



**Eteläinen maaseutu; Länsiranta–Hiltulanlahti  
Varhaiskasvatus ja perusopetus**

**Von Wrightin vuokrapäiväkoti  
hankeselvitys**

**2.10.2023**

1	JOHDANTO.....	3
2	TAUSTATIEDOT.....	3
2.1	Verkostosuunnitelmat.....	3
2.2	Tarveselvitykset.....	3
2.3	Väestöennusteet.....	4
3	TAVOITTEET.....	4
3.1	Kaupungin strategiset tavoitteet.....	4
3.2	Toiminnan laatuavoitteet.....	5
3.3	Rakennukselle asetetut tavoitteet.....	5
3.3.1	Kuopion ilmastopoliittinen ohjelma 2020–2030.....	6
3.4	Muut tavoitteet.....	6
4	NYKYTILANTEEN KUVAUS.....	6
4.1	Toimintojen nykytilanteen kuvaus.....	6
4.2	Tilojen nykytilanteen kuvaus.....	6
5	RATKAISUVAIHTOEHDOT.....	8
5.1	Hirvilahden yksikön jatkaminen ja kehittäminen.....	8
5.1.1	Vanhan koulun käyttöönotto.....	9
5.2	Perhepäivähoidon kehittäminen.....	9
5.3	von Wrightin laajennus vuokratilalla.....	10
5.4	von Wrightin laajennus omalla siirrettävällä yksiköllä.....	10
5.5	Lasten sijoitus alueen muihin päiväkodeihin.....	10
5.6	Uuden päiväkodin perustaminen.....	10
5.7	Hanketyöryhmän esitys.....	10
6	TOIMINNALLINEN MALLI.....	10
6.1	Avoin päiväkotitoiminta ja kerhotoiminta.....	11
6.2	Ruokailu.....	11
7	TILAOHJELMA JA TILAVAATIMUKSET.....	11
7.1	Alueen tilapaikkatavoitteet.....	11
7.2	Tilamitoitus.....	12
7.3	Käyttäjän erillishankinnat.....	13
7.4	Ulkoalueet.....	13
8	RAKENNUSHANKE.....	13
8.1	Kaavatilanne.....	13
8.2	Melu ja ilmanlaatu.....	14
8.3	Rakennuspaikan pohjaolosuhteet.....	14
8.4	Liittymät (lämpö, vesi, viemäri, sähkö, tietoliikenne, hulevesi).....	15
8.5	Rakennussuunnittelu.....	15
8.6	Tilapaikkamitoitus.....	18
8.7	Väestönsuojavelvoite.....	18
8.8	Ulkoalueet.....	18
8.9	Liikenneyhteiset ja paikoitus.....	19
9	HANKEJUOKSUTUS JA VÄISTÖTILAT.....	19
10	HANKEKUSTANNUKSET.....	19
10.1	Hankkeen kokonaiskustannukset.....	19
10.1.1	Tavoitehinta-arvio.....	19
10.1.2	Prosenttitaide.....	20
10.2	Rahoitus- ja hankintavaihtoehtojen vertailu.....	20
10.2.1	Valittu tilahankintamalli.....	21
10.3	Käyttäjähankinnat.....	21
10.4	Käyttökustannukset.....	21
10.4.1	Tilakustannukset (vuokra- ja ylläpitokustannukset).....	21
10.4.2	Toiminnalliset kustannukset (henkilöstö yms. toiminnalliset kustannukset).....	22

2.10.2023

11	AIKATAULU .....	22
12	RISKIARVOINTI.....	22
12.1	Rakennushankkeen toteuttamiseen liittyvät riskit.....	22
13	HANKETYÖRYHMÄN ESITYS.....	23
14	LIITTEET .....	23
15	VIITTEET .....	23

2.10.2023

## 1 JOHDANTO

Kasvun ja oppimisen lautakunta on kokouksessaan 23.05.2023 päättänyt hankeselvityksen käynnistämisestä. Hanketyöryhmään nimettiin:

Seppo Niiranen, hankesuunnitteluarkkitehti (Tilapalvelut), puheenjohtaja

Tarja Hosionaho, tilahallintapäällikkö (KOP), sihteeri

Tiina Mikkilä, palvelupäällikkö (KOP)

Jaana Mäntykenttä, hallinnon suunnittelija (KOP)

Marika Pitkänen, päiväkodin johtaja (KOP)

Sonja Räsänen, rehtori (-1.8.2023) (KOP)

Hanna Nurmela, rehtori (1.8.2023-) (KOP)

Simo Hiltunen, asiakkuuspäällikkö (Tilapalvelut)

Pirjo-Riitta Karhunen, aluevastaava päiväkodinjohtaja (KOP)

Lisäksi hanketyöhön ovat osallistuneet:

Minna Kari, palvelupäällikkö (KOP)

Ilkka Multala, rakennusarkkitehti (Tilapalvelut)

Hilkka Laakso, rakennuttaja (Tilapalvelut)

Hanna Hippinen, rakennuttajakonsultti (Sweco PM Oy)

Tuomas Lehikoinen, suunnittelujohtaja, LVI (Granlund Kuopio Oy)

Tämä hankeselvitys sisältää suunnitelman Länsirannan aluetta palvelevasta kolmeryhmäisestä (3R) muuntojoustavasta vuokratilakunnuksesta, joka lisää von Wrightin päiväkodin kapasiteettia Kaislastenlahdessa sekä toimii myös 1-2-luokkalaisten opetustilana. Tässä hankeselvityksessä siitä käytetään nimitystä von Wrightin vuokrapäiväkoti.

## 2 TAUSTATIEDOT

### 2.1 Verkostosuunnitelmat

*Kuopion palveluverkosto 2013 ja palvelut kaupunkirakenteessa vuoteen 2025* -selvityksessä on määritelty Hiltulanlahti ja Kaislastenlahti tavoitteellisiksi alueiksi, joissa tarjotaan joitakin lähipalveluja. Mahdollisia palveluita ovat päiväkotitoiminta/päivähoitopalvelut, alakoulu, päivittäistavarakauppa tai kioski sekä yksityisiä palveluja. *Lähipalvelut*-merkinnän kriteerit ovat: houkutteleva ja väestöltään kasvava alue, jossa asutus ja pienimuotoiset palvelut sijoittuvat keskitetysti ja lähelle toisiaan. Kurkimäki luokitellaan palvelukeskukseksi/-kyläksi, jonka palveluntarjontaan kuuluu mm. päiväkotitoiminta.

### 2.2 Tarveselvitykset

**Vuonna 2016** on laadittu tarveselvitys läntisen maaseutualueen perusopetuksen ja varhaiskasvatuksen palveluverkostolle. Selvityksen esityksen mukaisesti Kaislastenlahden on toteutettu lähipalvelukeskus, jossa sijaitsevat tilat perusopetukselle ja varhaiskasvatukselle. Lähipalvelukeskuksen valmistuttua tammikuussa 2021 perusopetuksen Hirvilahden yksikön oppilaat siirtyivät uuteen von Wrightin kouluun, ja näin ollen Hirvilahden koulu lakkautettiin. Hirvilahden koulun kiinteistöön jäi edelleen varhaiskasvatuksen ryhmä, joka kuuluu von Wrightin päiväkodin hallinnolliseen alaisuuteen.

Hirvilahden varhaiskasvatuksen ryhmän tarvetta on tarkasteltu vuosittain. Von Wrightin koulun piha-alueelle määriteltiin tuolloin paikka lisärakentamiselle, jos sellaista tarvittaisiin. Tarvetta ei kuitenkaan ollut näköpiirissä.

**Keväällä 2023** Kasvun ja oppimisen palvelualue laati päivitetyn tarveselvityksen eteläisen maaseutualueen (Länsiranta – Hiltulanlahti) varhaiskasvatuksen ja perusopetuksen tarpeista. Alueelle on rakennettu uusia perheasuntoja ja alueelle on muuttanut monilapsisia perheitä. Koronan myötä vanhempien etätyö on lisääntynyt, jolloin hoitopaikan tarve on lähellä asuinpaikkaa. Alueen perhepäivähoitajien määrä on vähentynyt, mikä lisää hoitopaikkojen tarvetta päiväkodista. Lapsimäärän lisääntyminen alueella on ollut yllättävää, koska aiemmassa tarveselvityksessä sellaista kasvua ei ollut näköpiirissä.

Tarveselvityksen mukaan alueen päiväkoteihin on jatkuvasti paljon hakijoita, eivätkä nykyiset paikat riitä kaikille hakijoille. Nykyisellä lapsimäärällä Kaislastenlahden alueella on olemassa lisätilan tarve kahdelle lapsiryhmälle. Huomioiden Hirvilahden varhaiskasvatusryhmän siirtyminen von Wrightin päiväkotiin tarve on kolmelle lapsiryhmälle.

Tarveselvitys on hyväksytty kasvun ja oppimisen lautakunnassa 23.05.2023. Hyväksytty tarveselvitys sisältää seuraavat toimenpide-ehdotukset:

- Käynnistetään hankeselvitys siirtokelpoisen vuokratarkennuksen toteuttamiseksi von Wrightin tontille. Rakennus mitoitetaan 3 lapsiryhmän tarpeisiin. Hankeselvityksessä selvitetään mahdollisuus toteuttaa 3 lapsiryhmälle muuntojoustavat tilat, joita voitaisiin hyödyntää myös perusopetuksen tarpeisiin. Von Wrightin tontilla rakentamisen laajennusvara on rajallinen. Hankeselvityksessä määritellään myös vuokratarkennuksen vuokra-aika.
- Avataan kohdennettu perhepäivähoitajien haku hyvällä sosiaalisen median näkyvyydellä Kurkimäen ja Rytlyn alueille.
- Käynnistetään hankesuunnittelu uuden 6-ryhmäisen päiväkodin toteuttamiseksi Hiltulanlahti III -alueelle.

## 2.3 Väestöennusteet

Väestösuunnitteen mukaan alueen 0–6-vuotiaiden määrä tulee pysymään tasaisena vuoteen 2030 saakka.

