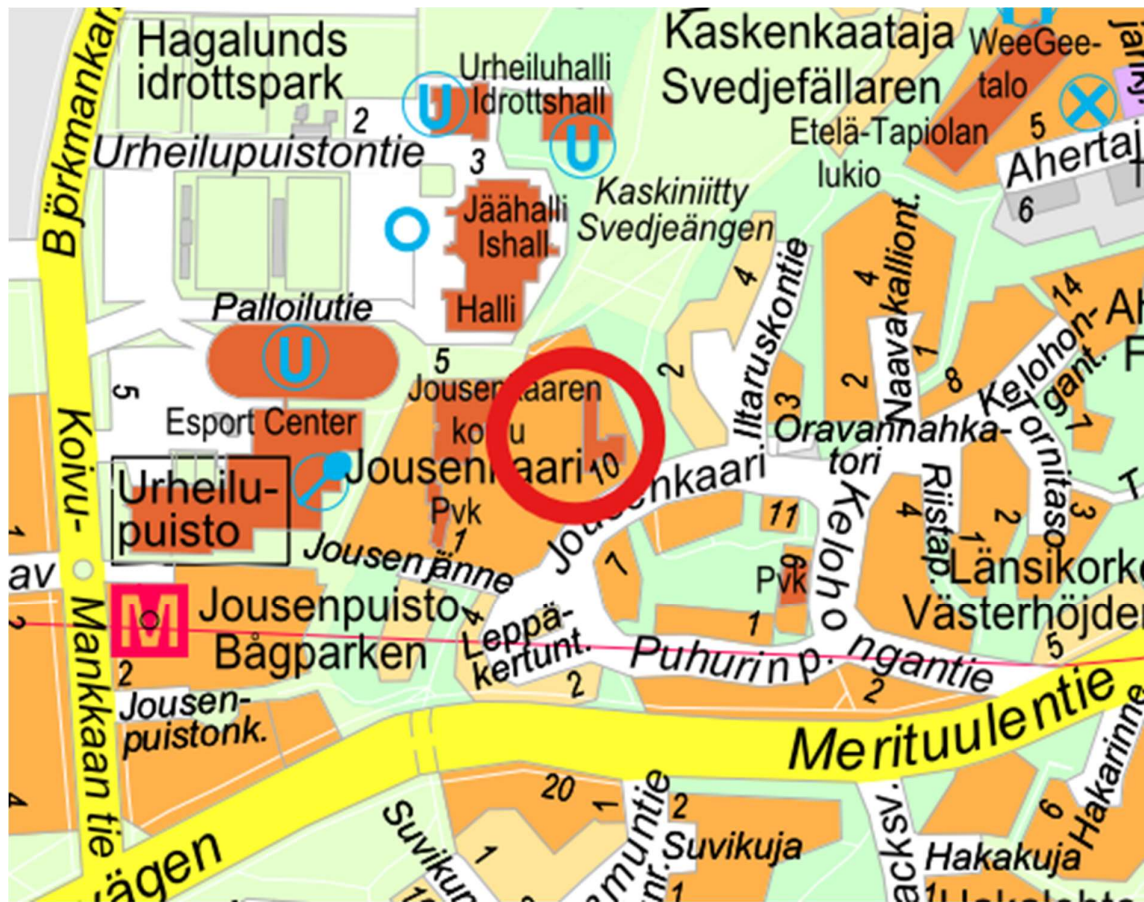


3840 Keltaperhon päiväkot

Uudisrakennus

HANKESUUNNITELMA 24.9.2025



Päiväkodin sijainti kaupunkirakenteessa

1 HANKKEEN PERUSTIEDOT

Hankkeen numero	3840
Kohteen nimi	Keltaperhon päiväkot
Omistaja ja hallinta	Espoon kaupunki, Tilapalvelut-liikelaitos
Käyttäjä	Kasvun ja oppimisen toimiala
Kaupunginosa	Tapiola
Kortteli	12135
Tontti	1
Kiinteistötunnus	49-12-135-1
Osoite	Jousenkaari 10, 02120 Espoo
Tontin pinta-ala, m ²	48 647 m ²
Tontin rakennusoikeus/ käytetty kem ²	Rakennusoikeus 2 937 k-m ²
Lainvoimainen asemakaava	Tontille on vireillä kaavamuutos, mutta sen ei pitäisi vaikuttaa hankkeeseen. Kaavamuutos mahdollistaa päiväkodin toteuttamisen ja uusia asuntokortteleita alueen eteläosaan. Päiväkodin suunnittelu voidaan käynnistää nykyisen kaavan mukaan, merkintä Yo-k, eikä uuden kaavan muutosta tarvitse odottaa. Uuden kaavan aikataulutavoite: kaava on nähtävillä syksyllä 2025 ja kaavan hyväksyminen on keväällä 2026.
Rakennuksessa tapahtuva toiminta	Päiväkot
Hyötyala hym ²	1430 hym ²
Bruttoala brm ²	2031 brm ²
Tarveselvitys	Tarveselvitys on hyväksytty Kasvun ja oppimisen lautakunnassa 7.5.2025, § 78
Mitoitus	8 ryhmää, 168 rakenteellista varhaiskasvatuspaikkaa. Lasten tilaa 7 m ² / lapsi.
Henkilökuntamäärä	32
Laskennallinen huoneistoala htm ²	1726 htm ²
Kerros-luku	1-2
Aikataulu	Valmistuminen v. 2028
Talousarvio	8,0 M€
Tavoitehint	8,260 M€, kustannustaso Haahtela-indeksi 102 (tammikuu 2025), 5 776 € / hym ² , 4 067 € / brm ² , 49 167 euroa / varhaiskasvatuspaikka. Ks. kohta 8. "Kustannukset, budjetointi, vuokravaikutus".
Tavoitteellinen toteutushinta	8,0 M€, 5 594 € / hym ² , 3 939 € / brm ² , 47 619 euroa / varhaiskasvatuspaikka
Toimitilavuokra	1 024 574 €/vuosi (laskettu tavoitehinnalle)
Toiminta- ja henkilöstömenot	1,7 M€/vuosi
Ensikertainen kalustaminen	240 000 euroa

