

HANKESUUNNITELMA 17.4.2026



1	HANKESUUNNITELMAN LAADINTA	3
2	PERUSTIEDOT	4
3	HANKKEEN KUVAUS.....	4
4	PUKUTILOJEN TARPEELLISUUS.....	5
5	ASEMAKAAVA JA ALUEEN KUVAUS.....	5
5	LAATU JA LAAJUUS	6
6	SUUNNITTELURATKAISUT	7
7	YMPÄRISTÖTAVOITTEET	7
8	TOTEUTUS- JA HALLINTAMUOTO.....	8
9	RAHOITUSSUUNNITELMA JA KUSTANNUKSET.....	8
10	TILAKUSTANNUKSET KÄYTTÄJILLE	8
11	TAVOITEAIKATAULU.....	8
12	VIESTINTÄ JA PÄÄTÖKSENTEKO	9
13	HANKESUUNNITELMAN LIITTEET	9



1 HANKESUUNNITELMAN LAADINTA

Tilapalvelut-liikelaitos / Suunnittelupalvelut

Tekniikantie 15, PL 6200, 02070 ESPOON KAUPUNKI

Hankepäällikkö

Marja Harju

Tilapalvelut-liikelaitos / Tilahallinta / vuokraus

Tekniikantie 15, PL 6200, 02070 ESPOON KAUPUNKI

Kiinteistöassistentti

Emmi Laine

Elinvoiman tulosalue / Esikunta

Karaportti 1, PL 30, 02070 ESPOON KAUPUNKI

Erityissuunnittelija

Kaisa Peltonen

Elinvoiman tulosalue / Liikunta ja urheilun tulosityksikkö

Karaportti 1, PL 30, 02070 ESPOON KAUPUNKI

Liikuntapalvelupäällikkö

Jarmo Ikävalko

Kenttäpäällikkö

Kimmo Laitinen

Liikuntapaikkamestari

Mikko Kauhanen

2 PERUSTIEDOT

Hankkeen nimi, kohde- ja diaarinumero

Gräsanniityn lähiliikunta-alueen pukutilat,
Kohdenumero KR6354,
Dnro: 698/2026

Sijainti ja osoite

Kaupunginosa 14, Haukilahti, VU-alue,
Hauenkalliontie 17, 02170 Espoo

Kiinteistötunnus

49-14-9903-12

Tontti ja rakennusoikeus

Alueen käyttötarkoitus on asemakaavassa VU ja sen käyttämätön rakennusoikeus on 200 m². Rakennusoikeus riittää pukutilarakennuksen rakentamiseen.

Laajuus

alustava hyötyala 184 hym²
alustava bruttoala 220 brm²
laskennallinen huoneistoala 187 htm² (0,85xbrm²)
alustava tilavuus 800 m³

Käyttäjä

Elinvoiman tulosalue / Liikunta ja urheilu

3 HANKKEEN KUVAUS

Haukilahden kaupunginosaan, kortteliin 231700, Gräsanniityn VU alueelle rakennetaan uudisrakennuksena Gräsanniityn lähiliikuntapaikan yhteyteen pukutilarakennus, jossa on puku-, pesu-, wc-tiloja sekä siivouskeskus. Kahdesta wc-tilasta on käynti suoraan ulkoa. Pukutilarakennus sisältää lisäksi varastotiloja, jätehuoneen ja teknisiä tiloja.

Lähiliikuntapaikassa tulee sijaitsemaan Mattliden koulukeskuksen iso ulkoliikuntakenttä. Gräsanniityn lähiliikuntapaikan pukutilat ja iso ulkoliikuntakenttä tulevat palvelemaan päivisin Mattliden koulukeskusta ja iltaisin, viikonloppuisin sekä koulujen loma-aikoina urheiluseuroja ja alueen asukkaita.

Mattliden koulukeskus on Espoon suurin koulukeskus, perusopetuksen oppilaita ja lukiolaisia on yhteensä noin 1500. Mattliden koulukeskuksesta sekä Gräsanojan länsipuolella olevalta pysäköintialueelta järjestetään turvallinen kulku pukutilarakennukseen kevyen liikenteen reittiä pitkin.

Pukutilat toteutetaan Tilapalvelut-liikelaitoksen siirtokelpoisena vuokrahankkeena.

