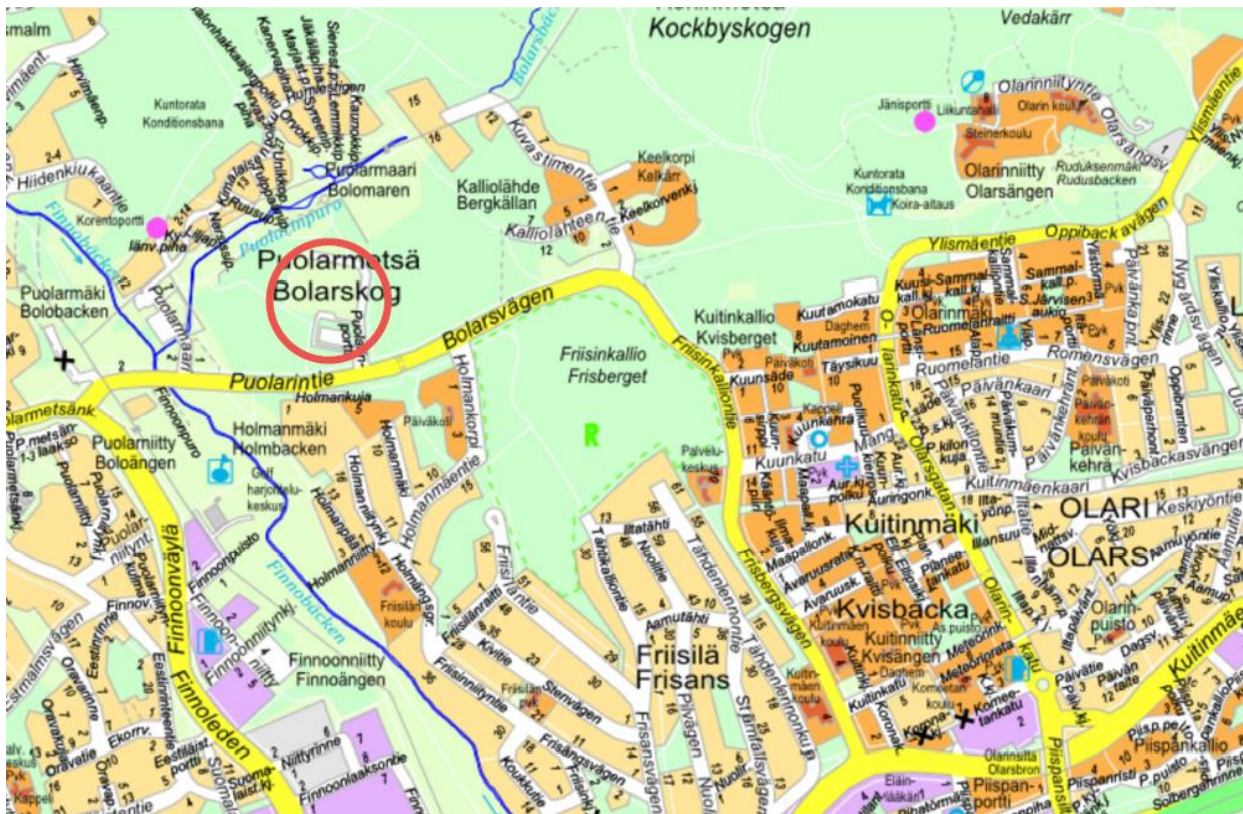




HANKESUUNNITELMA Puolarmetsän siirtokelpoinen päiväkoti

21.8.2025

Tilapalvelut-liikelaitos

Sisällysluettelo

1	HANKKEEN PERUSTIEDOT	2
2	YLEISTÄ.....	3
2.1	Hankkeen kuvaus	3
2.2	Hankkeen tarpeellisuus ja kiireellisyys	3
2.3	Valmistelijat	3
3	HANKKEESTA TEHDYT PÄÄTÖKSET, HANKESUUNNITELMAN PÄÄTÄNTÄ	3
3.1	Tarveselvitys.....	3
3.2	Hankesuunnitelman toimielinkäsittelyt	3
4	TARPEEN JA TOIMINNAN KUVAUS	4
4.1	Alueellinen tarkastelu.....	4
4.2	Toiminnan kuvaus.....	4
5	RAKENNUSPAIKKA	4
5.1	Sijainti.....	4
5.2	Asemakaava	5
5.3	Tontti	6
5.4	Poikkeamat.....	6
5.5	Saavutettavuus	6
5.6	Perustamisolosuhteet	6
5.7	Kunnallistekniikka, liikenne ja pysäköinti	8
6	UUSI SIIRTOKELPOINEN PÄIVÄKOTI	8
6.1	Henkilömäärä	8
6.2	Päiväkodin laajuus ja tilat.....	8
6.3	Ulkoalueet.....	9
6.4	Suunnittelun tavoitteet	9
6.5	Toteutustapa.....	10
7	KUSTANNUKSET JA RAHOITUS	10
7.1	Rahoitussuunnitelma	10
7.2	Tavoitehinta	10
7.3	Toimitilavuokra.....	10
7.4	Ensikertainen kalustaminen	10
8	TAVOITEAIKATAULU.....	10
	LIITTEET	11

