

KUOPIO



Varhaiskasvatus

Puistokaupungin Pyörön päiväkodin hankesuunnitelma

21.11.2022

1	JOHDANTO.....	2
2	TAUSTATIEDOT.....	2
2.1	Verkostosuunnitelmat.....	2
2.2	Tarveselvitys.....	2
2.3	Väestöennusteet.....	3
2.3.1	Täydennysrakentaminen ja uudet asemakaava-alueet.....	3
2.4	Yksityinen päiväkotitarjonta.....	3
3	TAVOITTEET.....	4
3.1	Kaupungin strategiset tavoitteet.....	4
3.2	Toiminnalliset tavoitteet.....	4
3.3	Rakennukselle asetetut tavoitteet.....	5
3.3.1	Palotekninen suunnittelu.....	6
4	NYKYTILANTEEN KUVAUS.....	6
4.1	Toimintojen nykytilanteen kuvaus.....	6
4.2	Tilojen nykytilanteen kuvaus.....	7
5	TOIMINNALLINEN MALLI.....	8
5.1	Avoin päiväkotitoiminta ja kerhotoiminta.....	8
5.2	Yhteisruokailu.....	9
6	TILAOHJELMA JA TILAVAATIMUKSET.....	9
6.1	Tilapaikkatavoite.....	10
6.2	Tilaohjelma.....	11
6.3	Kalustus ja varustus.....	11
6.3.1	Käyttäjän erillishankinnat.....	11
6.4	Ulkoalueet.....	11
7	RATKAISUVAIHTOEHDOT.....	11
8	RAKENNUSPAIKAN TIEDOT.....	13
8.1	Kaavatilanne.....	13
8.2	Melu ja ilmanlaatu.....	14
8.3	Rakennuspaikan pohjaolosuhteet.....	15
8.4	Liittymät.....	15
8.5	Paikoitus ja liikenneyhteydet.....	16
8.6	Rakennettavuus.....	17
9	HANKEJUOKSUTUS JA VÄISTÖTILAT.....	20
9.1	Hankejuoksutus.....	20
9.2	Väistötilat.....	20
10	HANKEKUSTANNUKSET.....	20
10.1	Hankkeen kokonaiskustannukset.....	20
10.1.1	Tavoitehinta-arvio.....	20
10.1.2	Prosenttitaide.....	21
10.1.3	Muut hankkeeseen liittyvät kustannukset.....	21
10.2	Rahoitus- ja hankintavaihtoehtojen vertailu.....	21
10.2.1	Valittu tilahankintamalli.....	22
10.3	Purkukustannukset.....	23
10.4	Rakennusten tasearvo.....	23
10.5	Käyttäjähankinnat.....	23
10.6	Toiminnan tilapäisjärjestelyjen kustannukset.....	23
10.7	Käyttökustannukset.....	23
10.7.1	Tilakustannukset (vuokra- ja ylläpitokustannukset).....	23
10.7.2	Toiminnalliset kustannukset.....	23
11	AIKATAULU.....	24
12	RISKIARVOINTI.....	24
12.1	Rakennushankkeen toteuttamiseen liittyvät riskit.....	24
13	HANKETYÖRYHMÄN ESITYS.....	25
14	LIITTEET.....	25
15	VIITTEET.....	25

21.11.2022

1 JOHDANTO

Kaupunginjohtajan johtoryhmä on kokouksessaan 12.04.2022 päättänyt hankesuunnittelun käynnistämisestä.

Hanketyöryhmään on nimetty:

Seppo Niiranen, hankesuunnitteluarkkitehti, Tilapalvelut, puheenjohtaja
Minna Kari, varhaiskasvatuksen palvelupäällikkö, kop
Pauliina Kokkonen, aluevastaava päiväkodinjohtaja, kop
Jaana Mäntykenttä, hallinnon suunnittelija, kop
Simo Hiltunen, asiakkuuspäällikkö, Tilapalvelut

Lisäksi hanketyöhön ovat osallistuneet:

Minna Laurinen	rakennusterveysasiantuntija, Tilapalvelut
Jaakko Kallioniemi	kunnossapitoasiantuntija, Tilapalvelut
Jari-Pekka Ihainen	rakennuttaja, Tilapalvelut
Emma Tavi	rakennusarkkitehti, Tilapalvelut
Maarit Reinikka	varhaiskasvatuksen palvelupäällikkö, kop
Tarja Hosionaho	tilahallintapäällikkö, kop (1.9.2022 alkaen)

Tämä hankesuunnitelma käsittelee Kuopion Puistokaupunkia palvelevan kymmenryhmäisen (10R) päiväkodin rakentamista. Päiväkoti korvaa käytöstä poistuvia tai purettavia vanhempia päiväkotitiloja. Lisäksi päiväkoti toimii väistötilana alueen muita päiväkotiteja peruskorjattaessa. Päiväkodista käytetään nimeä Pyörön päiväkoti.

