

HANKESUUNNITELMA
Koivuviidan siirtokelpoinen päiväkot

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.....	9
6.4	Suunnittelun tavoitteet	9
6.5	Toteutustapa.....	9
7	KUSTANNUKSET JA RAHOITUS	9
7.1	Rahoitussuunnitelma	9
7.2	Tavoitehinta.....	9
7.3	Toimitilavuokra.....	10
7.4	Ensikertainen kalustaminen	10
8	TAVOITEAIKATAULU.....	10
	LIITTEET	10

1 HANKKEEN PERUSTIEDOT

Kohdenumero	KR9666
Projektinumero	PRH1000341
Kohteen nimi	Koivuvuidan siirtokelpoinen päiväkotikoti (Tapiolan alueen päiväkotikoti 1/3)
Omistaja ja hallinta	Espoon kaupunki, Tilapalvelut - liikelaitos
Käyttäjä	Kasvun ja oppimisen toimiala, suomenkielinen varhaiskasvatus, Espoon keskuksen palvelualue
Kaupunginosa	16. kaupunginosa (Pohjois-Tapiola)
Kortteli	puistoalue
Tontti	puistoalueesta rajataan päiväkodille väliaikainen vuokra-alue
Kiinteistötunnus	49-16-9903-1
Osoite	Koivuvuitta 9, 02130 ESPOO
Tontin pinta-ala	määritellään myöhemmin
Tontin rakennusoikeus/ josta käytetty/ josta käyttämättä	tontti on kaavassa puistoalue, jolle haetaan poikkeamaa kaavasta
Lainvoimainen asemakaava	KOIVUMANKKAA II 16001, 16070-16076, Kaavatunnus: 049 211900 Lainvoimaisuuspvm.: 28.11.1977
Rakennuksessa tapahtuva toiminta	Päiväkotikoti
Hyötyala mallitilaohjelman mukaisesti	1100 h ² (lämpimät tilat)
Huoneistoala mallitilaohjelman mukaisesti	1328 h ²
Bruttoala mallitilaohjelman mukaisesti	1568 br ²
Tehokkuustavoite mallitilaohjelman mukaisesti	bruttoala/ hyötyala = 1,42
Kerrosuku	2
Tarveselvityksen hyväksyntä	Kasvun ja oppimisen lautakunta 21.5.2025 § 95
Tavoitehintaa	vuokrakohde (10 v.), 5,5 milj. euroa
Mitoitus mallitilaohjelman mukaisesti	6 ryhmää, 126 varhaiskasvatuspaikkaa. Lasten tilaa 7 m ² / lapsi.
Henkilökuntamäärä mallitilaohjelman mukaisesti	26
Aikataulu	Hankesuunnittelu ja päätäntä 5-10 / 2025 (5 kk) Poikkeamislupa 8-10 / 2025 (2 kk) Poikkeamislupa valitusaike ja Helsingin hallinto-oikeuden vahvistus poikkeamiselle 12/2025 Rakentamisen valmistelu (KVR) 10/2025 - 6/2026 (n. 8 kk) sis. suunnittelun ja rakentamislupa Rakentaminen 7-11 /2026 (n. 5 kk) Vastaanotto 11 /2026 Kalustaminen 11-12/2026
Toimitilavuokra-arvio 10 vuodeksi	45 800 euroa/ kk, 550 000 euroa/ v
Ensikertainen kalustaminen	180 000 euroa

2 YLEISTÄ

2.1 Hankkeen kuvaus

16. kaupunginosan (Pohjois-Tapiola) puistoalueelle haetaan poikkeamaa asemakaavasta uuden siirtokelpoisen päiväkodin rakentamista varten. Päiväkoti tulee toimimaan peruskorjaukseen menevien päiväkotien väistötalana. Osoite on Koivuvuuta 9, 02130 ESPOO. Päiväkoti sijoittuu kaavaan merkitylle puistoalueelle, jonka takia päiväkotia ei voi toteuttaa pysyvästi.

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 Koivuvuuden päiväkodin tarveselvityksen 21.5.2025 § 95.

