

TÄÄLLÄ INSPIRAATIO  
ON LUONNONVOIMA

IR

IN

D

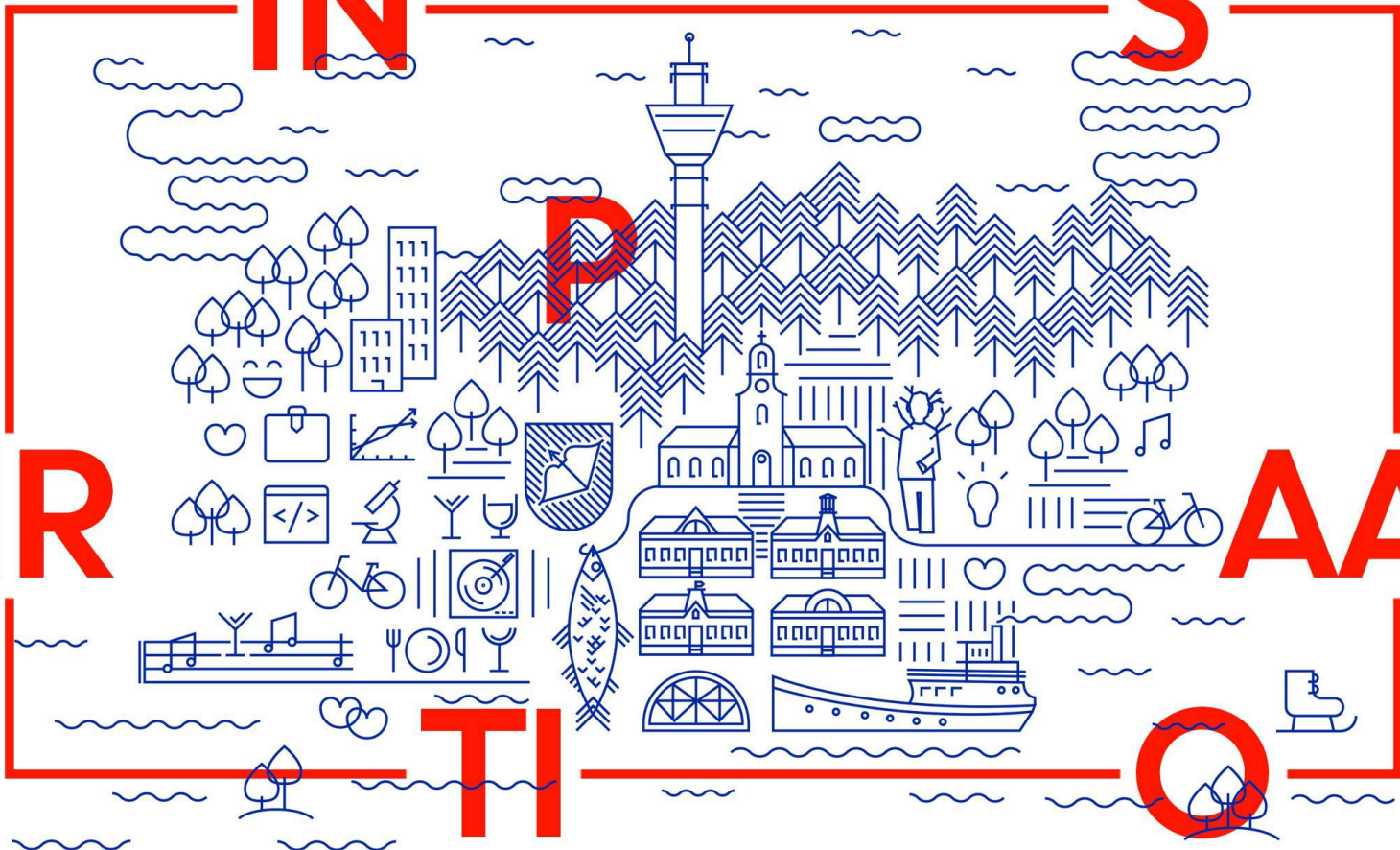
S

KUOPIO

AA

TI

O





# Von Wrightin vuokrapäiväkoti

Hankeselvitys 10.10.2023

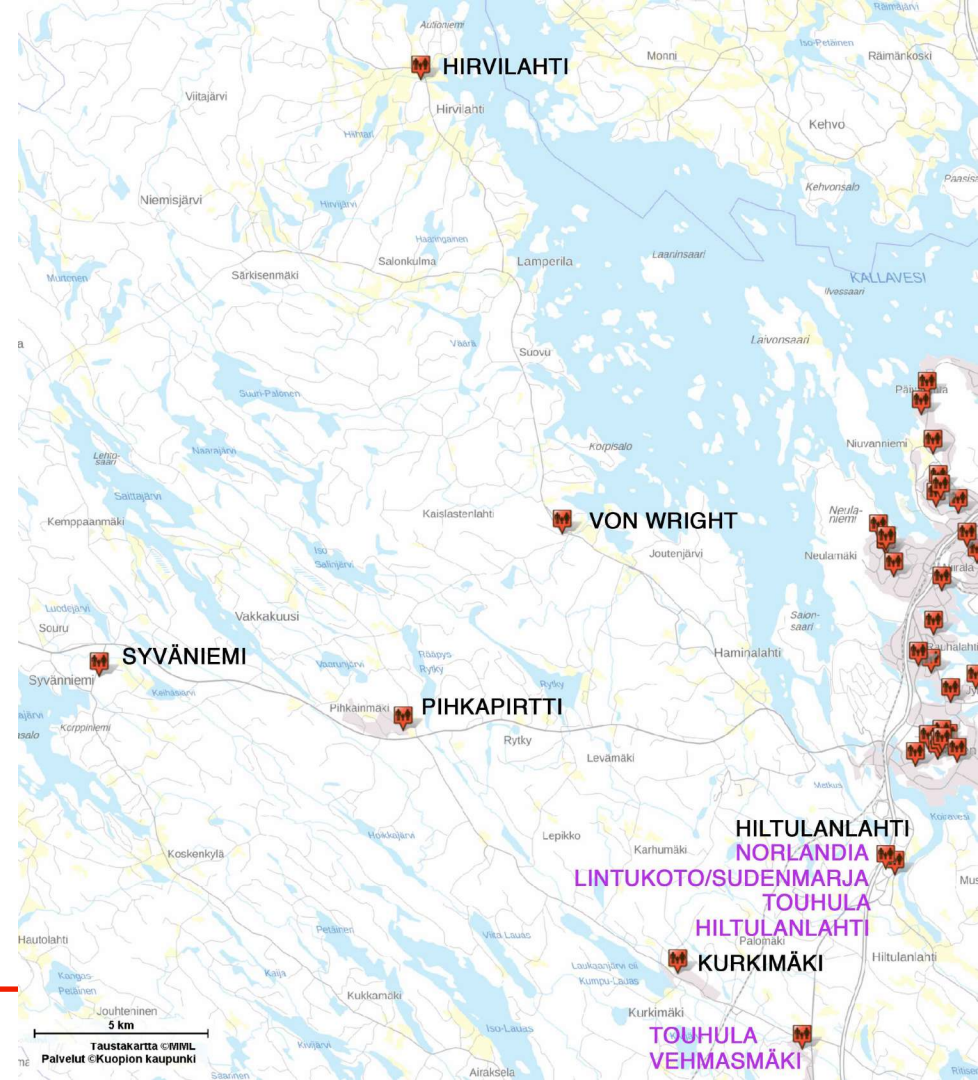
# Tarveselvitys

**2016:** läntisen maaseutualueen perusopetuksen ja varhaiskasvatuksen palveluverkosto –> Kaislastenlahteen tilat perusopetukselle ja varhaiskasvatukselle (von Wrightin koulu), Hirvilahden koulu lakkautettiin; Hirvilahden jäi varhaiskasvatuksen ryhmä.

**2023:** Tarveselvitys eteläisen maaseutualueen (Länsiranta–Hiltulanlahti) varhaiskasvatuksen ja perusopetuksen tarpeista, KOP Itk 23.05.2023.

- alueelle uusia perheasuntoja, monilapsisia perheitä
- koronan myötä vanhempien etätyö lisääntynyt -> hoitopaikan tarve lähellä asuinpaikkaa
- alueen perhepäivähoitajien määrä vähentynyt -> päiväkotihoitopaikkojen tarve lisääntyy.

Tarveselvitys esitti siirtokelpoisen kolmiryhmäisen vuokrarakennuksen hankkimista von Wrightin koulun yhteyteen.



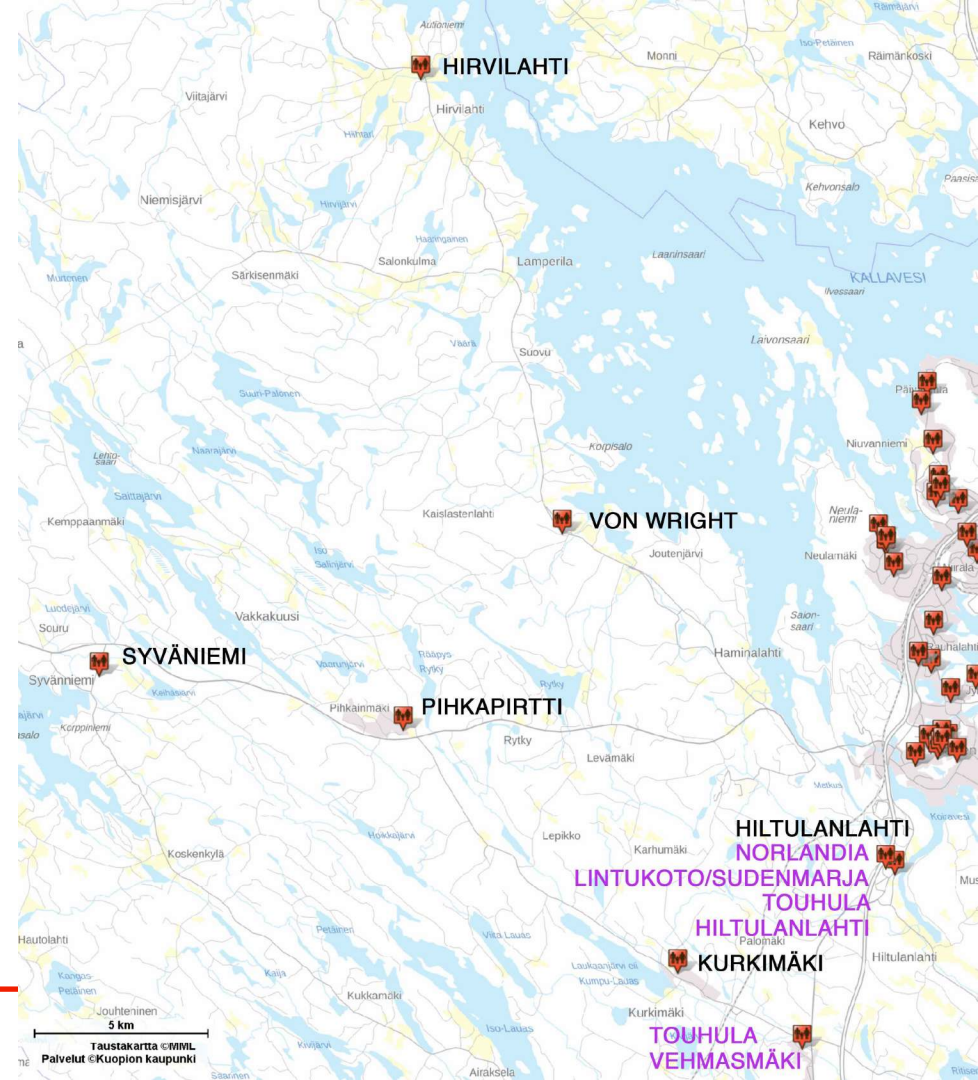
| Länsiranta-Hiltulanlahti                | Osoite                | Lapsia hoidossa 05/23 | Ryhmiä 2023 |
|---|-----------------------|-----------------------|-------------|
| <b>von Wrightin päiväkoti</b>           | Annikki-veturin tie 3 | 61                    | 4           |
| <b>Hirvilahden ryhmä</b>                | Niemisjärventie 15    | 14                    | 1           |
