



HANKESUUNNITELMA **Hannuksen 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	5
5.1	Sijainti.....	5
5.2	Asemakaava.....	6
5.3	Tontti	6
5.4	Poikkeamat.....	6
5.5	Saavutettavuus	6
5.6	Perustamisolosuhteet	6
5.7	Kunnallistekniikka, liikenne ja pysäköinti	7
6	UUSI SIIRTOKELPOINEN PÄIVÄKOTI	7
6.1	Henkilömäärä	7
6.2	Päiväkodin laajuus ja tilat.....	7
6.3	Ulkoalueet.....	8
6.4	Suunnittelun tavoitteet	8
6.5	Toteutustapa.....	9
7	KUSTANNUKSET JA RAHOITUS	9
7.1	Rahoitussuunnitelma	9
7.2	Tavoitehinta	9
7.3	Toimitilavuokra.....	9
7.4	Ensikertainen kalustaminen	9
8	TAVOITEAIKATAULU.....	10
	LIITTEET	10

1 HANKKEEN PERUSTIEDOT

Kohdenumero	KR9665
Projektinumero	PRH1000345
Kohteen nimi	Hannuksen siirtokelpoinen päiväkotiki (Espoonlahden alueen päiväkotiki 1/5)
Omistaja ja hallinta	Espoon kaupunki, Tilapalvelut - liikelaitos
Käyttäjä	Kasvun ja oppimisen toimiala, suomenkielinen varhaiskasvatus, Espoon keskuksen palvelualue
Kaupunginosa	31. kaupunginosa (Kaitaa)
Kortteli	31149
Tontti	Tonttijako vireillä
Kiinteistötunnus	49-438-2-23
Osoite	Hyljetie 2, ESPOO
Tontin pinta-ala	määritellään myöhemmin
Tontin rakennusoikeus/ josta käytetty/ josta käyttämättä	Korttelin rakennusoikeus 14 000 k-m ² , ei käytettyä rakennusoikeutta
Lainvoimainen asemakaava	Finnoo - Djupsundsbacken, Kaavatunnus: 049 441600 Lainvoimaisuuspvm.: 13.09.2017 Kaavamerkintä YO-1, Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. Kortteliin saa rakentaa tiloja koulua, päiväkotia, asukastiloja, nuorisopalveluita ja urheilukenttää varten.
Rakennuksessa tapahtuva toiminta	Päiväkotiki
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
Kerrosluku	2
Tarveselvityksen hyväksyntä	Kasvun ja oppimisen lautakunta 21.5.2025 § 93
Tavoitehintaa	vuokrakohde, 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 (KVR) 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

Hannuksen siirtokelpoinen päiväkotirakennus rakennetaan Espoonlahden palvelualueelle, kortteli 31149, YO-1-tontti (Hyljetie 2). Tontti on tällä hetkellä vapaana ja sille on myöhemmin tarkoitus toteuttaa pysyvä koulu- ja päiväkotirakennus, jonka takia päiväkotia ei voi toteuttaa pysyvästi. Finnoonkartanon yhtenäinen peruskoulu, päiväkotirakennus ja nuorisotila on kuitenkin tarkoitus valmistua ensin 2030-luvun alkupuolella, joten toinen koulu tarvitaan alueelle aikaisintaan 2030-luvun loppupuolella.

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 väestökäytössä.

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 Hannuksen päiväkodin tarveselvityksen 21.5.2025 § 93.

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 Finnoo-Kaitaa alueella noin 910 lapsella vuoteen 2035 mennessä. Finnoon alueelle tavoitellaan yhteensä jopa 17 000 asukasta ja alueelle tullaankin kokonaisuudessaan tarvitsemaan useita kunnallisia ja yksityisiä päiväkoteja.

Espoonlahden alueella 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.