Sisällysluettelo

1	HANKKEEN PERUSTIEDOT	3
2	YLEISTÄ	6
2.1	HANKKEEN KUVAUS	6
2.2	HANKKEEN TARPEELLISUUS	6
2.3	VÄISTÖTILAT	6
2.4	HANKESUUNNITELMAN VALMISTELIJAT	6
3	HANKKEESTA TEHDYT PÄÄTÖKSET, HANKESUUNNITELMAN PÄÄTÄNTÄ	6
3.1	TARVESELVITYS	6
3.2	HANKESUUNNITELMAN TOIMIELINKÄSITTELYT	6
4	TARPEEN JA TOIMINNAN KUVAUS	7
4.1	ALUEELLINEN TARKASTELU	7
4.2	TOIMINNAN KUVAUS	7
5	RAKENNUSPAIKKA	7
5.1	TONTTI	7
5.2	PERUSTAMISOLOSUhteet	8
5.3	ASEMAKAAVA	9
5.4	LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI	9
5.5	KUNNALLISTEKNIikka	10
5.6	SAAVUTETTAVUUS	10
5.7	MELUALUEET JA ILMANLAATU	10
5.8	YMPÄRISTÖ- JA LUONTOARVOT	10
6	LAATU JA LAAJUUS	11
6.1	PÄIVÄKODIN TILAT JA NIIDEN LIITTYMINEN TOISIINSA	11
6.2	ULKOALUEET	12
6.3	RAKENNESUUNNITTELURATKAISUT	13
6.4	LVIÄ-TEKNISET SUUNNITTELURATKAISUT	13
6.5	AKUSTISET SUUNNITTELURATKAISUT	14
6.6	SÄHKÖSUUNNITTELURATKAISUT	14
6.7	ICT –SUUNNITTELURATKAISUT	14
6.8	ENERGIA	14
7	YMPÄRISTÖTAVOITTEET	14
7.1	YLEISTÄ	14
7.2	VAIKUTUKSET YMPÄRISTÖÖN	14
7.3	HULEVESIRATKAISUT	15
8	KUSTANNUKSET, BUDJETOINTI, VUOKRAVAIKUTUS	15
8.1	TAVOITEHINTA	15
8.2	TAVOITTEELLINEN TOTEUTUSHINTA	15
8.3	BUDJETOINTI	15
8.4	TOIMITILAVUOKRA	15
9	TAVOITEAIKATAULU	16
10	RISKIEN ARVIOINTI	16
10.1	AikATAULURISKI	16
11	TIEDOTUS	16

Hankesuunnitelman liitteet

Liite 1: Tilaohjelma, Kasvun ja oppimisen toimiala, Tilapalvelut-liikelaitos, 15.8.2025

Liite 2: Tontinkäyttösuunnitelma, ote arkkitehtitoimisto ALAn laatimasta suunnitelmasta, 27.6.2025

2 YLEISTÄ

2.1 Hankkeen kuvaus

Keltaperhon päiväkotia rakennetaan YO-kontille Tapiolaan, kortteli 12135, osoitteeseen Jousenkaari 10, 02120 Espoo. Rakennuksesta tulee 8-ryhmäinen uudisrakennus.

2.2 Hankkeen tarpeellisuus

Varhaiskasvatuksen palveluverkkoa kehitetään siten, että se muodostuu kooltaan taloudellisista ja toimivista päiväkodeista hyvillä sijaintipaikoilla. Varhaiskasvatuksen nykyinen palveluverkko ei ole kysyntään nähden riittävä.

Päiväkotia korvaa Niittykummun vanhan päiväkodin (Kappelirinne 1), joka on nykyään väistökäytössä. Huonokuntoisesta Niittykummun päiväkodista ei voida luopua ennen kuin alueelle on rakennettu uutta kapasiteettia.

2.3 Väistötilat

Väistötiloja ei tarvita.

2.4 Hankesuunnitelman valmistelijat

Hankepäällikkö (Tilapalvelut-liikelaitos)	Ilkka Lindberg
RAK-suunnittelunohjaaja (Tilapalvelut-liikelaitos)	Jari Hyötyläinen
LVI-suunnittelunohjaaja (Tilapalvelut-liikelaitos)	Janusz Zloch
SÄH-suunnittelunohjaaja (Tilapalvelut-liikelaitos)	Juho-Matti Peltonen
Geosuunnittelija (Kaupunkitekniikan keskus)	Tiina-Liisa Toivanen
Hankesuunnittelija (Tilapalvelut-liikelaitos)	Janne Myllylä
Käyttäjän edustaja (Kasvun ja oppimisen toimiala)	Roosa Nääppä

3 HANKKEESTA TEHDYT PÄÄTÖKSET, HANKESUUNNITELMAN PÄÄTÄNTÄ

3.1 Tarveselvitys

Kasvun ja oppimisen toimiala on esittänyt tarveselvityksessä hankkeen toteutusmuodoksi tässä esitetyn mukaista hanketta.

Hankkeen tarveselvitys on hyväksytty Kasvun ja oppimisen lautakunnassa 7.5.2025, § 78.