## 3 TAVOITTEET

### 3.1 Kaupungin strategiset tavoitteet

**Vihreä liikkuminen** – rakennushankkeessa tarjotaan sähköautojen latausmahdollisuus ja riittävät polkupyöräpaikat katoksineen. Tonttijärjestelyt suunnitellaan siten, että rakennukseen on turvallinen ja toimiva yhteys kevyen liikenteen kulkureiteiltä.

**Energiatohokkuus** – Kuopion kaupunki on solminut kuntien energiatohokkuussopimuksen työ- ja elinkeinoministeriön kanssa vuosille 2017–2025. Sopimuksessa kaupunki on sitoutunut kuluvalle kaudella saavuttamaan 9 % energiansäästön (kh:n päätös 18.7.2016 § 213). Kuopion kaupunginvaltuuston hyväksymässä ilmastopoliittisessa ohjelmassa vuosille 2020–2030 on asetettu tavoitteeksi uudisrakentamisessa edistää matalaenergiaratkaisujen käyttöä. Uudisrakentamisessa tavoitellaan A-energialuokan rakennusta, jossa E-luku on korkeintaan 100 kWh/ m<sup>2</sup>/a. Lisäksi rakentamisessa on varauduttava rakennusten lämmönsäätelyn muutoksiin ja kosteusvaurioiden ehkäisyyn.

**Resurssiviisaus ja hiilineutraalius** – kaupunginvaltuuston (7.9.2020 § 55) hyväksymän resurssiviisausohjelman mukaan kaupunki on sitoutunut tavoittelemaan hiilineutraaliutta vuoteen 2030 mennessä.

**Kiertotalous** – kaupunki on mukana ja sitoutunut Circwaste – Kiertotalouden edelläkävijäkunnat edelläkävijäkuntaverkostossa oleviin tavoitteisiin (kh:n päätös 11.9.2018 § 96). Kaupunki lisäksi on kaupunkistrategiassaan sitoutunut selvittämään kiertotaloutta tukevia hankintaprosesseja.

Tavoitteissa on mukana puurakentamisen ja puun käytön edistäminen. Tontilla syntyviä kaivumaita ja kiviaineksia hyödynnetään kaupungin omissa rakennushankkeissa. Ennen purkuvaihetta selvitetään purkujätteen käyttömahdollisuutta esimerkiksi katu- ja meluvallirakenteisiin.

### 3.2 Toiminnan laatutavoitteet

**Varhaiskasvatuslain** mukaisesti kaikilla lapsilla on oikeus varhaiskasvatukseen. Varhaiskasvatuslain (2022) ja paikallisen varhaiskasvatussuunnitelman (2022) mukaan varhaiskasvatuksen tavoitteena on edistää jokaisen lapsen iän ja kehityksen mukaista kokonaisvaltaista kasvua, terveyttä ja hyvinvointia. Laki edellyttää, että varhaiskasvatuksen järjestäjän täytyy tukea lapsen oppimisen edellytyksiä ja koulutuksellisen tasa-arvon toteuttamista. Laki edellyttää myös, että lapsen oppimisympäristön on oltava kehittävä, oppimista edistävä sekä terveellinen ja turvallinen lapsen ikä ja kehitys huomioon ottaen.

Varhaiskasvatuksen järjestäjän tulee toteuttaa lapsen leikkiin, liikkumiseen, taiteisiin ja kulttuuriperintöön perustuvaa monipuolista pedagogista toimintaa ja mahdollistaa myönteiset oppimiskokemukset. Palvelun järjestäjän on varmistettava kehittävä, oppimista edistävä, terveellinen ja turvallinen varhaiskasvatusympäristö. Hyvässä ympäristössä lapset voivat toimia yhdessä aikuisten ja muiden lasten kanssa erilaisissa pienryhmissä, joissa jokaisella on mahdollisuus keskusteluun ja vuorovaikutukseen. Ympäristön on oltava mielenkiintoinen ja innostava, jotta se mahdollistaa lapsille monipuolista toimintaa, liikkumisen vapautta, toimimista vertaisryhmissä sekä yksinoloa ja rauhoittumista. Lasten leikkiminen ja oppiminen tapahtuu niin sisätiloissa kuin ulkona, joten leikkipihan järjestelyillä on tärkeä rooli osana päiväkodin kokonaisvaltaista suunnittelua. Lapsen mahdolliset toiminnalliset rajoitteet otetaan huomioon rakentamalla päiväkotirakennukset esteettömiksi sekä järjestämällä tarvittavia tukipalveluita.

**Perusopetuslain** mukaan opetuksen tavoitteena on tukea oppilaiden kasvua ihmisyyteen ja eettisesti vastuukykyiseen yhteiskunnan jäsenyyteen sekä antaa heille elämässä tarpeellisia tietoja ja taitoja. Laki edellyttää, että opetus järjestetään oppilaiden ikäkauden ja edellytysten mukaisesti ja siten, että se edistää oppilaiden tervettä kasvua ja kehitystä.

Perusopetuksen opetussuunnitelmassa oppimisympäristöllä tarkoitetaan tiloja ja paikkoja sekä yhteisöjä ja toimintakäytäntöjä, joissa opiskelu ja oppiminen tapahtuu. Oppimisympäristöjen tulee olla turvallisia ja terveellisiä ja edistää oppilaiden ikäkauden ja edellytysten mukaista tervettä kasvua ja kehitystä sekä muodostaa pedagogisesti monipuolinen ja joustava kokonaisuus.

Toiminnallisessa suunnittelussa huomioidaan myös henkilökunnan ergonominen työympäristö.

### 3.3 Rakennukselle asetetut tavoitteet

Tilojen on oltava asianmukaisia ja niissä on huomioitava esteettömyys. Varhaiskasvatuslain toteutuminen edellyttää, että ympäristö ja tilat ovat lapselle fyysisesti ja psyykkisesti turvallisia ja lapsen toimintaympäristö on rauhallinen ja kiireetön. Päiväkotiympäristön keskeinen edellytys on leikin itseisarvon ymmärtäminen lapselle ominaisimpana tapana toimia ja oppia. Oppimisympäristön tulee puolestaan tukea vuorovaikutusta ja osallistumista, tutkivaa ja luovaa työskentelyä, itseilmaisua ja esiintymistä sekä syventymistä ja keskittymistä.

Arkkitehtonisten laatutavoitteista uudisrakentamisen osalta tulee huomioida:

- rakennuksen julkinen luonne
- sopeutuminen läheisiin koulu- ja huoltorakennuksiin
- muuntojoustavuus; tilojen ja lähiympäristön tulee olla muunnettavissa niin varhaiskasvatuksen kuin perusopetuksen tarpeisiin soveltuvaksi
- viihtyisyys
- turvallisuus.

Yksityiskohtaisempia tavoitteita ja vaatimuksia on esitetty kohdassa 8 *Rakennushanke*.

### 3.3.1 Kuopion ilmastopoliittinen ohjelma 2020–2030

Kuopion ilmastopoliittisen ohjelman *Liikkuminen ja yhdyskuntarakenne* -toimenpidekokonaisuuteen kuuluu **puurakentamisen edistäminen**. Ohjelman mukaan kaupungin uudisrakentamisessa otetaan käyttöön toimintatapa, jossa jokaisen julkisen rakennuksen suunnittelun alkuvaiheessa arvioidaan, miten sen rakentamisessa voidaan hyödyntää puuta. Puun käyttömäärän kehitystä kaupungin rakennuksissa seurataan vuosittain. Lisäksi rakennushankkeissa tulee arvioida, onko **aurinkopaneelien** hyödyntäminen rakennuskohteessa kannattavaa.

### 3.4 Muut tavoitteet

Suunnittelun tavoitteena on ollut, että kun von Wrightin päiväkotiin valmistuu lisätila, Hirvilahden pienyksiköstä luovutaan (Kasvun ja oppimisen lautakunta 18.4.2023: Hirvilahden varhaiskasvatusryhmän toimintaa jatketaan siihen saakka, kunnes lisätila saadaan von Wrightin yksikköön).

## 4 NYKYTILANTEEN KUVAUS

### 4.1 Toimintojen nykytilanteen kuvaus

Eteläisen maaseudun, Länsirannan ja Hiltulanlahden-alueella on lapsia kunnallisessa ja yksityisessä varhaiskasvatuksessa toukokuussa 2023 yhteensä 600 lasta, joista 561 päiväkodeissa ja 39 perhepäivähoidossa. Täyttöaste prosentit ovat pääsääntöisesti noin 100 %.

Alueen tilatarve varhaiskasvatukselle vuoteen 2025 mennessä on:

- Kaislastenlahti: 2 lapsiryhmää
- Kurkimäki: 2 lapsiryhmää
- Hiltulanlahti 5 lapsiryhmää

