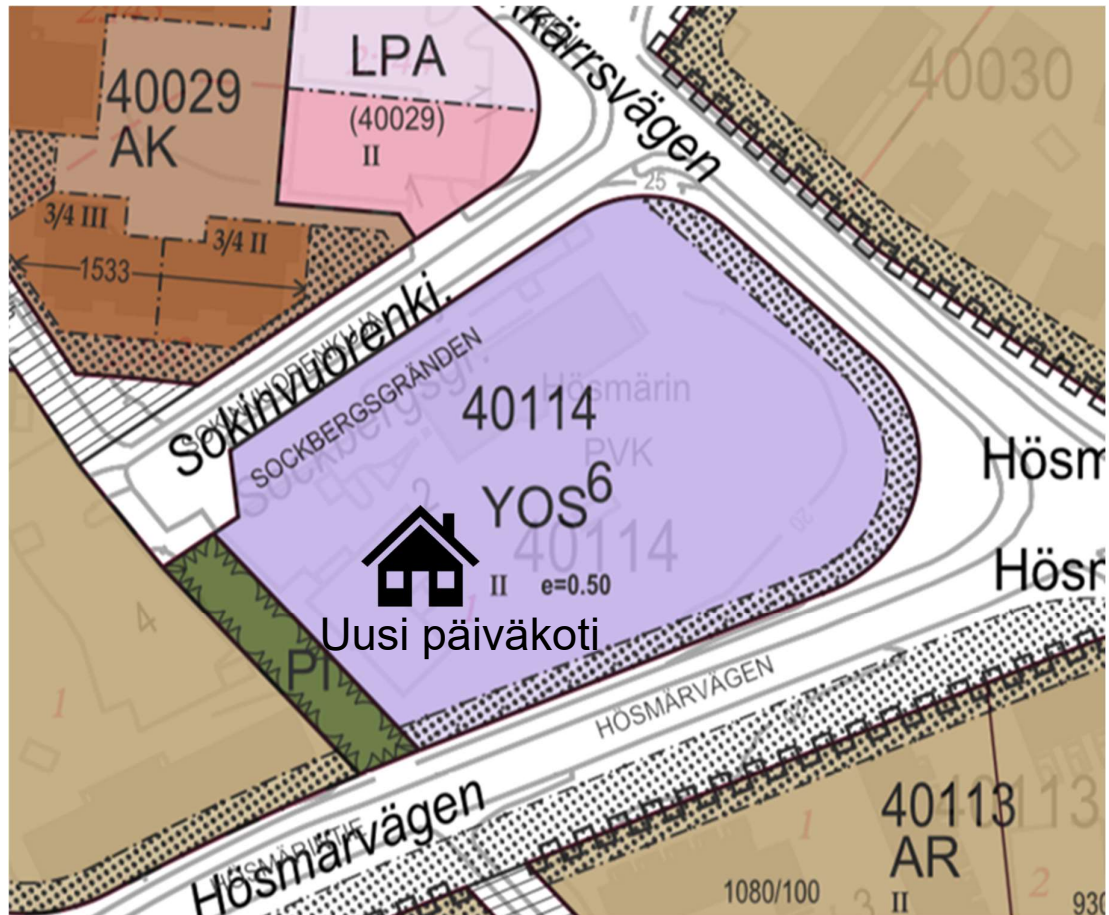




HANKESUUNNITELMA Hösmärvägen siirtokelpoinen päiväkotiki

8.4.2025

Tilapalvelut-liikelaitos

Sisällysluettelo

1	HANKKEEN PERUSTIEDOT	2
2	YLEISTÄ.....	2
2.1	Hankkeen kuvaus	2
2.2	Hankkeen tarpeellisuus ja kiireellisyys	2
2.3	Väistötilat	3
2.4	Valmistelijat	3
3	HANKKEESTA TEHDYT PÄÄTÖKSET, HANKESUUNNITELMAN PÄÄTÄNTÄ.....	3
3.1	Tarveselvitys.....	3
3.2	Hankesuunnitelman toimielinkäsittelyt	3
4	TARPEEN JA TOIMINNAN KUVAUS	3
4.1	Alueellinen tarkastelu.....	3
4.2	Toiminnan kuvaus.....	3
5	RAKENNUSPAIKKA	4
5.1	Sijainti	4
5.2	Asemakaava.....	4
5.3	Tontti	4
5.4	Poikkeamat.....	5
5.5	Saavutettavuus	5
5.6	Perustamisolosuhteet	5
5.7	Kunnallistekniikka, liikenne ja pysäköinti	5
6	UUSI SIIRTOKELPOINEN PÄIVÄKOTI	6
6.1	Henkilömäärä	6
6.2	Päiväkodin laajuus ja tilat.....	6
6.3	Ulkoalueet.....	7
6.4	Suunnittelun tavoitteet	7
6.5	Toteutustapa.....	7
7	KUSTANNUKSET JA RAHOITUS	7
7.1	Rahoitussuunnitelma	7
7.2	Tavoitehinta	8
7.3	Toimitilavuokra.....	8
7.4	Ensikertainen kalustaminen	8
8	TAVOITEAIKATAULU.....	8
	LIITTEET	8

1 HANKKEEN PERUSTIEDOT

Kohdenumero	KR9683
Kohteen nimi	Hösmärin siirtokelpoinen päiväkot
Omistaja ja hallinta	Espoon kaupunki, Tilapalvelut - liikelaitos
Käyttäjä	Kasvun ja oppimisen toimiala, suomenkielinen varhaiskasvatus, Espoon keskuksen palvelualue
Kaupunginosa	40 Espoon keskus
Kortteli	40114/YOS ⁶ (opetus- ja sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialue)
Tontti	1
Kiinteistötunnus	49-40-40114-1
Osoite	Sokinvuorenkuja 2, 02760 ESPOO