3.2 Hankesuunnitelman toimitelinkäsittelyt

Hankesuunnitelman jatkokäsittely:

- Toimitilaryhmä	2.10.2025
- Kasvun ja oppimisen lautakunta	29.10.2025
- Konserni- ja tilajaoston listakokous	10.11.2025
- Konserni- ja tilajaosto	24.11.2025

4 TARPEEN JA TOIMINNAN KUVAUS

4.1 Alueellinen tarkastelu

Espoon alueellisen väestöennusteen mukaan lasten määrä lisääntyy voimakkaasti Tapiolan metrokäytävällä, jossa Niittykummun ja Länsikorkean alueilla varhaiskasvatusikäisten lasten määrä kasvaa lähes 900 lapsella vuoteen 2034 mennessä.

Keltaperhon päiväkodin hanke on erittäin kriittinen varhaiskasvatuksen palveluverkolle ja yksi kiireellisimmistä Kasvun ja oppimisen toimialan hankkeista.

4.2 Toiminnan kuvaus

Keltaperhon päiväkodissa on kahdeksan lapsiryhmää, yhteensä 168 rakenteellista varhaiskasvatuspaikkaa. Henkilökuntaa on noin 32 henkilöä.

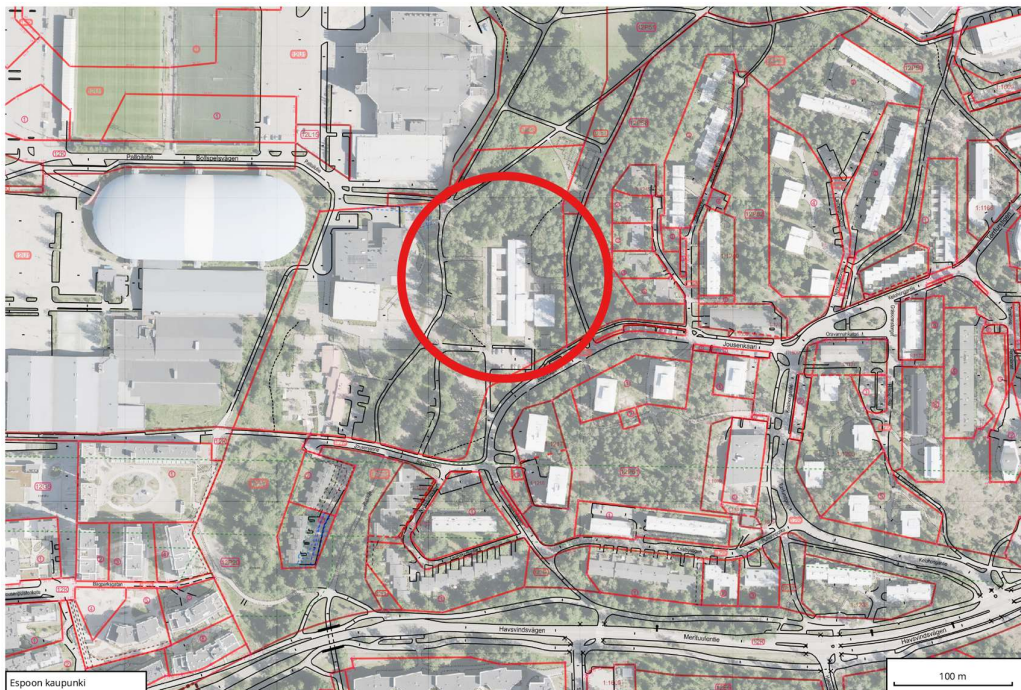
Hankkeen rakenteellisten varhaiskasvatuspaikkojen määrittelyssä on huomioitu, että jokaisen lapsiryhmän koko on 21 paikkaa, vaikka ryhmien todellinen lapsimäärä vaihtelee iän mukaan 12–21 lapsen välillä. Suurimman rakenteellisen paikkamäärän puitteissa Keltaperhon päiväkotiin mahdollistetaan lisäryhmän (21 paikkaa) sijoittaminen osaan päiväkodin yhteisistä tiloista tilapäisen tilatarpeen vuoksi.

Päiväkodin toiminta-aika arkisin sijoittuu klo 6–18 välille.

Päiväkodin piha-alue on toiminta-ajan ulkopuolella iltaisin ja viikonloppuisin kuntalaisten käytettävissä.

5 RAKENNUSPAIKKA

5.1 Tontti



Ilmakuva alueesta. Päiväkoti rakentuu puretun koulun paikalle (ympyröity punaisella).

Päiväkodin tontti sijaitsee Tapiolassa Länsikorkean alueella. Tontilta on purettu koulurakennus vuonna 2024. Alueella on vireillä asemakaavan muutos, joka ei vaikuta päiväkodin suunnitteluun.

Tontti liittyy puistoalueeseen ja on hyvin kevyen liikenteen saavutettavissa. Kävelyetäisyys Urheilupuiston metroasemalta on n. 500 metriä. Autolla saapuminen tapahtuu Jousenkaareltä.

Tontti rajautuu pohjoisessa viheralueeseen. Etelä- ja itäpuolella on asuintaloja, länsipuolella koulu-, päiväkotij- ja liikuntarakennuksia. Tontin eteläosaan on SRV:n toimesta suunnitteilla kolmen asuinkerrostalon kokonaisuus.

Päiväkodin rakennusala on maastonmuodoiltaan suhteellisen tasainen. Rakennusalan itäpuolelle jäävän alueen korkeusvaihtelu on n. 2,5 m. Kyseinen alue tulee osittain päiväkodin piha-alueeksi.

Suunnittelualue ja ympäröivät katu- ja puistoalueet ovat Espoon kaupungin omistuksessa. Viereiset rivi- ja kerrostaloalueet ovat yksityisessä omistuksessa.

RT-kortin mukaiset leikkialueet 15 m²/lapsi pystytään toteuttamaan. Pihan leikkialueiden pinta-ala on 2 520 m².

5.2 Perustamisolosuhteet

Päiväkotirakennuksen rakennusala on suhteellisen tasainen alue. Rakennettavuusluokka on pääosin 2 (normaalisti rakennettava) ja osittain 4 (vaikeasti rakennettava syvä pehmeikkö).