4 PUKUTILOJEN TARPEELLISUUS

Gräsanniityn lähiliikuntapaikan käyttäjille, Mattlidenin koulukeskuksen oppilaille ja opettajille sekä urheiluseuroille tulee osoittaa pukutilat liikuntakentän välittömästä läheisyydestä. Mattliden koulukeskuksen oppilaiden ja opettajien sekä urheiluseurojen käyttäjien tulee voida liikuntasuoritusten jälkeen vaihtaa vaatteet ja käydä suihkussa liikuntakenttien välittömässä läheisyydessä. Samoin wc-tilojen tulee sijaita liikuntakentän välittömässä läheisyydessä.

Matinkylän urheilupuiston sekä Mattlidenin koulukeskuksen puku-, pesu- ja wc-tilat ovat liian kaukana, yli puolen kilometrin päässä Gräsanniityn liikuntakentästä. Oppilaita ei voi lähettää yksin käymään esimerkiksi Mattlidenin koulukeskuksessa saakka. Myöskään urheiluseurojen käyttäjien wc-tilat eivät voi sijaita Matinkylän urheilupuistossa asti.

Koulukeskus ja urheiluseurat tarvitsevat myös varastotilaa liikuntavälineille ja niiden on sijaittavat kenttien välittömässä läheisyydessä. Opetussuunnitelman mukainen opetus edellyttää välineitä, joiden kuljettaminen edestakaisin koulun välillä olisi haastavaa ja suurien välineiden kuljettaminen pienimpien oppilaiden kanssa olisi osin mahdotonta. Pukutilarakennukseen tulee koulun omille välineille sekä urheiluseuroille erillinen varasto, josta varataan erillisiä häkkivarastoja koulun tarvitsemille ulkoliikuntavälineille sekä urheiluseurojen tarvitsemille urheiluvälineille.

Päivisin Gräsanniityn pukutilat ja iso liikuntakenttä tulee olemaan jatkuvassa koululais- ja opiskelijakäytössä. Pienemmät oppilaat kulkevat koululta pukutilarakennukseen ja ulkoliikuntakentälle ja takaisin koululle ohjatusti opettajan valvonnassa, lukiolaiset siirtyvät pukutilarakennukseen ja kentälle ja takaisin koululle itsenäisesti.

Lähiliikuntapaikan huoltoon tarvittavan koneiston, esim. huoltotraktorin huoltotalli on Matinkylän urheilupuistossa. Myös kenttiä hoitavan henkilöstön tilat sijaitsevat Matinkylän urheilupuistossa Espoon Jääurheilun Tuki ry:n jäähallissa. Lähiliikuntapaikan huolto tapahtuu Matinkylän urheilupuiston henkilökunnan toimesta.

5 ASEMAKAAVA JA ALUEEN KUVAUS

Alueen asemakaava on tullut voimaan 7.1.2021. Asemakaava mahdollistaa suunnittelualueelle urheilualueita palvelevan pukutilarakennuksen rakentamisen. Rakennusoikeus sille on 200 kem². Espoon kaupunkitekniikan keskus on laatinut alueelle lähiliikunta-alueen suunnitelman. Lähiliikunta-alueelle tulee pukutilarakennuksen lisäksi iso ulkoliikuntakenttä, kolme tenniskenttää ja 1-2 kpl ulkokuntosali.

Asemakaavassa ja Espoon kaupunkitekniikan laatimassa suunnitelmassa Gräsanniityn pukutilarakennuksen sijainti on määritetty VU alueen luoteiskulmaan ison ulkoliikuntakentän ja ulkokuntosalin viereen. VU alueelle rakennetaan lisäksi kevyen liikenteen reittejä, vesijohtoja, viemäreitä ja valaisimia ja niille sähköt.

Nykyinen pysäköintialue Gräsanojan länsipuolella toimii jatkossa myös lähiliikuntapaikan pysäköintialueena.

Gräsanniityn siirtokelpoinen pukutilarakennus Haukilahden kaupunginosassa korttelissa 231700 VU alueella on liikenteellisesti hyvin saavutettavissa. Se sijaitsee hyvin alueen ajoneuvo- ja kevyen liikenteen reitteihin sekä Mattlidenin koulukeskukseen nähden. Lähiliikunta-alueelle on turvallinen kävelyreitti Matinkylän kaupunginosan puolella sijaitsevista Mattlidenin koulukeskuksesta ja pysäköintialueelta Gräsanojan yli

Matinpuron sillan kautta Haukilahden kaupunginosan puolella sijaitseville Gräsanniityn pukutilarakennukseen ja liikuntakentille.

