

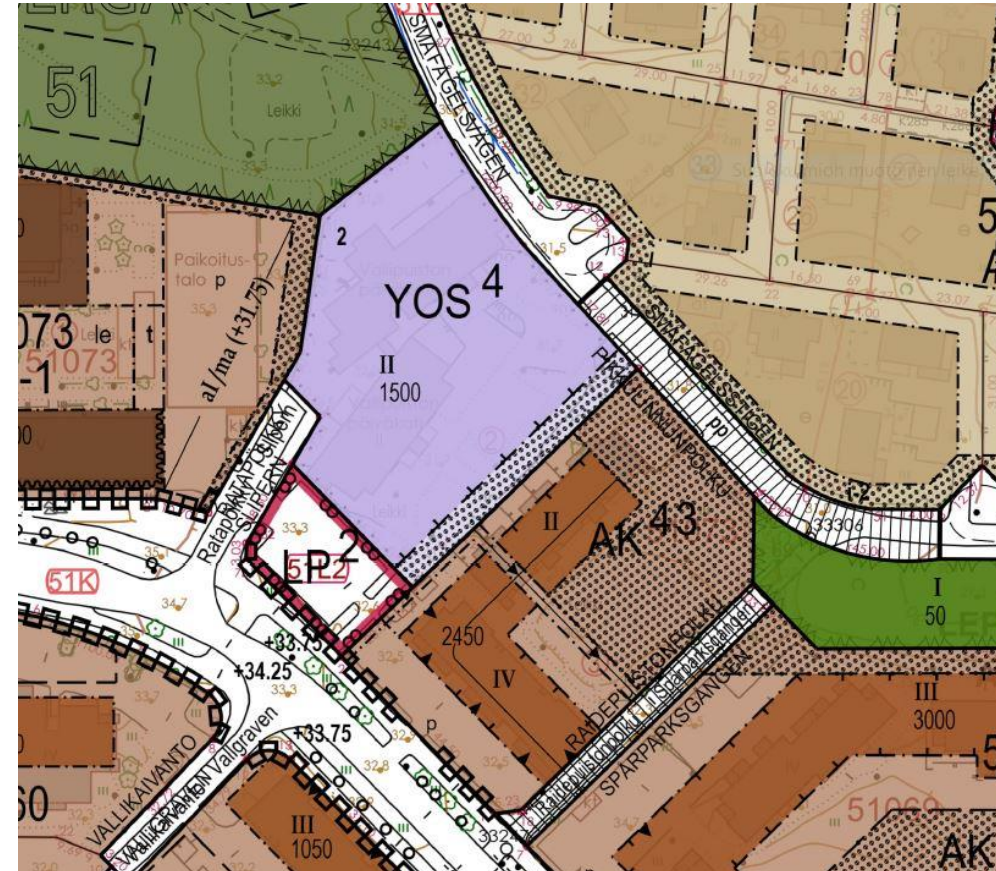
VALLIPUISTON PÄIVÄKODIN PERUSKORJAUS HANKESELVITYS TAJA

19.6.2023

HANKEPÄÄLLIKKÖ MARJA HARJU
RAKENNESUUNNITTELUN OHJAAJA MIKKO OTRANEN
LVIA-SUUNNITTELUN OHJAUS JAANA SAIRA
SÄHKÖSUUNNITTELUN OHJAUS VELI-PEKKA TYNKKYENEN
HANKESUUNNITTELIJA JANNE MYLLYLÄ
KUSTANNUSINSINÖÖRI JUHA PENTIKÄINEN

VALLIPUISTON PÄIVÄKOTI (vm 1983) KORTTELISSA 51073

- Päiväkoti sijaitsee Leppävaaran kaupunginosassa, Vallikallion asuinalueella, osoitteessa Ratapölkky 1, 02600 Espoo, korttelissa 51073, YOS tontilla 2
- Tontin koko on 3697 m² ja siinä on rakennusoikeutta 1500 m², josta on käytetty 1190 m².
- Käyttämätöntä rakennusoikeutta on 310 m².
- Päiväkoti on Arkkitehtitoimisto Helin & Siitosen suunnittelema arkkitehtonisesti korkeatasoinen päiväkotirakennus, jolla saattaa olla kulttuurihistoriallista arvoa. Rakennus on kuitenkin huonossa kunnossa.
- Vallipuiston päiväkoti muodostuu kahdesta rakennuksesta, jotka on yhdistetty toisiinsa yhdyskäytävällä.
- Päiväkodissa on n. 100 lasta ja 6 kotialuetta.



