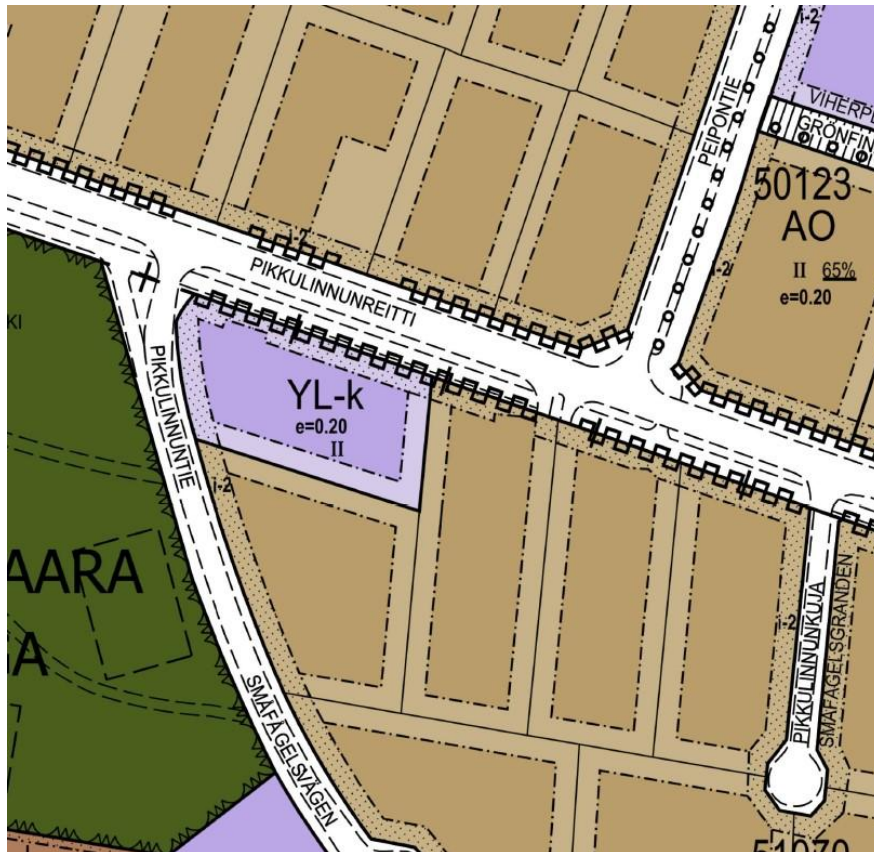


HANKKEEN NIMI:

LEPPÄVAARAN ASUKASPUISTO

**KORVAAVA UUDISRAKENNUS
KOHDENUMERO: KR9593**

HANKESUUNNITELMA 2.7.2026



3	HANKKEEN KUVAUS.....	4
4	HANKKEEN TARPEELLISUUS JA KIIREELLISYYS.....	4
5	ASEMAKAAVA, TONTTI JA ALUEEN KUVAUS.....	5
6	SUUNNITTELURATKAISUT	5
7	YMPÄRISTÖTAVOITTEET	6
8	TOTEUTUS- JA HALLINTAMUOTO.....	6
9	RAHOITUSSUUNNITELMA	7
10	KUSTANNUKSET	7
11	VIESTINTÄ JA PÄÄTÖKSENTEKO	7
12	TAVOITEAIKATAULU.....	8
13	HANKESUUNNITELMAN LIITTEET	8

1 HANKESUUNNITELMAN LAADINTA

Tilapalvelut-liikelaitos / Suunnittelupalvelut

Tekniikantie 15, PL 6200, 02070 ESPOON KAUPUNKI

Hankepäälikkö
Hankesuunnittelija

Marja Harju
Janne Myllylä

Tilapalvelut-liikelaitos / Tilahallinta / vuokraus

Tekniikantie 15, PL 6200, 02070 ESPOON KAUPUNKI

Kiinteistöassistentti

Emmi Laine

2 PERUSTIEDOT

Hankkeen nimi, kohde- ja diaarinumero

Leppävaaran asukaspuisto,
Kohdenumero KR9593,
Dnro: 1389/2026

Sijainti ja osoite

Kaupunginosa 51, Leppävaara, tontti 1,
Pikkulinnunreitti 16, 02660, Espoo

Kiinteistötunnus

49-51-70-1

Tontin koko ja rakennusoikeus

Tontin käyttötarkoitus on asemakaavassa YL-k, yleisen rakennuksen tontti.
Tontin pinta-ala on 1766 m². Tehokkuusluku on 0,2 ja rakennusoikeus 353 kem².
Tontille saa rakentaa kaksikerroksisen rakennuksen. Tällä hetkellä rakennusoikeutta on käytetty 124 kem². Entiset rakennukset puretaan.