Tontin pinta-ala	6688 m ²
Tontin rakennusoikeus/ josta käytetty/ josta käyttämättä	3344/ 1338/ 1630 kem ² (e=0.50)
Lainvoimainen asemakaava	KIRSTIN PIENTALOALUE SUVELA II 40080-40121 SUVELA MUUTOS 40035. Vahvistettu 6.1.1975
Rakennuksessa tapahtuva toiminta	Päiväkot
Hyötyala mallitilaohjelman mukaisesti	1400 hym ² (lämpimät tilat)
Huoneistoala mallitilaohjelman mukaisesti	1690 htm ²
Bruttoala mallitilaohjelman mukaisesti	1988 brm ²
Tehokkuustavoite mallitilaohjelman mukaisesti	bruttoala/ hyötyala = 1,42
Kerrosluku	2
Tarveselvityksen hyväksyntä	5.3.2025 § 35
Tavoitehint	vuokrakohde
Mitoitus mallitilaohjelman mukaisesti	8 ryhmää, 168 varhaiskasvatuspaikkaa. Lasten tilaa 7 m ² / lapsi.
Henkilökuntamäärä mallitilaohjelman mukaisesti	32
Aikataulu	Hankesuunnittelu 2024 Rakentamisen valmistelu (KVR) 1/2026 - 5/2026 Suunnittelu ja rakennuslupa 5/2026 - 12/2026 Siirtokelpoisen purku 6/2026 - 8/2026 Pysyvän rakennuksen purku 9/2026 - 12/2026 Rakentaminen 1/2027 - 9/2027 Käyttöönottoon 9/2027
Toimitilavuokra-arvio 10 vuodeksi	60 096,51 euroa/ kk, 721 158,12 euroa/ v
Ensikertainen kalustaminen	240 000 euroa

2 YLEISTÄ

2.1 Hankkeen kuvaus

49 kaupunginosan 40 Espoon keskus korttelissa 40114 tontilla 1 olevat päiväkodit, vuonna 1982 valmistunut 4 ryhmäinen päiväkot ja vuonna 2000 valmistunut 2 ryhmäinen siirtokelpoinen päiväkot tullaan korvaamaan uudella siirtokelpoisella 8 ryhmäisellä päiväkodilla Espoon keskuksen palvelualueelle. Osoite on Sokinvuorenkuja 2, 02760 ESPOO.