1 HANKKEEN PERUSTIEDOT

Kohdenumero	KR9664
Projektinumero	PRH1000343
Kohteen nimi	Puolarmetsän siirtokelpoinen päiväkotikoti (Matinkylän-Olarin alueen päiväkotikoti 1/2)
Omistaja ja hallinta	Espoon kaupunki, Tilapalvelut - liikelaitos
Käyttäjä	Kasvun ja oppimisen toimiala, suomenkielinen varhaiskasvatus, Espoon keskuksen palvelualue
Kaupunginosa	22. kaupunginosa (Olari)
Kortteli	22400
Tontti	Tontti 22400/1
Kiinteistötunnus	49-22-400-1
Osoite	Puolarinportti 1, voimassa olevat postinumerot ovat HUS-yhtymälle
Tontin pinta-ala	puretun Puolarmetsän sairaalan tontista määritetään väliaikainen vuokra-alue.
Tontin rakennusoikeus/ josta käytetty/ josta käyttämättä	tontti on kaavassa sairaaloiden ja muiden sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialue, tonttitehokkuus $e=0,8$, tontilla ei ole tällä hetkellä olemassa olevaa rakennuskantaa
Lainvoimainen asemakaava	FRIISINSALMI 22400 Kaavatunnus: 049 320100 Lainvoimaisuuspvm.: 02.08.1974 Kaavamerkintä Ys ³
Rakennuksessa tapahtuva toiminta	Päiväkotikoti
Hyötyala mallitilaohjelman mukaisesti	1430 hym^2 (lämpimät tilat)
Huoneistoala mallitilaohjelman mukaisesti	1726 htm^2
Bruttoala mallitilaohjelman mukaisesti	2031 brm^2
Tehokkuustavoite mallitilaohjelman mukaisesti	bruttoala/ hyötyala = 1,42
Kerroskerros	2
Tarveselvityksen hyväksyntä	Kasvun ja oppimisen lautakunta 21.5.2025 § 94
Tavoitehintaa	vuokratilakohde, 7,2 milj. euroa
Mitoitus mallitilaohjelman mukaisesti	8 ryhmää, 168 varhaiskasvatuspaikkaa. Lasten tilaa 7 m^2 / lapsi.
Henkilökuntamäärä mallitilaohjelman mukaisesti	32
Aikataulu	Hankesuunnittelu ja päätäntä 5-10 / 2025 (5 kk) Rakentamisen valmistelu 10/2025 - 6/2026 (n. 8 kk) sis. suunnittelun ja rakentamisluvan Rakentaminen 7-11 /2026 (n. 5 kk) Vastaanotto 11 /2026 Kalustaminen 11-12/2026
Toimitilavuokra-arvio 10 vuodeksi	60 000 euroa/ kk, 720 000 euroa/ v
Ensikertainen kalustaminen	240 000 euroa

2 YLEISTÄ

2.1 Hankkeen kuvaus

22. kaupunginosan (Olari) puretun Puolarmetsän sairaalan tontille suunnitellaan siirtokelpoinen päiväkotikoti. Päiväkotikoti tulee toimimaan peruskorjaukseen menevien päiväkotien väistötilana. Osoite on Puolarinportti 1, ESPOO. Alueelle suunnitellaan pysyvää rakentamista, jonka takia päiväkotia ei voi toteuttaa pysyvänä.

2.2 Hankkeen tarpeellisuus ja kiireellisyys

Vuoden 2025 talousarvioneuvottelulisäyksiin sisältyi kirjaus 13 päiväkodin lisäämisestä investointiohjelmaan siten, että hankkeet ovat valmiina viimeistään 2035. Tilapalvelut-liikelaitos on ehdottanut, että 3 kpl näistä nimeämättömistä päiväkodeista toteutettaisiin siirtokelpoisina ratkaisuna siten, että ne palvelisivat myös väistökäytössä.

Tilapalvelut-liikelaitos on aikatauluttamassa investointikaudelle uusia välttämättömiä päiväkotien peruskorjauksia. Parhaillaan on käynnissä ja suunnitteilla myös useita elinkaarta jatkavia korjauksia (teknisiä korjauksia), jotka vaativat usein myös väistön. Varhaiskasvatuksen nykyinen palveluverkko ei ole kysyntään nähden riittävä ja väistöt kuormittavat sitä entisestään. Väistötilojen puute on noussut viime aikoina merkittäväksi ongelmaksi ja tulevien väistöjen ratkaiseminen edellyttää uutta kapasiteettia. Tällä hetkellä peruskorjauksia joudutaan siirtämään, koska niille ei ole väistötiloja. Siirtokelpoisen ja pysyvän päiväkotirakennuksen valmistumisen aikaero on 2 vuotta, jolloin siirtokelpoiset saadaan nopeasti väistökäyttöön.

Kaupunkiympäristön toimiala on kartoittanut yhdessä Kasvun ja oppimisen toimialan kanssa mahdollisia sijainteja siirtokelpoisille päiväkodeille. Sijainnit on pyritty valitsemaan siten, että rakennukset voivat palvella usean päiväkodin väistöä, rakennukset voivat olla paikalla vähintään 10 vuotta ja rakennukselle on tarvetta myös väistökäytön jälkeen.

2.3 Valmistelijat

Tilapalvelut-liikelaitos	Aulikki Korhonen
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 Koivuviidan päiväkodin tarveselvityksen 21.5.2025 § 94.

3.2 Hankesuunnitelman toimitielinkäsittelyt

Hankeryhmä 18.6.2025

Toimitilaryhmä 8.8.2025

Kasvun ja oppimisen lautakunta 24.9.2025

Konserni- ja tilajaosto 27.10.2025

Tilapalvelut-liikelaitoksen toimitusjohtaja hyväksyy luonnossuunnitelman.

4 TARPEEN JA TOIMINNAN KUVAUS

4.1 Alueellinen tarkastelu

Varhaiskasvatuksen nykyinen palveluverkko ei ole kysyntään nähden riittävä. Lapsia on sijoitettu ns. poikkeusjärjestelyin varhaiskasvatustiloihin esimerkiksi perustamalla saliryhmiä tai lisäämällä lasten ja hoito- ja kasvatushenkilöstön määrää nykyisissä ryhmätiloissa. Varhaiskasvatusikäisten lasten määrän kasvaa Olarin alueella noin 100 lapsella vuoteen 2035 mennessä. Lisäksi Puolarmetsän siirtokelpoinen päiväkoti voi palvella tarvittaessa Espoonlahdesta myös esimerkiksi Eestinmalmin ja Malminmäen alueita.

Matinkylä-Olarissa on useita päiväkoteja, joissa on tunnistettuja väistöä vaativia korjaustarpeita. Väistötilojen puute on noussut viime aikoina merkittäväksi ongelmaksi ja tulevien väistöjen ratkaiseminen edellyttää uutta kapasiteettia.

4.2 Toiminnan kuvaus

Päiväkotiin sijoittuu 8 lapsiryhmää kotialuepareiksi, yhteensä 168 lasta.