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. Espoon alueellisen väestöennusteen mukaan lasten määrä lisääntyy voimakkaasti Tapiolassa erityisesti metrokäytävällä, jossa Niittykummun, Länsikorkeen ja Pohjois-Tapiolan alueilla varhaiskasvatusikäisten lasten määrä kasvaa lähes 1000 lapsella vuoteen 2034 mennessä.

Tapiolassa 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 6 lapsiryhmää kotialuepareiksi, yhteensä 126 lasta.

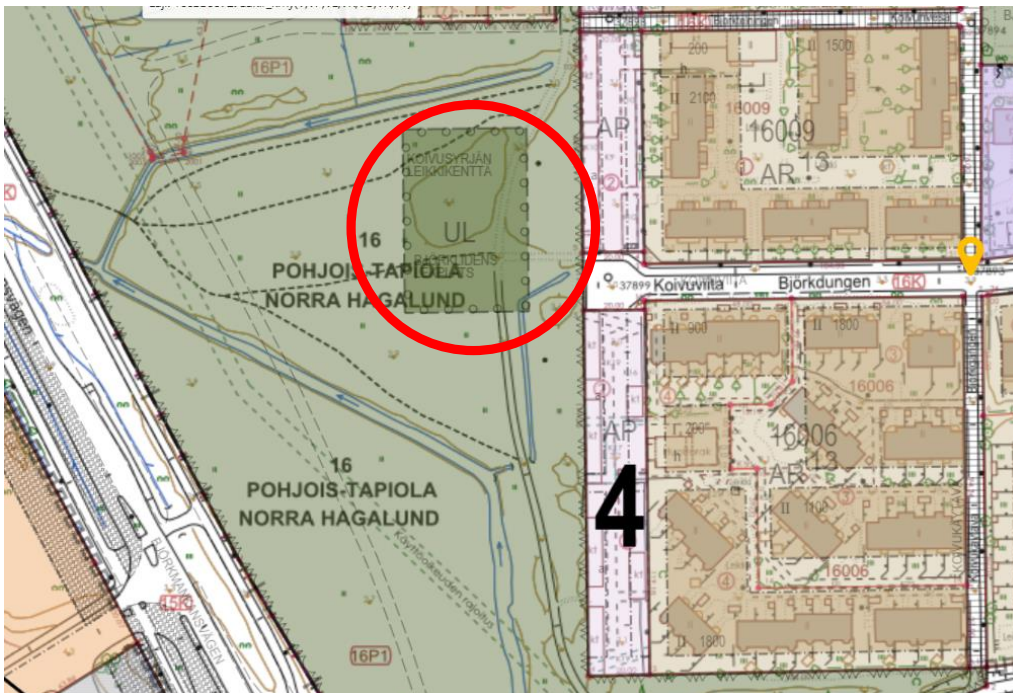
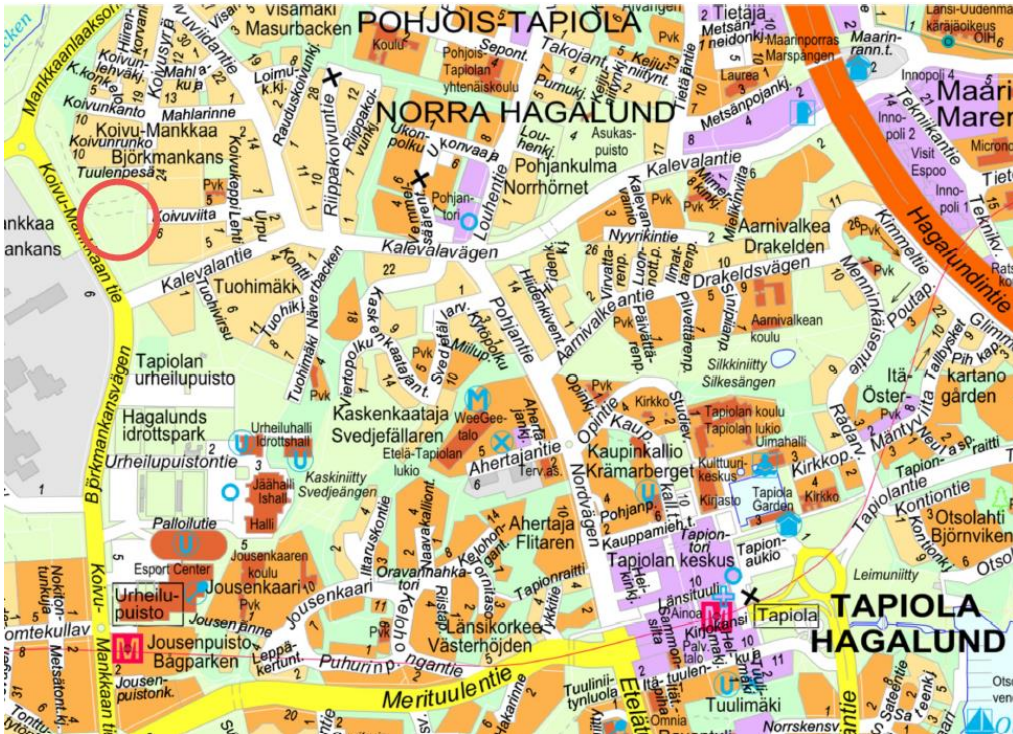
Päiväkoti toimii tarpeen mukaan 6:30-18 välisenä aikana.