2.2 Hankkeen tarpeellisuus ja kiireellisyys

Tontilla oleva vuonna 1982 valmistunut päiväkot on taloteknisesti elinkaarensa päässä. Kestävä elinkaarikorjaus, jossa puututaan myös rakennuksen riskirakenteisiin ja toiminnallisiin puutteisiin maksaisi

lähies uudispäiväkodin hinnan. Pysyvän rakennuksen elinkaarikorjauksista ja tontilla olevan siirtokelpoisen päiväkotirakennuksen yhteenlasketuista vuokravaikutuksista johtuen, Tilapalvelut-liikelaitos on esittänyt ratkaisua, jossa tontin varhaiskasvatuskapasiteetti korvataan halutussa laajuudessa yhdellä uudella siirtokelpoisella päiväkotirakennuksella. Olemassa oleva pysyvä rakennus puretaan samalla tontilla olevan siirtokelpoisen rakennuksen vuokrasopimuksen päätyttyä 30.6.2026.

Hösmärin päiväkodissa on nykyisin tilat neljälle lapsiryhmälle ja lisäksi samalla tontilla sijaitsevassa siirtokelpoisessa rakennuksessa on tilat kahdelle lapsiryhmälle. Korvaava 8 ryhmäinen siirtokelpoinen rakennus mahdollistaa kahden erillisen rakennuksen toimintojen sijoittamisen saman katon alle ja tilat kahdelle uudelle ryhmälle (42 rakenteellista varhaiskasvatuspaikkaa).

2.3 Väistötilat

Väistötiloina toimii Hösmärinpuiston päiväkotit, kun kouluosan muutostyöt päiväkodiksi ovat valmistuneet.

2.4 Valmistelijat

Tilapalvelut-liikelaitos	Marko Hakkarainen, Riikka Sippo-Hosio, Jari Hyötyläinen, Aki Halmesmäki, Tarja Heikkinen, Janne Myllylä
--------------------------	---

Kaupunkitekniikan keskus	Tiina-Liisa Toivanen
--------------------------	----------------------

Kasvun ja oppimisen toimiala	Roosa Nääppä
------------------------------	--------------

3 HANKKEESTA TEHDYT PÄÄTÖKSET, HANKESUUNNITELMAN PÄÄTÄNTÄ

3.1 Tarveselvitys

Kasvun ja oppimisen lautakunta on hyväksynyt Hösmärin päiväkodin tarveselvityksen 05.03.2025 § 35.

3.2 Hankesuunnitelman toimielinkäsittelyt

Hankeryhmä 28.4.2025, Toimitilaryhmä 8.5.2025

Kasvun ja oppimisen lautakunta 21.5.2025 tai 4.6.2025

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto 16.6.2025

Tilapalvelut-liikelaitoksen toimitusjohtaja hyväksyy luonnossuunnitelman.

4 TARPEEN JA TOIMINNAN KUVAUS

4.1 Alueellinen tarkastelu

Espoon keskuksen eteläisellä palvelualueella päiväkodit ovat nykyisin erittäin täynnä ja kunnallisten varhaiskasvatuspaikkojen määrä liian alhainen. Lapsia on sijoitettu ns. poikkeusjärjestelyin varhaiskasvatustiloihin esimerkiksi perustamalla saliryhmiä tai lisäämällä lasten ja kasvatus-, opetus- ja hoitohenkilöstön määrää nykyisissä ryhmätiloissa. Alueella on myös pieniä ja epätarkoituksenmukaisia tiloja, jotka eivät kaikilta osin vastaa nykyisiä varhaiskasvatustiloilta edellytettäviä vaatimuksia. Suurempi päiväkotit mahdollistaa joidenkin poikkeusjärjestelyin toteutettujen lisäpaikkojen lakkauttamisen tai tarvittaessa joistakin pienistä tiloista luopumisen.