Puistoalue on tasainen ja sijoittuu rivitalo-, omakoti- ja kerrostaloasutuksen lomaan. Lähiliikunta-alueen eteläpuolella mutkittlee Hauenkalliontie. Korttelin 231700 VU alueella on riittävästi tilaa pukutilarakennukselle sekä lähiliikunta-alueen liikuntakentille ja ulkokuntosalille sekä kevyen liikenteen reiteille. Huoltoajoneuvot joutuvat käyttämään kevyen liikenteen reittejä. Huoltotraktorin pysäköinti tulee huomioida suunnittelussa.

Maaston muoto, tasaisuus, hyvä sijainti ja valvottavuus ovat lähtökohdat uudisrakennuksen sijoittamiselle puisto-alueelle.

Perustamisolosuhteet

Perustamisolosuhteista laaditaan rakennettavuusselvitys. Jatkosuunnittelussa tulee huomioida Espoon kaupungin alueesta tilaaman rakennettavuusselvitystä täydentävän alustavan perustamistapaselvityksen mukaisia laatuvaatimuksia ja suunnitteluohjeita. Tämän vuokrahankeen urakoitsija laatii lopullisen perustamistapaselvityksen sekä suunnittelee perustukset.

Kunnallistekniikka

Alueelle rakennetaan kunnallistekniikka Espoon kaupunkitekniikan hankkeessa. Rakennuksen lämmönlähteeksi tulee kaukolämpö. Rakennus liitetään alueen vesi- ja viemäriverkostoihin. Kohteen urakoitsijan tulee tehdä alueen hulevesisuunnitelma.

5 LAATU JA LAAJUUS

Pukutilarakennus toteutetaan koululle ja liikuntaseuroille, joiden käyttötunnit ovat samaa luokkaa. Pukutilarakennuksen urakkaan kuuluvat mm. kiintokalusteet sekä varaston säilytysratkaisut. Oppilaiden/liikuntaseurojen pukuhuoneissa on lattiakaivo, seinäkiinnitteiset penkit ja vaatekoukut vuorotellen kahdella eri korkeudella (lapset/aikuiset). Tavoitteena on, että kussakin pesuhuoneessa on vähintään kaksi suihkupaikkaa. Pukuhuoneissa on juomapullon täytön mahdollistava syvä allas ja erillinen wc-tila. Pukuhuoneista tulee olla mahdollisimman helppo kulku ulkokentille.

Liikunnanopettajille / tuomarille varataan yksi yhteinen oma puku- ja pesutila. Liikunnanopettajien / tuomarin puku-/pesutilan tulee sisältää wc ja 1 kpl suihku, penkki ja naulakoita.

Ulkoa suoraan kuljettavien erillis-wc-tilojen ja erikseen määriteltävien pukutilojen lukituksien tulee olla säädettävissä etäohjauksella.

Liikunnan varastotilassa on käsienpesuallas ja lattiakaivo. Koulun ja liikuntaseurojen käytössä olevan liikuntavälinevaraston on oltava jaettavissa erillisiin häkkivarastoihin. Varastojen seinä rakenteen tulee mahdollistaa erilaisten säilytyskoukkujen ja -konsoleiden kiinnittäminen.

Rakennukseen tulee kameravalvonta, kuulutusjärjestelmä ja lukittavat sähköpistokkeet sisältäen voimavirtaustulon ulkokäyttöön. Lisäksi rakennukseen tulee sähköisesti etäohjauksella toimivat ulko-ovet. Rakennuksessa ei ole lasiseiniä/-ovia. Lattioiden tulee kestää kovaa kulutusta. Ensiapukaappi sijoitetaan esim. liikunnanopettajien/tuomarin pukuhuoneeseen.

Kiinteistönhuollon tarpeet ja ilkvallan ehkäisy otetaan huomioon suunnitelmassa.

6 SUUNNITTELURATKAISUT

Rakennus suunnitellaan mahdollisimman kompaktiksi, jossa on kuitenkin tarvittavat tilat.

Rakennesuunnitteluratkaisut

Suunnittelussa noudatetaan Tilapalvelujen rakennusteknisiä laatuvaatimuksia ja suunnitteluohjeita. Tavoitteena on virheettömät, kosteusongelmattomat ja helposti huollettavat rakenteet ja materiaalit.

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

Akustiset suunnitteluratkaisut

Suunnittelussa noudatetaan Espoon koulujen akustista suunnitteluohjetta. Tavoitteena on rauhallinen ja meluton ympäristö.