| <b>Kurkimäen päiväkoti</b>              | Kurkimäentie 455      | 90                    | 5           |
| <b>Hiltulanlahden päiväkoti</b>         | Hiltulanlahdenkatu 7  | 171                   | 10          |
| Perhepäivähoito                         | Kaislastenlahti       | 8                     |             |
| Perhepäivähoito                         | Kurkimäki             | 4                     |             |
| Perhepäivähoito                         | Rytky                 | 13                    |             |
| Perhepäivähoito                         | Hiltulanlahti         | 14                    |             |
| <b>Touhula Hiltulanlahti</b>            | Sormulantie 8         | 81                    | 5           |
| <b>Touhula Vehmasmäki</b>               | Liljantie 38          | 53                    | 3           |
| <b>Norlandia Sudenmarja</b>             | Sudenmarja 1          | 61                    | 4           |
| <b>Norlandia Lintukoto/<br/>Sormula</b> | Sormulantie 1         | 16                    | 1           |
| <b>Norlandia Lintukoto/Vanula</b>       | Sormulantie 1         | 14                    | 1           |
| <b>Yhteensä:</b>                        |                       | <b>600</b>            | <b>34</b>   |

# Alueen tilapaikkatarve

Alueella tarvitaan tilat yhteensä 39 ryhmälle sekä lapsiennusteeseen perustuva lisätilatarve 2 ryhmälle. Jatkossa alueelle sijoitetaan uusi Hiltuanlahti III päiväkoti.

