

KASTEVIUOREN PÄIVÄKODIN ELINKAARTA JATKAVA KORJAUS

Hankennumero KR3096

Lyhyt hankesuunnitelma

11.5.2026



Kastevuoren päiväkoti, osoite Alakartanonkuja 3 Espoo

Kiinteistötunnus 49-33-32-4, Ala-Soukka.

ASEMAKAAVA

Asemakaava Soukka II 33028-33040, vahvistettu 1970, käyttötarkoitus YSO = Opetus ja sosiaalitointa palvelevien rakennusten korttelialue.

RAKENNUS	RAK.TUNNUS	BRUTTOALA	HUONEISTOALA
Päiväkoti	101368632V	838 brm ²	713 m ²
Varastot	10138633W ja 10136834X (ei suurempia muutoksia)		

KOHDE

Päiväkotirakennus valmistui 1986, ja se sijaitsee kallioisella rinnetontilla. Rakennus on osittain kaksikerroksinen, ja sillä on paikalla rakennettu puu- ja betonirunko. Vesikatto on konesaumattua peltiä. Rakennuksessa on vesikeskuslämmitys ja seinäradiaattorit sekä osassa tiloja sähköinen lattialämmitys. Rakennukseen tai pihaan ei ole tehty vuosikymmenten kuluessa paljoakaan muutoksia tai parannuksia, ja ne ovat teknisen ja toiminnallisen perusparannuksen tarpeessa.

Rakennus on perustettu pääosin kallion varaan. Rakennuksessa on sadevesi- ja salaojajärjestelmät, ja sokkelit ovat teräsbetonisokkeleita. Osalla rakennusta on betonirakenteinen valesokkeli. Rakennuksen julkisivumateriaalina on puhtaaksimuurattu poltettu tiili ja osittain maalattu laudoitus. Rakennuksen ikkunat ovat pääosin kolmilasisia maalattuja puuikkunoita, joista osa on avautuvia ja osa kiinteitä. Rakennuksen välipohja on ontelolaattaa, ja yläpohjarakenne on puurakenteisena toteutettu tuulettuva yläpohja.

HANKE

Rakennuksessa tehdään seuraavia peruskorjaustyyppisiä toimenpiteitä, jotka perustuvat tehtyihin rakennusteknisiin ja sisäilmaolosuhteiden tutkimuksiin (Kuntotutkimukset 10.12.2024 ja 12.5.2025 sekä rakennuksen haitta-ainekartoitus) sekä tilallisiin muutostarpeisiin.

Ulkoseinien valesokkelirakenteet ja maanpaineseinien alaosat korjataan. Rakennuksen vierustäytöt ja maanpaineseinien vedeneristys sekä salaojat uusitaan. Maanpinnan korkojen tarkistus tehdään rakennuksen ympärillä. Viemärit kuvataan ja selkeät puutteet korjataan. Lattioiden pintamateriaaleja uusitaan. Vesikate uusitaan ja lisätään aluskate sekä lumiesteitä ja katon kulkuteitä parannetaan. Sisätiloissa vaimennusta lisätään ja ääneneristystä parannetaan uusimalla väliseinärakenteita tarpeen mukaan.

Rakennuksen paloturvallisuutta parannetaan selkeyttämällä poistumisreittejä sekä paloteknisiä järjestelmiä paloturvallisuussuunnitelman mukaan. Kattoikkunoista kaksi muutetaan savunpoistoikkunoiksi.

Sisätiloissa sekä pihojen alueella pyritään esteettömän ympäristön toteuttamiseen niin pitkälle kuin tässä korkeuseroiltaan haastavassa kohteessa on mahdollista. Rakennukseen rakennetaan uusi tasonostin, jotta käynti saliin saadaan esteettömäksi ensimmäisestä kerroksesta. Lisätään ensimmäiseen kerrokseen kaksi yksipuolista esteetöntä wc-tilaa (molemmiin puolinen käytettävyys toteutuu vaikkakin eri tiloissa). Esteettömyys toteutuu korjauksen jälkeen kohtalaisen hyvin ensimmäisessä kerroksessa ja salissa sekä alapihalla, yläpihalle pääsee avustettuna (kulkua sinne loivennetaan kevyen liikenteen väylältä). Ratkaisuista on neuvoteltu esteettömyysasiantuntijan kanssa.