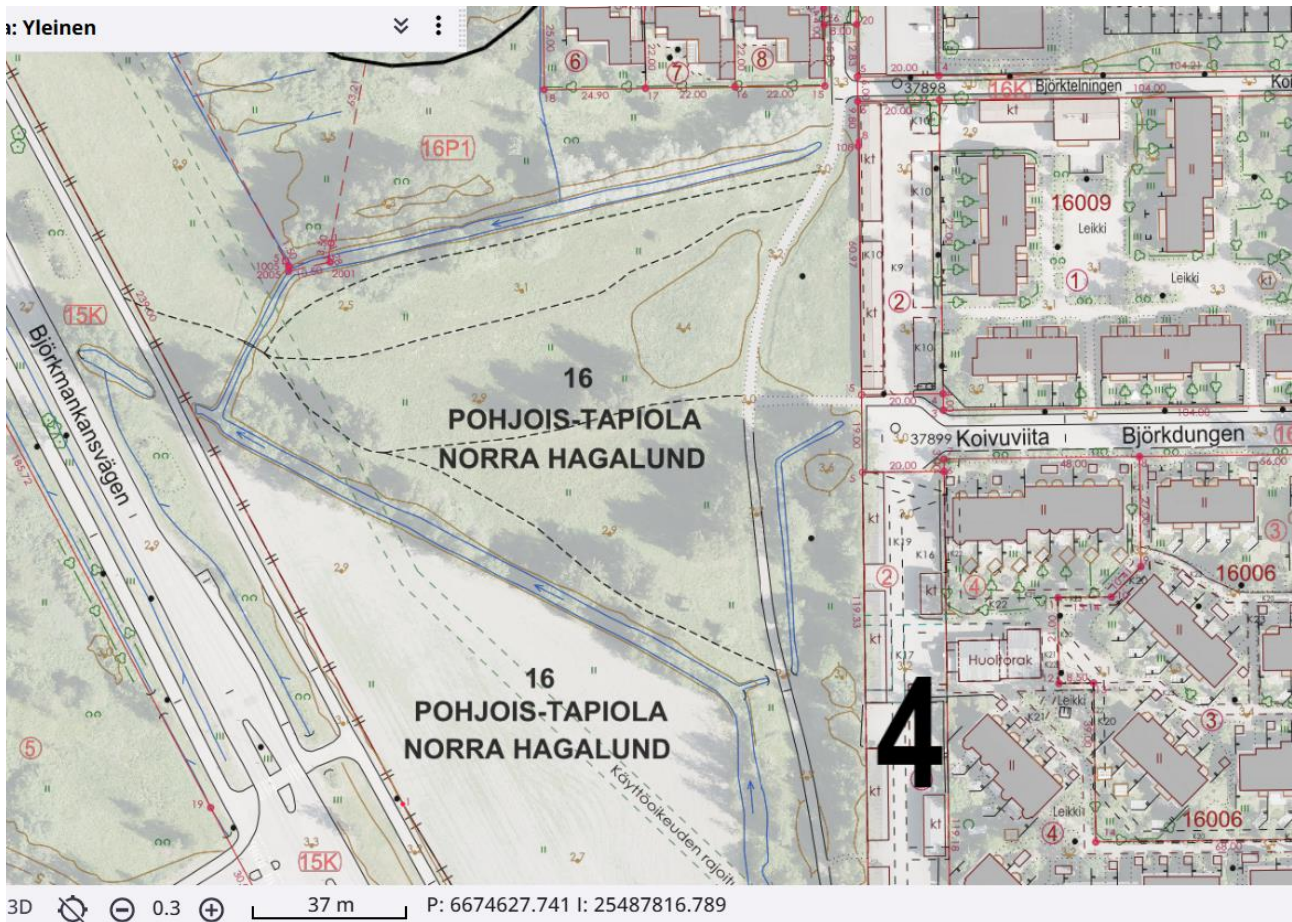
Pihat ovat päiväkodin aukioloaikojen ulkopuolella alueen asukkaiden käytössä.