4.2 Toiminnan kuvaus

Päiväkotiin sijoittuu 8 lapsiryhmää kotialuepareiksi, yhteensä 168 lasta.

Päiväkotit toimii tarpeen mukaan 6:30-18 välisenä aikana.

Pihat ovat päiväkodin aukioloaikojen ulkopuolella alueen asukkaiden käytössä.

5 RAKENNUSPAIKKA

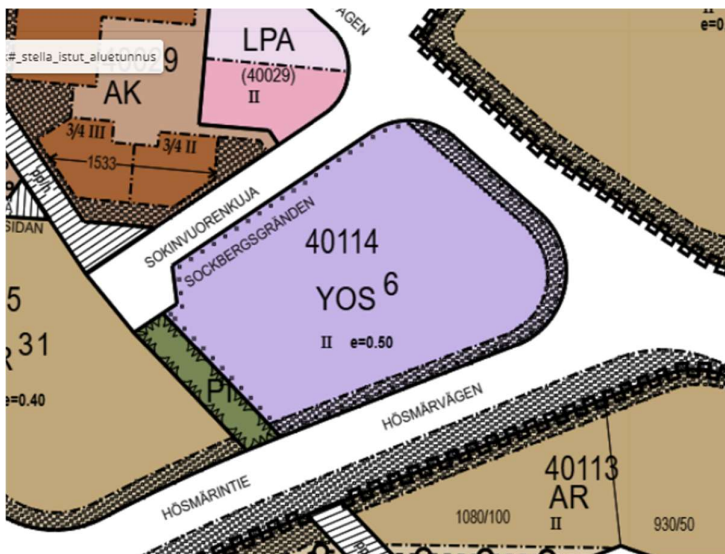
5.1 Sijainti

Uusi Hösmärin siirtokelpoinen päiväkotijäsen sijaitsee 49 kaupunginosan 40 Espoon keskuksen korttelin 40114 tontilla 1. Osoite on Sokinvuoretku 2, 02760 ESPOO.



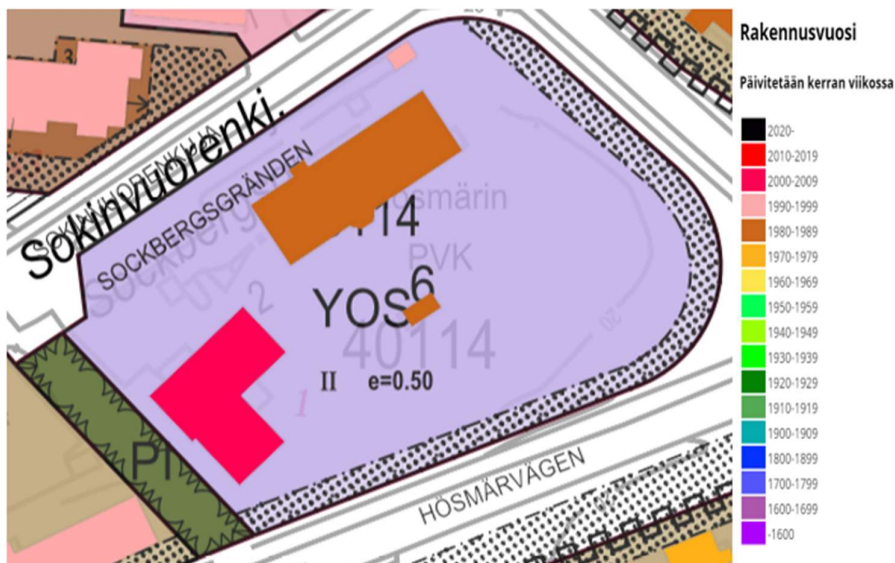
5.2 Asemakaava

Alueella on voimassa oleva asemakaava, joka on vahvistettu 6.1.1975. Asemakaavassa tontin kaavamerkintä on YOS⁶ eli opetus- ja sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. Tontille saa rakentaa enintään 2-kerroksisen rakennuksen.



