

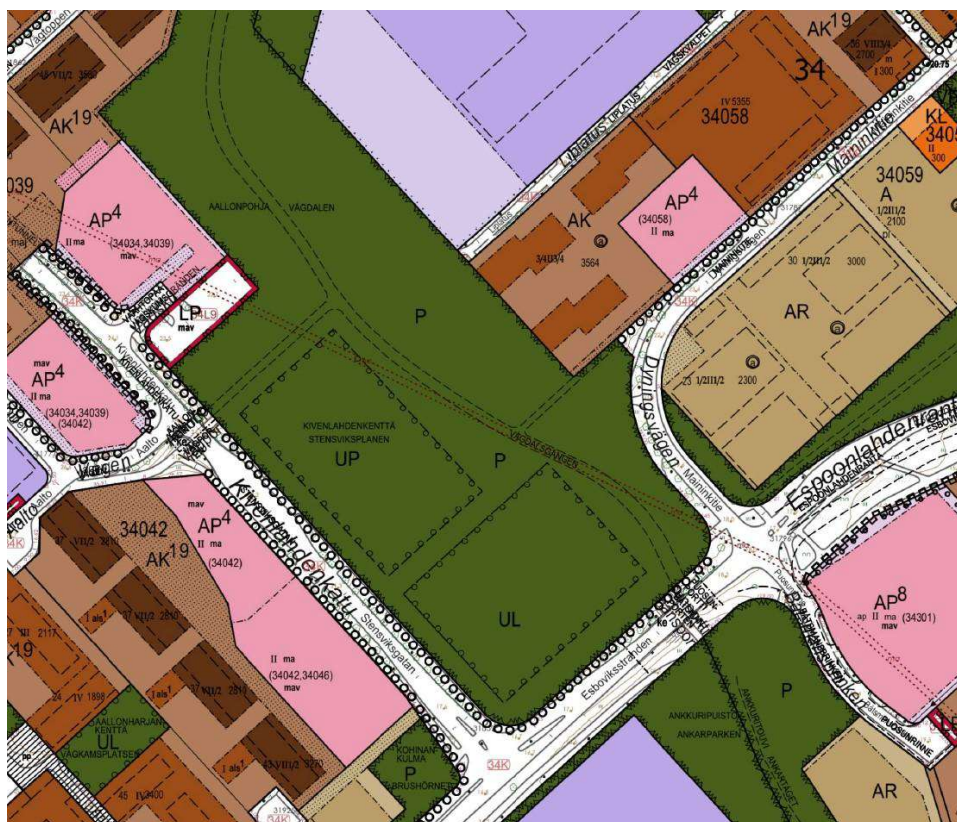
HANKKEEN NIMI:

KIVENLAHDEN LÄHILIIKUNTA-ALUEEN PUKUTILAT

KORVAAVA UUDISRAKENNUS

KOHDENUMERO: KR6043

HANKESUUNNITELMA 17.4.2026, päivitys 8.9.2026



2	PERUSTIEDOT	3
3	HANKKEEN KUVAUS	4
4	PUKUTILOJEN TARPEELLISUUS	4
5	ASEMAKAAVA JA ALUEEN KUVAUS	5
5	LAATU JA LAAJUUS	5
6	SUUNNITTELURATKAISUT	6
7	YMPÄRISTÖTAVOITTEET	7
8	TOTEUTUSMUOTO	7
9	RAHOITUSUUNNITELMA JA TAVOITEHINTA	7
10	TAVOITEAIKATAULU	7
11	VIESTINTÄ JA PÄÄTÖKSENTEKO	7
12	HANKESUUNNITELMAN LIITTEET	8

1 HANKESUUNNITELMAN LAADINTA

Tilapalvelut-liikelaitos / Suunnittelupalvelut

Tekniikantie 15, PL 6200, 02070 ESPOON KAUPUNKI

Hankepäällikkö

Marja Harju

Tilapalvelut-liikelaitos / Rakennuttaminen

Tekniikantie 15, PL 6200, 02070 ESPOON KAUPUNKI

Kustannusinsinööri

Juha Pentikäinen

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

2 PERUSTIEDOT

Hankkeen nimi, kohde- ja diaarinumero

Kivenlahden lähiliikunta-alueen pukutilat,
Kohdenumero KR6043,
Dnro: 1211/2026

Sijainti ja osoite

Kaupunginosa 34, Kivenlahti, Aallonpohjan puisto, UP-alue
Kivenlahdenkatu 20, 02320 Espoo

Kiinteistötunnus

49-34-9903-32

Alue ja rakennusoikeus

Nykyinen vanha pukutilarakennus sijaitsee UP-alueella. UP-alueella ei ole kaavassa lainkaan rakennusoikeutta. Vanha pukutilarakennus on saanut rakennusluvan poikkeuspäätöksellä. Vanha rakennus puretaan ja tilalle rakennetaan uusi hieman isompi pukutilarakennus, jolle pyritään myös saamaan rakennuslupa poikkeuspäätöksellä.