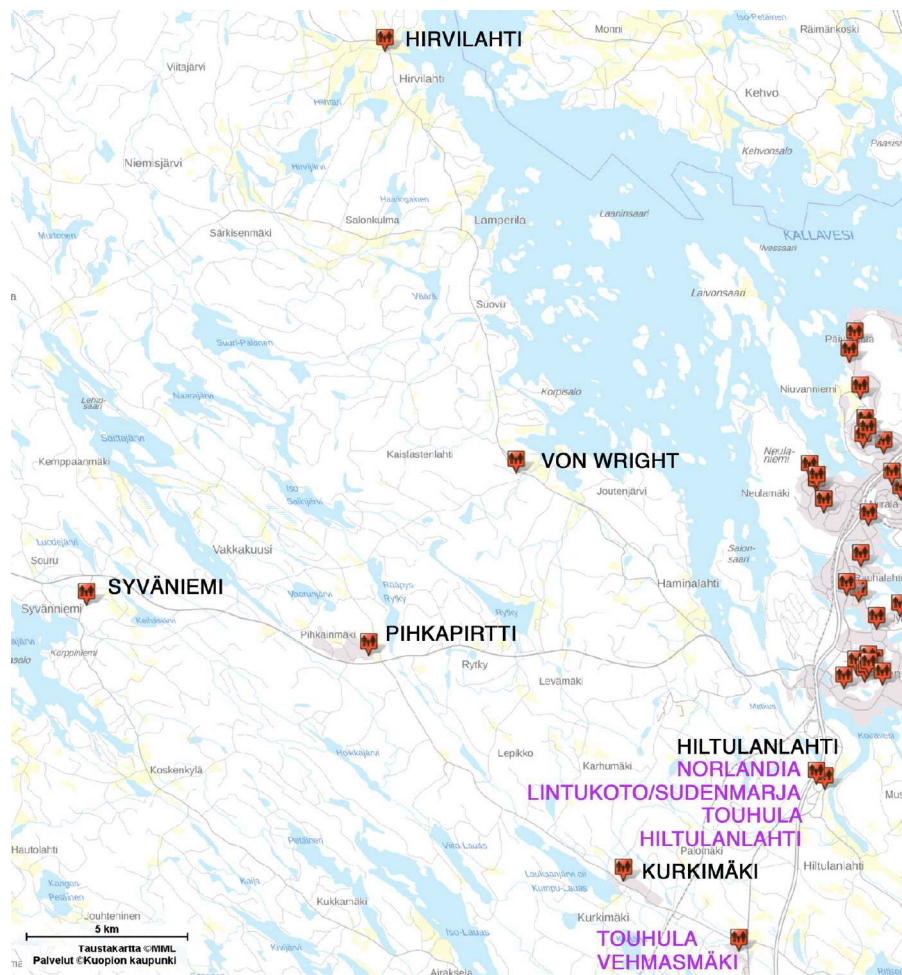
Von Wrightin koulun oppilasmäärä on 201 elokuussa 2023. Oppilasmäärä on noussut vuodesta 2021 lähes 20 oppilaalla ja oppilasmäärä pysynee noin 200 oppilaassa useamman vuoden. Tilat ovat käyneet ahtaaksi kasvaneelle oppilasmäärälle eikä esimerkiksi jakotiloja ole riittävästi käytettävissä opetukseen.

### 4.2 Tilojen nykytilanteen kuvaus

Merkittävin muutospaine kohdistuu Hirvilahden ryhmän tiloihin (ks. 5.1). Muiden rakennusten osalta ollaan niiden elinkaaren alkutaipaleella (max. 4 vuotta käytössä).

**Taulukko 1. Alueen päiväkodit.**

Länsiranta-Hiltulanlahti	Osoite	Lapsia hoidossa 05/23	Ryhmiä 2023	Huomioitavaa	Elinkaari
von Wrightin päiväkoti	Annikki-veturin tie 3	61	4	Sisältää 1 kotaryhmän	3 vuotta käytössä
Hirvilahden ryhmä	Niemisjärventie 15	14	1	osa vW:n yksikköä 1–5-vuotiaita	lopussa
Kurkimäen päiväkoti	Kurkimäentie 455	90	5		2 vuotta käytössä
Hiltulanlahden päiväkoti	Hiltulanlahdenkatu 7	171	10	Pitkälahdessa 1 ryhmä, 14 lasta	4 vuotta käytössä
Perhepäivähoito	Kaislastenlahti	8			
Perhepäivähoito	Kurkimäki	4			
Perhepäivähoito	Rytky	13			
Perhepäivähoito	Hiltulanlahti	14			
Touhula Hiltulanlahti	Sormulantie 8	81	5	Yksityinen toimija	
Touhula Vehmasmäki	Liljantie 38	53	3	Yksityinen toimija	
Norlandia Sudenmarja	Sudenmarja 1	61	4	Yksityinen toimija	
Norlandia Lintukoto/ Sormula	Sormulantie 1	16	1	Yksityinen toimija	
Norlandia Lintukoto/Vanula	Sormulantie 1	14	1	Yksityinen toimija	
<b>Yhteensä:</b>		<b>600</b>			



**Kuva 1. Alueen päiväkodit.**



## 5 RATKAISUVAIHTOEHDOT

Hankeselvityksen tavoitteena on löytää kokonaisratkaisu, jolla alueen varhaiskasvatuksen tilatarpeet saadaan ratkaistua pitkäjänteisesti.

Ratkaisuvaihtoehtoina tutkittiin:

1. Hirvilahden yksikön jatkaminen ja kehittäminen
2. perhepäivähoidon laajempi käyttöönotto
3. von Wrightin päiväkodin laajennus vuokratrakennuksella
4. von Wrightin päiväkodin laajennus omalla siirrettävällä yksiköllä
5. lasten sijoitus alueen muihin päiväkoteihin ja tarvittaessa niiden kehitys/laajennus
6. uuden päiväkodin perustaminen.

### 5.1 Hirvilahden yksikön jatkaminen ja kehittäminen

Hirvilahden varhaiskasvatusryhmä toimii Hirvilahden entisen koulun ns. uudemmassa rakennuksessa/taloussrakennuksessa (rakennusvuosi 1957). Kasvun ja oppimisen lautakunta on kokouksessaan 18.4.2023 hyväksynyt esityksen, että Hirvilahden varhaiskasvatusryhmän toimintaa jatketaan siihen saakka, kunnes lisätila saadaan von Wrightin yksikköön. Esitys on pohjautunut mm. tietoon Hirvilahden alueen lapsimäärän vähenemisestä sekä henkilöstön saatavuusongelmista, lain velvoitteiden täyttymisen haasteista varhaiskasvatuksen järjestämiseen, tilojen epäkäytännöllisyydestä sekä kiinteistö-, henkilöstö- ja tukipalvelukustannuksista verrattuna isomman yksikön kustannuksiin. Hirvilahti ei myöskään sijaintinsa vuoksi tuo helpotusta Kaislastenlahden varhaiskasvatustarpeisiin.

Toiminnan jatkaminen tällaisenaan on kallista (ks. alla) eikä Hirvilahden alueen päiväkotipaikkakysyntä ei ole niin suurta, että toimintaa voisi laajentaa. Päivähoitopaikkojen siirtäminen von Wrightin yksiköstä Hirvilahteen ole järkevää eikä sille ole varsinaisesti kysyntää. Hirvilahden jatkaminen sellaisenaan pienyksikkönä ei ole taloudellisesti järkevää huomioiden rakennuksen korjaustarpeen. Kustannuksia tuo rakennuksen ylläpito ja ruokahuolto etäiseen kohteeseen. Tällöin palvelualueen suoria käyttökustannuksia ovat laitoshuollon maksut, ruoka, sen kuljetus ja pienlaskutuslisä, jotka tekevät yhteensä 30 000 € – 32 000 € vuodessa. Tästä summasta vain ruoan osuus (2000 €) siirtyy, jos lapset siirretään von Wrightiin.

Hirvilahden päiväkodin kiinteistökustannukset ovat hankesuunnitelmaa tehdessä seuraavat: Sisäinen tilakustannus palvelualueelle (tulona Kuopion Tilapalveluille):

• pääomakustannus	503,33 €/kk	6039,96 €/v
• ylläpitokustannus	1870,02 €/kk	22440,24 €/v
• siivous	583,44 €/kk	7001,28 €/v
• yhteensä	2956,79 €/kk	35481,48 €/v

Koko kiinteistön ylläpitokustannukset Kuopion kaupungille:

• vuosi 2022	76290 €/v
• vuosi 2021	53084 €/v

Kustannusrakenne jää koko ajan tappiolliseksi johtuen kiinteistön toimintaan nähden suuresta rakennusmassasta ja sen kokonaiskuluista. Päiväkotiryhmän toiminta käsittää vain pienen osan rakennusta, jolloin loppuosan kustannukset rasittavat tarpeettomasti kohteen taloutta.

### 5.1.1 Vanhan koulun käyttöönotto

Palvelualue on yhteistyössä Tilapalveluiden kanssa selvittänyt mahdollisuutta toteuttaa perusparannus vuodesta 2021 saakka tyhjiään olleessa ns. vanhassa koulurakennuksessa (rakennusvuosi 1890) ja muuttaa se varhaiskasvatuksen tiloiksi. Jotta vanha koulurakennus soveltuisi varhaiskasvatuksen käyttöön, tulisi alustavan kuntokartoituksen ja toiminnallisuuden katsastuksen mukaan:

- luokkatila ja sali muuttaa toiminnallisesti tarkoituksenmukaiseksi; tilakoot hankalat
- rakentaa märkäeteis- ja wc/pesutilat, mahdollisesti laajennuksena
- toteuttaa astiahuollolle tila
- tehdä sisäilman laatuun vaikuttavia korjauksia
- peruskorjata osa rakenteista (vesikatto, osia hirsiseinistä, alapohja).

Perusparannustoimet vaativat rakennusluvan ja terveellisyys selvityksen. Toimiva ratkaisu voi vaatia lisärakentamista.

Hirvilahden vanhan koulun peruskorjauksen kustannusarvio on 9/2023 tiedoin laskettuna 1 300 000 € (ks. liite *HIRVILAHDEN KOULU B vanharakennus\_Korjaus ka29092023.pdf*). Kuoletus-/poistoaikana peruskorjaukselle käytetään samaa 30 vuotta, jota käytetään myös uudisrakennuksen poistoaikana. Alla on esitetty sisäiset tilakustannukset em. poistoajan mukaan laskettuna.

#### Taulukko 2. Hirvilahden vanhan koulun perusparannuskustannukset.

Pääomakustannus/v alv 0 %	Pääomakustannus/ kk alv 0 %	Ylläpitokustannus/ v alv 0 %	Ylläpitokustannus/ kk alv 0 %	Sisäinen tilakustannus yht./v alv 0 %	Sisäinen tilakustannus yht./kk alv 0 %
<b>95 700</b>	<b>7 975</b>	<b>16 500</b>	<b>1 375</b>	<b>112 200</b>	<b>9 350</b>

Pääomakustannukset muodostuvat seuraavasti:

- Perusparannuksen kustannus 1 300 000 € (hankintakustannus)
- Hankinta poistetaan/kuoletetaan 30 vuoden aikana tasapoistoin ja laskennassa käytetään lisäksi vuosikorkotasona 4 %:
  - poiston osuus 43 350 €
  - koron osuus 52 000 €
  - maanvuokra 350 €

Ylläpitokustannukset muodostuvat ylläpito- ja korjauspalveluista, käyttöpalveluista (energia) sekä siivouspalveluista. Mikäli vuokrasopimusaika olisi lyhyempi kuin 30 vuotta, tulisi sisäistä tilakustannusta tarkastella uudestaan.