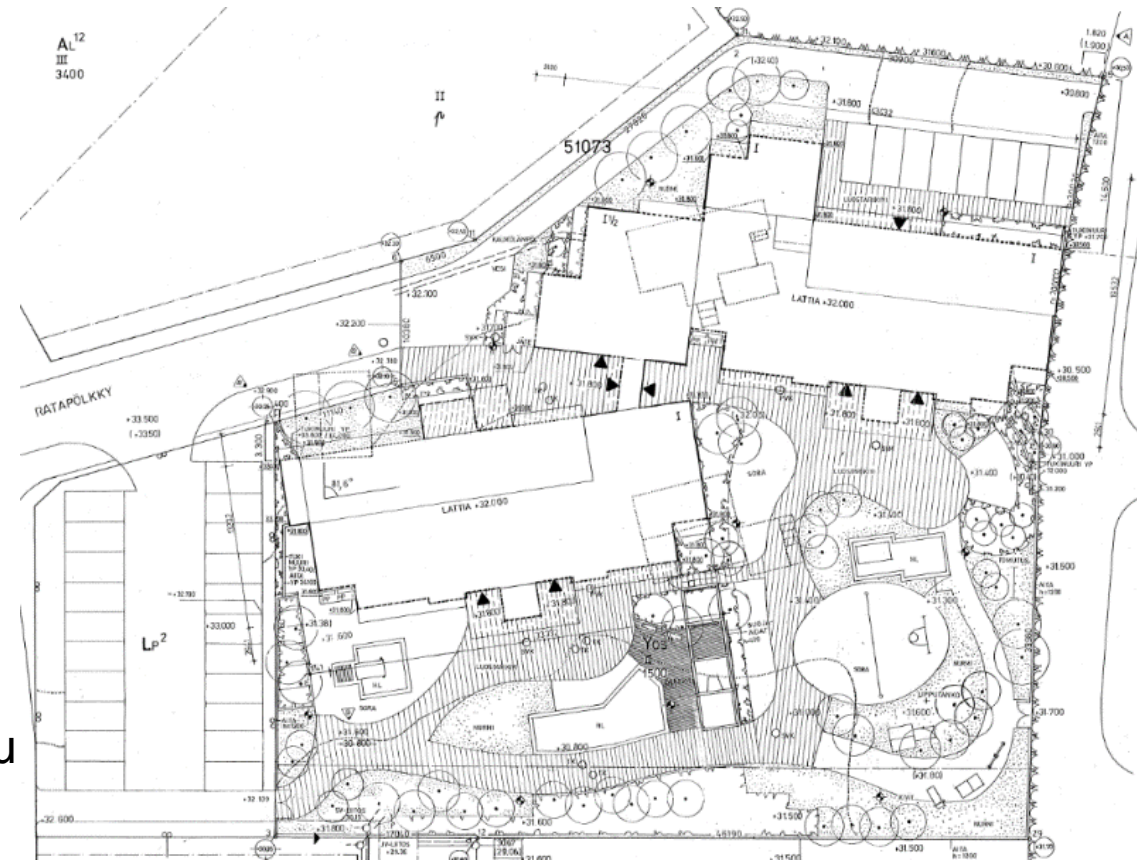
VALLIPUISTON PÄIVÄKOTI

- Rakennukset ovat pääosin 1-kerroksisia, lukuun ottamatta toisen rakennuksen 2. kerroksessa olevaa IV-konehuonetta ja pientä parvea.
- Rakennuksissa ei ole kellaria.
- Rakennuskokonaisuus on puurunkoinen ja julkisivut ovat puuverhoillut.
- Alapohjana on maanvarainen betonilaatta.
- Vesikattona on puurakenteinen pulpettikatto, jonka katemateriaalina on pelti.
- Rakennusten lämmönlähteenä on kaukolämpö ja lämmitettävät tilat on varustettu pääasiallisesti vesikiertoisella radiaattorilämmityksellä.
- Ilmanvaihtojärjestelmä on koneellinen tulo- ja poistoilmanvaihtojärjestelmä



SISÄILMAONGELMAT JA TEHDYT KORJAUSTYÖT

- Vallipuiston päiväkodissa on kärsitty erilaisista sisäilmaongelmista, rakennus on tehty ylipaineiseksi
- Rakennukseen on tehty
 - sisäilmaan liittyviä korjauksia, mm. tiivistyksiä sekä muutamille sivuille salaojakorjauksia.
 - ilmanvaihdon päätelaitteiden korjaustöitä sekä IV-järjestelmän säätötöitä ja nuohous
 - salaoja- ja sadevesijärjestelmien huuhtelu ja kuvaus
 - rakenneliittymien tiivistystöitä
 - lattialuukkujen uusimista
 - akustovillojen uusimista
 - sisäseinien maalaustöitä
 - myös osaa kattoa on korjattu ja eristevilloja vaihdettu
 - piharemontti
- A-insinöörit Oy on tehnyt peruskorjaushanketta varten rakennukseen sisäilma-, rakenne ja kosteustekninen kuntotutkimuksen, joka valmistui 16.1.2023.



Vallipuiston päiväkodin lapset ja henkilökunta siirtyvät väistötiloihin uuteen Leppävaaran siirtokelpoiseen päiväkotiin kun se valmistuu, tavoite lokakuussa 10/2023.