5.3 Tontti

Tonttijako on tehty 14.8.1981 (rekisteröintipäivä). Tontilla on vuonna 1982 valmistunut päiväkotirakennus ja vuonna 2000 toteutettu siirtokelpoinen päiväkotirakennus sekä kaksi kappaletta talousrakennuksia. Kaavan mukaisesti tontin rakennusoikeus on 3344 kem², josta on käytetty 1338 kem² ja josta on jäljellä 1630 kem².



5.4 Poikkeamat

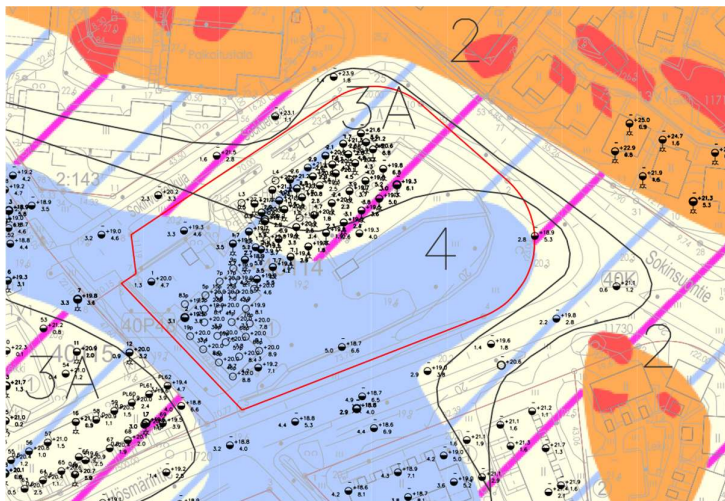
Ei ole.

5.5 Saavutettavuus

Päiväkoti palvelee laajaa aluetta ja se sijaitsee keskeisesti Espoon keskuksen alueella hyvin liikenneyhteyksin saavutettavissa. Tontille on ajoyhteys luoteesta Sokinkuorenkujalta.

5.6 Perustamisolosuhteet

Tontista on laadittu alustava rakennettavuusselvitys. Tontin nykyinen maanpinta on kohtuullisen tasainen. Tontin pohjoisosassa kuuluu pääosin rakennettavuusluokkaan 3A (vaikeasti rakennettava pehmeikkö) ja eteläosa 4 (vaikeasti rakennettava syvä pehmeikkö). Tontti ei sijoitu pohjavesialueelle. Tontilla olevien rakennusten kohdilta on tehty pohjatutkimuksia ja kartoituksia.



5.7 Kunnallistekniikka, liikenne ja pysäköinti

Olemassa olevat päiväkotirakennukset on liitetty vesi-, viemäri-, sadevesi-, kaukolämpö-, sähkö- ja tele-/tietoliikenne verkostoihin. Uusi rakennus liitetään olemassa olevaan kunnallistekniikkaan.

Uuden päiväkotirakennuksen liikenne on luontevaa hoitaa nykyistä liittymää pitkin Sokinkuorenkujalta.

Asemakaavan autopaikkavelvoite, 1ap/ 1,5 työntekijää kohti, on mallitilaohjelman mukaisella henkilökuntamäärällä yhteensä 22ap. Mallitilaohjelma kuitenkin esittää tavoitteena 26ap.

6 UUSI SIIRTOKELPOINEN PÄIVÄKOTI

6.1 Henkilömäärä

Hösmärin päiväkotia suunnitellaan 8 lapsiryhmälle. Mallitilaohjelman mukaisesti siihen sijoittuu 168 lasta ja siinä työskentelee 32 työntekijää.