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

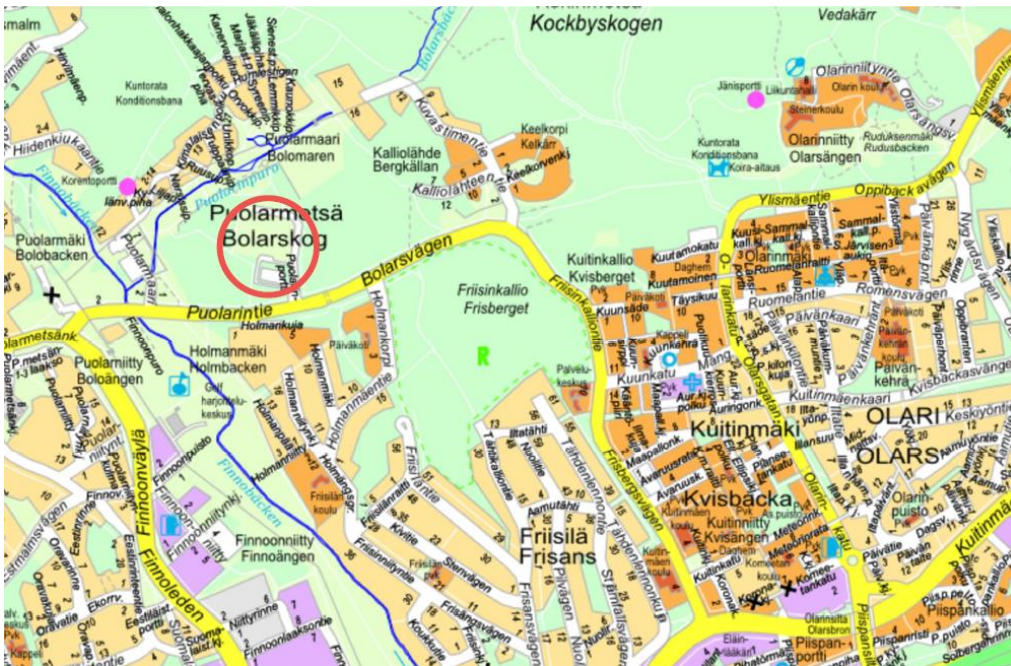
Pihat ovat päiväkodin aukioloaikojen ulkopuolella alueen asukkaiden käytössä.

5 RAKENNUSPAIKKA

5.1 Sijainti

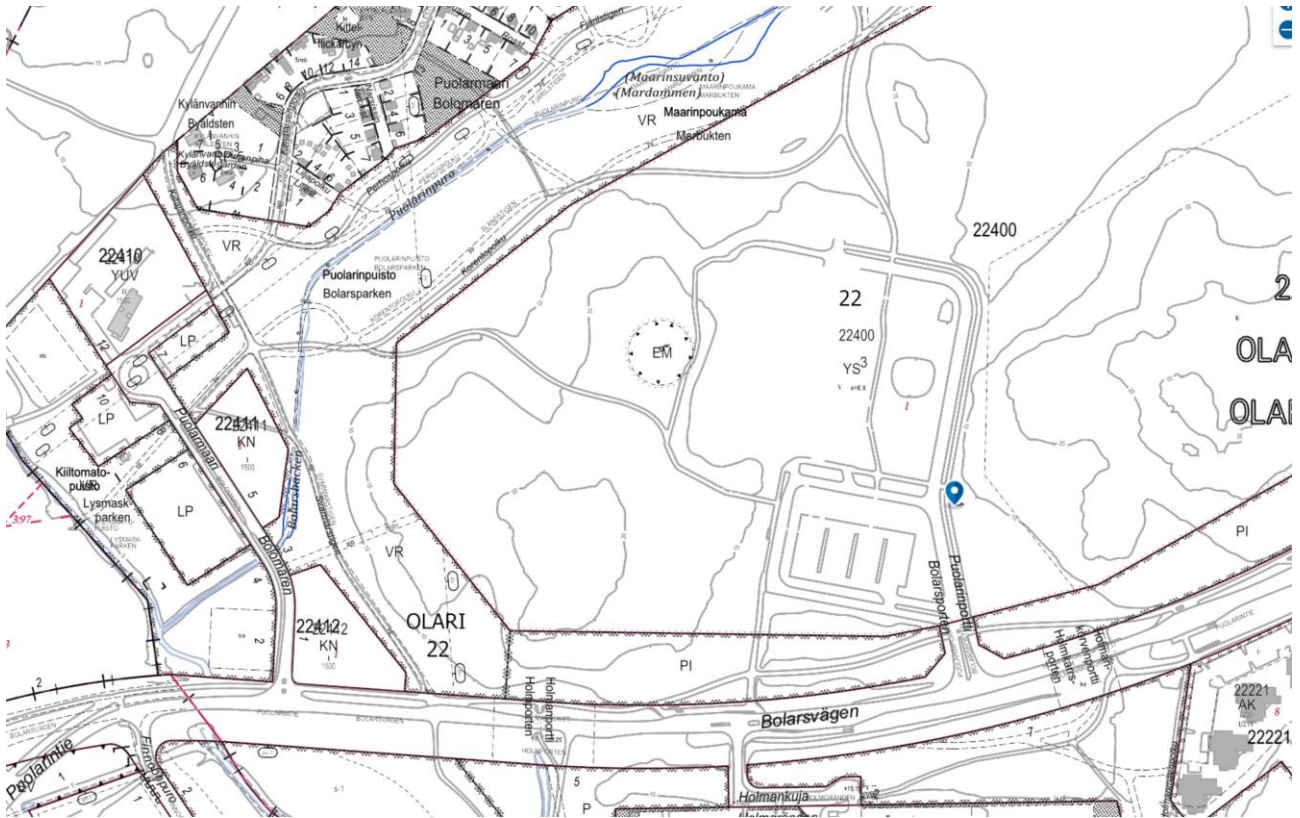
Puolarmetsän siirtokelpoinen päiväkoti rakennetaan Matinkylän-Olarin palvelualueelle, kortteli 22400, YS³-tontti (Puolarinportti 1). Paikalla sijaitsevat nykyisin purettu Puolarmetsän sairaala ja alueella on tällä hetkellä väliaikainen frisbeegolfrata. Puolarmetsän alueella on vireillä asemakaavanmuutos, jossa on tavoitteena kaavoittaa alueelle uusia asuntoja ja julkisia palveluja. Tavoitteena on saada alueelle myös uusi koulu ja päiväkoti asemakaavanmuutoksen myötä. Asemakaavan valmistelu ei kuitenkaan tällä hetkellä etene, vaan odottaa Espoon yleiskaavan ratkaisuja.