Alueella aikaisemmin sijainneen koulurakennuksen purun jälkeen alue on osin maisemoitu. Pinnassa on täyttökerroksia, joiden laadusta ja tiiviyydestä ei ole tietoa.

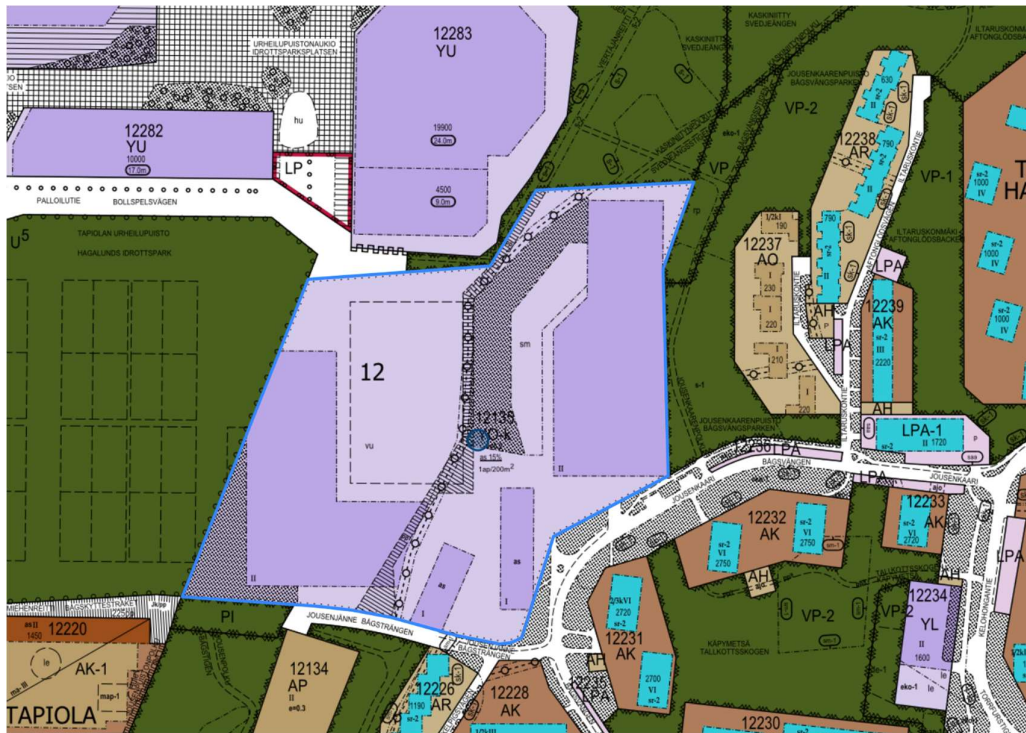
Rakennettavuusluokan 2 alueella rakennukset voidaan perustaa maanvaraisesti, kun humusmaa ja pehmeät savi- ja/tai silttikerrokset on poistettu. Niillä alueilla, joilla pinnassa on täyttökerroksia, tulee rakennuksen perustukset ulottaa täyttökerrosten alapuolelle häiriintymättömään maakerrokseen. Rakennettavuusluokan 4 alueella rakennukset tulee perustaa paalujen välityksellä tiiviin maakerroksen tai kallion varaan.

Perustukset salaojitetaan ja varustetaan routasuojauksella RIL 261-2013 Routasuojaus - rakennukset ja infrarakenteet mukaisesti. Radonin esiintymiseen tulee varautua. Radonsuojaus tehdään RT 103123 Radonin torjuntaohjeen (2019) mukaan.

Pihan liikennealueet ja putkijohdot voidaan perustaa maanvaraisesti, kun humusmaa ja pehmeät savi- ja/tai silttikerrokset on poistettu.

Tulevan rakennuspaikan alueella tai läheisyydessä ei ole pohjavesiputkia. Pohjavedentasosta alueella ei ole tarkempaa tietoa.

5.3 Asemakaava



Ote asemakaavasta. Päiväkodin rakennusala tontin länsiosassa. Tontin eteläosan kaksi pienempää rakennusala kuului SRV:n asuinkerrostalohankkeeseen. Kerrostaloja rakentuu todennäköisesti kaksi tai kolme. Tontin itäosassa sijaitsevat olemassa olevat koulu- ja päiväkotirakennus.

Tontille on vireillä kaavamuuotos, mutta sen ei pitäisi vaikuttaa hankkeeseen. Kaavamuuotos mahdollistaa päiväkodin toteuttamisen ja uusia asutokortteleita alueen eteläosaan (SRV:n hanke).

Päiväkodin suunnittelu voidaan käynnistää nykyisen kaavan mukaan (merkintä Yo-k) eikä uuden kaavan muutosta tarvitse odottaa.

Alueen rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvun $e=0,20$ mukaan. Tontin jäljellä oleva rakennusoikeus on 2 937 k-m².

Uuden kaavan aikataulutavoitteena on, että kaava on nähtävillä syksyllä 2025 ja kaavan hyväksyminen on keväällä 2026.

Päiväkodin suurin sallittu kerrosluku on kaksi (II).

5.4 Liikenne ja pysäköinti

Ajoyhteys päiväkodille on Jousenkaaren kautta. Pysäköinti- ja saattopaikat pyritään järjestämään rakennuksen eteläpuolelle, puretun koulun parkkipaikan kohdalle. Huoltoajo pyritään sijoittamaan parkkipaikan viereen. Saattopaikkoja tulee 1 päiväkotiryhmää kohden, yhteensä 8 saattopaikkaa.

Pysäköintialue voi kuulua päiväkotitonttiin tai se voidaan kaavamutoksen yhteydessä merkitä päiväkotitonttia palvelevaksi LPA-alueeksi.