Tontin rakennusoikeus riittää asukaspuistorakennuksen rakentamiseen.

Laajuus

alustava hyötyala 118 hym²
alustava bruttoala 172 brm²
laskennallinen huoneistoala 146 htm² (0,85xbrm²)
alustava tilavuus 590 m³

Käyttäjä

Kasvun ja oppimisen toimiala

3 HANKKEEN KUVAUS

Leppävaaran kaupunginosassa, YL-kontilla, korttelissa 51070, tontilla 1 osoitteessa Pikkulinnunreitti 16, 02660 puretaan vanha huonokuntoinen ja sisäilmaongelmainen rintamamiestalo, joka on toiminut alueen asukaspuistorakennuksena. Tilalle rakennetaan uudisrakennuksena korvaava Leppävaaran asukaspuistorakennus. Asukaspuiston pihalle tulee uusi varastorakennus, jossa sijaitsee myös jätevarasto. Nykyisen asukaspuiston leikkivälineet ja istutukset joudutaan purkamaan ja rakentamaan tilalle uudet.

Uusi asukaspuistorakennus on yksikerroksinen sekä esteetön ja alustava pinta-alalta on n. 165 kem2 (n.172 brm2). Nykyisen asukaspuistorakennuksen huoltopihaa, pysäköintipaikkoja laajennetaan tarpeen vaatiessa.

Asukaspuisto toimii kohtaamispaikkana kaikille alueen lapsille, heidän huoltajilleen ja muille lasten parissa toimiville aikuisille. Puistossa leikitään, liikutaan, lauletaan ja pelataan. Myös pienet koululaiset voivat viettää aikaa puistossa ennen koulupäivän alkua tai sen jälkeen. Pihalla on mm. keinuja, kiipeilytelineitä sekä liukumäkiä pienille ja isommille lapsille.

Sisätiloihin tulee mm. tupa-yhteistila, ateljee-askarteluhuone, asukas-perhekeittiö ja wc-ja eteistiloja. Sisään voi tulla leikkimään. Sisätilat ovat perheiden käytössä arkisin aamupäivällä. Iltapäivisin sisätilat ovat koululaisten käytössä.

Puistossa voi myös syödä ja lämmittää omia eväitä. Puiston wc:t ja rakennuksen sisällä oleva mikroaaltouuni ovat asiakkaiden käytettävissä toiminta-aikoina. Puiston pihalle voi tulla ulkoilemaan myös iltaisin ja viikonloppuisin.

Leppävaaran asukaspuisto tulee palvelemaan alueen asukkaita. Siellä voi järjestää myös juhlia ja tapahtumia. Asukaspuisto on kuntalaiskäytössä ja vuokrattavissa asukaspuistotoiminnan toiminta-ajan ulkopuolella.

Asukaspuistorakennus toteutetaan Tilapalvelut-liikelaitoksen siirtokelpoisena vuokrahankkeena.

4 HANKKEEN TARPEELLISUUS JA KIIREELLISYYS

Nykyinen Leppävaaran asukaspuistorakennus on vanha rintamamiestalo, joka on ollut alun perin asuinrakennus. Rakennus on valmistunut vuonna 1952 ja on yli 70 vuotta vanha. Rakennusta ei ole peruskorjattu ja lähes kaikki rakennuksessa on tullut elinkaarensa päähän. Rakennuksessa on rakenneratkaisuja, jotka ovat johtaneet kosteusongelmiin sekä mikrobi- ja lahovaurioihin. Rakennus ei ole esteetön nykymääräysten mukaisesti. Rakennus vaatisi täydellisen peruskorjauksen sekä muuttamisen nykymääräysten mukaiseksi. Peruskorjauksen- ja muutostöiden kustannukset olisivat yhtä kalliit, kuin uudisrakennuksen rakentaminen. Rakennus on päätetty purkaa ja rakentaa tilalle uusi asukaspuistokäyttöön suunniteltu yksikerroksinen esteetön uudisrakennus.

5 ASEMAKAAVA, TONTTI JA ALUEEN KUVAUS

Alueen asemakaava on tullut voimaan 18.8.1994. Asemakaava mahdollistaa tontille asukaspuistorakennuksen rakentamisen. Tontin rakennusoikeus on 353 kem².