6.2 Päiväkodin laajuus ja tilat

Päiväkotia suunnitellaan 8 lapsiryhmälle, jonka lisäksi päiväkodin yhteisissä tiloissa mahdollistetaan yhden lisäryhmän sijoittuminen. Hankkeessa noudatetaan Tilapalveluiden ja Kasvun ja oppimisen toimialan yhteistyössä laatimaa Espoon kaupungin toiminnallinen päiväkotisuunnitteluohje -asiakirjaa ja Espoon päiväkotien mallitilaohjelmaa. Mallitilaohjelman mukaisesti pinta-ala arviot ovat 1905 kem², 1400 hym², 1690 htm² ja 1988 brm² (tehokkuudella 1,42).

Päiväkodin tilat suunnitellaan 9 kk-6-vuotiaille lapsille. Lapsiryhmien tilat jäsennetään kotialueiksi, jotka kaikki varustetaan 25 lapselle. Lapsiryhmien tilat suunnitellaan kotialuepareiksi, joilla on yhteinen sisäänkäynti ja märkäeteinen. Kullakin lapsiryhmällä on omat eteisaulat pesuhuoneineen. Kotialueella on kolme ryhmähuonetta, joista ryhmähuone 1 on leikkitala ja siitä on yhteys ryhmähuoneeseen 2 (lepohuone). Kahden kotialueen lepohuoneet (ryhmähuoneet 2) suunnitellaan siten, että niistä on käynti toisiinsa ja myös muuhun kuin leikkitalaan, jolloin se toimii myös lepotilan varapoistumistienä. Ryhmähuone 3 on kotialueella sijaitseva pienryhmähuone, joka on hyvin valvottavissa.

Päiväkodin yhteisiä tiloja, kuten ruokailutilaa, monitoimitilaa ja pienryhmätalaa, voidaan tarvittaessa käyttää lisäryhmän tiloina. Lisäryhmän tilat suunnitellaan enintään kolmen kasvattajan ja 21 rakenteellisen varhaiskasvatuspaikan ryhmälle, huomioiden kuitenkin, että koko päiväkodin rakenteellinen varhaiskasvatuspaikkamäärä ei ylity, vaikka tilat ovat lisäryhmän käytössä.

Pelastuslaitoksen vaatimus: jos lepohuoneita sijaitsee toisessa kerroksessa, rakennetaan toisesta oviyhteydellä toisiinsa liittyvästä lepohuoneesta suora yhteys varsinaiseen savulta suojattuun uloskäytävään tai oviyhteys säältä suojattuun varatieportaaseen.

Kotialueparin lepohuoneet suunnitellaan siten, että niistä on käynti toisiinsa ja kumpaankin huoneeseen tulee voida kulkea muualtakin kuin leikkihuoneiden kautta. Lepohuoneesta on varapoistumistie. Kotialueparin varastot voidaan yhdistää yhdeksi varastotilaksi. Varasto on välittömästi saavutettavissa kummaltakin kotialueelta.

Ryhmätilojen lisäksi myös aulat, käytävät, eteiset ja niihin liittyvät sopet ja syvennykset suunnitellaan leikkiin ja oleskeluun sopiviksi. Käynti kotialueelta toiselle pyritään suunnittelemaan käytävän sijasta yhteisöllisten aulamaisten tilojen kautta, joille voidaan sijoittaa lasten toimintaa.

Kädentaitojen harjoittaminen (mm. käsityöt ja nikkarointi) sekä arkiaskareet (mm. leipominen) ovat luonteva osa lasten elämää. Lukemiseen, kirjojen katseluun, olemiseen ja rauhoittumiseen tarkoitettuja soppia löytyy jokaiselta kotialueelta.

Materiaalivalinnat, valot ja värit houkuttelevat lasta vaikuttamaan oman oppimisympäristön luomiseen ja muuntamiseen. Myös seinät ja lattiapinta ovat leikkimään ja liikkumaan houkuttelevia. Kaikilla kotialueilla on puolapuupari, renkaat ja köydet. Tilapintojen ja varustuksen värityksessä pyritään viihtyisyyteen ja rauhallisuuteen.