Perustuen perusparannustarpeeseen ja edellä lueteltuihin seikkoihin Hirvilahden vanhan koulurakennuksen saneeraus selvitystä ei lähdetä edistämään. Vanhan koulun muuttaminen varhaiskasvatuksen käyttöön todettiin haasteelliseksi toteuttaa ja kustannuksiltaan kestävämmäksi.

### 5.2 Perhepäivähoidon kehittäminen

Perhepäivähoidon kehittäminen alueella olisi hyvä ratkaisu, mutta käytännön kokemukset perhepäivähoitopaikkojen perustamisessa osoittavat, ettei perhepäivähoitajia ole saatavissa riittävässä määrin alueella. Eteläisen maaseudun, Länsirannan ja Hiltulanlahden perhepäivähoidon kohdennettu rekrytointi aloitettiin 1.6.2023.

2.10.2023

### **5.3 von Wrightin laajennus vuokrarakennuksella**

Alueen päiväkodeista von Wrightin laajentaminen lisärakennuksella on yksinkertaisinta. Lisärakentamiseen on jo varauduttu olemassa olevaa koulu/päiväkotirakennusta perustettaessa. Lisäksi päivähoitopaikkojen kysyntä on tällä alueella suurinta, ja von Wrightin sekä varhaiskasvatuksen että perusopetuksen tilat koetaan pieniksi lapsimäärään nähden. Vuokrarakennuksen perustamiseen Kuopion kaupungilla on koetut menettelytavat ja menettely koetaan yksinkertaiseksi ja riskeiltään vähäiseksi.

### **5.4 von Wrightin laajennus omalla siirrettävällä yksiköllä**

Vertailun vuoksi tarkasteltiin myös edellisen kohdan rakennuksen toteuttamista omaan taseeseen, ajatuksena, että rakennusta voitaisiin hyödyntää von Wrightin käyttötarpeen loppuessa muualla Kuopion kaupungin alueella. Toteutustavan vuotuisten tilakustannusten todettiin olevat 43 % korkeammat kuin edellisessä, jonka lisäksi tulevat purku-, siirto-, säilytys- ja ylläpitokorjauskustannukset.

Molempien toteutustapojen tilakustannukset on esitetty kohdassa 10.4.1.

### **5.5 Lasten sijoitus alueen muihin päiväkoteihin**

Alueen päiväkodit ovat harvassa eikä mikään lähistön päiväkotijointinsa puolesta sovellu paikkaamaan von Wrightin tai Hirvilahden yksikön tilapaikkatarvetta. Lähistön päiväkodeissa yksikön laajennus ei myöskään ole luonnostaan yksinkertaista tai edullista.

### **5.6 Uuden päiväkodin perustaminen**

Hankesuunnitteluryhmä totesi, ettei päiväkotipaikkojen kysyntä ole niin suurta, että tarvetta olisi kokonaan uudelle päiväkodille. Verkoston kannalta nykyiset sijainnit ovat sopivia.

### **5.7 Hanketyöryhmän esitys**

Hanketyöryhmä päätyi esittämään rakennettavaksi kolmeryhmäisen päiväkotijoukon/koulurakennuksen, joka korvaa käytöstä poistuvan Hirvilahden varhaiskasvatusryhmän tilat sekä osin tarjoaa lisätilaa von Wrightin koululle esikoululaisille ja 1-2-luokkalaisille soveltuvien tilojen muodossa.

## **6 TOIMINNALLINEN MALLI**

Kuopion kaupunki on laatinut [päiväkotikonseptin](#), joka on päivitetty 2023. Hankkeessa noudatetaan päiväkotikonseptin toiminnallista kuvausta ja tilaohjelmaa.

Lähtökohtana rakennushankkeelle on saada turvalliset ja terveelliset tilat kahdelle esiopetusikäisten (6 v) lasten ryhmälle ja yhdelle perusopetuksen ryhmälle. Tilojen toiminnallisissa tavoitteissa pidetään minimitasona päiväkotisuunnittelun yleisiä ohjeita, joita Suomen rakentamismääräyskokoelmassa, RT-kortistossa, erillisissä oppaissa ja päiväkotisuunnittelua käsittelevässä kirjallisuudessa on esitetty. Näitä ohjeita on täydennetty tässä asiakirjassa ja kilpailutuksen yhteyteen laadittavassa olevassa *Tekniset ja toiminnalliset vaatimukset* -asiakirjassa.

Perusopetuksessa oppilaita ohjataan yhdessä toimimiseen, omatoimisuuteen ja vastuunottoon omista koulutehtävistä. Kielellisten, sosiaalisten sekä motoristen taitojen ja muistin kehittymiseen samoin kuin kunkin omaan kehitysrytmiin kiinnitetään erityistä huomiota. Työtavoissa korostuvat havainnollisuus ja toiminnallisuus, leikki ja pelillisuus sekä mielikuvitus ja tarinallisuus.

Opetusmenetelmät valitaan alkuopetuksessa niin, että erilaiset oppijat voivat toimia niin kokeillen, tutkien, liikkuen kuin omassa tilassa opiskellen. Opiskelussa hyödynnetään myös havaintomateriaaleja, rakentelua ja yhdessä oppimista leikin kautta. Tätä toimintatapaa tukevat tilat, joissa lasten on mahdollista aktiivisesti toimia, välineet ovat helposti ja turvallisesti saatavilla ja yhdessä ryhmänä toimiminen on luontevaa. Esi- ja alkuopetuksen yhteistyötä tukee yhteisten tilojen läheisyys – lasten on mahdollista myös toisiaan luontevasti kohdata ja yhteistyötunneilla opetuksessa voidaan hyödyntää myös esiopetuksen leikkiä mahdollistavia tiloja.

## 6.1 Avoin päiväkotitoiminta ja kerhotoiminta

Avoimet päiväkodit ja kerhot ovat osa kunnallista varhaiskasvatustoimintaa. Toiminta on tarkoitettu kotihoidossa oleville päivähoidoikäisille lapsille. Von Wrightin päärakennuksessa ei ole tiloja avoimelle päiväkotitoiminnalle tai kerhotoiminnalle eikä tulevan vuokratrakennuksen tilojakaan käytetä näihin tarkoituksiin. Koulun tiloja käytetään kuitenkin iltaisin ja viikonloppuisin kyläyhteisön kokoontumis-, harrastus- ja liikuntatiloina.

## 6.2 Ruokailu

Von Wrightin päiväkotitilaa vuokratrakennuslaajennuksineen käyttää ruokailuun päärakennuksen ruokasalina.

# 7 TILAOHJELMA JA TILAVAATIMUKSET

## 7.1 Alueen tilapaikkatavoitteet

Alla olevassa taulukossa on esitetty alueen tilapaikkatavoite tarveselvitykseen pohjautuen.

**Taulukko 3. Tarveselvitysalueen tilapaikkatavoite.**

22.6.2023	Lasten määrä tilapaikat/ryhmät		Henkilökunta	
Päiväkoti	Nykytila	Tavoite	Nykytila	Tavoite
von Wright	<b>71</b> 1 sisarusryhmä (15) 1 3-5v ryhmä (21) 2 esiopetusryhmää (toinen sisäryhmä (21) ja toinen kotaryhmä (14))	<b>110</b> 1 alle 3v ryhmä (12) 2 3-5v ryhmää (2x21=42) 2 esiopetusryhmää (viipale 2x 21=42) Kotiesiopetusryhmä (14)	<b>11</b>	<b>17</b>
Hirvilahden ryhmä	<b>14</b>	Ryhmän toiminta päättyy vuokra-PK:n valmistuttua	<b>3</b>	
Kurkimäen päiväkotit	<b>94</b> 1 alle 3v ryhmä (13) 1 2-4v ryhmä (18) 4 v ryhmä (21) 5v ryhmä (21) Esiopetusryhmä (21)	<b>133</b> 1 alle 3v ryhmä (12) 1 sisarusryhmä (16) 2 3-5 v ryhmä (2x21=42) 2x 21 lapsen ryhmää (42) Esiopetusryhmä (21)	<b>15</b>	<b>21</b>

Hiltulanlahden päiväkotiki	<b>160</b> 1 alle 3v ryhmä (12) 1 3-4v ryhmä (19) 1 4-5v ryhmä (21) 1 5v ryhmä (21) 1 5v ryhmä (15) 1 Esiopetusryhmä (20) 2 Esiopetusryhmä (2x18) 1 Esiopetusryhmä (16)	<b>256</b> 3 alle 3v ryhmää (3x12) 2 3-4v ryhmä (2x21) 2 4-5v ryhmä (2x21) 2 5v ryhmä (2x21) 2 Esiopetusryhmä (2x21) 2 Esiopetusryhmä (2x18) 1 Esiopetusryhmä (16)	<b>25</b>	<b>41</b>
2Pitkälähden ryhmä	<b>14</b>	Ryhmän toiminta päättyy 1.8.2023	<b>3</b>	
Perhepäivähoito	8 Kaislastenlahti	8 Kaislastenlahti	<b>2</b>	<b>2</b>
Perhepäivähoito	4 Kurkimäki	4 Kurkimäki	<b>1</b>	<b>1</b>
Perhepäivähoito	13 Rytty	13 Rytty	<b>3</b>	<b>3</b>
Perhepäivähoito	14 Hiltulanlahti	14 Hiltulanlahti	<b>4</b>	<b>4</b>
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>392 (lasten määrä)</b>	<b>538 (lasten määrä)</b>	<b>67</b>	<b>89</b>

pienien ryhmä = lapset alle 3-vuotiaita, maksimiryhmäkoko 12 lasta

isojen ryhmä = lapset yli 3-vuotiaita, maksimiryhmäkoko 21 lasta

sisarusryhmä = lapset 1–5-vuotiaita, ryhmäkoko voi vaihdella, tyypillisesti 14–16 lasta

rakenteellinen koko = tilapaikkaluku; arvio suurimmasta lapsimäärästä, kun osa ryhmistä on suunnattu alle 3-vuotiaille tai ovat sisarusryhmiä, jolloin ryhmäkoko on täyttä ryhmäkokoja pienempi

## 7.2 Tilamitoitus

Rakennuksessa lähtökohtaisesti yksi tilaryhmä on osoitettu 4–5-vuotiaille, yksi esikouluopetukseen ja yksi 1–2-vuotiaiden perusopetukseen.