Laajuus

alustava	hyötyala	194	hym ²
alustava	bruttoala	270	brm ²
laskennallinen huoneistoala 230 htm ² (0,85xbrm ²)			
alustava tilavuus 1080 m ³			

Käyttäjä

Elinvoiman tulosalue / Liikunta ja urheilu

3 HANKKEEN KUVAUS

Kivenlahden kaupunginosassa 34, Aallonpohjan puistokorttelissa, UP alueella, puretaan vanha huonokuntainen pukutilarakennus. Tilalle rakennetaan uudisrakennuksena korvaava Kivenlahden lähiliikunta-alueen pukutilarakennus, jossa on 4 kpl pukuhuoneita pesu- ja wc-tiloihin, 1 kpl opettaja-/tuomaripukuhuone pesu- ja wc-tiloihin ja henkilökunnan tauko- ja pukutila pesu- ja wc-tiloihin. Pukutilarakennus sisältää lisäksi kaksi suoraan ulkoa kuljettavaa wc-tilaa, Le-wc:n sekä varastotilaa liikunnalle, koululle ja urheiluseuroille. Pukutilarakennus sisältää lisäksi siivouskeskuksen, jätehuoneen ja teknisiä tiloja

UP alueella sijaitseva lähiliikunta-alueen pukutilat ja Kivenlahdenkenttä palvelevat päivisin Mainingin koulua ja iltaisin, viikonloppuisin sekä koulujen loma-aikoina urheiluseuroja ja alueen asukkaita. Kivenlahden lähiliikunta-alueella sijaitsee tekonurmipintainen Kivenlahdenkenttä, joka on mitoiltaan noin 65 m x 105 m. Lähiliikunta-alueella on tarkoitus laajentaa tulevaisuudessa.

Kentän huoltotoimenpiteet tehdään Espoonlahden urheilupuiston huoltokalustolla liikunnan henkilökunnan toimesta. Ulkoalueella on huomiotava huoltotruktorin pysäköintipaikka.

4 PUKUTILOJEN TARPEELLISUUS

Nykyinen vuonna 1981 valmistunut Kivenlahdenkentän pukutilarakennus on erittäin huonokuntainen. Lisäksi se ei ole esteetön. Kivenlahden lähiliikunta-alueen käyttäjille, Mainingin koulun oppilaille ja opettajille sekä urheiluseuroille tulee rakentaa kunnolliset puku-, pesu-, wc- ja varastotilat liikuntakentän välittömään läheisyyteen.

Päivisin Kivenlahdenkenttä on jatkuvassa Mainingin koulun koululaiskäytössä. Wc-tilojen tulee sijaita liikuntakentän välittömässä yhteydessä, sillä oppilaita ei voi lähettää yksin käymään esimerkiksi koululla. Liikuntakuntatunnin jälkeen pitää olla mahdollisuus vaihtaa vaatteita ja käydä suihkussa.

Iltaisin, viikonloppuisin ja koulujen loma-aikoina kenttää käyttävät urheiluseurat ja alueen asukkaat. Erityisesti urheiluseurakäytössä kentän yhteydessä sijaitsevat puku-, wc- ja varastotilat ovat välttämättömiä.

Vanhassa pukutilarakennuksessa on kolme pukuhuonetta. Urheiluseurakäytössä on ilmennyt, että pukuhuoneita tulisi olla neljä. Tällöin ottelutapahtumissa on pelaaville ja seuraavaan otteluun tuleville joukkueille erilliset pukuhuoneet. Tämä on tärkeää turvallisuussyistä, sillä pukuhuoneissa säilytetään henkilökohtaisia tavaroita.

Lähiliikunta-alueen huoltoon tarvittavan koneiston (huoltotraktori ym.) huoltotalli on Espoonlahden urheilupuistossa, joka sijaitsee noin 1,2 kilometrin päässä.

Henkilökunta tarvitsee Kivenlahteen pienen tauko- / pukutilan, sillä siirtyminen Espoonlahden urheilupuistoon kestää liian kauan. Myös urheiluseurojen henkilöstö voi sovitusti käyttää tiloja.