Lapsiryhmien yhteiskäyttöisiä pienryhmätiloja ovat esim. taide-, tiede- ja verstahuone sekä yleinen pienryhmätala. Lisäksi suunnitellaan kotikeittiötila, joka voidaan toteuttaa esim. syvennyksenä aulaan, ruokailutilan yhteyteen tai erotettavana tilana henkilökuntatilojen yhteyteen.

Lapsiryhmät käyttävät ruokailutilaa monenlaiseen toimintaan useita kertoja päivässä. Ruokailutilat suunnitellaan sijainniltaan keskeiselle paikalle lähelle keittiötä. Ruokailutilassa on erillinen käsienvesuallas. Ruokailutilan läheisyyteen sijoitetaan wc-tila. Tilojen akustiikkaan tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Monitoimisali suunnitellaan ja varustetaan lasten liikuntakäyttöön sopivaksi. Monitoimisalin ja välinevaraston sijainti ryhmähuoneiden läheisyydessä mahdollistaa tilan vapaan käytön lapsille pitkin päivää. Salin yhdistäminen aula- yms. tiloihin mahdollistaa sen monipuolisen käytön. Ruokailu- ja monitoimitilassa mahdollistetaan myös niiden käyttö lisäryhmän kotialueen tiloina.

Henkilökunnan tilat suunnitellaan kokonaisuudeksi ääneneristystarpeet huomioon ottaen. Henkilökunnan taukotila on erotettavissa erilliseksi tilaksi työsuojelulain mukaisesti. Palvelukeittion tilat suunnitellaan Espoon kaupungin ruokapalveluiden ohjeiden mukaan. Palvelukeittiöön on erillinen sisäänkäynti huoltopihalta.

Tilojen varustelun ja kalustamisen määrä ja laatu perustuvat varhaiskasvatuksen ja Tilapalvelujen yhdessä laatimiin tilakohtaisiin vaatimuksiin, jotka on määritelty tilavaatimuskortteihin suunnittelun lähtökohdiksi. Tilat suunnitellaan esteettömiksi Espoon esteettömän rakentamisen ohjeen mukaisesti. Tilat suunnitellaan helposti valvottaviksi. Selkeä pohjaratkaisu, avoimuus, sujuvat kulkureitit ja riittävä valaistus lisäävät turvallisuutta ja viihtyisyyttä. Tila- ja sisustusratkaisuissa otetaan huomioon lapsen mittakaava ja näkökulma. Kalustuksessa otetaan huomioon myös henkilökunnan työergonomia.

6.3 Ulkoalueet

Päiväkodin ulkoalueet jäsennetään leikki- ja huoltopihaksi sekä saatto- ja pysäköintialueiksi. Saattopaikoituksesta on turvallinen kulkuyhteys leikkipihan kautta päiväkodin sisäänkäynneille. Saatto- ja huoltoliikenne eivät saa ristettyä jalankulku- ja pyöräilyreittien kanssa. Leikkipiha varustetaan lasten ikäkausien mukaista toimintaa varten. Pihalle suunnitellaan sekä valoisia että tuulelta ja auringon paahteelta suojattuja paikkoja. Kiinteistönhuollon tarpeet ja ilkvallan ehkäisy otetaan huomioon pihan suunnitelmassa. Suunnitelmassa varataan tilaa lumen auraukselle ja kasaukselle. Ulkoalueet ovat esteettömiä, turvallisia ja helposti valvottavia sekä ylläpidettäviä. Piha on päiväkodin käytön ulkopuolisina aikoina ympäristön asukkaiden käytettävissä. Mallitilaohjelman mukaisesti aidattua leikkipihaa tulee toteuttaa, 15m²/ lapsi, yhteensä vähintään 2 520m².