Kaislastenlahden alueella on lisätilan tarve kahdelle lapsiryhmälle.

Hirvilahden varhaiskasvatusryhmän siirtyessä von Wrightin päiväkotiin Länsirannalla tarve on kolmelle lapsiryhmälle.



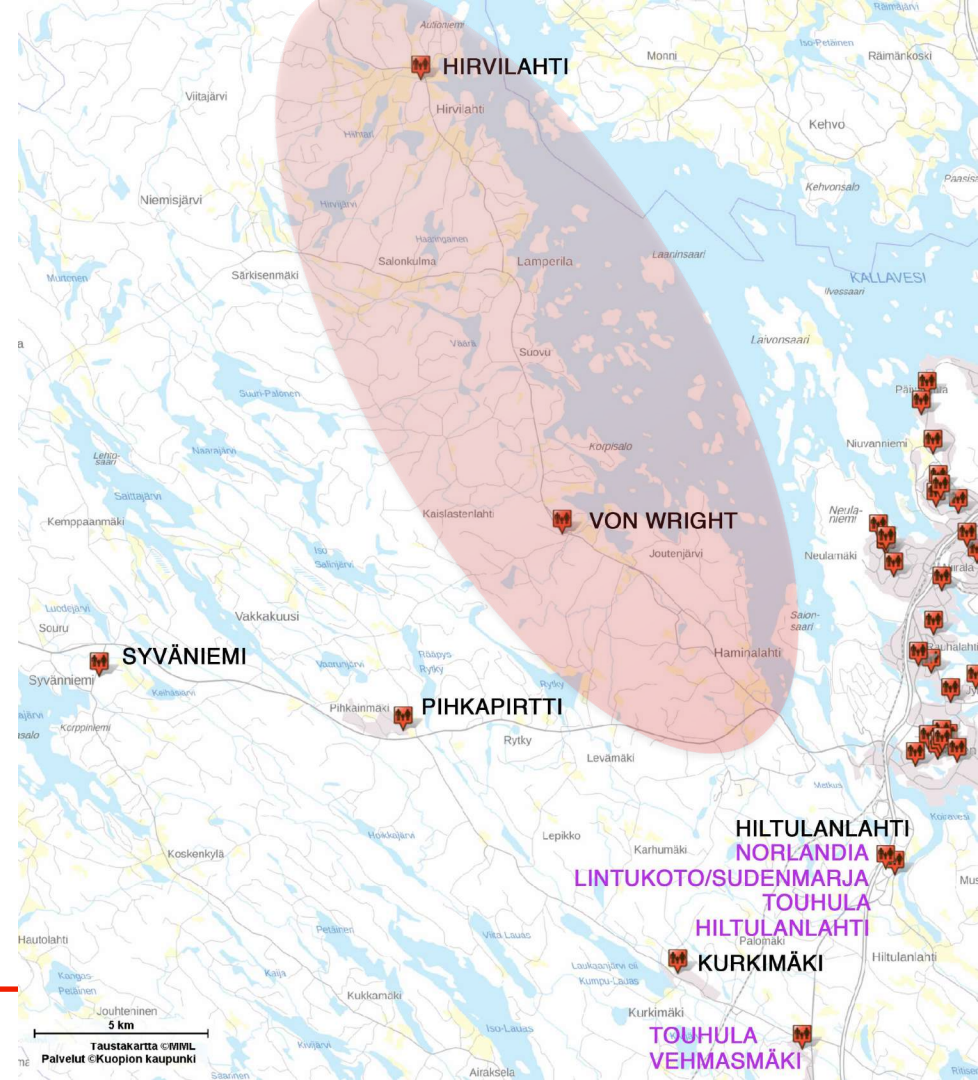
# Alueen tilapaikkatarve

Alueella tarvitaan tilat yhteensä 39 ryhmälle sekä lapsiennusteeseen perustuva lisätilatarve 2 ryhmälle. Jatkossa alueelle sijoitetaan uusi Hiltuanlahti III päiväkoti.

Kaislastenlahden alueella on lisätilan tarve kahdelle lapsiryhmälle.

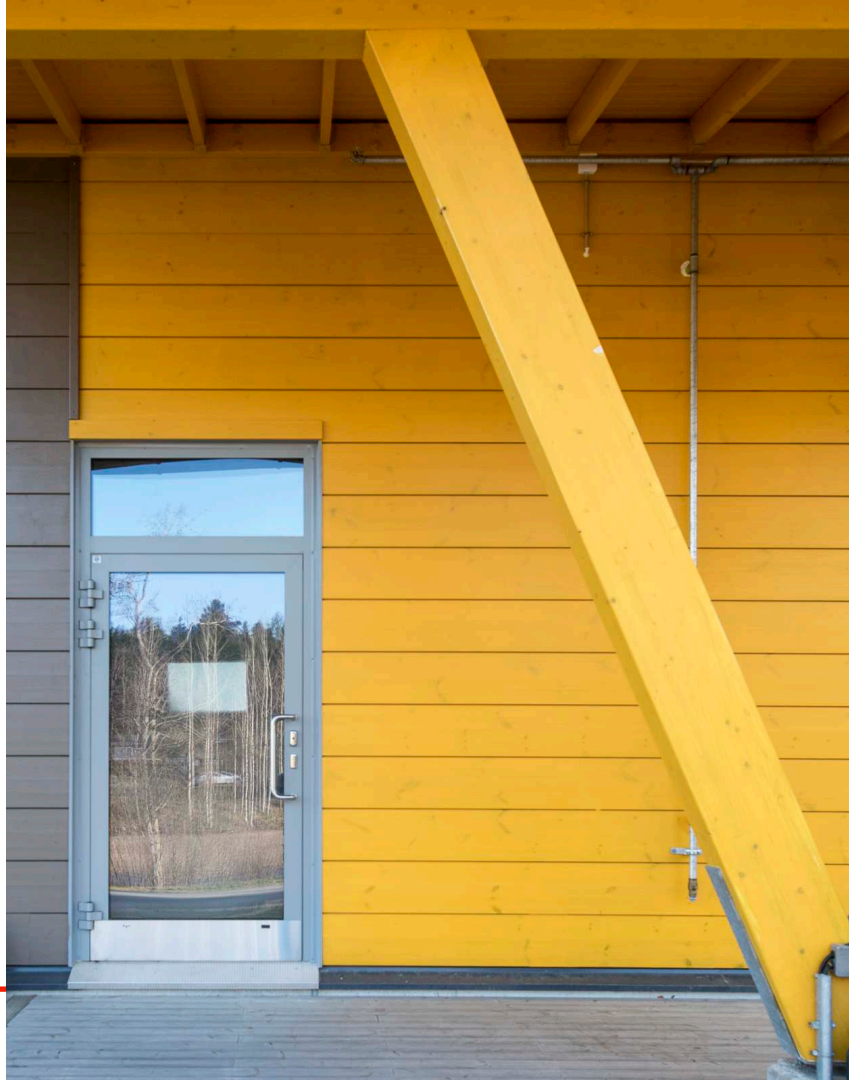
Hirvilahden varhaiskasvatusryhmän siirtyessä von Wrightin päiväkotiin Länsirannalla tarve on kolmelle lapsiryhmälle.