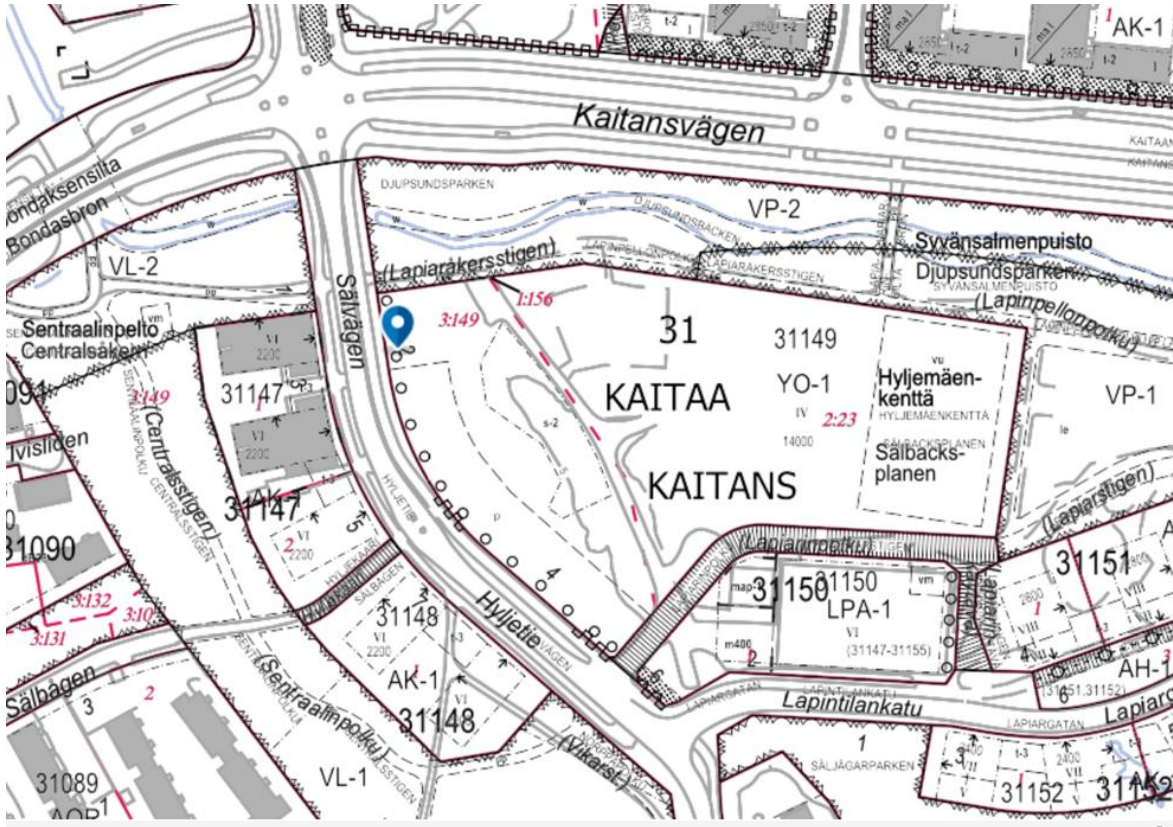
Pihat ovat päiväkodin aukioloaikojen ulkopuolella alueen asukkaiden käytössä.

5.2 Asemakaava

Alueella on voimassa oleva asemakaava, joka on vahvistettu 28.11.1977.

KOIVUMANKKAA II 16001, 16070-16076, Kaavatunnus: 049 211900.

Kaavamerkintä YO-1. Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. Kortteliin saa rakentaa tiloja koulua, päiväkotia, asukastiloja, nuorisopalveluita ja urheilukenttää varten.



5.3 Tontti

Tonttijako on vireillä.

5.4 Poikkeamat

Rakentaminen ei vaadi poikkeamaa.

5.5 Saavutettavuus

Päiväkotiin voidaan saapua kevyen liikenteen väyliä pitkin ja henkilöautolla. Tontille on ajoyhteys lännestä Hyljetieltä. Lähimmät bussipysäkit ovat: Syväsalmi (vuoro 533), Hannuksenspelto (vuorot 147N, 544), Hyljetie (vuorot 147N, 533, 544).

5.6 Perustamisolosuhteet

Alueesta on laadittu rakennettavuusselvitys. Vallitseva olosuhde on alueen länsipuolella rakennettavuusluokka 2 (normaalisti rakennettava). Kaupunkitekniikan keskus laatii viitesuunnitelman mukaiselta rakennusalueelta perustamistapalausunnon.

Pohjarakenteiden suunnittelussa noudatetaan rakennettavuusselvityksen ja perustamistapalausunnon laatuvaatimuksia, niitä täydentäviä yleisiä laatuvaatimuksia ja suunnitteluohjeita, routa- ja radonsuojauksen ohjeita ja vaatimuksia, 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 liikenne hoidetaan Hyljetien kautta.

Mallitilaohjelma mukaan saattoliikenteen ja henkilökunnan autopaikkojen tavoite on 26 ap.

6 UUSI SIIRTOKELPOINEN PÄIVÄKOTI

6.1 Henkilömäärä

Hannuksen 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 pienryhmätilaa, 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 värityksessä 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 sisäänkäynneille. Saatto- ja huoltoliikenne eivät saa ristetä 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 1 890 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 Tilaajan antamia ohjeita suunnitteluvaiheessa. Suunnittelussa noudatetaan Maankäyttö- ja rakentamislakia ja -asetuksia sekä Espoon Ympäristö- ja rakennusvalvontaviranomaisten sekä muiden viranomaisten ohjeita ja 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 ja siirtokelpoisten päiväkotien puitesopimuksen sekä vuokrasopimuksen sisällön laajuudessa kunnossapidosta ja huollosta. Kunnossapidolla ja huollolla tarkoitetaan rikkoutumisesta johtuvaa rakenteisiin ja talotekniikkaan liittyvää korjausta tai uusimista. Vuokrauskohteen hoito- ja ylläpitovastuu vuokratkauden 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 / 2025 – 11 / 2025

Suunnittelu ja lupavaihe 12 / 2025 – 6 / 2026

Rakentaminen 7 – 11/ 2026

Vastaanotto 11 / 2026

Kalustaminen 11-12 / 2026

LIITTEET

Huonetilaohjelma

Viitesuunnitelma