5 ASEMAKAAVA JA ALUEEN KUVAUS

Alueen asemakaava on tullut voimaan 21.12.1971. Asemakaavassa ei ole UP-alueella lainkaan rakennusoikeutta.

Nykyinen Kivenlahden pukutilarakennus on rakennettu UP alueen päätyyn poikkeuspäätöksellä. Nykyinen pukutilarakennus puretaan ja uusi pukutilarakennus rakennetaan entisen paikalle myös poikkeuspäätöksellä.

Kivenlahdenkentän pukutilarakennus Kivenlahden kaupunginosassa korttelissa 34, Aallonpohjan puistossa on liikenteellisesti hyvin saavutettavissa. Se sijaitsee hyvin alueen ajoneuvo- ja kevyen liikenteen reitteihin sekä Mainingin kouluun nähden. Nykyinen pysäköintialue Kivenlahdenkentän päädyn luoteispuolella toimii myös jatkossa lähiliikuntapaikan pysäköintialueena. Pysäköintialueelta on turvallinen kevyen liikenteen reitti pukutilarakennukseen.

UP-alue on tasainen ja sijoittuu rivitalo-, omakoti- ja kerrostaloasutuksen lomaan. Lähiliikunta-alueen eteläpuolelta sijaitsee Kivenlahdenkadun ja Espoonlahdenrannan risteys. Korttelin 34, UP alueella on riittävästi tilaa pukutilarakennukselle sekä lähiliikunta-alueen liikuntakentälle. Huoltoajoneuvot joutuvat käyttämään kevyen liikenteen reittejä. Huoltotraktorin pysäköinti tulee huomioida suunnittelussa.

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

Alueen perustamisolosuhteet

Perustamisolosuhteista laaditaan rakennettavuusselvitys. Jatkosuunnittelussa tulee huomioida Espoon kaupungin alueesta tilaaman rakennettavuusselvitystä täydentävän alustavan perustamistapaselvityksen mukaisia laatuvaatimuksia ja suunnitteluohjeita.

Kunnallistekniikka

Alueella on valmis kunnallistekniikka. Rakennuksen lämmönlähteeksi tulee kaukolämpö. Rakennus liitetään alueen vesi- ja viemäriverkostoihin.

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 ulkokentälle.

Henkilökunnan tauko- ja pukutilan yhteydessä on minikeittiö sekä omat pesu- ja wc-tilat. Myös urheiluseurojen henkilöstö voi sovitusti käyttää tiloja.

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 seinärakenteen 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-teknisiä 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 kestävän 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 TOTEUTUSMUOTO

Hanke toteutetaan investointihankkeena ja kokonaisurakkana.

9 RAHOITUSUUNNITELMA JA TAVOITEHINTA

Hankkeelle on varattu investointiohjelmassa 2,0 M€ vuosille 2026-2028.

Hankkeelle on 4/2026 laskettu tilaohjelman perusteella kustannukseksi noin 1,05 milj euroa Haahtela indeksin ollessa 105. Ennuste 1/2027 indeksille on 107 ja huomioiden riskit kustannusten nousulle, on hankkeen osalta syytä varautua noin 1,3 milj euron kustannukseen rakentamisen ajoittuessa vuodelle 2028, johon hankkeelle nyt varatut määrärahat riittävät. Arvioitu 1,3milj euron kustannus vastaa n. 4800€/brm². Suunnittelua ei ole vielä aloitettu ja siinä pyritään yksinkertaiseen rakennukseen ja arvioidun kustannuksen alittumiseen.

Uuden pukutilarakennuksen käyttömenoiksi on arvioitu:

vuokra n. 104 300 € / v
siivous n. 12 000 €/v
toimintakulut n. 5 000 €/v

Kustannustarkastelu osio on päivitetty 8.9.2026

10 TAVOITEAIKATAULU

Hankesuunnitelma ja päätöksenteko 3 – 8/2026
Suunnittelun valmistelu 9-11/2026
Suunnittelu sekä poikkeamispäätös ja rakennuslupa 12/2026 - 11/2027
Rakentamisen valmistelu 12/2027-2/2028
Rakentaminen 3 – 11/2028
Käyttöönotto 12/2028

11 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, **uudelleen 28.9.2026**

12 HANKESUUNNITELMAN LIITTEET

Liite 1: Tilaohjelma

Liite 2: Pinta-alakäsitteet