Päiväkoti sijoittuu Puolarmetsän purettuun sairaalan pysäköintialueelle. Puolarmetsän sairaalan alue on melko epätasainen ja pysäköintialueella ei tarvitse tehdä maansiirtotöitä ja tasauksia. Samoin alueen valmiit väylät voidaan käyttää hyödyksi päiväkodin kevyen-, saatto- ja huoltoliikenteen suunnittelussa.



5.2 Asemakaava

Alueella on voimassa oleva asemakaava, FRIISINSALMI 22400, Kaavatunnus: 049 320100 Lainvoimaisuuspm.: 02.08.1974. Kaavamerkintä Ys³, sairaaloiden ja muiden sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.



Voimassa oleva kaava vuodelta 1974.

5.3 Tontti

Entisen sairaalan alueesta erotetaan tarvittava vuokra-alue, jolle voidaan sijoittaa päiväkotirakennus, piha ja tontille tulevat liikenneväylät kuten pysäköinti ja huoltoajo.

5.4 Poikkeamat

Kaavamääräyksen Ys³ soveltuminen päiväkotirakentamiselle selvitetään tarkemmin Espoon rakennusvalvonnan kanssa. Päiväkodin sijoittaminen tontille vaatii mahdollisesti asemakaavasta poikkeamiseksi kaupunkisuunnittelujohtajan lausunnon.

5.5 Saavutettavuus

Päiväkotiin voidaan saapua kevyen liikenteen väyliä pitkin ja henkilöautolla. Tontille on ajoyhteys etelästä Puolarintieltä.

Lähipysäkkejä: ovat: Holmankorpi (bussivuorot 121A, 125, 531), Friisilänmäki (bussivuoro 133),

5.6 Perustamisolosuhteet

Alueesta on laadittu rakennettavuusselvitys. Alue kuuluu pääosin rakennettavuusluokkaan 4 (vaikeasti rakennettava syvä pehmeikkö). Kaupunkitekniikan keskus laatii viitesuunnitelman mukaiselta rakennusalueelta alustavan perustamistapalausunnon.

Bosmalmin kaava-alueelle, Puolarmetsän lähetyville on tehty laaja pohjavesiselvitys. Pohjavesiselvityksessä on arvioitu myös **sulfidisavien** ja paalutuksen vaikutusta pohjavesiin, pohjavesialueeseen ja pohjavedenottamoon, ja annettu niiden osalta kaavaa varten omat ohjeet/määräykset. Puolarmetsän päiväkoti ei sijaitse ko. kaava-alueella, mutta rakennusvalvonnan ja Elyn vaatimukset voivat olla tämän päiväkodin osalta samankaltaiset.

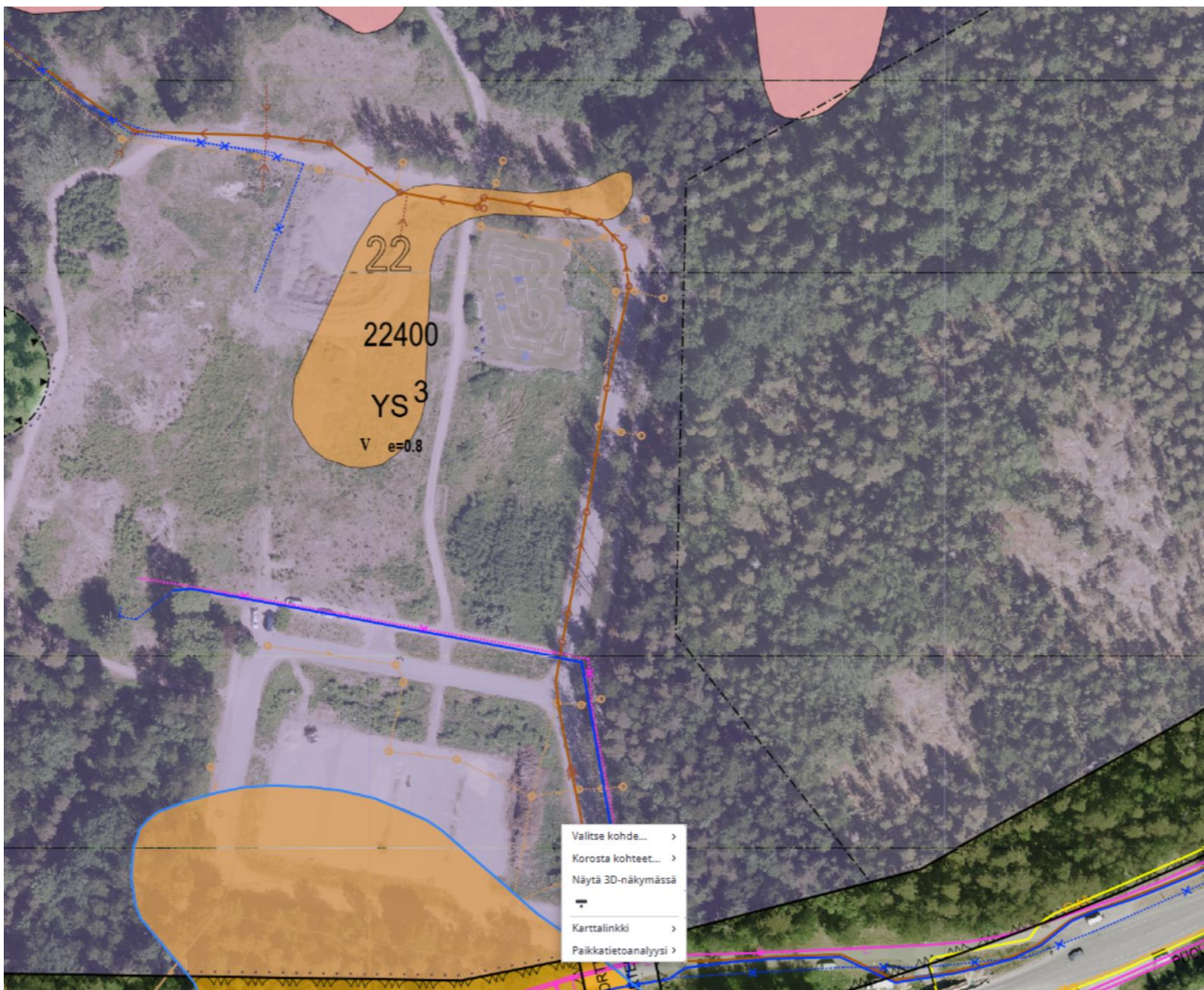
Bosmalmin selvitykseen on kirjattu näin:

Maaperäolosuhteista sekä paalutyypistä riippuen on myös mahdollista, että paaluttaessa maaperän ylemmistä kerroksista pääsee epäpuhtauksia tai muuten haitallisia aineita pohjavesikerrokseen. Mahdolliset pilaantuneet maat tulee selvittää ja kunnostaa ennen rakentamisen aloittamista. Myös mahdolliset happamat sulfaattimaat alueella tulee selvittää ja huomioida työn suunnittelussa.

Paalutyypin osalta Bosmalmin selvityksessä suositellaan umpinaisia teräsbetoni- tai teräspaaluja.

Kaupunkitekniiikan keskuksen näkemyksen mukaan pohjavesialueesta ja happamista sulfaattimaista huolimatta paalutus on toteutettavissa, kunhan työ suunnitellaan huolellisesti.

Ohessa karttakuva alueesta. Sulfidisavialueen luokittelu: 2, todennäköinen alue.



Pohjarakenteiden suunnittelussa tullaan noudattamaan rakennettavuusselvityksen, Kaupunkitekniiikan keskuksen alustavan perustamistapalausunnon sekä KVR-urakoitsijan laatiman lopullisen perustamistapalausunnon laatuvaatimuksia, niitä täydentäviä yleisiä laatuvaatimuksia ja suunnitteluohjeita, routa- ja radonsuojauksen ohjeita ja vaatimuksia sekä Siirtokelpoisten päiväkotien puitesopimuksen asiakirjoja, maankäyttö- ja rakentamislakia ja -asetuksia sekä Espoon kaupungin viranomaisten määräyksiä ja vaatimuksia.

5.7 Kunnallistekniikka, liikenne ja pysäköinti

Alueella on valmis kunnallistekniikka. Rakennuksen lämmönlähteeksi tulee kaukolämpö. Rakennus liitetään alueen vesi-, viemäri- ja sadevesiverkostoihin.

Uuden päiväkotirakennuksen saato-, henkilökunta- ja huoltoliikenne hoidetaan Puolarintien kautta.

Mallitilaohjelma mukaan saattoliikenteen ja henkilökunnan autopaikkojen tavoite on 26 ap.

6 UUSI SIIRTOKELPOINEN PÄIVÄKOTI

6.1 Henkilömäärä

Puolarmetsän 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 1945 kem², 1430 hym², 1726 htm² ja 2031 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 leikkitila ja siitä on yhteys ryhmähuoneeseen 2 (lepohuone). Kahden kotialueen lepohuoneet (ryhmähuoneet 2) suunnitellaan siten, että niistä on käynti toisiinsa ja myös muuhun kuin leikkitilaan, 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 ylitä, 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 yhteisötilojen 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 värytyksessä pyritään viihtyisyyteen ja rauhallisuuteen.

Lapsiryhmien yhteiskäyttöisiä pienryhmätiloja ovat esim. taide-, tiede- ja verstashuone sekä yleinen pienryhmätila. 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 käsienpesuallas. 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. Palvelukeittiön 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 sisäänkäynnille. Saatto- ja huoltoliikenne eivät saa risteta 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 2 520 m².

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 siirtokelpoisten päiväkotien puitesopimuksen suunnitteluohjeita ja vaatimuksia sekä Tilaaajan suunnitteluvaiheessa antamia muita ohjeita. Suunnittelussa noudatetaan Ympäristöministeriön ohjeita ja asetuksia, Maankäyttö ja rakentamislakia sekä Ympäristö- ja rakennusvalvontaviranomaisten ja muiden viranomaisten vaatimuksia.

6.5 Toteutustapa

Tavoitteena on vuokrata rakennus 10 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 sekä puite- ja vuokrasopimuksen sisällön laajuudessa kunnossapidosta ja huollosta. Kunnossapidolla ja huollolla tarkoitetaan rikkoutumisesta johtuvaa rakenteisiin ja talotekniikkaan liittyvää korjausta tai uusimista. Vuokrauskohteen hoito- ja ylläpitovastuu vuokrakauden aikana on vuokralaisella.

7 KUSTANNUKSET JA RAHOITUS

7.1 Rahoitussuunnitelma

Päiväkoti sisältyy investointiohjelmaan 2026-2035, ja kuuluu toteutukseltaan kolmen aikaistetun päiväkodin ryhmään. Tilat vuokrataan tilaelementtitoimittajalta.

7.2 Tavoitehinta

Arvio mallitilaohjelman mukaisesta pysyvän 8-ryhmäisen päiväkotirakennuksen kustannustasosta on 7,2 milj. euroa.

7.3 Toimitilavuokra

Arvio mallitilaohjelman mukaisesta pysyvän 8 ryhmäisen päiväkotirakennuksen vuokravaikutuksista on 60 000 euroa/kk, 720 000 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