**Päiväkodin** tilojen mitoituksessa noudatetaan Kuopion kaupungin päiväkotikonseptin (2023) keskeisimpiä tavoitteita, periaatelinjauksia sekä toimintatapoja. Tavoitteena on lasten kasvua kehittävä, edistävä, terveellinen ja turvallinen ympäristö, joka ohjaa vuorovaikutteiseen oppimiseen, leikkiin, fyysiseen aktiivisuuteen sekä taiteelliseen ilmaisuun ja kokemiseen.

**Perusopetuksen** vaatimukset otetaan huomioon tilojen muunneltavuudessa ja varustelussa niin, että kukin tilaryhmä on kohtuullisin muutoksin muutettavissa varhaiskasvatuksen tilasta opetustilaksi ja päinvastoin.

Oppimistilojen mitoitus perustuu kaupungin koulurakennuksissa hyväksi havaittuihin mitoitusperiaatteisiin. Yhtenäiseen oppimistilaan varataan tilaa 2,1 m<sup>2</sup> oppilasta kohti. Tilaohjelman mukainen mitoitus (~63 m<sup>2</sup>) sallii tällöin maksimissaan 30 oppilaan ryhmän. Opetustila on jaettavissa kahtia, jolloin ryhmän kooksi tulee 15 oppilasta. Tässä hankeselvityksessä lähtökohtana on, että perusopetuksen tilaan sijoitetaan 25 oppilasta.

Tämän lisäksi opetustilojen yhteydessä on pienryhmätila ja myös aulatiloihin varataan opiskeluun ja ryhmätöihin soveltuvia työpisteitä.

**Tilavaatimukset** esitetään erillisissä hankeselvityksen liitteissä:

- Tilaohjelma ja
- Tekniset ja toiminnalliset vaatimukset (kootaan kilpailutusta varten).

Tilaohjelmasta koottu alustava hankkeen laajuus on bruttoalana 402,5 brm<sup>2</sup>. Hankkeeseen käytetty kerrosala on yhteensä 402,5 kem<sup>2</sup>.

2.10.2023

### 7.3 Käyttäjän erillishankinnat

Käyttäjien erillishankintoihin kuuluvat irtokalusteet ja muut sisustustuotteet. Erillishankinnat ja hankkeen toimitukseen kuuluvat kalusteet ja varusteet on määritelty kilpailuvaiheeseen laadittavassa dokumentissa *Toiminnalliset ja tekniset vaatimukset.docx*

### 7.4 Ulkoalueet

Uudisrakennuksen yhteyteen toteutetaan leikki- ja välitunti-alue, jonka koko on vähintään 750 m<sup>2</sup>. Ulkotilojen ratkaisut on tarkemmin esitetty kohdassa 8.7.

## 8 RAKENNUSHANKE

Rakennuspaikan osoite on Annikki-veturin tie 3, 71520 Kaislastenlahti, ja kiinteistötunnus 297-417-1-331. Tontin pinta-ala on 41675 m<sup>2</sup>. Tontilla sijaitsee ennestään koulurakennus (kerrosala 2513 kem<sup>2</sup>), sekä huoltorakennus (105 kem<sup>2</sup>). Koulurakennuksessa on tilat kahdelle päivähoitoryhmälle, yhdelle esikouluryhmälle ja kolme muuntuvaa oppimisympäristöä (1–2 luokat, 3–4 luokat ja 5–6 luokat) aulatiloinen, ruoka- ja liikuntasalit, jakotiloja sekä tila käsityön, kuvataiteen ja musiikin oppimiseen.



**Kuva 1.** Ilmakuva von Wrightin koulun ympäristöstä.

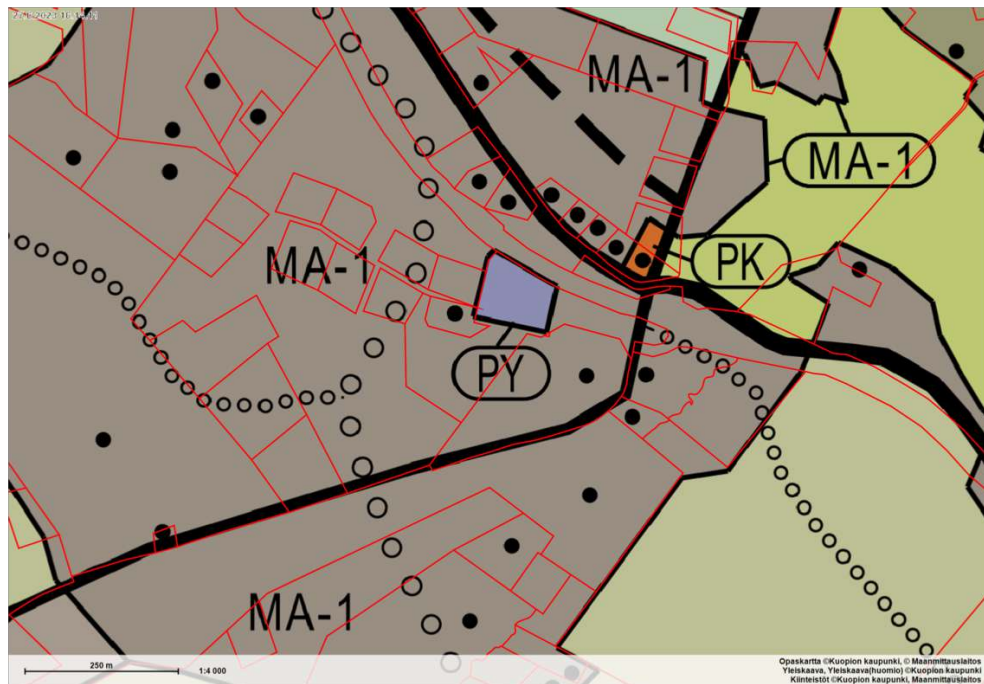
### 8.1 Kaavatilanne

Alueella on voimassa yleiskaava (vahvistettu 1994, muutokset 2001 ja 2015). Koulua ympäröivä alue, joka osin käsittää myös koulun tontin, on varustettu merkinnällä MA-1 (kyläalue tai kylän osa, jolla rakentamista edistetään suunnittelua kehittämällä/rakentamisen painealuetta; yleiskaavan pohjalta alueelle laaditaan osayleiskaava tai sijoitussuunnitelma, jolla rakentamista pyritään edistämään). Koulurakennuksen kohta tontilla on merkitty tunnuksella PY (julkisten palvelujen ja hallinnon alue).

Länsirannantien toisella puolella oleva merkintä PK tarkoittaa yksityisten palveluiden ja hallinnon aluetta.

Alue on merkitty suunnittelutarvealueeksi. Maaseuturakentamisen edullisuusvyöhykearvoksi on asetettu 1.

**Kuva 2. Ote yleiskaavasta. Olemassa oleva koulurakennus sijoittuu PY-alueelle, joka kattaa vain osan tontista. Kuvaan on lisätty kiinteistörajat paikantamisen helpottamiseksi.**



## 8.2 Melu ja ilmanlaatu

Paikkatietopalvelussa olevan melukartan perusteella liikenteen melutaso on rakennuspaikalla alle 45 dB, mikä on hyvä arvo.

Paikkatiedon ilmanlaatuaineisto ei ulotu rakennuspaikalle asti, mutta ilmanlaadun oletetaan olevan hyvä eikä lähistöllä ole ilmanlaatuun vaikuttavia toimintoja.

## 8.3 Rakennuspaikan pohjaolosuhteet

Tontilla on olemassa olevia rakennuksia suunnitellessa tehty pohjatutkimus (Pöyry Finland Oy 2019), joka ulottuu osin myös nyt suunnitellun rakennuksen kohdalle. Tutkimuslausekkeessa todetaan seuraavaa (lyhennetty).

**Maaperätutkimukset** tehtiin painokairaamalla 50 pisteessä, porakonekairaamalla kolmessa pisteessä ja ottamalla häiriintyneitä maanäytteitä yhdeksästä pisteestä yhteensä 19 kappaletta.

Pintakerroksena on nykyisten piha- ja tiealueiden täyttöjä sekä rakennusten ja rakenteiden vierustäyttöjä. Täytön paksuus on nykyisen piha-alueen pohjoisreunalla enimmillään noin 3–4 m. Pohjamaa on tiiviydeltään löyhästä tiiviiseen vaihtelevaa siltistä hiekkamoreenia. Osalla aluetta on pinta- tai välikerroksena siltistä hiekkaa. Kairausten perusteella moreeni on kivistä ja lohkarista. Kairaukset päättyivät 1,2–11,4 m syvyyteen maanpinnasta moreenikerroksessa tai täyttökerroksessa oleviin kiviin/lohkareisiin tai kalliopintaan. Suuresta hienoainespitoisuudesta johtuen pohjamaa on märkänä häiriintymisherkkää. Porakonekairauspisteissä kalliopinta on 2,0–8,8 m syvyydellä maanpinnasta.

Rakennukset voidaan perustaa maanvaraisesti perusmuuri- tai pilarianturoille moreenikerroksen päälle tiivistetyn 0,3 m paksuisen murskekerroksen varaan. Kaivu perustusten kohdalla on ulotettava

vähintään pohjatutkimusleikkauspiirustuksissa esitettyyn tasoon saakka. Kaivun aikana on varmistettava, ettei täyttökerroksen alla ole pintamaita (humusmaakerrosta). Jos täytön alla on pintamaat, on täyttö ja pintamaat poistettava koko rakennuspohjalta.