Teräsulko-ovet ja sisäovet uusitaan. Ikkunat pääosin kunnostetaan (ikkunat pitkien räystäiden suojassa), ikkunalaudat, verhokiskot ja -laudat uusitaan sekä pattereiden ilmankierto varmistetaan. Sisäläaseinät korjataan määräysten mukaisiksi.

Henkilökunnan pukuhuoneisiin tehdään toimivampi ratkaisu, ja henkilökunnan taukotilaan lisätään vesipiste sekä pienkeittiövarusteet. Kiintokalusteet ja varusteet uusitaan pääosin. Turvaportit sekä

kuraeteisten ja pesuhuoneiden kiintokalustus ja varustus uusitaan, samoin pesuhuoneiden vesieristeet ja laatoitukset. Lasten pesuhuoneiden ja ryhmätilojen allastasoihin tulee kaksi korkeutta (aikuisten ja lasten). Kiinnityspintoja lisätään ja ne vaihdetaan ääntä vaimentaviksi. Siivouskomerot uusitaan varusteiltaan ohjeiden mukaisiksi.

Ilmanvaihtojärjestelmää uusitaan kohteessa; ilmanvaihtokoneen, tuloilmapäätelaitteiden ja keittiön huuuvan uusiminen. Keittiön kiintokalusteet ja osa laitteista sekä akryylibetonilattia ja kylmiöt uusitaan, keittiösuunnittelija on määrittänyt tarpeet ja laitteet. Valaisimet uusitaan led-valolähteille ja valaistusta lisätään. Lisätään induktiosilmukka ja sähkötekniset järjestelmät tarkistetaan. Sähköinen lattialämmitys kunnostetaan.

Pihan alueet ovat nyt hankalasti käytettäviä ja pihan korjaukset on sisällytetty tähän elinkaarta jatkavaan korjaukseen. Piha-alueita jäsennetään ja rakennuksen ympäri järjestetään kulku, päiväkodin pihat rajataan aidoin sekä kalustusta ja varustusta uusitaan. Rakennetaan pihalle uusi rullakkokatos keittiösisäänkäynnin yhteyteen. Jätehuone-pihavarastoa ja yläpihan varastoa kunnostetaan.

Tällä elinkaarta jatkavalla korjauksella tavoitellaan rakennuksen osalta arviolta vähintään 15–20 vuoden jatkoaikaa ennen mahdollisesti tarvittavaa peruskorjausta. Korjausaste on arviolta noin 105 % (bruttoneliöhintaa on verrattu keskimääräisen uudispäiväkotirakennuksen bruttoneliöhintaan). Päiväkoti todettiin tutkimusten perusteella melko huonokuntoiseksi mutta korjauskelpoiseksi myös toiminnallisuuden suhteen. Rakennuksen rakenneratkaisut ovat haastavia ja kalliita korjata johtuen kallioisen rinnetontin ominaisuuksista. Pihan muutostarpeet ovat suuria johtuen vaikeista tonttiolosuhteista, ja pihan osalta korjaus on käytännössä uudisrakentamistasoa.

AIKATAULU

Päiväkotitoiminnan väistön toteutumispaiikka on tätä kirjoitettaessa vielä hieman auki. Suunnitelmat ovat valmiit ja urakka on ajateltu alkavaksi syksyllä 2026. Urakka-ajan karkea arvio on noin vuosi.

VARHAISKASVATUSPAIKAT

Lapsimäärä ennen korjauksia noin 70, korjausten jälkeen noin 71 rakenteellista varhaiskasvatuspaikkaa neljässä lapsiryhmässä ((12-15) +14+21+21).

KUSTANNUKSET

Kustannusarvio 21.2.2026 on 3 263 000,00 € (Haahtela-indeksi 102,0 / 1.2025, hintataso 104,3 / 2.2026 Espoo), urakka-alueen kerrosala on 838 brm², 3894 € / brm², 45 957 € / hoitopaikka. Huoneistoala 713 hum², hyötyala 650 hym².

TILATEHOKKUUS

9,15 hym²/hoitopaikka, 1,3 brm²/hym².

LIITTEET:

- Pinta-alakäsitteet

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