LVIA-tekniset suunnitteluratkaisut

Suunnittelussa noudatetaan Tilapalvelujen LVIA-tekniisiä suunnitteluohjeita ja laatuvaatimuksia, joita sovelletaan tarkoituksenmukaisella tavalla. Tavoitteena on kaikissa käyttöolosuhteissa puhtaat, miellyttävät ja terveelliset sisäilmaolosuhteet.

Sähkösuunnitteluratkaisut

Suunnittelussa noudatetaan Tilapalvelujen sähkö-, tieto- ja turvallisuusjärjestelmiin kohdistuvia laatuvaatimuksia sekä Espoon kaupungin koulujen sähkösuunnitteluohjetta, joita sovelletaan tarkoituksenmukaisella tavalla.

Energia

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

7 YMPÄRISTÖTAVOITTEET

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

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

8 TOTEUTUS- JA HALLINTAMUOTO

Hanke toteutetaan siirtokelpoisena tilaelementtirakennuksena. Rakennus vuokrataan Espoon kaupungin siirtokelpoisten tilaelementtirakennusten puitesopimustoimittajalta.

Tilat vuokrataan aluksi 10 vuodeksi. Jos tilat tarvitaan pidemmäksi aikaa, voidaan lisävuokra-ajasta neuvotella tilaelementtitoimittajan kanssa. Vuokranantaja vastaa urakan sisällön laajuudessa kunnossapidosta ja huollosta. Kunnossapidolla ja huollolla tarkoitetaan rikkoutumisesta johtuvaa rakenteisiin ja talotekniikkaan liittyvää korjausta tai uusimista.

Vuokrauskohteen hoito- ja ylläpitovastuu vuokrakauden aikana on vuokralaisella. Vuokrausajan jälkeen rakennus voidaan optiona ja niin haluttaessa ja investointiohjelman puitteissa lunastaa omaksi Espoon kaupungin suoraan omistukseen. Jos rakennus lunastetaan Espoon kaupungin omaksi, niin sen jälkeen ylläpidosta vastaa Tilapalveluiden Tilahallinta.

9 RAHOITUSSUUNNITELMA JA KUSTANNUKSET

Gräsanniityn pukutilat on 10-vuotis investointisuunnitelmassa 2026-2035. Hankkeelle on varattu siirtokelpoisena rakennuksena 50 000 €/vuosi kesästä 2026 alkaen kaupunginjohtajan talousarvioesityksessä 2026.

10 TILAKUSTANNUKSET KÄYTTÄJILLE

Kohteen alustava neliövuokra ilman hallintapalkkiota on 24,51 €/m² (187htm²). Kohteen alustava neliövuokra hallintapalkkion kanssa on 25,99 €/m². (Hallintapalkkio 1,48 €)

Kuukausivuokra on 4 583,4 €/kk.

Vuokra täsmentyy, kun hankkeen lopulliset kustannukset ovat selvillä voittaneen tilaelementtitoimittajan selvittyä.

Toimintakulut n. 5000 € /v
Siivous 12000 €/v.

Ensikertainen kalustaminen

10 000 €

11 TAVOITEAIKATAULU

Päätöksenteko 2-8/2026
Rakennuttamisen valmistelu 9-11/2026
Suunnittelu ja rakennuslupa 12/2026-7/2027
Rakentaminen 8-11/2027
Käyttöönotto 12/2027

12 VIESTINTÄ JA PÄÄTÖKSENTEKO

Liikunta- ja hyvinvointilautakunta antaa lausunnon hankesuunnitelmasta. Kaupunginhallituksen Konserni- ja tilajaosto hyväksyy hankesuunnitelman. Hankesuunnitelman hyväksymisestä tiedotetaan kaupungin normaalin tiedotusmenettelyn mukaan. Lisäksi lakisääteisiin lupa-asioihin, yms. liittyvät tiedotukset ja kuulemiset.

Hankesuunnitelma Hankeryhmä 16.4. 2026

Hankesuunnitelma Tory 23.4. 2026

Hankesuunnitelma Liikunta- ja hyvinvointilautakunta 11.6.2026

Kotijan listakokous 17.8.2026

Hankesuunnitelma Kotija 31.8.2026

13 HANKESUUNNITELMAN LIITTEET

Liite 1: Tilaohjelma

Liite 2: Pinta-alakäsitteet