Maaperä on routivaa, joten routimiselle alttiit perustukset on routasuojattava. Radonin torjuntasuunnitelma on laadittava RT-ohjekortin 81-11099 ohjeita noudattaen.

**Pohjatutkimuksen jälkeen** pihassa on suoritettu maarakennustöitä, jotka parantavat maaperän kantavuutta ja kosteuskäyttäytymistä.

#### **8.4 Liittymät (lämpö, vesi, viemäri, sähkö, tietoliikenne, hulevesi)**

Uudisrakennushankkeessa hyödynnetään pääarakennusta rakennettaessa tehtyjä laajennusvarauksia. Lämmönjako-, vesi- ja sähköliittymät ovat valmiina viereisessä huoltorakennuksessa, josta ko. liittymät yhdistetään uudisrakennukseen. Lämmitys toteutetaan olemassa olevaan maalämpöjärjestelmään liittyen.

Viemäröinnin toteutus voi korkeusasemasta johtuen vaatia pumppuratkaisua. Hulevesille on varattu oma putkensa.

#### **8.5 Rakennussuunnittelu**

Uudisrakennuksen on tarkoitus toimia tilapäisenä lisätilana von Wrightin koulun ja päiväkodin yhteydessä. Lähtökohtaisesti kaksi toiminta-aluetta on tarkoitettu esikoululaisille ja yksi 1–2-luokkalaisille. Toisen esikouluryhmän toiminta-alue kuitenkin suunnitellaan niin, että se soveltuu suoraan myös isojen päivähoitoryhmän alueeksi. Ryhmä- ja jakotilojen tulee voida toimia tarvittaessa myös opetustiloina ja vastaavasti opetustilojen tulee soveltua pienin muutostöin myös varhaiskasvatuksen käyttöön. Tavoitteena on riittävä monikäyttöisyys ja muuntojoustavuus, jotta tilat voidaan jatkossa tarpeen mukaan osoittaa 3–5-vuotiaiden ryhmän, esikoululaisten tai 1–2-luokkalaisten käyttöön kohtuullisin muutostöin.

Päiväkodin henkilöstö käyttää pääosin pääarakennuksen työ- ja kokoontumistiloja, vaikka työskenteleminen tapahtuu pääasiassa ryhmätiloissa. Rakennuksessa tulee kuitenkin olla monikäyttöinen lähityö-/taukotila, jota voidaan tarvittaessa käyttää myös huoltajien kanssa käytäviä keskusteluja varten. Esteetön wc-tila mitoitetaan ja varustetaan niin, että sitä voi käyttää sosiaalitalana.

Rakennuksen käyttöaika on alustavasti 2024–2034, jonka jälkeen rakennuksen vuokranantaja siirtää rakennuksen pois ja maisemoi pihan koulun käyttöön. Hankkeessa kuitenkin varaudutaan käyttöajan pidennykseen.

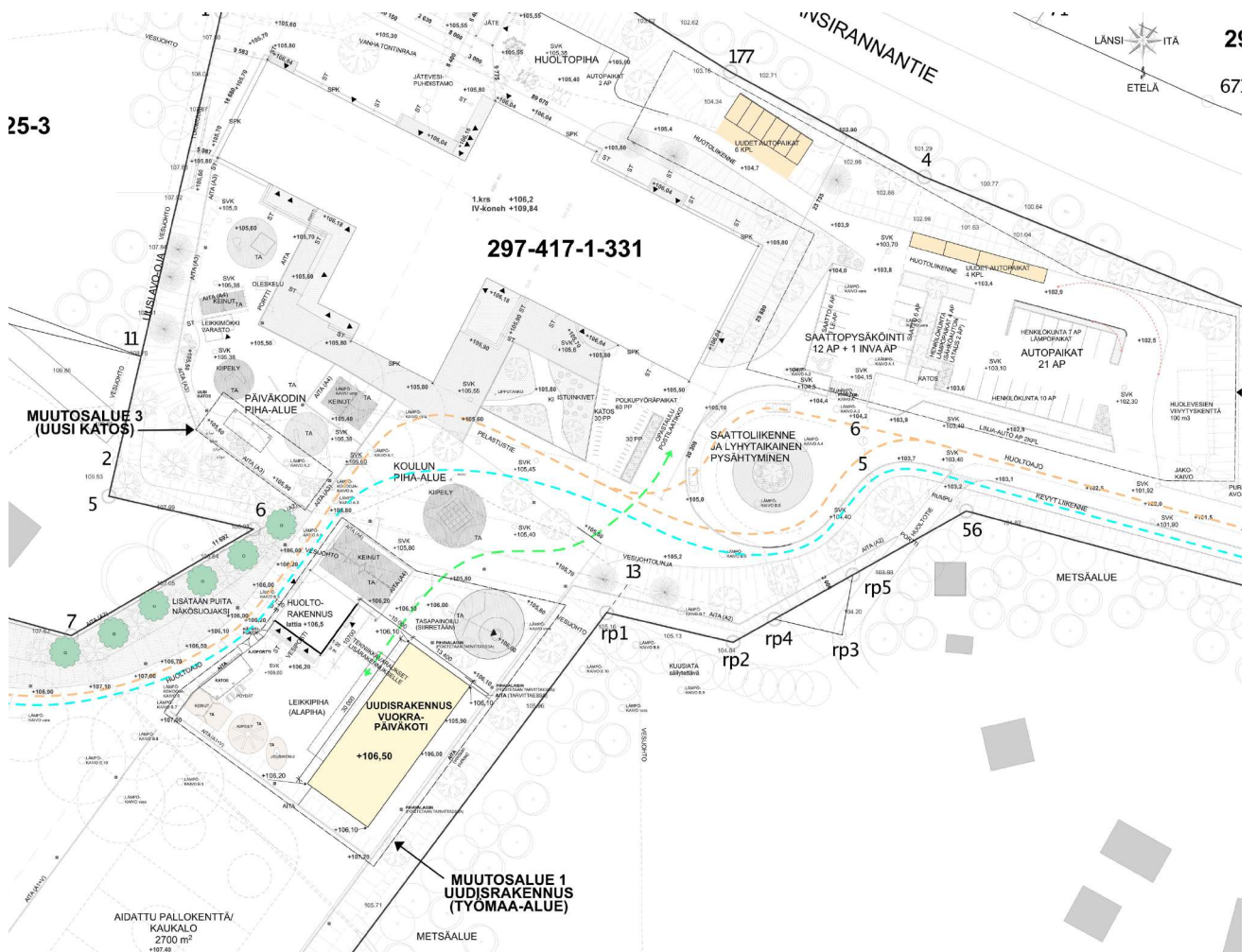
Rakennuksen ulkoasun tulee sopeutua tontilla olevien rakennusten muotokieleen. Kattomuodon tulee olla pulpettikatto. Julkisivuissa voidaan käyttää lamellihirttä, hirsipaneelia ja/tai lomalaudoitusta pääarakennuksen mukaisesti. Käytetyt värit ovat ruskeanharmaa NCS S 6005-Y20R ja keltainen NCS S 1080-Y20R. Muuten värisuunnittelussa sekä sisustus- ja pintamateriaalien valinnassa kiinnitetään huomioita lapsille soveltuviin väri- ja materiaalivalintoihin sekä olemassa olevan rakennuksen väreihin ja muotoihin sopeutumiseen (ks. kuva 6 ja liite 13 *Väriyysuunnitelma\_von\_Wright.pdf*).

Hankeen palotekninen suunnittelu [Ympäristöministeriön asetuksen 848/2017](#) mukaisesti kuuluu hankkeen toteutussuunnitteluun ja on esitettävä myös tarjouksen suunnitelma-asiakirjoissa. Palotekniset toteutusratkaisut tulee tarvittaessa hyväksyttävä paikallisella rakennusvalvonta- ja pelastusviranomaisilla tarjoussuunnitelmien laadinnan yhteydessä, jos poiketaan asetuksen mukaisesta ratkaisusta.





**Kuva 3. Yleiskuva von Wrightin koulun pihamaalta. Uudisrakennus sijoittuu kuvassa keltaisella osoitettuun paikkaan.**



**Kuva 4. Ote asemapiirrosluonnoksesta osoittaa päiväkotirakennuksen sijainnin tontilla. Uudisrakennuksen yhteyteen toteutetaan leikki- ja välituntipiha leikkivarusteineen. Piha rajautuu aidoin muualta paitsi koulupihan puolelta. Kentän huoltoyhteytenä toimii lännenpuoleinen tie. Koulun pihan yhteyteen rakennetaan 6+4 uutta autopaikkaa.**



**Kuva 5. Kaaviokuva pohjaratkaisusta, jossa tärkeimmät toiminnalliset tilat on sijoitettu suhteessa oikeankokoisina oikeille paikoilleen.**



**Kuva 6. Nykyisen koulurakennuksen väri- ja muotokieltä. Julkisivuissa on käytetty lamellihirttä, hirsipaneelia ja lomalaudoitusta. Käytetyt värit ovat ruskeanharmaa NCS S 6005-Y20R ja keltainen NCS S 1080-Y20R.**

## 8.6 Tilapaikkamitoitus

Koska uudisrakennus käyttää päärakennuksen sali- ja ruokailutiloja, osa vanhoista tiloista voidaan laskea uudisrakennuksen käyttäjien toimintatilaksi. Päärakennuksen käyttäjistä on nykyisen mitoituksen mukaan 201 oppilasta ja 68 päiväkotilasta sisältäen esikoululaiset ja kotaryhmän. Uudisrakennuksessa tilapaikkoja tulee olemaan 42 kpl, jolloin varhaiskasvatuksen kokonaistilapaikkamäärä tulee olemaan 110.

Liikuntasalin koko on 300,5 m<sup>2</sup>, josta tällöin noin 106 m<sup>2</sup> on osoitettu varhaiskasvatuksen käyttöön. Ruokasalin koko oheistiloineen on puolestaan 186,5 m<sup>2</sup>, josta noin 66 m<sup>2</sup> voidaan katsoa olevan kohdistettu varhaiskasvatukselle. Yhteensä tästä tulee 172 m<sup>2</sup> päiväkotilasten käyttöön osoitettua yhteistilaa, josta uudisrakennuksen hyväksi voidaan jyvittää noin 65 m<sup>2</sup>.