Tämä hankeselvitys esittää ratkaisua Länsirannan tilapaikkatarpeelle.



# Ratkaisuvaihtoehdot

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



# 1 Hirvilahden yksikkö

Hirvilahden varhaiskasvatusryhmä toimii Hirvilahden entisen koulun uudemmassa rakennuksessa/ talousrakennuksessa (1957)

- päiväkodissa 14 lasta, vähenemään päin
- toiminnan jatkaminen tällaisenaan kallista
- tilat peruskorjauksen tarpeessa sekä sisäilman, tilojen toiminnallisuuden että rakenteiden puolesta
- laajennukselle tilapaikkoja von Wrightistä siirtämällä ei kysyntää





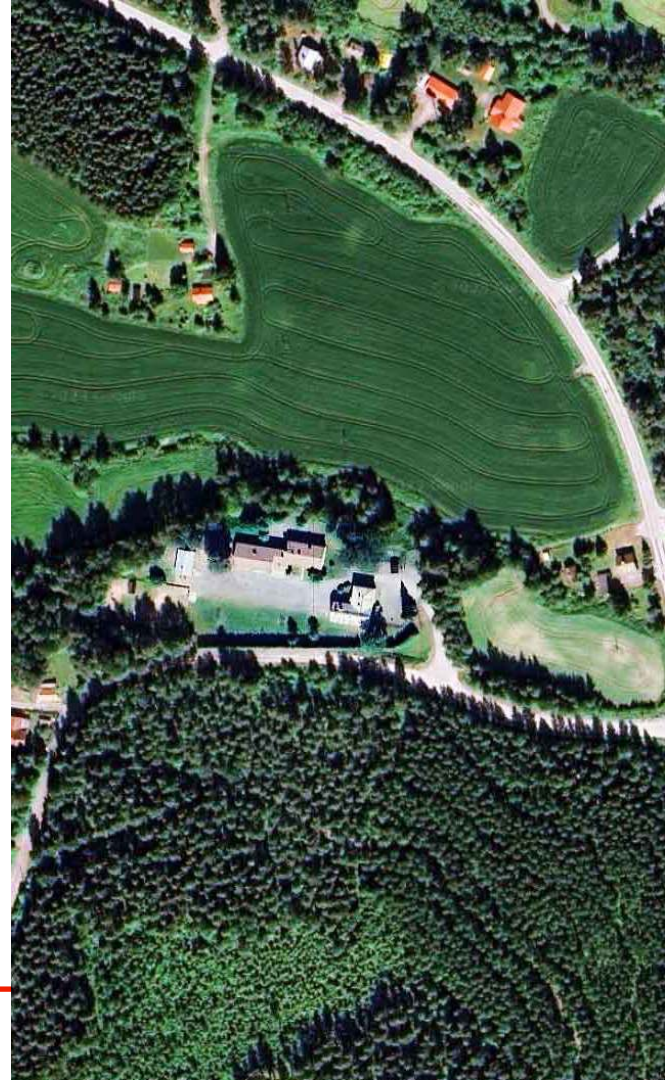
# Hirvilahden kustannukset

Tilakustannus palvelualueelle (tulona 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 |

Kiinteistön kustannukset Kuopion kaupungille:

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



# Hirvilahden vanha koulu

Vanhan koulurakennuksen (1890) muuttaminen varhaiskasvatuksen tarpeisiin

- vaatisi laajoja muutoksia, jotta luokkatiloista ja salista saataisiin toiminnallisesti soveltuvat
- märkäeteis- ja wc/pesutilat vaativat lisärakentamista
- sisäilman laatu osoittaa rakenteiden korjaustarvetta
- osa rakenteista peruskorjauksen tarpeessa (vesikatto, osia hirsiseinistä, alapohja)



# Vanhan koulun kustannukset

Vanhan koulurakennuksen perusparannuksen  
kustannus 1 300 000 € (hankintakustannus)

Tilakustannus palvelualueelle:

- pääomakustannus 7 975 €/kk 95 700 €/v
- ylläpitokustannus 1 375 €/kk 16 500 €/v
- yhteensä 9 350 €/kk 112 200 €/v

Hankinta poistetaan/kuoletetaan 30 vuoden  
aikana tasapoistoin ja laskennassa  
käytetään lisäksi vuosikorkotasona 4 %:

- poiston osuus 43 350 €
- koron osuus 52 000 €
- maanvuokra 350 €



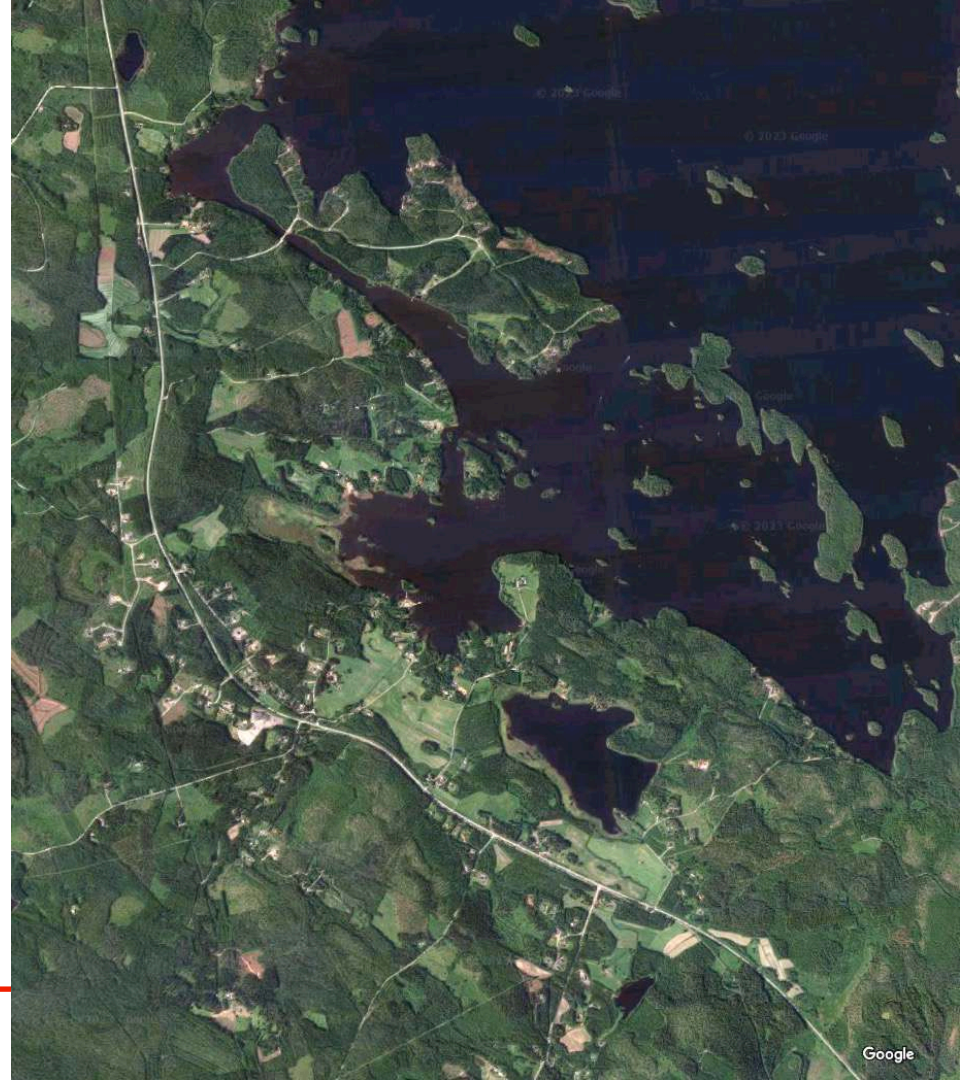
# Hirvilahti, yhteenveto

- Ennusteiden mukaan Hirvilahden lapsimäärä jatkossakin vähenee
- Hirvilahti ei sijaintinsa vuoksi tuo helpotusta Kaislastenlahden ahtauteen vaikka tilapaikkoja lisättäisiin Hirvilahteen
- nykyisten tilojen kustannus 76 290 € vuodessa (2022)
- nykyisten tilojen peruskorjaustarve, kasvava sisäilmaongelma, toiminnalliset puutteet
- vanha koulu päiväkodiksi huonosti soveltuva, korjaus- ja muutostyö kallista
- kustannusrakenne jää tappiolliseksi johtuen kiinteistön suuresta rakennusmassasta ja sen kokonaiskuluista.



## 2 Perhepäivähoidon laajempi käyttöönotto

- perhepäivähoitajia ei ole saatavissa riittävässä määrin alueella
- Eteläisen maaseudun, Länsirannan ja Hiltulanlahden perhepäivähoidon kohdennettu rekrytointi aloitettiin 1.6.2023



# 3 von Wrightin päiväkodin/koulun laajennus tilapäisellä siirtokelpoisella vuokrarakennuksella

- alueen päiväkodeista von Wrightin lisärakentaminen on helpointa
- lisärakentamiseen on jo varauduttu olemassa olevaa koulu/päiväkotirakennusta perustettaessa
- päivähoitopaikkojen kysyntä on alueella suurinta
- von Wrightin sekä varhaiskasvatuksen että perusopetuksen tilat koetaan pieniksi lapsimäärään nähden
- vuokrarakennuksen perustamiseen Kuopion kaupungilla on koetut menettelytavat
- menettely koetaan yksinkertaiseksi ja riskeiltään vähäiseksi

| 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>  | 11 500 | 28,57                | 41 160            | 3 430 | 8,52                 | 179 160  | 14 930 | 37,09                |

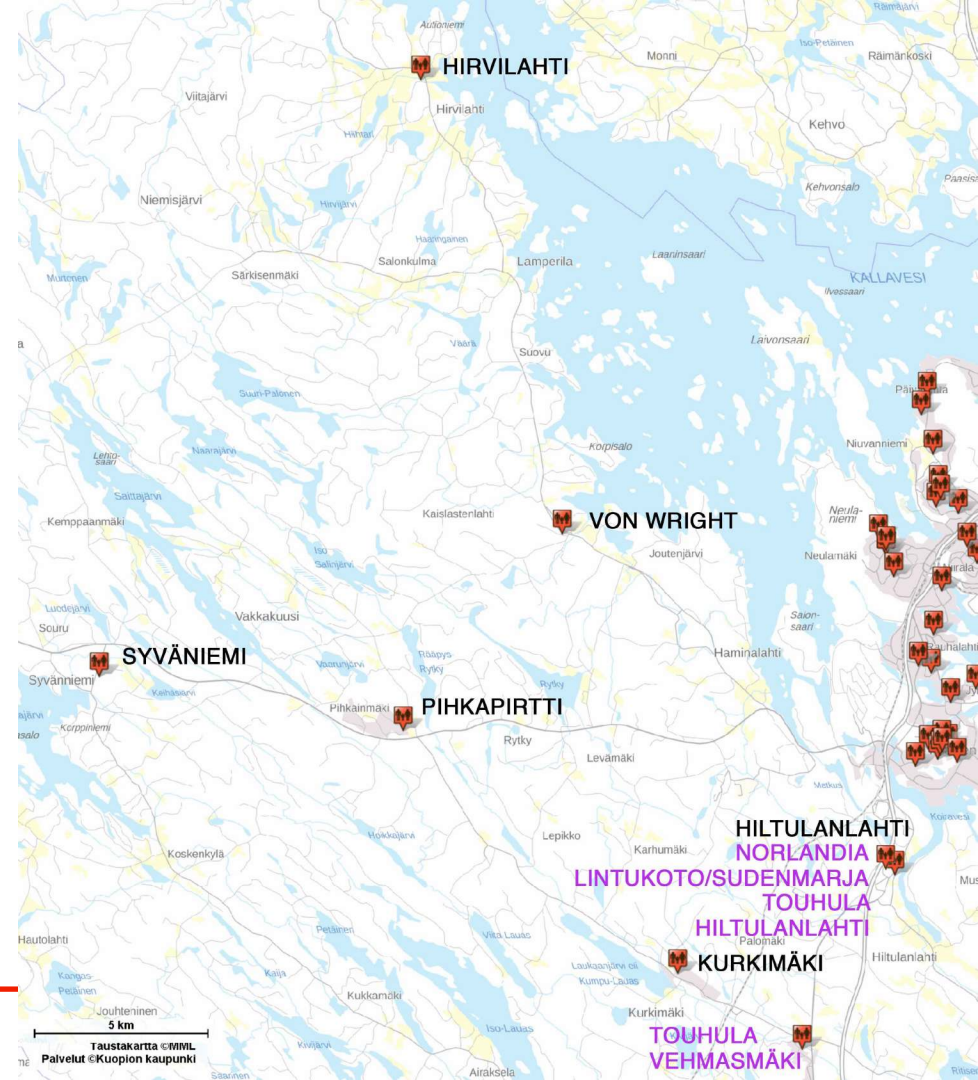
## 4 von Wrightin päiväkodin/koulun laajennus omalla siirrettävällä yksiköllä