5 RAKENNUSPAIKKA

5.1 Sijainti

Uusi Koivuviidan siirtokelpoinen päiväkoti sijaitsee 16. kaupunginosan Pohjois-Tapiolan puistoalueella, kaavaan merkityllä Koivusyrjän leikkikentällä, jota kuitenkin ei ole toteutettu. Päiväkodin sijoitukselle haetaan poikkeamista kaavasta. Osoite on Koivuviita 9, 02130 ESPOO.





5.7 Kunnallistekniikka, liikenne ja pysäköinti

Uusi rakennus liitetään olemassa olevaan kunnallistekniikkaan.

Uuden päiväkotirakennuksen liikenne hoidetaan Koivuviidan kadulta.

Mallitilaohjelma mukaan saattoliikenteen ja henkilökunnan autopaikkojen tavoite on 21 ap. Alueen ahtauden takia päiväkodin yhteyteen voidaan toteuttaa 14 autopaikkaa. Käyttäjä tarkastelee myöhemmin autopaikkojen lisävuokrauksen tarpeen mukaan.

6 UUSI SIIRTOKELPOINEN PÄIVÄKOTI

6.1 Henkilömäärä

Koivuviidan päiväkoti suunnitellaan 6 lapsiryhmälle. Mallitilaohjelman mukaisesti siihen sijoittuu 126 lasta ja siinä työskentelee 26 työntekijää.

6.2 Päiväkodin laajuus ja tilat

Päiväkoti suunnitellaan 6 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 1495 kem², 1100 hym², 1328 htm² ja 1562 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 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 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 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 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 ohjeita ja vaatimuksia sekä Tilaajan suunnitteluvaiheen ohjeita. Suunnittelussa noudatetaan Espoon kaupungin ympäristö- ja rakennusvalvontaviranomaisten ja 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 päiväkodin puitesopimuksen 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

Tilat vuokrataan tilaelementtitoimittajalta.

7.2 Tavoitehinta

Arvio mallitilaohjelman mukaisesta pysyvän 6-ryhmäisen päiväkotirakennuksen kustannustasosta on 5,5 milj. euroa.

7.3 Toimitilavuokra

Arvio mallitilaohjelman mukaisesta pysyvän 6 ryhmäisen päiväkotirakennuksen vuokravaikutuksista on 45 800 euroa/kk, 550 000 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 180 000 euroa.

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

8 TAVOITEAIKATAULU

Poikkeamislupa 6-10 /2025

Poikkeamisluvan valitusaika ja Helsingin hallinto-oikeuden vahvistus poikkeamiselle 12 / 2025

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