Uudisrakennuksessa lapsille osoitettua varhaiskasvatuksen toiminta-alaa on 261,5 m<sup>2</sup>, joka on 6,23 m<sup>2</sup> tilapaikkaa kohden. Kun tähän lasketaan mukaan päärakennuksesta osoitetut tilaosat (65 m<sup>2</sup>), saadaan toimintatilaksi yhteensä 326,5 m<sup>2</sup> eli 7,75 m<sup>2</sup> tilapaikkaa kohti, mikä on riittävä väljyys.

## 8.7 Väestösuojavelvoite

Uudisrakennusta koskee väestösuojavelvoite (kerrosala yli 1200 kem<sup>2</sup>), jolloin varsinaista suoja-alaa tulee varata 2 % rakennuksen kerrosalasta. Vanhassa päärakennuksessa sijaitseva väestösuoja on kuitenkin nykyisten normien mukaan ylimitoitettu (suoja-alaa 106,78 m<sup>2</sup>, nykyvaatimus 52,34 m<sup>2</sup>), jolloin uudisrakennuksen vaatima suoja-ala 8,04 m<sup>2</sup> mahtuu hyvin olemassa olevan väestösuojan tilaan, eikä uuden väestösuojan rakentamiselle ole tarvetta.

## 8.8 Ulkoalueet

Pihan istutukset ja nurmikentät sekä erilaiset päällysteet turva-alustoineen muodostavat tärkeän osan ulkotilojen viihtyisyydestä. Uudisrakennuksen yhteyteen toteutetaan leikki- ja välituntihiha, jonka koko on vähintään 750 m<sup>2</sup>. Koska pihan käyttäjät eivät ole pienimpiä lapsia (vaan 5–8-vuotiaita), piha-aluetta ei kokonaan aidata, vaan se on yhteydessä koulun pihaan. Päiväkotiryhmä käyttää tarvittaessa päärakennuksen aidattua leikkipihaa, koulun pihaa ja pelikenttiä sekä myös läheisiä puistoalueita toimintaansa.

Piha varustetaan leikkivälinein:

- keinuteline kahdella keinulla (kumilautaistuin)
- jousikeinu, monipaikkainen
- kiipeilyteline tai monitoimiteline
- 2 x penkki/pöytäryhmä (olemassa oleva kaluste).

Osa leikkivälineistä voi sijoittua koulun pihapiiriin suunnitteluratkaisusta riippuen.

Uudisrakennuksen sisäänkäyntien yhteydessä on katos/katoksia suojaksi sateelta ja auringonpaahteelta. Lisäksi katoksia sijoitetaan muualle pihapiiriin, tarvittaessa myös vanhan päärakennuksen piha-alueelle.

Hankkeeseen kuuluvat tarvittavat aidat ja aitamuutokset sekä pihavalaisimet suunnitteluineen, hankintoineen ja asennuksineen.

Koulun pihaa pelikenttineen pyritään kehittämään hankkeen yhteydessä niin, että alueen asukkaat pystyvät sitä paremmin hyödyntämään omaan käyttöönsä iltaisin ja viikonloppuisin.

2.10.2023

## **8.9 Liikenneyhteydet ja paikoitus**

Bussilinja 71 kulkee Kaislastenlahden kautta Länsirannantietä pitkin molempiin suuntiin. Liikennöinti tapahtuu kuitenkin vain aamuisin ja iltapäivisin (1–2 vuoroa).

Sijainti Länsirannantien vieressä takaa helpon saavutettavuuden omalla autolla. Saatto- ja huoltoliikenne suunnitellaan olemassa olevaan liikennetarkaisuun pohjautuen siten, että toiminta on turvallista, mieluusti erottaen ne toisistaan. Jalankulku- ja kevyt liikenne erotetaan ajoneuvoliikenteestä.

Tontin halki kulkee kevyen liikenteen yhteys, joka ei kuitenkaan ole liikennealuetta eikä sitä ole kaavassa tai rasiuksena esitetty. Kulkuyhteyttä ei ole erityisesti osoitettu tontilla, vaan käytännössä koulun pihan poikki on kuljettu vapaasti. Uudisrakennus tulee tämän suoran yhteyden kohdalle katkaisten sen. Jatkossa kevytliikenne tulee kulkemaan uudisrakennuksen editse olemassa olevaa kaarevaa reittiä myöten (ks. kuva 4, sininen katkoviiva asemapiirrosluonnoksessa).

Tontille on kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan rakennettava 1 autopaikka kahta toimihenkilöä kohti. Vaatimus on tällöin 46 henkilön (20+18+8) mukaan 23 ap. Tontilla on ennestään 21 ap henkilökunnalle, mikä määrä on kuitenkin todettu riittämättömäksi. Tämän vuoksi autopaikkoja lisätään henkilökunnalle 6 kpl. Uusia autopaikkoja ei varusteta lämmitys- tai lataustolpin, koska ne katsotaan väliaikaisratkaisuksi. Jos sähköistykselle nähdään jatkossa tarvetta, tämä toteutetaan jo olemassa olevien autopaikkojen kohdalla erikseen, koska olemassa oleva sähköistys on lähellä vanhoja autopaikkoja.

Kuopion päiväkotikonseptin mukaan yhtä varhaiskasvatusryhmää kohden tulisi olla kaksi autopaikkaa. Kohteessa tulee olemaan 5 varhaiskasvatusryhmää, jonka mukaan varhaiskasvatukselle varataan 10 asiakaspaikkaa. Myös koulu tarvitsee asiakaspaikkoja vierailijoille. Tontilla on ennestään 12 ap asiakaspysäköintiin + 1 le-ap, sekä kääntöpaikalla saattoliikennepaikkoja lyhytaikaiselle pysäköinnille. Jotta asiakasliikenne on jatkossakin sujuvaa, lisätään alueelle vähintään 4 kpl autopaikkoja.

Polkupyörien olemassa olevan paikoituksen on todettu olevan riittävä (30 katettua ja 30 kattamatonta pp-paikkaa), myös lisärakennuksen huomioiden. Suurin osa koulun oppilaista on kuljetusoppilaita, joille ei polkupyöräpaikoitusta tarvita, ja päiväkotiin lapset myös tuodaan enimmäkseen autoilla.

## **9 HANKEJUOKSUTUS JA VÄISTÖTILAT**

Hanke ei aiheuta toimenpiteitä hankejuoksutuksen tai väistötilojen suhteen.

## **10 HANKEKUSTANNUKSET**

### **10.1 Hankkeen kokonaiskustannukset**

#### **10.1.1 Tavoitehinta-arvio**

Tavoitehinalaskelman mukaiset perustamiskustannukset on esitetty seuraavassa taulukossa 10 vuoden sopimusajalle ilman indeksikorotuksia. Alempi rivi on varaus pysäköintipaikkoja, katoksia ja pihatöitä varten, jotka toteutetaan erillisenä urakkana.

2.10.2023

**Taulukko 4. Tavoitehintalaskelman mukaiset perustamiskustannukset.**

	bruttopinta-ala brm <sup>2</sup>	€/brm <sup>2</sup> , alv 0 %	investointi €, alv 0 %	Sopimuskauden vuokra €, alv 0 %
Uudisrakennus	402,5	3 229,81	–	<b>1 300 000,00</b>
Pihatyöt/pysäköinti			<b>80 000,00</b>	–

**10.1.2 Prosenttitaide**

Kuopion kaupungin arkkitehtuuripoliittisen ohjelman mukaisesti kaupungin julkisissa rakennushankkeissa noudatetaan prosenttitaideperiaatetta, jossa prosenttiosuus kohteen rakennusbudjetista varataan kohteeseen toteutettavalle tai hankittavalle taiteelle. Tässä hankkeessa uudisrakennus kuitenkin

- liittyy olemassa olevaan melko uuteen päiväkotikouluurakennukseen,
- on kooltaan pieni,
- on tilapäisluonteinen,

joten prosenttiperiaatetta ei toteuteta tämän hankkeen yhteydessä.

**10.2 Rahoitus- ja hankintavaihtoehtojen vertailu**

Hanke mahdollisia toteutusvaihtoehtoja olisivat toteutus joko kaupungin omana investointihankkeena tai vuokratila- tai elinkaarimallin mukaisena. Vaihtoehtojen pääperiaatteet on esitetty seuraavassa.

**Investointimallissa** kohde toteutetaan kaupungin omana investointihankkeena, jossa suunnittelu ja urakointi kilpailutetaan erikseen tai toteutetaan KVR- eli kokonaisvastuu-urakkana. Kuopion Tilapalvelut huolehtii rakennuksen kunnosta- ja ylläpidosta sekä vuokraa tilat käyttäjälle (palvelualueelle). Toiminnan päättyessä kiinteistön haltija joko myy kiinteistön tai hankkii purkuluvan ja poistaa kiinteistöltä rakennuksen/rakennukset ja rakennelmat sekä tasaa tontin purkuluvan edellyttämään tasoon. Koska tilaratkaisu tulee olemaan tilapäinen, ei rakennuksen rakentaminen omaan taseeseen ole järkevää talouden näkökulmasta. Tilojen jatkokäyttö on myös haasteellista, koska harvoin tarve kohtaa olemassa olevan rakennuksen kanssa. Ja mikäli tarvetta ei juuri sillä hetkellä ole, tulee rakennuksen seisottamisesta tarpeettomia kustannuksia kaupungin taloutta ajatellen. Kustannusarvio tästä vaihtoehdosta *taulukossa 6*.

**Vuokratilamallissa** kilpailutuksessa valittu tilatoimittaja vuokraa siirtokelpoisen rakennuksen sovitulla vuokra-ajalla ja Kuopion Tilapalvelut vuokraa ne edelleen käyttäjälle.