Hankesuunnittelu ja päätäntä 5 - 10 / 2025

Rakentamisen valmistelu 10 – 11 / 2025

Suunnittelu ja lupavaihe 12 / 2025 – 6 / 2026

Rakentaminen 7 – 11 / 2026

Vastaanotto 11 / 2026

Kalustaminen 11 - 12 / 2026

LIITTEET

Huonetilaohjelma

Viitesuunnitelmat

Kunta		Päivämäärä			
Espoon kaupunki		XX.			
Rakennushankkeen nimi		Laatijat			
X päiväkoti					
HUONETILAT	Lapsiryhmiä	8			-9
PÄIVÄKOTI	Rakenteellisia varh.kasv.paikkoj	168			tilamitoitus: 21 paikkaa/ryhmä
	lasten tilaa m² /lapsi	7			m²
	hym²/lapsi	8,51			hym²
	Henkilökuntaa	32			8x 3 +1 +1, keittiö 2, siivous 2, opiskelijat 2
kerrosala-arvio		1945 kem² (=bruttoala - IV-koneh + leikkivarasto)			
Koko rakennuksen hyötyala (lämpimät tilat)		1430 hym²			
Huoneistoala		1726 htm²			
Bruttoala (tehokkuusluku) 1,42		2031 brm² (sis. maalämmön vaatiman lisätilan)			
		tehokkuustavoite 04/ 2025: 1,42			
Huonetilat	kpl	á hym²	yht. hym²	yht. hym²	muuta
LASTEN KÄYTÖSSÄ OLEVAT TILAT					
1179					
RYHMÄT I-VIII, KOTIALUEET					
	ryhmä, parillinen				
	1/2 yhteisestä märkäeteisestä	1	10	10	
	eteinen	1	14	14	
	wc/pesutila	1	9	9	
	ryhmähuoneet 1ja 2 yht.	1	70	70	n. 35 + 35
	ryhmähuone1 / leikki	1	0	0	
	ryhmähuone 2/ lepo	1	0	0	kahden ryhmän lepo huoneet vierekkäin, ovi välissä.
	ryhmähuone 3 / pienryhmä	1	8	8	hyvin valvottava, myös toisen ryhmän käytössä
	1/2 yhteisestä varastosta	1	2	2	
	YHTEENSÄ		113		
PÄIVÄKODIN KOTIALUEPARIT	kpl	á hym²	yht. hym²	yht. hym²	
YHTEENSÄ	8	113	904	904	
PÄIVÄKODIN YHTEISET TILAT					
pienryhmätila / verstaas	1	20	20		luonnon tutkiminen, liikuteltavan vesileikki- ja terapiahiekka-altaan käyttö, verstaas
tuulikaappi / märkäeteinen (Lisäryhmän märkäeteinen)	1	10	10		
WC- / Pesutila ruokailutilan yhteyteen (Lisäryhmän WC- / Pesutila)	1	10	10		
ruokailutila 1	1	40	40		sisältää kotikeittiön
ruokailutila 2 (Lisäryhmän ryhmähuone 1)	1	40	40		monitoimitilan välittömässä läheisyydessä.
monitoimitila 1 / (Lisäryhmän ryhmähuone 2)	1	110	110		Ruokailutila 2 viereen, jaettavissa kahteen osaan
monitoimitila II	1	30	30		pehmeä lattia, normaali huonekorkeus, esim. nassikkapaini-, satuhetki-, majojenrakentelu- seinäkiipeilykäyttöön
monitoimitilan I varasto	1	15	15		

WC / ulkokäyttö	1	2	2		märkäeteisen yhteyteen, helposti saavutettavissa piha-alueelta
YHTEENSÄ				275	
HENKILÖKUNNAN TILAT					
työhuone / johtajan työtila	1	12	12		johtajan työtila
perhe- ja konsultaatiotila	2	10	20		toinen sijoitetaan johtajan huoneen viereen, vesipiste, terapiapeilit, neuvotteluhuonekäyttö
henkilökunnan työtila	1	12	12		3 kpl korkeusäädettävää työpistettä
vetäytymis- ja puhelintila	1	2	2		
taukotila	1	40	40		
henkilökunnan pukutilat	1	27	27		muuntojoustava ratkaisu (esim. VSS)
henkilökunnan pesutilat	3	1,5	5		(esim. VSS)
henkilökunnan suihku	2	2	4		sis. vaatteidenvaihtotilan (esim. VSS)
henkilökunnan WC	3	1,5	5		toimintatilojen lähelle talon eri päihin, toinen pukutilojen yhteydessä (esim. VSS)
YHTEENSÄ				126	
MUUT TILAT					
palvelukeittiö aputiloiineen	1	60	60		ks. pvk keittiösuunnitteluoheje, puku- ja pesutilat muiden sosiaalitilojen yhteydessä, oma sisäänkäynti
keittiöhenkiökunnan WC	1	1,5	1,5		etuhuoneellinen, jos avautuu suoraan keittiötilaan
esteetön wc	2	6	12		eri kerroksiin
päiväkodin varasto	2	10	20		talon eri päissä/ kerroksissa
saniteettipaperivarasto	1	5	5		toteutetaan joko varastotilana tai tilavarauksena kiintokalustekomeroille.
siivouskeskus	1	12	12		
siivoustila / pieni	1	5	5		sijoitetaan eri kerrokseen / eri siivousalueelle kuin siivouskeskus
vaatehuolto- ja kodinhoitohuonetila	1	10	10		
YHTEENSÄ				125,5	
KAIKKI HUONETILAT YHTEENSÄ				1430	

mitoituseruste: 0,8m2/ henkilö + 1m2 kuivauskaappi

VSS					
tila	kpl	á m²	yht. m²	muuta	
suojatilat yht.	1	90	90	ks. Rakennuslautakunnan päätös 27.6.2019 (3223/2019)	
sulkutila	1	4,0	4	vähimmäisvaatimus 2,5 m², yleensä 4 m²	
ilmanvaihtolaitteet	2	1,5	3		
väliseinät	1	1	1		
YHTEENSÄ			98		

