

# TUOHIMÄEN PÄIVÄKODIN ELINKAARTA JATKAVA KORJAUS

Hankennumero KR3161

Lyhyt hankesuunnitelma

11.5.2026



Osoite Tuohimäki 6, 02130 Espoo.

Kiinteistötunnus 49-12-140-1, Tapiola.

## ASEMAKAAVA

Lainvoimainen asemakaava TUOHIMÄKI nro 4041, vuodelta 1986. Käyttötarkoitus YS-K: Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelia-alue. K: Indeksii tarkoittaa, että alue on varattu kunnan tarpeisiin.

RAKENNUKSET	RAK.TUNNUS	BRUTTOALA	HUONEISTOALA
1 Päiväkotirakennus	101600721 L	930 brm <sup>2</sup>	856 m <sup>2</sup>
2 Talousrakennus	101600723N	8,0 brm <sup>2</sup>	
3 Talousrakennus	101600722M	17,0 brm <sup>2</sup>	
4 Jätevarasto UUSI (ei luvanvarainen)		7,5 brm <sup>2</sup>	
Talousrakennus, jätekatos PURETAAN		5,5 m <sup>2</sup>	

## KOHDE

Tuohimäen päiväkoti on vuonna 1990 valmistunut yksikerroksinen puurunkoinen päiväkotirakennus. Julkisivu on verhoiltu osin puupaneelein ja osin tiilimuurauksella. Kattomuotona on harjakatto ja katkaistu harjakatto rakennusajankohdalle tyypilliseen tapaan. Rakennus niveltyy noin puolessa välissä rakennusta. Länsisivulla nivelen kohdalla on ikkunallinen tornirakenne, jossa on neljään suuntaan taivuttava katto. Katolla on lisäksi katkaistuun harjaan sijoitettavia harjakatollisia lasikattoja kolme kappaletta. Kohde on nostettu Kaupunginmuseon teettämälle Espoon 1980- ja 1990-lukujen rakennetun ympäristön kulttuurihistoriallisen arvottamisen listalle valittujen rakennusperintökohteiden päiväkotirakennusten kategoriaan. Rakennuksen suojelukysymys tulee ajankohtaiseksi, kun kaavoitusta alueella seuraavan kerran kehitetään.

Rakennuksen pohjoispäädyssä on alun perin päiväkodin yhteydessä ollut talonmiehen asunto, joka on sittemmin otettu päiväkodin käyttöön, ja koko rakennuksessa toimii nyt viiden lapsiryhmän päiväkoti. Tontilla on lisäksi kolme talousrakennusta: kaksi alkuperäistä ulkovaoline- ja pihavarastoa sekä jätesuoja. Varastot ovat yksinkertaisia puurunkoisia ja lapekattoisia rakennuksia, jotka on perustettu maanvaraisille laatoille. Vesikatteenä on saumattu peltikatto. Pohjoispihan varaston yhteyteen rakennetaan uusi avokatos vaunuille. Vanha jätesuoja puretaan ja samalle kohdalle rakennetaan uusi suurempi jäte- ja kiinteistövarastorakennus.

## HANKE

Päiväkotirakennuksessa tehdään elinkaarta jatkavia luonteeltaan peruskorjaustyyppisiä korjauksia. Kohteessa on ollut sisäilmaongelmaa, ja siellä on tehty kattavia kuntotutkimuksia, joihin suunnitellut korjaustoimet perustuvat. Kohteessa on riskirakenteita kuten valesokkeleita, jotka korjataan tässä yhteydessä betonivalulla ja puurungon nostolla. Puurunko on nyt osin laattapinnan alapuolella ja maata vasten. Väliseinät on alkuperäisten suunnitelmien mukaan tehty korotussokkeleilla laatan yläpuolelta, joten seiniä ei tarvitse purkaa pintalaatan purun yhteydessä (vielä ei ole voitu todentaa, että näin on myös toteutettu, asia selviää purkuvaiheessa). Rakennuksessa on maanvarainen alapohja, joka on ns. kaksoislaattarakenne, laattojen välissä on eristekerros. Jos laattojen väliseen eristetilaan on jäänyt rakennusjätettä, toteutuvat tämän riskirakenteen riskit, mikäli kosteusolosuhteet muuttuvat. Kantavan alapohjan alueella on mikrobikasvustoa, joten alapohjan pintalaatta ja lämmöneristys uusitaan. Ulkoseinien valesokkeleista korjataan vaurioaltista rakennetta. Ulkoseinistä uusitaan lämmöneristeet ja sisäpintarakenteet sekä tehdään uudet tiivistykset ylä- ja alapohjiin sekä läpivienteihin ja aukkoihin. Vesikaton pintarakenteet ja vesikaton varusteet uusitaan, myös katoksista ja kahdesta pihavarastosta. Yläpohjan eristeet uusitaan.