Rakennuspaikka on Kuopion kaupungin tontti, johon tilatoimittaja rakentaa rakennuksen. Tilapalvelut maksaa maanvuokran kaupungille.

Kuopion Tilapalvelut maksaa pääomavuokran tilatoimittajalle. Yleensä siirtokelpoisissa rakennuksissa ylläpitokustannukset muodostuvat Tilapalveluitten puitesopimusten mukaan. Kiinteistöllä on lähes poikkeuksetta jo päärakennus olemassa. Näin ollen samat kiinteistönhoidon ammattilaiset pitävät yllä myös hankittua siirtokelpoista rakennusta. Ylläpitokustannukset muodostuvat kiinteistönhoidosta, siivouspalveluista sekä rakennuksen energia- ja vesikustannuksista.

Vuokrasopimuksen päättyessä tilatoimittaja hankkii purkuluvan ja poistaa kiinteistöltä rakennuksen/rakennukset ja rakennelmat sekä tasaa tontin purkuluvan edellyttämään tasoon.

**Elinkaarimalli** soveltuu parhaiten suurten rakennushankkeiden hankintamalliksi. Tässä hankesuunnitelmassa kuvattu päiväkotihanke on liian pieni, jotta elinkaarimallissa tavoitellut edut ja säästöt voisivat toteutua.

### 10.2.1 Valittu tilahankintamalli

Von Wrightin päiväkodin tilahankintamalliksi esitetään **vuokratilamallia**.

Perusteluna investoinnille on alueen lapsimäärän odotettu epävarmuus tulevina vuosina. Mahdollinen lapsimäärän kasvu on tarkoitus kattaa Kuopion alueen muissa päiväkotihankkeissa, toisaalta lapsimäärän laskun myötä siirtokelpoinen rakennus voidaan poistaa sopimuskauden jälkeen.

Hanke kilpailutetaan avoimella menettelyllä.

### 10.3 Käyttäjähankinnat

Käyttäjän hankintoja ovat mm. irto- ja toimistokalusteet sekä AV-laitteet. Päiväkoti varustetaan pääasiassa uusilla oppilas- ja toimistokalusteilla, AV-laitteistolla ja -varusteilla, jotka tukevat juuri kyseistä käyttötarkoitusta ja edistävät varhaiskasvatuksen ja perusopetuksen pedagogisia tavoitteita.

Kasvun ja oppimisen palvelualueelle talousarviovalmistelussa vuosittain myönnettävä Koneet ja kalusto -investointimääräraha perustuu tulevan toimintakauden käyttäjähankintatarpeisiin. Hankkeen käyttäjähankintojen kustannusarvio on 50 000 euroa. Laskelma perustuu vuoden 2021 hintatasoon.

### 10.4 Käyttökustannukset

#### 10.4.1 Tilakustannukset (vuokra- ja ylläpitokustannukset)

Seuraavassa taulukossa esitetään arvioidut tilakustannukset sekä vuokratilasta että vertailun vuoksi myös omana investointina toteutettuna.

**Taulukko 5. Arvioidut tilakustannukset siirtokelpoisesta vuokratilasta.**

pääomakustannus			ylläpitokustannus			yhteensä		
€/v	€/kk	€/m <sup>2</sup> /kk	€/v	€/kk	€/m <sup>2</sup> /kk	€/v	€/kk	€/m <sup>2</sup> /kk
<b>138 000</b>	<b>11 500</b>	<b>28,57</b>	<b>41 160</b>	<b>3 430</b>	<b>8,52</b>	<b>179 160</b>	<b>14 930</b>	<b>37,09</b>

**Taulukko 6. Arvioidut tilakustannukset siirtokelpoisesta tilasta investointina.**

pääomakustannus			ylläpitokustannus			yhteensä		
€/v	€/kk	€/m <sup>2</sup> /kk	€/v	€/kk	€/m <sup>2</sup> /kk	€/v	€/kk	€/m <sup>2</sup> /kk
<b>214 800</b>	<b>17 900</b>	<b>44,47</b>	<b>41 160</b>	<b>3 430</b>	<b>8,52</b>	<b>255 960</b>	<b>21 330</b>	<b>52,99</b>

Lisäksi investoitaessa tilakustannuksissa tulee ottaa huomioon tilojen purku-, kuljetus ja säilytyskustannukset sekä rakennuksen teknisen arvon laskun estäminen, jota vuosittaisella ylläpidolla normaalin päivittäisen ylläpitotoiminnan lisäksi tulee suorittaa. Laskennallinen VTT:n mallinnukseen pohjautuva kuluma per vuosi on n. 1,5 % rakennuksen arvosta. Hankintahinta on 1,329 M€, jonka mukaan vuosittainen korjausvelka olisi n. 20 000 €/v.

Pääomakustannusten muodostuminen tapahtuu seuraavasti:

- Tilahankintakustannus 1.329.000,00 € sekä perustuskustannusarvio 200 000,00 €
- Hankinta poistetaan/kuoletetaan 10 vuoden aikana tasapoistoin ja laskennassa käytetään lisäksi vuosikorkotasona 4 %:
  - Poiston osuus 152 900 €

2.10.2023

- Koron osuus 61 160 €
- Maanvuokra 740 €

Ylläpitokustannukset muodostuvat ylläpito- ja korjauspalveluista, käyttöpalveluista (energia) sekä siivouspalveluista.

#### 10.4.2 Toiminnalliset kustannukset (henkilöstö yms. toiminnalliset kustannukset)

Toiminnan kustannukset muodostuvat pääasiassa henkilöstökuluista. Henkilöstökulut ovat uudisrakennuksen osalta noin 100 000 €/v (3 työntekijää). Osa henkilökunnasta on jo olemassa olevaa henkilökuntaa, joka siirtyy muista kohteista (Hirvilahti).

Lisäksi kasvun ja oppimisen palvelualue varaa 50 000 € määrärahaa kalustehankintoihin, opetusvälineisiin sekä varusteisiin. Hankinnat tehdään laadittavan hankintarajataulukon mukaisesti.

## 11 AIKATAULU

Hankkeen aikataulu on esitetty seuraavissa taulukoissa.

**Taulukko 7. Hankkeen aikataulu.**

Hankevaihe	Aikataulu
Hankeselvitys Kop-lautakunnassa	10/2023
Hankeselvityksen hyväksyminen kaupunginhallituksessa	10/2023
Kilpailutus	11–12/2023
Lainvoimaisuus palveluntarjoajasta	1/2024
Toteutussuunnittelu-aika, rakennuslupahakemus	1/2024–03/2024
Rakentamisen valmistelu	04/2024
Rakentamisen aloitus	05/2024
Rakennus valmis ja luovutetaan käyttäjälle	7/2024
Käyttöönotto	8/2024
<i>Jatkoaikaoptio</i>	<i>2035–2040</i>

## 12 RISKIARVOINTI

### 12.1 Rakennushankkeen toteuttamiseen liittyvät riskit

Tässä hankeselvityksessä valittu vuokramalli ei juuri sisällä taloudellisia riskejä, mutta hankkeen tiukka aikataulu voidaan todeta riskitekijäksi. Osapuolten tuleekin huolella suunnitella hankkeen toteutus, seurata sen edistymistä, ja tarpeen tullen hyvissä ajoin varautua viivästymisestä aiheutuviin toimenpiteisiin. Riskinä voidaan myös pitää sitä, miten tarkasti teollinen moduulirakentaminen pystyy toteuttamaan tilavaatimuksia.

2.10.2023

## **13 HANKETYÖRYHMÄN ESITYS**

Hanketyöryhmä esittää, että tämän hankeselvityksen mukaisesti toteutetaan vuokrausmallia soveltaen kolmeryhmäinen tilapäinen päiväkotiperusopetuksen rakennus, joka sijoitetaan von Wrightin koulun pihapiiriin.

Hanketyöryhmän puolesta

**Seppo Niiranen**

hankesuunnitteluarkkitehti  
Kuopion Tilapalvelut

## **14 LIITTEET**

VonWright\_PK\_TILAOHJELMA\_02062023.pdf

VonWright\_PK\_Asemapiirustusluonnos\_02102023.pdf

HIRVILAHDEN KOULU B vanharakennus\_Korjaus ka29092023.pdf

13 Väriyysuunnitelma\_von\_Wright.pdf

## **15 VIITTEET**

Asumisen rakentamisen eteneminen ja käyttöönotettavia alueita vuosina 2022–2026.

<http://publish.kuopio.fi/kokous/2021761973-3-2.PDF>

Kuopion kaupungin energiatehokkuussopimus. Kaupunginhallitus. Pöytäkirja 18.07.2016 Pykälä 213.

<http://publish.kuopio.fi/cgi/DREQUEST.PHP?page=meetingitem&id=2016361673-10>

Kuopion strategia vuoteen 2030. <https://www.kuopio.fi/strategia>

Kuopion resurssiviisausohjelma.

<https://www.kuopio.fi/documents/7369547/7583060/Kuopion+resurssiviisausohjelma/b9c68ee3-fb3a-492b-82ff-47ea882a0542>

Kuopion hakemus Kiertotalouden edelläkävijäkaupungiksi. Kaupunginhallitus. Pöytäkirja 11.09.2017/Pykälä 96.

<http://publish.kuopio.fi/cgi/DREQUEST.PHP?page=meetingitem&id=2017438945-3>

Kuopion ilmastopoliittinen ohjelma. Ilmastoviisas Kuopio – Hiilineutraali vuoteen 2030 mennessä.

<https://www.kuopio.fi/documents/7369547/7610270/Kuopion+kaupungin+ilmastopoliittinen+ohjelma+2020-2030/76ea28ee-7adb-44fa-9496-b46dd9ee8f78>

Kuopion kaupungin päiväkotikonsepti.

[https://www.kuopio.fi/uploads/2023/03/paivakotikonsepti\\_2023-1.pdf](https://www.kuopio.fi/uploads/2023/03/paivakotikonsepti_2023-1.pdf)

Avoin varhaiskasvatustoiminta. <https://www.kuopio.fi/avoimet-paivakodit-ja-kerhot>

Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta.

<https://finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2017/20170848>