- tarkasteltiin myös edellisen kohdan rakennuksen toteuttamista omaan taseeseen, jolloin siirrettävää rakennusta voitaisiin hyödyntää von Wrightin käyttötarpeen loppuessa muualla Kuopion kaupungin alueella
- toteutustavan vuotuisten tilakustannusten todettiin olevan 43 % korkeammat kuin edellisessä
- jonka lisäksi tulevat purku-, siirto-, säilytys- ja ylläpitokorjauskustannukset

| 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>  | 17 900 | 44,47                | 41 160            | 3 430 | 8,52                 | 255 960  | 21 330 | 52,99                |

# 5 Lasten sijoitus alueen muihin päiväkodeihin ja tarvittaessa niiden kehitys/laajennus

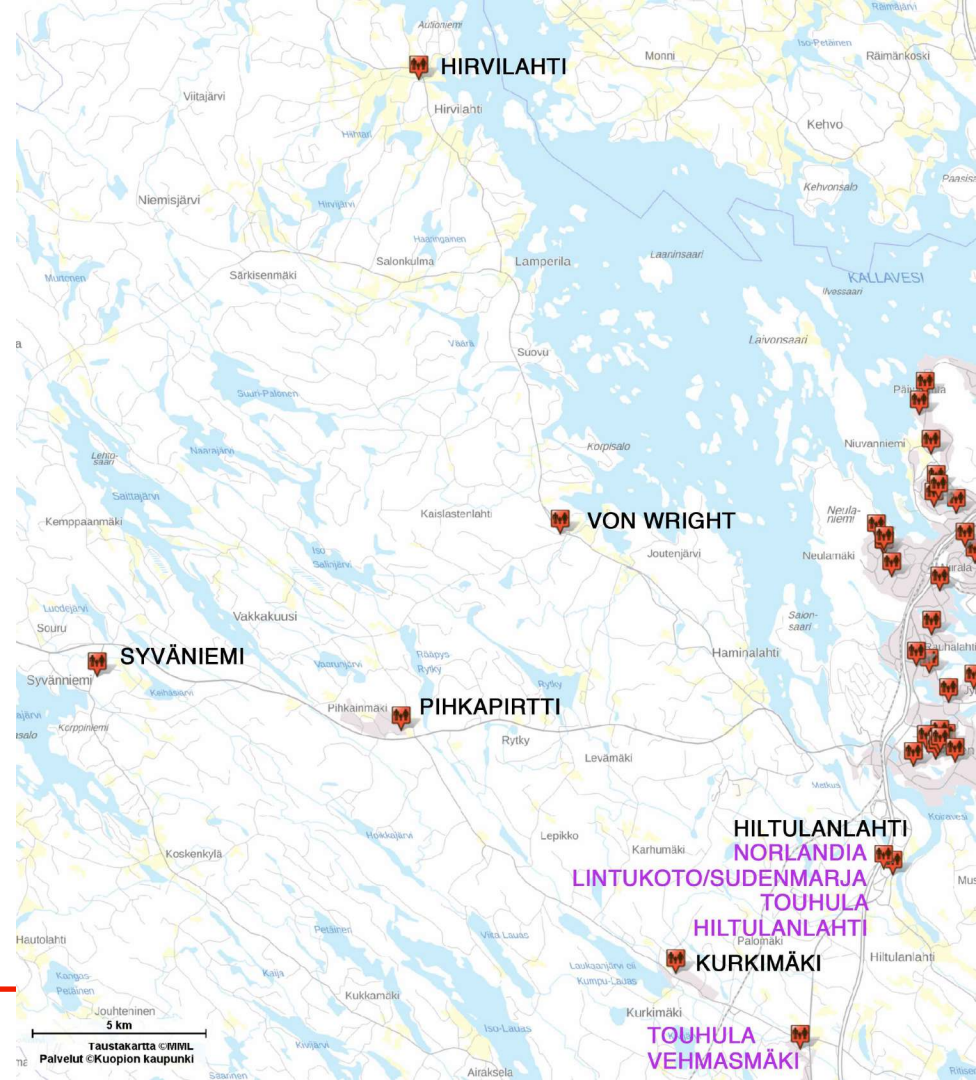
- alueen päiväkodit ovat harvassa
- mikään lähistön päiväkoti ei sijaintinsa puolesta sovellu paikkaamaan von Wrightin tai Hirvilahden yksikön tilapaikkatarvetta
- lähistön päiväkodeissa yksikön laajennus ei myöskään ole luonnostaan yksinkertaista tai edullista





# 6 Uuden päiväkodin perustaminen

- päiväkotipaikkojen kysyntä alueella ei ole niin suurta, että tarvetta olisi kokonaan uudelle päiväkodille
- verkoston kannalta nykyiset sijainnit ovat sopivia



# Hanketyöryhmän esitys

Hanketyöryhmä esittää rakennettavaksi von Wrightin koulun yhteyteen kolmeryhmäisen päiväkotikoulurakennuksen, joka:

- korvaa käytöstä poistuvan Hirvilahden tilat
- tarjoaa lisätilaa von Wrightin koululle esikoululaisille ja 1–2-luokkalaisille soveltuvina tiloina.

Rakennus tulee toteuttaa siirtokelpoisena tilapäisenä vuokrakohteena, jolloin:

- rakennus on käytössä vain sen aikaa kun sitä alueella tarvitaan
- kustannukset ovat selkeät ja hallittavissa.