Kasvun ja oppimisen toimialan ja Espoon tilapalvelut -liikelaitoksen yhdessä määrittelemä päiväkotien pysäköintipaikkojen tavoitemäärä tämän laajuudessa yksikössä on 26 paikkaa.

5.5 Kunnallistekniikka

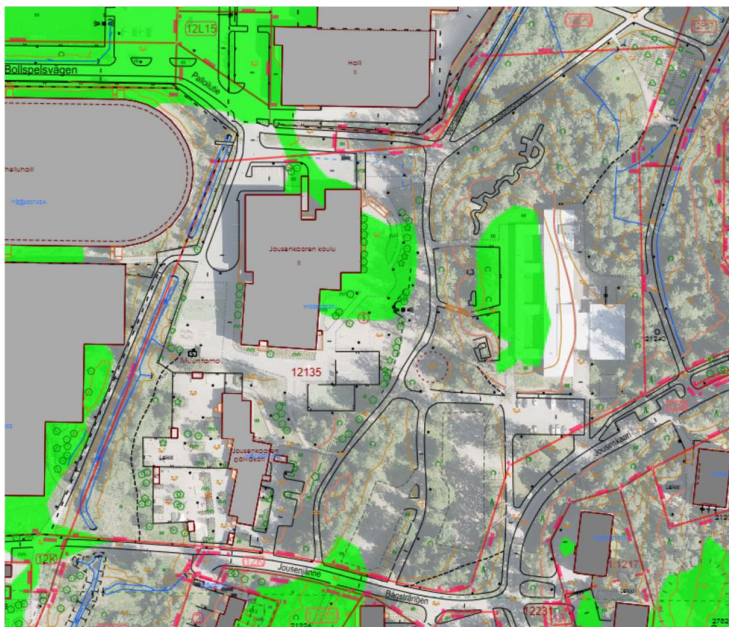
Alueella on valmis kunnallistekniikka. Rakennus on liitettävissä kaukolämpöön, vesi-, viemäri- ja sadevesiverkostoihin.

Hulevesiä viivytetään tontilla.

5.6 Saavutettavuus

Päiväkodin sijainti on hyvä kevyen liikenteen reitteihin nähden. Tavoitteena on turvallinen lähestyminen eri suunnista pyörällä ja kävelen.

5.7 Melualueet ja ilmanlaatu



Päivämelu (klo 7-22)

< 45 dB
45-50 dB
50-55 dB
55-60 dB
60-65 dB
65-70 dB
70-75 dB
> 75 dB

Päiväkodin koko tontilla alittuu melun ohjearvo 55 dB.

Alueella ei ole ilmanlaadullisia ongelmia.

5.8 Ympäristö- ja luontoarvot

Päiväkodin itä- ja pohjoispuoli ovat liito-oravien ydinaluetta. Lajin kulkureitit kulkevat pohjois-eteläsuunnassa päiväkodin itä- ja länsipuolelta.

Tontin koilliskulmassa on jonkin verran hulevesitulvariskiä.

Tontin itärajan ja päiväkodin rakennusalan välisellä kumpareella sijaitsee ensimmäisen maailmansodan aikainen maalinnoitus.

6 LAATU JA LAAJUUS

6.1 Päiväkodin tilat ja niiden liittyminen toisiinsa

Keltaperhon uudisrakennuksena toteutettava päiväkotitilat suunnitellaan kahdeksalle (8) lapsiryhmälle, jotka tulevat suomenkielisen varhaiskasvatuksen käyttöön. Yhteensä rakenteellisia varhaiskasvatuspaikkoja on 168. Suurimman rakenteellisen varhaiskasvatuspaikkamäärän puitteissa Keltaperhon päiväkotiin mahdollistetaan lisäryhmän (21 paikkaa) sijoittaminen osaan päiväkodin yhteisistä tiloista. Hankkeessa noudatetaan Espoon kaupungin Tilapalvelut -liikelaitoksen ja Kasvun ja oppimisen toimialan yhteistyössä laatimaa *Espoon kaupungin toiminnallinen päiväkotisuunnitteluohje* -suunnitteluohjetta.

Tilasuunnittelun lähtökohtana toimii hankesuunnitelman liitteenä oleva Espoon päiväkotien mallitilaohjelmaa noudattava tilaohjelma. Tilaohjelman mukaiset hankkeen arvioidut laajuudet ovat: bruttoala 2031 brm², hyötyala 1430 hym² ja kerrosala 1945 kem².

Varhaiskasvatukseen osallistuvat lapset ovat iältään yhdeksästä kuukaudesta kuuteen vuoteen (9kk-6v). Espoon kaupungin päiväkotitilojen suunnittelun periaatteena on, että kaikissa ryhmätiloissa voi tarpeen mukaan toimia eri-ikäisiä lapsia. Kuitenkin osassa tiloista, kuten lasten WC- / pesutiloissa, varusteiden ja kalusteiden osalta painotetaan eri-ikäisten varhaiskasvatukseen osallistuvien lasten tarpeita.

Päiväkodin kotialueet suunnitellaan ryhmärakenteelle, jossa jokaisessa lapsiryhmässä toimii kolme kasvattajaa ja ryhmässä on 21 rakenteellista varhaiskasvatuspaikkaa. Yhtä kasvattajaa kohden voi kuitenkin olla enintään neljä alle 3-vuotiaasta tai seitsemän yli 3-vuotiaasta lasta. Tämän mukaisesti lapsiryhmän koko vaihtelee lasten ikäjakautumien mukaan 12–21 lapsen välillä. Määritellyt varusteet kotialueella mitoitetaan 25 lapsen mukaan, jolloin huomioidaan myös mahdolliset osa-aikaisesti varhaiskasvatukseen osallistuvat ryhmän lapset. Osassa ryhmätiloista järjestetään myös esiopetusta. Inklusiivisten periaatteiden mukaisesti lapsiryhmissä voi olla lapsia, jotka tarvitsevat tukea kasvussaan ja oppimisessaan.

