

Kaupunginhallituksen konserni- ja tilajaosto 16.06.2025 § 13

§ 13

Leppäsillan päiväkodin peruskorjauksen määrärahamuutos (Kh-asia, osittain Kv-asia)

Valmistelijat / lisätiedot:
Yrjölä Reijo

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen konserni- ja tilajaosto ehdottaa kaupunginhallitukselle, että

1
valtuusto hyväksyy investointiohjelmassa 2025-2034 hyväksytyn Leppäsillan päiväkodin peruskorjaushankkeen tavoitekustannuksen korotuksen 1,186 milj. eurolla 3,65 milj. euroon (alv 0 %, hintataso 103 / 5.2025),

2
kaupunginhallitus päättää, että Leppäsillan päiväkodin peruskorjausurakan rakentaminen voidaan käynnistää ja hankkeen toteuttamisen edellyttämät urakka- ym. sopimukset solmia.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen konserni- ja tilajaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Kysymyksessä on Leppäsillan päiväkodin peruskorjaus, osoite Pääskyskuja 11.

Päiväkodin bruttoala 897 brm² ja hyötyala 656 hym². Rakennus on yksikerroksinen.

Rakennuksen tilat käsittävät lapsiryhmätilojen lisäksi monitoimisalini, palvelukeittiön, kokous- ja toimistotilat, henkilökunnan sosiaalitilat ja tekniset tilat. Päiväkotona on puurakenteinen ja rakennettu vuonna 1987. Rakennuksen perustukset ja maanvarainen alapohja ovat betonirakenteisia. Vesikatot ovat puurakenteisia pulpetti- ja harjakattoja, joissa katemateriaalina on konesaumattu pelti. Julkisivut ovat puuelementtirakenteisia ja lautaverhoiltuja. Kantavien väliseinien alaohjauspuut ulottuvat lattiatason alapuolelle. Rakennuksessa on suora sähkölämmitys kattopaneeleilla ja osassa tiloista sähköinen lattialämmitys

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto hyväksyi 28.04.2025 § 28 Leppävaaran alueella sijaitsevan 8.4.2025 päivätyn Leppäsillan päiväkodin peruskorjauksen hankesuunnitelman. Kustannusarvio hankkeelle oli tuolloin 3,65 milj. euroa (alv 0 %)

Hanke on kilpailutettu toukokuussa 2025. Tarjouksia saatiin 14. Halvimman tarjouksen perusteella laskettu kustannusarvio ylitti hankkeelle investointiohjelmassa 2025-2034 varatut määrärahat. Määrärahojen ylittyminen selittyy suunnittelun aikaisten kuntotutkimusten antamasta lisäinformaatiosta rakenteiden kunnosta. Korjausten laajuus on suurentunut alkuperäisestä arviosta. Peruskorjauksen yhteydessä on lähtökohtaisesti kannattavaa tehdä tiedossa olevat korjaustoimenpiteet yhdellä kertaa ja saattaa rakennus luotettavasti toimivaksi seuraavalle yli 25 vuoden käyttöjaksolle.

Peruskorjaus tehdään kuntotutkimusten ja selvitysten pohjalta sekä parannetaan rakennuksen toiminnallisuutta väliseinäsiirroilla ja pienillä rakennuslaajennuksilla. Vanha talomiehenasunto liitetään yhdyskäytävällä päiväkotiin sekä tehdään toinen pieni laajennus rakennuksen pohjoispäähän. Yhdyskäytävällä parannetaan asuntorakennuksen päiväkotikäytävyyttä erityisesti eteistilojen osalta. Rakennusten ilmanvaihdon uudistaminen sekä siivouskeskuksen perusparantaminen ja varastotilojen varmistaminen tuovat mukanaan pientä laajennusta pohjoispäätyyn.

Pihaa kunnostetaan sekä rakennetaan uudet pihavarastot sekä aurinkosuojakatoksia. Rakennuksessa on ollut sisäilmaongelmia. Alapohjat uusitaan kauttaaltaan ja rakennetaan vesikiertoinen lattialämmitys pääosaan rakennusta. Tämä aiheuttaa kevyiden väliseinien uudelleen rakentamisen. Kantavien väliseinien runkokuut nostetaan lattiatason yläpuolelle ja vaurioituneet lämmöneristeet uusitaan. Ulkoseinäliittymät tiivistetään sekä salin yläosan ulkoseinien kosteusvauriot korjataan. Vesikaton peltikatteet ja yläpohjan höyrynsulkumuovit sekä lämmöneristeet uusitaan. Märkätiloissa uusitaan vedeneristeet ja pintamateriaalit sekä kalusteet. Pintamateriaalien ja alakattojen uusimista. Ovet, kiintokalusteet ja keittiölaitteet uusitaan.

LVIA-hankeselvityksen mukaisesti tässä peruskorjauksessa rakennus liitetään kaukolämpöverkkoon ja päiväkodin lämmitysjärjestelmä uusitaan vesikiertoiseksi lattialämmitykseksi. Lisäksi rakennuksen vesijohtot ja vesijohtokalusteet sekä ilmanvaihtolaitteet ja kanavat sekä rakennusautomaatio uusitaan. Vaurioituneet viemärit uusitaan myös piha-alueella. Sähkö- ja muita teknisiä järjestelmiä uusitaan.

Tavoitteena on vähintään 25 vuoden lisäaika rakennuksen elinkaarelle. Korjausaste on arviolta 107 %. Päiväkotiin tulee peruskorjauksen jälkeen 5 lapsiryhmää ja hoitopaikkoja noin 80.

Talousarviossa vuoden 2025 investointiosassa hankkeelle budjetoitu määräraha on 2,464 milj. euroa. Halvimman urakkatarjouksen perusteella laskettu hankkeen kustannusarvio on 3,65 milj. euroa. Valtuustolle esitetään hankkeen tavoitekustannusta nostettavaksi 1,186 milj. eurolla 3,65 milj. euroon (alv 0 %, hintataso 103 / 5.2025).

Urakalle esitetään käynnistämislupaa kesälle 2025. Tällä ehkäistään lisäkustannusten muodostuminen mm. työmaan talviaikaisten lämmityskustannusten välttämiseksi, kun rakennusvaippa ehditään saada

umpeen ennen lämmityskauden alkua sekä väistötilojen lisäkustannusten välttämisellä.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto 28.04.2025 § 28

Päätösehdotus

Esittelijä

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto hyväksyy liitteenä olevan 8.4.2025 Leppäsillan päiväkodin peruskorjauksen hankesuunnitelman.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

Oheismateriaali

Tiedoksi