# Rakennuspaikka

- osoite Annikki-veturin tie 3, 71520 Kaislastenlahti
- kiinteistötunnus 297-417-1-331
- ei asemakaavaa, yleiskaavamerkintä MA-1
- olemassa oleva koulurakennus yleiskaavamerkintä PY (ei ulotu koko tontille)
- suunnittelutarvealue, lupahakemus jätetty
- tontin pinta-ala 41675 m<sup>2</sup>
- käytetty rakennusoikeus 2 618 kem<sup>2</sup>



# Koulurakennuksessa

- 2 päivähoitoryhmää
- 1 esikouluryhmä
- 3 muuntuvaa oppimisympäristöä (1–2 luokat, 3–4 luokat ja 5–6 luokat) aulatiloineen
- ruoka- ja liikuntasalit
- jakotiloja
- tila käsityön, kuvataiteen ja musiikin oppimiseen.



# Vuokrapäiväkodissa

- 1 ryhmä 5–6-vuotiaille (esikoulu)
- 1 ryhmä esikoululaisille
- 1 ryhmä 1–2-luokkalaisille.

Tilojen tulee olla monikäyttöisiä ja muuntojoustavia; niiden käyttötarkoitusta voidaan muuttaa 3–5-vuotiaiden, esikoululaisten tai 1–2-luokkalaisten käyttöön kohtuullisin muutostoin.

Ruokailu ja liikuntasali päärakennuksessa, samoin osin henkilökunnan työ- ja sosiaalitylöitä.

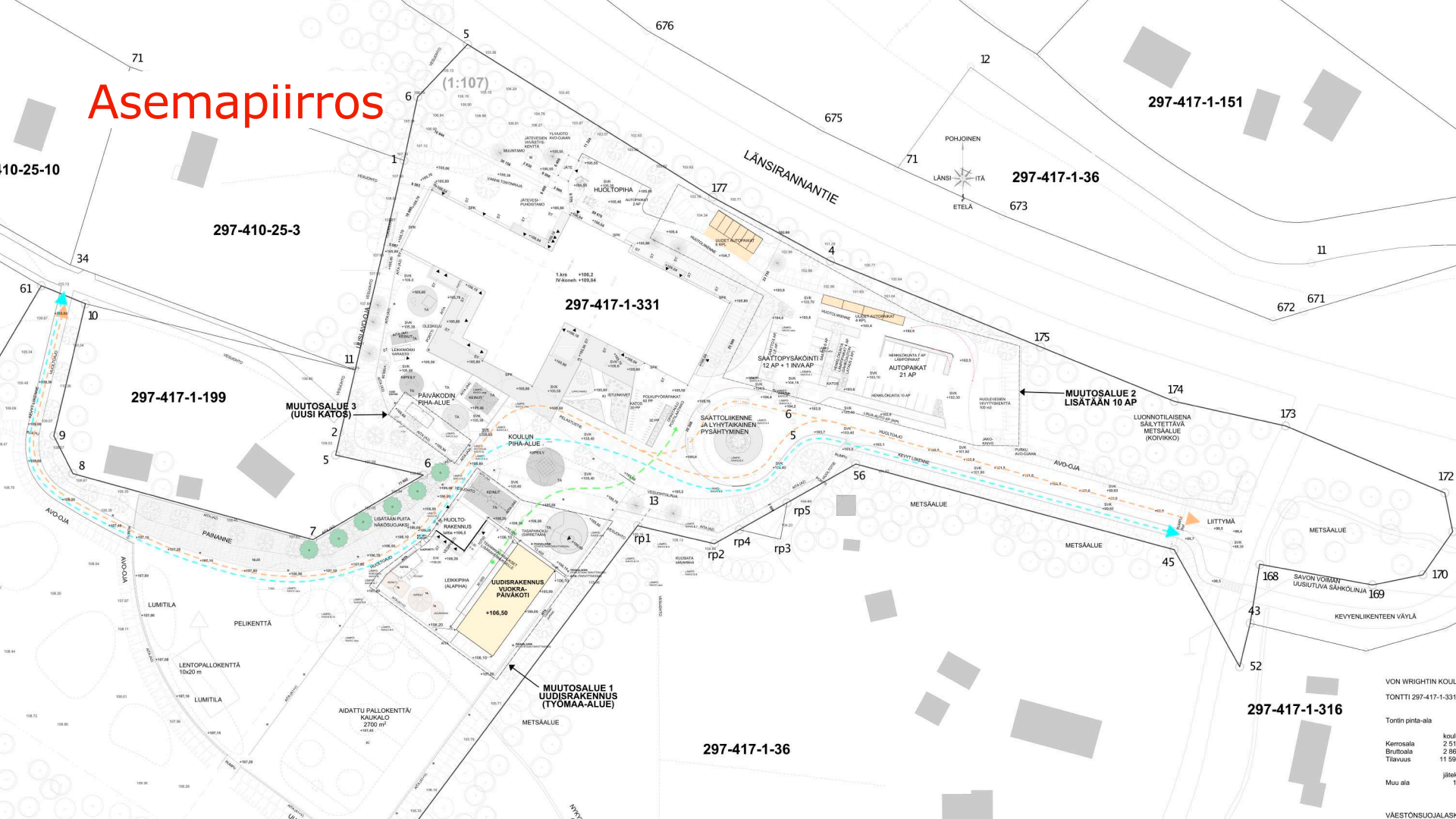
Käyttöaika on 10 vuotta (2024–34), johon lisäaikaoptio.



# Sijainti pihalla



# Asemapiirros



(1:107)



MUUTOSALUE 3  
(UUSI KATOS)

MUUTOSALUE 2  
LISÄTÄÄN 10 AP

MUUTOSALUE 1  
UUDISRAKENNUS  
(TYÖMAA-ALUE)

297-417-1-316

297-417-1-36

VON WRIGHTIN KOULU  
TONNITTI 297-417-1-331  
Tonin pinta-ala  
Kerrosala  
Bruttoala  
Tiivous  
Muu ala  
Jätek