Kotialue on päiväkotirakennuksessa toistuva tilakokonaisuus, johon sijoittuvat lapsiryhmien ryhmähuoneet 1–3, märkäeteinen, eteinen, WC- / pesutila ja varasto. Kotialueen tilat suunnitellaan kahden ryhmän kotialuepareiksi, joilla on yhteiset sisäänkäynnit ja eteistilat. Kotialueen tilat jäsentyvät lapselle helposti hahmotettavaksi kokonaisuudeksi ja eri tilojen välillä on selkeät kulkuyhteydet. 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, joka sijoitetaan kotialueen tilojen yhteyteen.

Pelastuslaitoksen vaatimus on, että jos lepohuoneita sijaitsee toisessa kerroksessa, rakennetaan toisesta oviyhteydellä toisiinsa liittyvästä lepohuoneesta suora yhteys varsinaiseen kunnolliseen uloskäytävään tai oviyhteyks säältä suojattuun varatieportaaseen.

Päiväkodin tilojen liittymisessä toisiinsa pyritään tarkoituksenmukaisiin yhteyksiin, jotka tukevat yhteistyötä ja yhteisöllisyyttä, mutta mahdollistavat myös tiloissa häiriöttömän ja keskittymistä vaativan toiminnan. Pääsääntöisesti varhaiskasvatuksen toiminnassa käytettäviin tiloihin käynti ei voi ainoastaan olla jonkun toisen vastaavan tilan läpi, vaan niihin tulee päästä suoraan myös liikennetilasta. Läpikulku tiloissa häiritsee toimintaa ja oppimista. Käynti kotialueelta toiselle pyritään suunnittelemaan käytävän sijaan yhteisöllisten aulamaisten tilojen kautta, joiden yhteyteen voidaan sijoittaa myös lasten toimintaan tarkoitettuja tiloja.

Päiväkodin tilat suunnitellaan tukemaan lasten luontaista uteliaisuutta ja oppimisen halua. Ne ohjaavat lapsia leikkiin, fyysiseen aktiivisuuteen, tutkimiseen sekä taiteelliseen ilmaisuun ja kokemiseen. Tilat tarjoavat mahdollisuuksia kokea ja tutkia asioita kaikilla aisteilla ja koko keholla. Lapsille tarjotaan vaihtoehtoja mieluisaan tekemiseen, monipuoliseen ja vauhdikkaaseen liikkumiseen, leikkeihin ja peleihin sekä rauhalliseen oleiluun ja lepoon.

Päiväkodin tiloja suunniteltaessa tulee varautua digitaalisten välineiden monipuoliseen käyttöön. Digitaalisia välineitä, sovelluksia ja ympäristöjä käytetään luontevana osana pedagogista toimintaa esimerkiksi luovan tuottamisen, tutkimisen ja taltioimisen välineinä erilaisissa projekteissa. Digitaalisten välineiden avulla oppimisympäristöä laajennetaan varhaiskasvatuksen fyysisten tilojen ulkopuolelle.

Mittakaavallisella vaihtelulla, materiaalivalinnoilla, valaistuksen muunneltavuudella ja väreillä luodaan tilaan elämyksellisyyttä. Tilapintojen ja varustuksen väriyksessä pyritään viihtyisyyteen ja rauhallisuuteen. Päiväkotitiloissa tulisi pääsääntöisesti suosia neutraaleja värejä, jotka tukevat keskittymistä.

Päiväkodin yhteiset tilat ovat kaikkien ryhmien käytössä ja niiden tulee olla helposti saavutettavissa kaikilta kotialueilta. Päiväkotien yhteiskäyttöisiä tiloja ovat ruokailutilat, monitoimitilat ja osa pienryhmätiloista. Ruokailutilat sijaitsevat mahdollisimman keskeisellä ja helposti saavutettavalla paikalla. Yhteyksien palvelukeittiöön tulee olla sujuvat. Lapsiryhmät käyttävät ruokailutilaa ruokailemiseen ja muuhun toimintaan useita kertoja päivässä. Ruokailutilassa on erillinen käsienpesuallas ja sen läheisyyteen sijoitetaan wc-tila. Monitoimitilat ovat ensisijaisesti lasten liikuntaa ja muuta vapaata tilaa vaativaa leikkiä ja toimintaa varten. Monitoimitila 1-tila toimii myös päiväkodin juhla-, kokous ja koulutustilana.

Henkilökunnan työ-, konsultaatio- ja taukotilojen tulee olla viihtyisät, luoda hyviä edellytyksiä toiminnan suunnitteluun, dokumentointiin, kokoontumisille ja keskusteluille sekä kannustaa yhteistyöhön henkilökunnan ja päiväkodin muiden toimijoiden kesken. Tilojen tulee olla helposti saavutettavissa ja keskeisellä paikalla päiväkotirakennuksessa. Työsuojelulain mukaisesti henkilökunnan taukotila on oltava erotettavissa erilliseksi tilaksi työtiloista. Ääneneristyksen viereisten tilojen välillä tulee olla hyvä.

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 määriteltty 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. Tilaratkaisuissa on huomioitava lasten ohella sekä varhaiskasvatuksen että muiden henkilöstöryhmien työergonomia.