Sisätiloissa uusitaan kaikki pinnat, väliovet, kiintokalusteet ja varusteet. Ilmanvaihdon koneistus uusitaan ja kanavoiteja muutetaan, jolloin ilmanvaihto tehostuu. Vesijohdot uusitaan ja viemärintiin tehdään muutoksia. Päiväkodissa on kärsitty kylmyydestä, mikä on johtunut sekä

nykyisten lämmitysratkaisujen puutteellisesta mitoituksesta, että vanhojen ikkunoiden huonosta lämmöneristyksestä. Vesikeskuslämmitystä on yritetty tehostaa sähkölämmityksellä, mikä ei ole kuitenkaan onnistunut ratkaisemaan kylmyysongelmia. Pintalaatan uusinnan yhteydessä asennetaan nyt lattialämmitys. Sähköasennukset pääosin säilyvät, osa valaisimista uusitaan ja vaihdetaan led-valolähteille sekä uusitaan kaikki pistokkeet.

Sisätiloissa tehdään pääosin vähäisiä tilamuutoksia. Entisen asunnon väliseinät kuitenkin puretaan kokonaan ja tilajako uusitaan; samalla tehdään uusi läpikulku päiväkodin puolelle ja saadaan tänne tilat henkilökunnalle, jolloin lasten tiloja voidaan varsinaisen päiväkodin puolella laajentaa ja saadaan lisää varhaiskasvatuspaikkoja.

Päärakennuksen ja säilyvien varastojen julkisivulaudoitus kunnostetaan ja huoltomaalataan pääasiassa. Päärakennuksen tornin ulkovuoraus uusitaan kokonaan. Ikkunat ja ulko-ovet uusitaan, poislukien varastojen ikkunat ja pienemmän pihavaraston ovet, jotka kunnostetaan. Julkisivussa olevat katosrakenteet kunnostetaan, poislukien keittiön katos ja sisäänkäynnin taso, jotka puretaan. Keittiön sisäänkäynnille tehdään uusi taso, johon tulee uusi rullakkovarasto. Tason ja rullakkovaraston ylle tehdään uusi katos.

Pihan korjaus on sisällytetty tähän elinkaarta jatkavaan korjaukseen, pintoja ja leikkivälineitä uusitaan tarvittavilta osin.

Tällä elinkaarta jatkavalla korjauksella tavoitellaan vähintään 15–20 vuoden jatkoaikaa ennen mahdollisesti tarvittavaa peruskorjausta. Korjausaste on arviolta noin 78 %.

## **AIKATAULU**

Tuohimäen päiväkodin toiminta siirtyy korjausten ajaksi Niittykummun vanhaan päiväkotiin (os. Kappelirinne 1) elokuusta alkaen. Suunnitelmat ovat valmiit ja rakennuslupa on käsittelyssä. Alustava arvio urakan aloituksesta on elokuussa 2026. Urakka-aika on arviolta noin vuoden verran.

## **VARHAISKASVATUSPAIKAT**

Lapsimäärä ennen korjauksia 66, korjausten jälkeen noin 87 rakenteellista varhaiskasvatuspaikkaa viidessä lapsiryhmässä ((12-15) +(12-15) +(12-15) +21+21).

## **KUSTANNUKSET**

Kustannusarvio 16.4.2026 oli 2 930 000,00 € (Haahtela-indeksi 104,0 / 1.2026, hintataso: 104,7 / 4.2026), urakka-alueen kerrosala on noin 926 brm<sup>2</sup>, noin 3150 € / brm<sup>2</sup>, 33 678 € / hoitopaikka. Huoneistoala noin 856 hum<sup>2</sup>, hyötyala noin 787 hym<sup>2</sup>.

## **TILATEHOKKUUS**

8,5 hym<sup>2</sup>/hoitopaikka, 1,2 brm<sup>2</sup>/hym<sup>2</sup>.

## **LIITTEET:**

- Pinta-alakäsitteet.

**Laatija:** Sirkka Tepponen, suunnitteluvaiheen rakennuttaja, Tilapalvelut, p. 046 877 3695, [sirkka.tepponen@espoo.fi](mailto:sirkka.tepponen@espoo.fi)