VAESTONSUJALU

297-417-1-331

1.krs +106,2  
IV-koneh +109,84

**MUUTOSALUE 3  
(UUSI KÄTÖS)**

**SAATTOPYSÄKÖINTI  
12 AP + 1 INVA AP**

**AUTOPAIKAT  
21 AP**

**SAATTOLIIKENNE  
JA LYHYTAIKAINEN  
PYSÄHTYMINEN**

**KOULUN  
PIHA-ALUE**

**PÄIVÄKODIN  
PIHA-ALUE**

**UUDISRAKENNUS  
VUOKRA-  
PÄIVÄKOTI**

**HUOLTO-  
RAKENNUS**

**LISÄTÄÄN PUUTA  
NÄKÖSUOJAKSI**

**METSÄALUE**

11

6

5

6

7

56

13

rp1

rp4

rp3

rp5

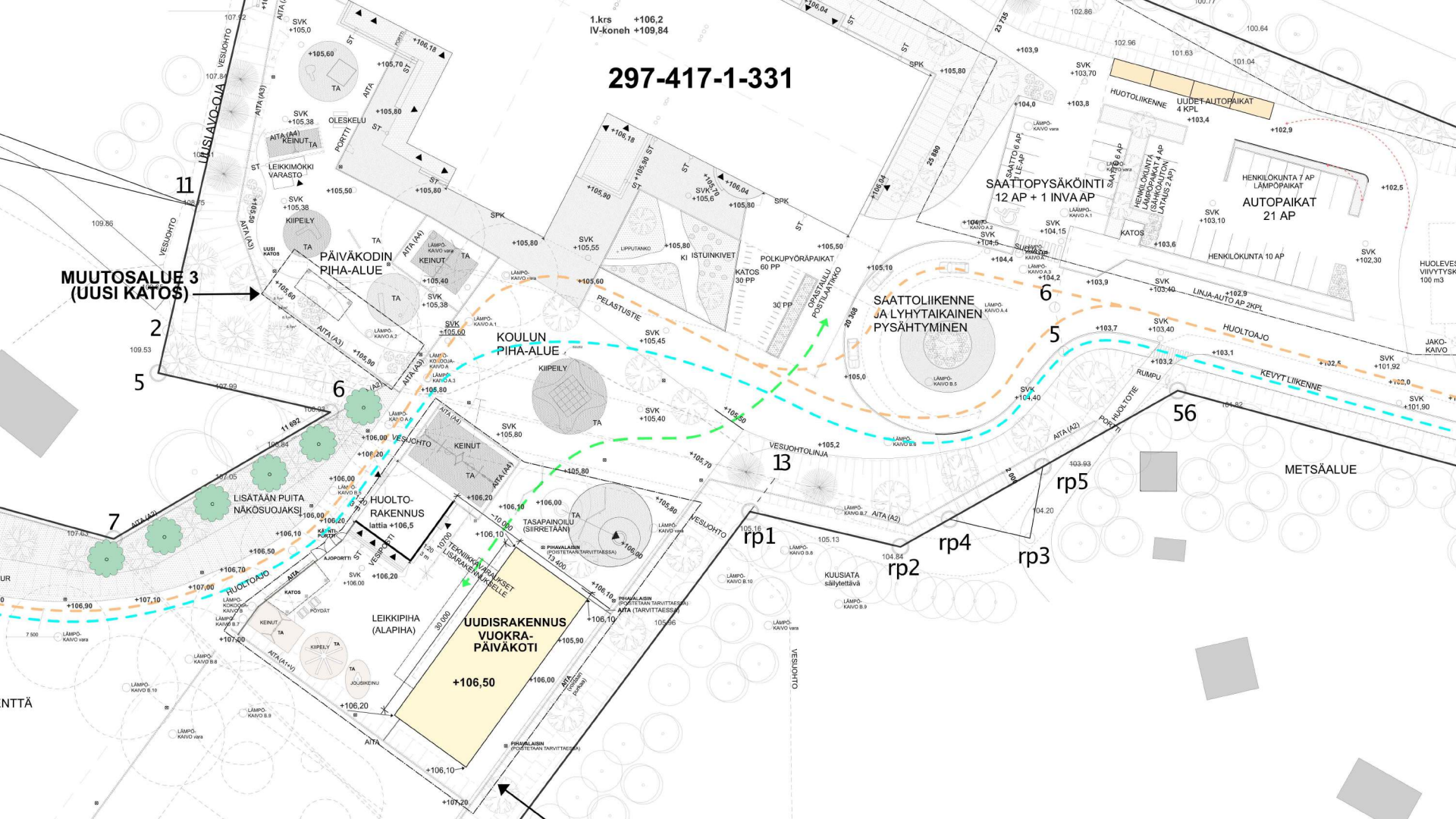
11

2

5

7

NTTÄ





# Tilakaavio



# Tilaohjelma

## Henkilömäärä

- |  |   |    |
|--|---|----|
| • varhaiskasvatuksen ryhmät:<br>(4-5 v. 21, eskari 21) | 2 | 42 |
| • perusopetuksen tilat/ryhmät                          | 1 | 25 |
| • varhaiskasvatuksen henkilökunta                      |   | 6  |
| • opetushenkilökunta                                   |   | 2  |

**Rakennettava kokonaisala 402 brm2**

**Kerrosala 402 kem2**

## 3 x tilamoduli

- |   |       |
|---|-------|
| • märkäeteinen                            | 14    |
| • eteinen                                 | 28    |
| • wc-tila                                 | 11    |
| • ryhmähuone 1                            | 33    |
| • ryhmähuone 2 (liitettävissä edelliseen) | 30    |
| • pienryhmätila                           | 12/16 |

## Yhteiset

- |                                  |     |
|----------------------------------|-----|
| • tauko-/työ-/neuvottelutila     | 8,0 |
| • LE-wc/pukuhuone                | 6,0 |
| • henkilökunnan wc               | 1,5 |
| • siivouskeskus + kodinhoitotila | 15  |
| • yleisvarasto                   | 4,0 |

# Perustamiskustannukset

## Tavoitehinalaskelman mukaiset arvioidut perustamiskustannukset

| bruttopinta-ala brm | €/brm <sup>2</sup> , alv 0 % | sopimuskauden vuokra €, alv 0 |
|---------------------|------------------------------|-------------------------------|
| 402,5               | 3 229,81                     | 1 300 000                     |

Piha-alueen, autopaikkojen, katosten yms. arvioidut rakennuskustannukset 80 000 €

## Arvioidut tilakustannukset, käyttöaika 2024–2034

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

# Hankkeen aikataulu

| Hankevaihe                                    | Aikataulu     |
|---|---------------|
| Hankeselvitys KOP-lautakunnassa               | 10/2023       |
| Hankeselvitys kaupunginhallituksessa          | 10/2023       |
| Kilpailutus                                   | 11–12/2023    |
| Lainvoimaisuus palveluntarjoajasta            | 1/2024        |
| Toteutussuunnittelu-aika, rakennuslupahakemus | 1/2024–3/2024 |
| Rakentamisen valmistelu                       | 04/2024       |
| Rakentamisen aloitus                          | 05/2024       |
| Rakennus valmis ja luovutetaan käyttäjälle    | 7/2024        |
| Kalustus valmis ja käyttöönotto               | 8/2024        |
| Käyttöaika                                    | 2024–2034     |
| Jatkoaikaoptio                                | 2035–2040     |



Kiitokset!