6.2 Ulkoalueet

Päiväkodin ulkoalueet jäsennetään leikkipihaksi sekä saatto-, pysäköinti- ja huoltoliikennealueeksi. Ulkoalueet ovat esteettömiä, turvallisia ja helposti valvottavia. Saattopaikoituksesta on turvallinen kulkuyhteys leikkipihan kautta päiväkodin sisäänkäynneille. Saatto- ja huoltoliikenne eivät saa ristetä jalankulku- ja pyöräilyreittien kanssa. Saattoliikenteelle varataan pysäköintipaikkoja kahdeksan ja henkilökunnalle varataan pysäköintipaikkoja 18, joista vähintään yksi on esteetön autopaikka.

Leikkipihan tavoitelaajuus Espoon päiväkodeissa on 15 m² / varhaiskasvatuspaikka. Tavoitelaajuudella laskettuna 8-ryhmäisen 168 varhaiskasvatuspaikan päiväkodin aidattu leikkipiha-alue on 2520 m². Leikkipiha varustetaan lasten ikäkausien mukaista toimintaa varten. Eri-ikäisille tarkoitetut piha-alueet erotetaan 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 aurukselle ja kasvillisuudelle.

Ulkoalueiden suunnittelussa noudatetaan Tilapalveluiden ja Kasvun ja oppimisen toimialan yhteistyössä laatimaa Espoon kaupungin päiväkotien pihasuunnitteluohjetta.

6.3 Rakennesuunnitteluratkaisut

Suunnittelussa noudatetaan voimassa olevia lakeja, asetuksia ja määräyksiä. Noudatettavia ohjeita, ellei projektikohtaisessa ohjeistuksessa toisin ole mainittu, noudatetaan RYL laatuvaatimuksia, RT-, RATU-, Infra- ja KH-kortteja, Eurokoodi-normistoa, RIL- ja BY-ohjeita sekä Tilapalvelujen rakennusteknisiä laatuvaatimuksia ja suunnitteluohjetta. Tavoitteena on virheettömät, sisäilmaltaan terveelliset ja helposti huollettavat rakenteet ja materiaalit.

Runkoratkaisun tulee tukea tilajaon elinkaaren aikaisia muuttamistarpeita. Rakennuksen rungon suunnittelukäyttöikä on 100 vuotta ja muilta osin 50 vuotta. Käyttöikä tulee saavuttaa rakennuksen elinkaaren ajalle normaalein kunnossapito- ja huoltotoimenpitein. 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, tarvikkeita ja laitteita ylläpidetään siten, että rakennuksen hyvä sisäilmasto, terveet rakenteet ja tekniikka toteutuvat rakennuksen suunnitellun käyttöajan ajan.

Materiaalien päästöluokka on yleensä M1, koskee rakennusten sisäilmaan vaikuttavia materiaaleja. Rakennusten tuuletetuissa julkisivuissa ja sisätilan ulkopuolisissa rakenteissa ja piharakenteissa voidaan käyttää soveltuvin osin M2 luokan materiaaleja niiltä osin, kuin voidaan todentaa, että päästöt eivät kulkeudu sisäilmaan. M3 luokan materiaalit on kielletty.

Sisäilmaan liittyvässä suunnittelussa ja rakentamisessa noudatetaan ohjetta "Sisäilmaluokitus 2018" sekä Rakennustietosäätiön ohjetta "Rakennusmateriaalien päästöluokitus, yleiset ohjeet" hankkeessa annetuin ohjearvoin.

Kosteudenhallinnan suunnittelussa ja toteutuksessa noudatetaan Kuivaketju 10 menetelyä, täydennettynä Espoon kaupungin talonrakennustoiminnan ohjeilla ja määräyksillä. Lämpö- ja kosteustekninen suunnitteluluokka on RF2.

Rakennuksen perustukset ja kuivatusrakenteet suunnitellaan pohjatutkimusten, perustamistapalausunnon ja pohjarakennesuunnitelmien mukaisesti.

Rakennuksen ja pihan alueelta laaditaan kuivatussuunnitelmat, joissa esitetään veden- ja lämmöneristykset, hulevesien hallinta sekä tapauskohtaisesti pohjavesien hallinta.

Maanrakennustyöt, tontin käsittely ja pohjarakenteet suunnitellaan ja toteutetaan siten, että pihan alueiden ja varusteiden käytön toimivuus, materiaali-, rakenne- ja kosteustekninen toimivuus ja liikennejärjestelyt kestävät kiinteistön elinkaaren ajan 50 vuotta normaalein kunnossapito- ja huoltotoimenpitein.

Alueosien, tuentojen ja vahvistusten, päällysteiden, alueen varusteiden ja rakenteiden suunnittelussa ja rakentamisessa noudatetaan ohjetta "Talonrakennuksen maarakennustöiden mallityöselostus" soveltuvien osin.

6.4 LVIA-tekniiset suunnitteluratkaisut

Suunnittelussa noudatetaan Tilapalvelujen LVIA-tekniisiä laatuvaatimuksia ja LVIA-suunnitteluohjetta. Tavoitteena on kaikissa käyttöolosuhteissa sisäilmaluokka S2.

Lämmitysratkaisu on kaukolämpö tai kaukolämpö-maalämpöhybridijärjestelmä ja lisäksi katolla on aurinkopaneelit.

Alueella on valmis kunnallistekniikka kaukolämmön sekä vesi-, jäte- ja sadevesiviemäriverkostoiden osalta.

Rakennus on liitettävissä kaukolämpöön ja vesi-, jäte- ja sadevesiverkostoon. Myös kattosadevedet kerätään ja johdetaan hallitusti hulevesiverkostoon. Sadevesien viivytys tontilla hoidetaan asemakaavamääräysten mukaisesti.

6.5 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.

6.6 Sähkösuunnitteluratkaisut

Suunnittelussa noudatetaan Tilapalvelujen sähkö-, tieto- ja turvallisuusjärjestelmiin kohdistuvia laatuvaatimuksia ja päiväkotien sähkösuunnitteluohjetta.