RT 92-11173

RT 92-11174

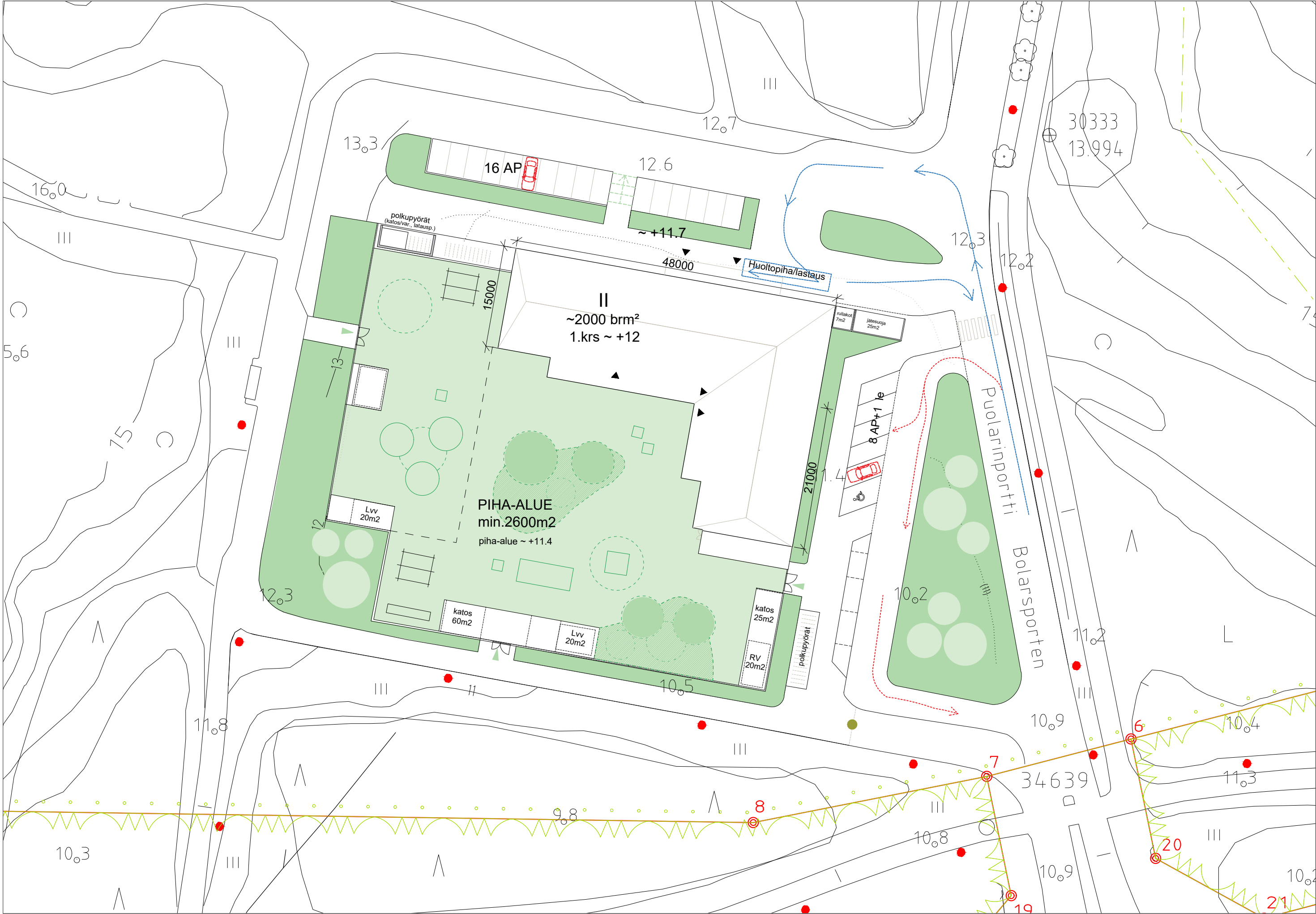
RT 92-11175

LVIS ja liikennetilaan laskettavia tiloja					
tila	kpl	á m²	yht. m²	muuta	
tekninen tuulikaappi	1	4	4	Tuulikaapista suorayhteys huoltopihalle. Käytetään muiden kuin palvelukeittiön tavarantoimitusten vastaanottamiseen, jätteiden viemiseen päiväkodin sisätiloista jätesuojaan, henkilökunnan sisäänkäyntinä. Tulee huomioida mahdollisesti turvallisuus- ja paloturvallisuusjärjestelmien yms. erityislaitteiden sijoittaminen tähän tilaan.	
hissi	1			min sisämitta 1100 x 1400, jolloin mahtuu yksi ruuankuljetusvaunu + henkilö. Sisämitta 1100 x 1700, mahtuu kaksi ruuankuljetusvaunua + henkilö.	
sähköpääkeskus	1	9,5	9,5	muoto: 3600 x 2600 x 2800	
talojakamo, tieto- ja turvalaitetila	1	7	7	3000x2400. Liittymisvalokaapelin jakamokaappi, Kerrosjakamo, Tieto ja turvallisuus	
jakokeskuskomerot	5	1	5	useita, ryhmitysalueiden maksimikokosuositus on 300 m ²	
kerrosjakamot (Ristikutkentäkomerot)	2	1	2	useita, määrä riippuu myös rakennuksen muodosta, á 1-2 m2. Näissä maksimi kaapelin pituudet on 90m	
lämmönjakohuone	1	50	50		
IV-konehuone	1	142	142	nettoala = 7% bruttoalasta, sisältää työpisteen: pöytä ja mappihyllystö	
YHTEENSÄ			215		

KYLMIÄ TILAT					
tila	kpl	á m²	yht. m²	yht. m²	muuta
leikkivälinevarasto	8	7	56		7 m² / lapsiryhmä
pihakatos	8	10	80		jakautuu sisäänkäyntien yhteyteen ja sääsuojuiksi leikkipihalle
aidattu katos / lastenvaunut	1	9	9		alle 3 v ryhmän sis.käynnin yhteyteen
laatikko- ja rullakkovarasto	1	7	7		keittiön sisäänkäynnin yhteyteen
kiinteistönhoidon varasto	1	7	7		
polkupyöräkatos	1	10	10		katettu, lukittava
jätesuoja	1	25	25		3300 x 7500, ks. Tilapalvelujen jäte-huolto-ohje.
YHTEENSÄ			194		

ULKOALUEET				
	kpl	mit m²	yht. m²	muuta
paikoitus	26			0,5 /hiökunta + 2 ylim. + 8 saatto paikkaa
päiväkotitontti m²				
leikkipihaa m²		15	2520	15 m2 x rakenteellinen varhaiskasvatuspaikan määrä