Leppävaaran siirtokelpoinen asukaspuistorakennus korttelissa 51070 YL-k tontilla on liikenteellisesti hyvin saavutettavissa. Se sijaitsee hyvin alueen ajoneuvo- ja kevyen liikenteen reitteihin. Tontti sijaitsee Pikkulinnunreitin ja Pikkulinnuntien kulmauksessa. Pikkulinnuntien vastakkaisella puolella Asukaspuiston tontin länsipuolella on iso VP puistoalue.

Tontti on tasainen ja sijoittuu rivitalo-, omakoti- ja kerrostaloasutuksen lomaan. Lähellä pohjoispuolella sijaitsee Lintulan päiväkotit ja lähellä eteläpuolella sijaitsee uusi vielä toistaiseksi rakenteilla oleva Vallipuiston päiväkotit. Tontilla on riittävästi tilaa asukaspuistorakennukselle.

Tontin muoto, tasaisuus ja hyvä sijainti sekä pihatiloilta vaadittava turvallisuus ja valvottavuus ovat lähtökohdat uudisrakennuksen sijoittamiselle tontille. Pysäköinti- ja huoltoliikenne eivät saa ristettä jalankulku- ja pyöräilyreittien kanssa.

Tontin perustamisolosuhteet

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

Kunnallistekniikka

Alueelle on valmis kunnallistekniikka. Rakennuksen lämmönlähteeksi tulee kaukolämpö. Rakennus liitetään alueen vesi- ja viemäriverkostoihin. Kohteen urakoitsijan tulee tehdä tontille hulevesisuunnitelma.

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.

LVI-tekniiset suunnitteluratkaisut

Suunnittelussa noudatetaan Tilapalvelujen LVI-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.

ICT –suunnitteluratkaisut

Suunnittelussa noudatetaan Kasvun ja oppimisen ICT- ratkaisuohteistusta.

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 kestävän kehityksen periaatteet mm. joustavuuden ja kokonaistalouden kannalta.

Asennus-, huolto- ja 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 puitesopimuksen toimittajalta. Optiona rakennus voidaan myöhemmin ostaa kaupungin suoraan omistukseen.

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 vuokrauden aikana on vuokralaisella. Vuokrausajan jälkeen rakennus voidaan niin haluttaessa ja investointiohjelman

puitteissa lunastaa omaksi Espoon kaupungille. Jos rakennus lunastetaan Espoon kaupungin omaksi, niin sen jälkeen ylläpidosta vastaa Tilapalveluiden Tilahallinta.

9 RAHOITUSSUUNNITELMA

Leppävaaran asukaspuisto on 10-vuotis investointisuunnitelmassa 2026-2035. Hankkeelle on varattu siirtokelpoisena rakennuksena 75 000 €/vuosi 2026 alkaen kaupunginjohtajan talousarvioesityksessä 2026.

10 KUSTANNUKSET

Tilakustannus käyttäjälle

Kohteen alustava neliövuokra ilman hallintapalkkiota on 42,81 €/m² (146ht²). Kohteen alustava neliövuokra hallintapalkkion kanssa on 44,29 €/m². (Hallintapalkkio 1,48 €)

Kuukausivuokra on 6250,0 €/kk.

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

Siivous n. 6000 €/v.

Muut toiminta- ja henkilöstömenot n. 140 000 €/v.

Ensikertainen kalustaminen

50 000 €

11 VIESTINTÄ JA PÄÄTÖKSENTEKO

Kasvun ja oppimisen lautakunta antaa lausunnon hankesuunnitelmasta. Kaupunginhallituksen Konserni- ja tilajaosto hyväksyy hankesuunnitelman. Hankesuunnitelman hyväksymisestä tiedotetaan kaupungin normaalin tiedotusmenettelyn mukaan. Lisäksi lakisäätöihin lupa-asioihin, yms. liittyvät tiedotukset ja kuulemiset.

Hankesuunnitelma Hankeryhmä 24.6. 2026
Hankesuunnitelma Tory 14.8. 2026
Hankesuunnitelma Kotola 9.9. 2026
Kotijan listakokous 14.9.2026
Hankesuunnitelma Kotija 29.9.2026

12 TAVOITEAIKATAULU

Suunnittelun valmistelu ja päätöksenteko 1–9/2026
Rakentamisen valmistelu 10–12/2026
Suunnittelu ja rakennuslupa 1–9/2027
Rakentaminen 10/2027–3/2028
kalustaminen 4/2028
Käyttöönotto 5/2028

13 HANKESUUNNITELMAN LIITTEET

Liite 1: Tilaohjelma