Toteutuksen kaksi vaihtoehtoa

VE 1: Päiväkodin peruskorjaus

- **Peruskorjauksen korjausaste on 81,7% ja sen kustannusarvio-arvio on 5,3 milj. euroa, 4036 euroa/brm2 (Haahtela indeksi 119,0 1/2023).**
- Peruskorjauksen valmistuminen arviolta 2/2026
- Peruskorjaukselle on varattu investointimäärärahaa yhteensä 3,07 M€ vuosille 2023-2026. Peruskorjaukselle tarvitaan lisää investointimäärärahaa 2,23 M€, joka on laitettu päivitettävään ohjelmaan 2024-2031. Peruskorjaus 1312 brm2.
- Vallipuiston päiväkodin lapset ja henkilökunta siirtyvät väistötiloihin uuteen Leppävaaran siirtokelpoiseen päiväkotiin kun se valmistuu, tavoite lokakuussa 10/2023

VE 2: Korvaava uudisrakennus:

- **Kustannusarvio uudisrakennusvaihtoehdolle (1500 brm2) on 6,0 milj. euroa, 4000 euroa/brm2 (Haahtela indeksi 119,0 1/2023).**
- Peruskorjauksen bruttoneliöhinta on käytännössä sama kuin uudisrakennuspäiväkodin bruttoneliöhinta. Uudisrakennusvaihtoehto on hieman kalliimpi kuin peruskorjausvaihtoehto, koska uudisrakennusvaihtoehto on suurempi 1 500 brm2, kuin peruskorjausvaihtoehto 1312 brm2.

VAIHTOEHTO 2: VALLIPUISTON PÄIVÄKOTI, UUDISRAKENNUS

Peruskorjauksen vaihtoehtona on, että nykyinen Vallipuiston päiväkotit puretaan ja tilalle rakennetaan uudisrakennuksena 5-6-ryhmäinen päiväkotit, pinta-alaltaan 1500 brm². Leikkihiha on 15 m² / lapsi eli n.1575-1890 m². Päiväkodissa on 105-126 rakenteellista varhaiskasvatuspaikkaa. Valmistuminen arviolta 2026.