6.4 Suunnittelun tavoitteet

Suunnittelun tavoitteena on rakentamiskustannuksiltaan edullinen, käyttäjän tarpeisiin vastaava ja taloudellisesti hyvä kokonaisratkaisu. Tavoitteena on virheettömät, kosteusongelmattomat ja helposti huollettavat rakenteet ja materiaalit. Toimintojen sijoittelulla ja teknisillä ratkaisuilla huolehditaan siitä, että toiminnot eivät häiritse toisiaan. Tavoitteena on rauhallinen ja meluton ympäristö. Tavoitteena on kaikissa käyttöolosuhteissa puhtaat, miellyttävät ja terveelliset sisäilmaolosuhteet. Asennus-, huolto- ja tekniset tilat suunnitellaan niin, että vaivaton kunnossapito ja laitteiston uusimisen tarpeet on otettu huomioon. Suunnittelussa ja toteutuksessa käytetään puhtausluokiteltuja materiaaleja.

Suunnitteluratkaisut

Suunnittelussa noudatetaan Espoon kaupungin hankkeisiin kohdistuvia laatuvaatimuksia, Espoon kaupungin siirtokelpoisten tyyppipäiväkotien puitesopimuksen suunnitteluohjeita ja hankinta-asiakirjoja, sekä kohdekohtaisia ohjeita.

6.5 Toteutustapa

Rakennus vuokrataan 5+5 vuodeksi tilaelementtitoimittajalta. Jos tilat tarvitaan pidemmäksi aikaa, voidaan lisävuokra-ajasta neuvotella vuokranantajan kanssa. Vuokrausajan jälkeen rakennus voidaan niin haluttaessa ja investointiohjelman puitteissa lunastaa omaksi Espoon kaupungille. Jos rakennus lunastetaan Espoon kaupungin omaksi, sen jälkeen ylläpidosta vastaa Tilapalveluiden Tilahallinta. Vuokranantaja vastaa KVR-urakan sisällön laajuudessa kunnossapidosta ja huollosta. Kunnossapidolla ja huollolla tarkoitetaan rikkoutumisesta johtuvaa rakenteisiin ja talotekniikkaan liittyvää korjausta tai uusimista. Vuokrauskohteen hoito- ja ylläpitovastuu vuokralauden aikana on vuokralaisella.

7 KUSTANNUKSET JA RAHOITUS

7.1 Rahoitussuunnitelma

Tilat vuokrataan tilaelementtitoimittajalta.

7.2 Tavoitehinta

Arvio mallitilaohjelman mukaisesta pysyvän 8r päiväkotirakennuksen kustannustasosta on 8 milj. euroa.

7.3 Toimitilavuokra

Arvio mallitilaohjelman mukaisesta pysyvän 8r päiväkotirakennuksen vuokravaikutuksista on 60 096,51 euroa/kk, 721 158,12 euroa/v. Arvio täsmentyy saatavien suunnitteluratkaisujen ja tarjousten perusteella.

Toimitilavuokraan sisältyy ylläpito, vesi ja tilapalvelujen hallintokulu.

7.4 Ensikertainen kalustaminen

Ensikertaiseen kalustamiseen Kasvun ja oppimisen toimiala varaa 240 000 euroa.

Ensikertaiseen kalustamiseen kuuluu irtokalustus, toiminnan vaatima irtain varustelu ja AV laitteet sekä monitoimisalin esitystekniikkajärjestelmä.

8 TAVOITEAIKATAULU

Rakentamisen valmistelu (kvr sisältää suunnittelun ja toteutuksen) 1/2026 - 5/2026

Suunnittelu ja rakennuslupa 5/2026 - 12/2026

Vanhan siirtokelpoisen pois vienti 6/2026 - 8/2026

Vanhan pysyvän rakennuksen purku 9/2026 - 12/2026

Rakentaminen, päättyen käyttöönottoon 1/2027 - 9/2027

LIITTEET

Huonetilaohjelma