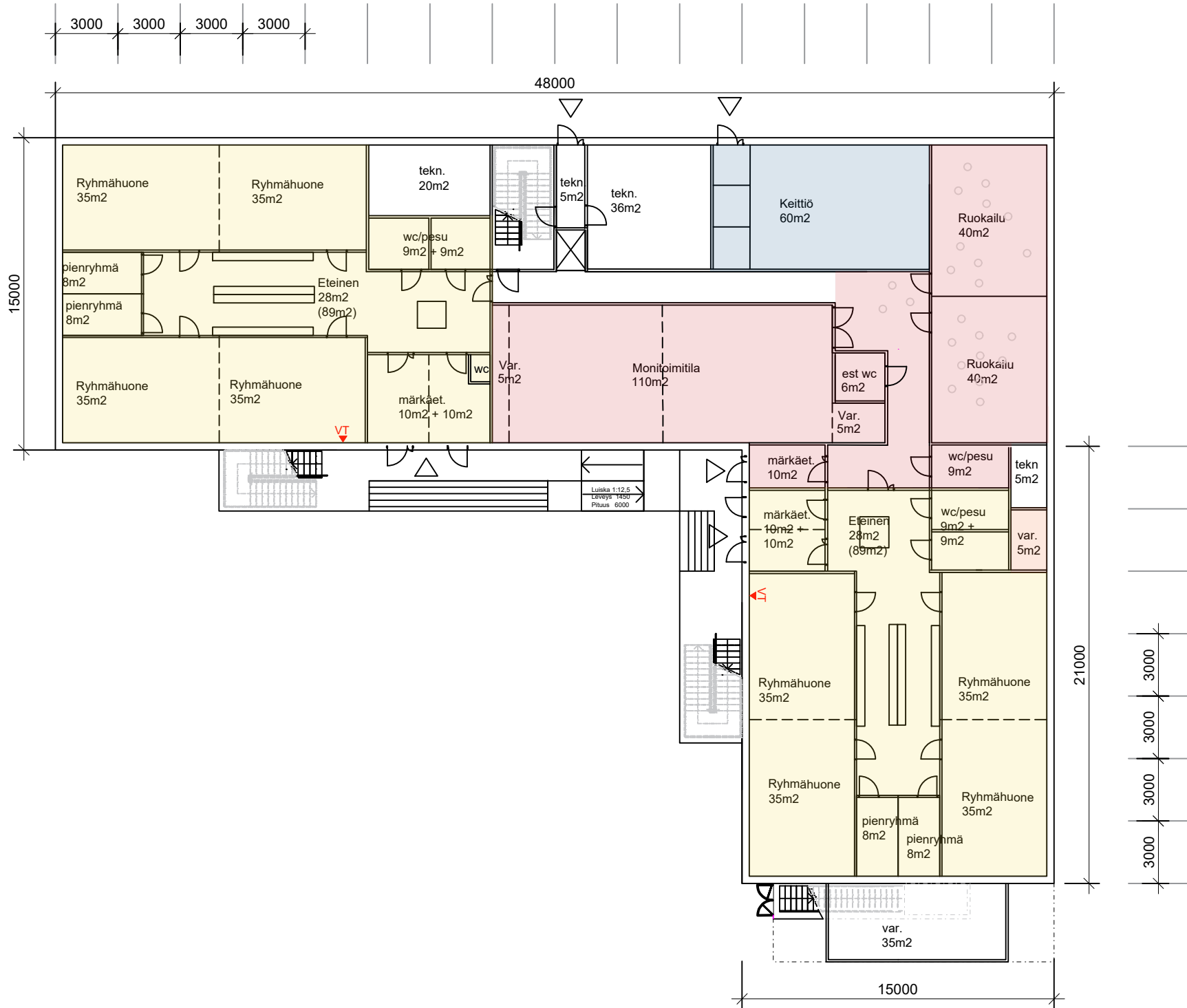
hankekohtaisesti hyvien julkisten yhteyksien varassa -> 0,3



rakenustoimenpide		piirustuslaji	
UUDISRAKENNUS		VIITESUUNNITELMA	
rakennuskohteen nimi ja osoite, ratu		piirustuksen sisältö	mittakaava
PUOLARMETSÄN SAIRAALAN TONTTI (22400/1)		Asemapiirustus	1:500
SIIRTOKELPOINEN PÄIVÄKOTI			
Puolarinportti 1			
02280 ESPOO			
ARKKITEHTUURITOIMISTO KOUVO & PARTANEN		suunnittelija	hanke
Iso Rooberinkatu 10 A 6, 00120 HELSINKI		revisio	piirustusnumero
p. 040 124 4450 e-mail ark@kouvo-partanen.fi		AR	HAN
piirtäjä / ohjelma			L1
LK		Arkkitehtuuritoimisto Kouvo & Partanen	päivämäärä
			16.6.2025

- YHTEISTILAT
- KOTIALUEET
- KEITTIÖ
- HENKILÖKUNTA
- APUTILAT

Merkitty tilaohjelman mukaiset laajuudet



1:250 1. kerros

rakennustoimenpide		piirustuslaji	
UUDISRAKENNUS		VIITESUUNNITELMA	
rakennuskohteen nimi ja osoite, ratu		piirustuksen sisältö	mittakaava
PUOLARMETSÄN SAIRAALAN TONTTI (22400/1)		POHJAPIIRUSTUS,	1:250
SIIRTOKELPOINEN PÄIVÄKOTI		1.Kerros	
Puolarinportti 1			
02280 ESPOO			
ARKKITEHTUURITOIMISTO KOUVO & PARTANEN		suunnittelija	piirustusnumero
Iso Rooberinkatu 10 A 6, 00120 HELSINKI		hanke	
p. 040 124 4450 e-mail ark@kouvo-partanen.fi		revisio	
piirtäjä / ohjelma		päivämäärä	
KA		16.6.2025	

- YHTEISTILAT
- KOTIALUEET
- KEITTIÖ
- HENKILÖKUNTA
- APUTILAT

Merkitty tilaohjelman mukaiset laajuudet



1:250 2. kerros

rakennustoimenpide		piirustuslaji	
UUDISRAKENNUS		VIITESUUNNITELMA	
rakennuskohteen nimi ja osoite, ratu		piirustuksen sisältö	mittakaava
PUOLARMETSÄN SAIRAALAN TONTTI (22400/1)		POHJAPIIRUSTUS,	1:250
SIIRTOKELPOINEN PÄIVÄKOTI		2.Kerros	
Puolarinportti 1			
02280 ESPOO			
ARKKITEHTUURITOIMISTO KOUVO & PARTANEN		suunnittelija	piirustusnumero
Iso Rooberinkatu 10 A 6, 00120 HELSINKI		hanke	
p. 040 124 4450 e-mail ark@kouvo-partanen.fi		revisio	
piirtäjä / ohjelma		päivämäärä	
KA		16.6.2025	