Kustannusarvio uudisrakennusvaihtoehdolle (1500 brm²) on 6,0 M€, 4000€ /brm² (Haahtela indeksi 119,0 1/2023). Peruskorjauksen bruttoneliöhinta on käytännössä sama kuin uudisrakennuspäiväkodin bruttoneliöhinta. Uudisrakennusvaihtoehto on hieman kalliimpi kuin peruskorjausvaihtoehto, koska uudisrakennusvaihtoehto on suurempi 1500brm², kuin peruskorjausvaihtoehto 1312 brm².

Lisäksi uudisrakennusvaihtoehdossa:

- Rakennuksesta voidaan suunnitella pinta-alaltaan ja ilmamääriltään sekä tilasuunnittelultaan nykystandardien mukainen päiväkotit.
- Tontti on pienehkö ja siksi 5-6-ryhmäinen päiväkotit tulee rakentaa kaksikerroksisena, jotta päiväkodille jää riittävän suuri piha. Tontille mahtuu päiväkodin lisäksi myös lasten leikkihihaa 15m² / lapsi sekä huoltopiha sekä autopaikoitusalue.
- Rakennus voidaan liittää myös maalämpöön ja aurinkosähköön.
- Investointimääräraha muutetaan uudisrakennushankkeelle.

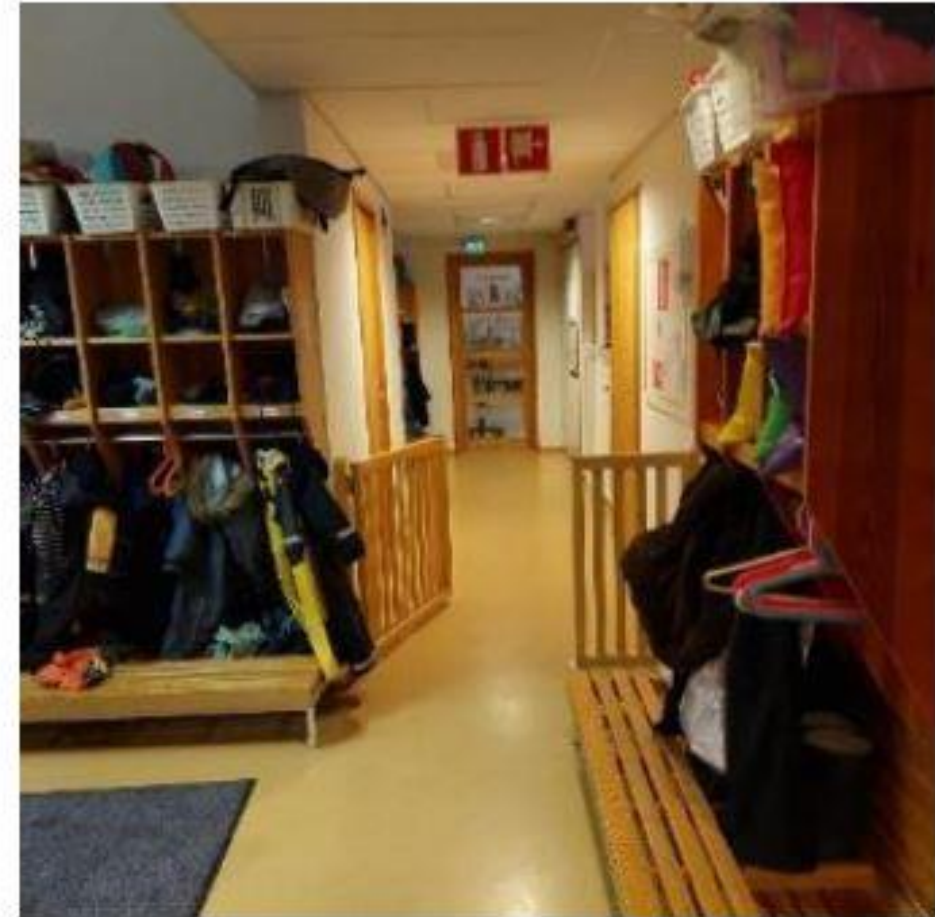
RAKENNUKSEN SOKKELIT

- Päiväkodin rakennukset ovat 40 vuotta vanhoja ja ovat elinkaarensa päässä.
- Rakennuksissa on merkittäviä suunnittelu- ja rakentamisvirheitä, jotka ovat johtaneet rakennusten kosteusongelmiin ja mikrobivaurioihin. Osassa tiloista on maakellarin hajua.
- Koska **ulkoseinissä on ns. valesokkeliratkaisu eli ulkoseinärakenne alkaa lattiapinnan alapuolelta, maaperän kosteus on päässyt ulkoseinärakenteisiin** ja ulkoseinien eristevillat ovat kostuneet ja mikrobivaurioituneet.
- Kantavat väliseinät alkavat lattiapinnan tasolta. Myös niissä on kostuneita ja mikrobivaurioituneita seiniä ja eristevilloja.
- Rakennuksien sokkeli on monin paikoin liian matala (reilusti alle 300mm) ja julkisivulaudoitus ulottuu melkein maanpintaan asti. Lumi ja loska pääsevät vaurioittamaan seinärakenteita.
- Pihan peruskorjaus



RAKENNUKSEN ALAPOHJARAKENTEET