6.7 ICT –suunnitteluratkaisut

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

6.8 Energia

Ratkaisuissa tähdätään mahdollisimman pieneen energiankulutukseen Tilapalvelujen kirjaamien energiatehokkuusvaatimusten ja -tavoitteiden mukaisesti. Toimitaan Espoon kaupungin JETS-sopimusten mukaisesti.

7 YMPÄRISTÖTAVOITTEET

7.1 Yleistä

Rakennushankkeessa noudatetaan Espoon kaupungin hiilineutraalisuustavoitetta nykytekniikkaa hyödyntäen.

Hankkeessa säästetään luonnonvaroja ja ympäristöä hyödyntämällä jo olemassa olevaa infrastruktuuria.

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

Hiilineutraalissa rakennuksessa käytetään energiatehokkaita talotekniikkaratkaisuja, ja uusiutuvia energialähteitä. Ilmanvaihdon ja valaistuksen ohjausratkaisut ovat korkeatasoisia ja kehittyneitä, rakennusvaippa on tiivis ja lämmöneristysratkaisut ovat kustannustehokkaita.

Asennus-, huolto- ja tekniset tilat suunnitellaan niin, että vaivaton kunnossapito ja laitteiston uusimisen tarpeet on otettu huomioon.

7.2 Vaikutukset ympäristöön

Tontti ei sijoitu pohjavesialueelle. Suunnitellun rakennuksen kuivatusjärjestelmä tehdään mitatun pohjaveden pinnan tason yläpuolelle tai alueen painovoimaisen kuivatustason yläpuolelle. Jos salaojajärjestelmä tehdään mitatun pohjaveden pinnan tason alapuolelle, tulee tarkastella tarkemmin pohjaveden pysyvän alentamisen vaikutukset ja laatia pohjavedenhallintasuunnitelma.

7.3 Hulevesiratkaisut

Suunnittelussa tulee ottaa huomioon Espoon kaupungin hulevesien hallintaan liittyvät määräykset ja ohjeet. Imeytys ei pohjasuhteista johtuen ole tontilla mahdollista. Viivytys voidaan toteuttaa maanpäällisinä rakenteina, mikäli tontilla on tilaa sijoittaa rakenteet niin, että ne ovat turvallisia esim. piha-alueiden käyttäjäryhmät huomioiden. Mahdollisena maanalaisena viivytysrakenteena tulee käyttää teräksistä tai muovista umpiputkea. Viivytysrakenteita ei tule sijoittaa niin lähelle rakennuksia, että ne aiheuttavat pohjarakenteille kosteusvaurioriskin. Viivytysrakenteiden ylivuotoputkien purkukoron tulee olla salaojajärjestelmän alimmalla tasolla tai alempana.

8 KUSTANNUKSET, BUDJETOINTI, VUOKRAVAIKUTUS

8.1 Tavoitehinta

Päiväkodin hankesuunnitelman tavoitehinta on laskettu huonetilaohjelman mukaan. Perustamistapaolosuhteet nostavat hieman kustannuksia: rakentamisalue on osittain vaikeasti rakennettavaa syvää pehmeikköä, jonka rakentamislukka on 4. Päiväkodin tavoitehinnan kustannus on 8,260 milj. euroa, kustannustaso Haahtela-indeksi 102 (tammikuu 2025).

Suunnittelunohjauksella pyritään pääsemään asetettuun tavoitteelliseen toteutushintaan 8,0 milj. euroa (ks. alla "Tavoitteellinen toteutushinta").

Päiväkodin hinnaksi bruttoneliölle tulee tavoitehinnalla 4 067 € / brm², ja kustannus varhaiskasvatuspaikkaa kohden on 49 167 euroa.

8.2 Tavoitteellinen toteutushinta

Tilapalvelut-liikelaitos on asettanut hankkeelle tavoitteellisen toteutushinnan, joka perustuu toteutuneiden hankkeiden kustannustasoon ja tämän pohjalta asetettuun tavoitteeseen.

Tavoitteellinen toteutushinta on 8,0 milj. euroa. Tällöin päiväkodin hinnaksi bruttoneliölle tulee 3 939 € / brm², ja kustannus varhaiskasvatuspaikkaa kohden on 47 619 euroa.

Hanke pyritään ohjaamaan tavoitteelliseen toteutushintaan kustannustehokkailla suunnitteluratkaisuilla, jotka koskevat sekä rakennussuunnittelua että piha-alueen stabilointi- ja perustamissuunnittelua.

Kustannussäästöjä ei ensisijaisesti kohdenneta JETS-tavoitteita toteuttaviin, uusiutuvan energian investointeihin, jotka pidemmällä tähtäimellä toisivat kustannussäästöjä.

8.3 Budjetointi

Vuosien 2025-2034 Investointiohjelmassa hankkeelle on varattu 8,0 M€:

2026: 0,5 M€ 2027: 3,5 M€ 2028: 4,0 M€

Ensikertaisen kalustamisen ja varustamisen määrärahavaraus: 240 000 €.

8.4 Toimitilavuokra

50,40 €/htm², 85 381 €/kk, 1 024 574 €/v (vuokra on laskettu tavoitehinnalle).

9 TAVOITEAIKATAULU

- Hankesuunnitelma 8 – 9 / 2025
- Päättäjä 9 – 11 / 2025
- Suunnittelun hankinta 4 kk, 10 / 2025 – 1 / 2026
- Suunnittelu 11 kk, 2 / 2026 – 12 / 2026
- Urakoiden kilpailutus ja valitusaika 4 kk, 1 / 2027 – 4 / 2027
- Rakentaminen 18 kk, 5 / 2027 – 10 / 2028
- Vastaanotto 10 / 2028

10 RISKIEN ARVIOINTI

10.1 Aikatauluriski

Aikataulu ei salli viivästyksiä päätöksenteossa eikä valmistelussa.

11 TIEDOTUS

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