- Alapohjassa ei ole kosteussulkua ja maapohjana on hienojakoista maa-ainesta sisältävää hiekkaa, jolloin maaperä kosteus pääsee nousemaan kapillaarisesti alapohjarakenteisiin aina betoniin asti
- Kantavat seinät alkavat betonin pinnalta ja kosteus pääsee nousemaan kapillaarisesti myös niiden rakenteisiin
- Alapohjassa on havaittu kosteuden puolesta koholla olevia alueit siellä täällä, joka johtunee alapohjarakenteen kosteussulun puuttumisesta.
- Myös viemärit ja vesijohdot ovat elinkaarensa päässä.
- Ilmanvaihto ei ole riittävä; päiväkodissa ei ole S2 sisäilmaluokan ilmamääriä 21 lapselle per kotialue.
- Radonpoisto puuttuu
- Nykyinen kaukolämpö vaihdetaan maalämpöön (vesikiertoinen lattialämmitys) ja tehdään aurinkolämpövaraus
- Rakennusautomaatio, sähkö- ja tietojärjestelmät ovat vanhat



RAKENNUKSEN MUITA ONGELMAKOHTIA

- Kiinteiden ikkunoiden ikkunapellitys on liian kapea. Ikkunoiden kunto on tyydyttävä
- Pulpettikatolla olevassa seinämässä on yläikkuna, jonka alareuna on liian lähellä pulpettikattoa eikä kattopeltiä ole nostettu nyky määräysten mukaisesti ikkunan alapuolelta 300 mm korkeudelle. Katolla oleva lumi pääsee siten kosteuttamaan ikkunan ja seinän rakenteita.
- Vesikatossa on ollut vuotoja.
- Ulkoseinän puuverhouksen takana ei ole kaikissa ulkoseinissä nykyaikaista tuplarimoitusta, jolloin ulkoseinärakenteen tuuletus ei toimi optimaalisesti.



AIKATAULU

- Hankeselvitys hankeryhmä 5.5.2023
 - Hankeselvitys Toimitilaryhmä 16.5.2023
 - Hankeselvitys Taja 19.6.2023
 - Hankesuunnitelma hankeryhmä 7.6.2023
 - Hankesuunnitelma Toimitilaryhmä 14.6.2023
 - Hankesuunnitelma Kasvun ja oppimisen toimiala 23.8.2023
 - Hankesuunnitelma Taja 28.8.2023
-
- Suunnitelmat valmiina 6/2024.
 - Rakennusurakan kilpailutus 8-9/2024
 - Rakentaminen 10/2024-2/2026

Kiitos