2 TAUSTATIEDOT

2.1 Verkostosuunnitelmat

Kuopion *Päivähoidon verkostosuunnitelma* on vuodelta 2011, jossa on esitetty päivähoitoverkosto vuoteen 2020. Tarveselvityksessä on otettu huomioon verkostosuunnitelman päivitystarpeet Puistokaupungin/Petosen alueella. Aluetarkasteluun kuuluvat Litmasen, Pitkälahden ja Pirtin alueet. Lisäksi tila- ja palveluverkoston yhteistyöryhmä käy kuukausittain läpi ilmenneitä päivitystarpeita.

2.2 Tarveselvitys

Kasvun ja oppimisen palvelualue on laatinut tarveselvityksen Puistokaupungin alueen varhaiskasvatuksen ja perusopetuksen tarpeista. Tarveselvitys on hyväksytty kasvun ja oppimisen lautakunnassa 22.3.2022 § 19.

Kuopion Tilapalvelut toteutti vuosina 2019–2020 kuntotutkimuksia Puistokaupungin alueen päiväkotikiinteistöissä. Tehtyjen kuntotutkimusten ja kiinteistöjen rakennusvuosien perusteella alueen päiväkotikiinteistöt alkavat olla elinkaareltaan peruskorjausvaiheessa.

21.11.2022

Puistokaupungissa on yhteensä seitsemän päiväkotia, jotka vaativat perusparannusta tai rakennuksen korvaamista uudisrakennuksella seuraavan kuuden vuoden aikana. Kymmenen vuoden sisällä määrä lisääntyy vielä kahden päiväkotiyksikön peruskorjaustarpeella.

Lisäksi Puistokaupungin alueella on pienryhmiä ulkopuolelta vuokratuissa toimitiloissa kahden ryhmän verran. Palvelualueen tavoitteena on luopua pienistä yksiköistä.

Alueen päiväkotikiinteistöjen peruskorjaus edellyttää, että päiväkodin toiminta on siirrettävä väistötiloihin vähintään yhdeksi toimintakaudeksi. Osassa rakennuksia peruskorjaus ennakoidaan olevan niin laaja ja sisältävän sellaisia teknisiä riskejä, että joudutaan harkitsemaan rakennuksen korvaamista uudella.

Hyväksytty tarveselvitys esittää tavoitteeksi löytää kestävä tilaratkaisut varhaiskasvatuksen palvelunjärjestämisen tarpeisiin Puistokaupungissa. Ratkaisussa on huomioitava nykyiselle lapsimäärälle tarvittavat peruskorjatut tai uudet korvaavat tilat (yhteensä 39 ryhmää) sekä alueen lapsiennusteeseen perustuva lisätilatarve (kaksi ryhmää).

Tavoitteena on ratkaista myös Pirtin koulun esiopetusryhmien väistötilakysymys uuden koulun rakentamisen ajaksi.

Hankesuunnitteluvaiheessa kohteelle lasketaan tavoitehinta-arvio ja kustannusvaikutukset varhaiskasvatuksen toimintakuluihin. Kustannusmuutokset huomioidaan talousarviovalmistelussa, vuokrissa ja muissa toiminnan kuluissa.

2.3 Väestöennusteet

Kuopio 2030 strategian tavoitteet ohjaavat Kuopiota merkittävän väestönkasvun uralle. Samalla strategiassa myös korostetaan lasten hyvinvointia ja kaupungin vetovoimaisuutta lapsiperheitten asuinpaikkana. Tavoitteena on tiivistää kaupunkirakennetta keskustan uudistuvilla kortteilla sekä kehittää vanhoja asuinlähiöitä.

2.3.1 Täydennysrakentaminen ja uudet asemakaava-alueet

Kaupunginhallitus on hyväksynyt 14.6.2021 selvityksen *Asumisen rakentamisen eteneminen ja käyttöönotettavia alueita vuosina 2022–2026*. Selvityksen mukaan Puistokaupungin alueelle ei ole ennakoitu tulevan merkittävää asuntorakentamista ja asukasmäärän kasvua. Kaupunkirakennesuunnitelman päivitys on kuitenkin aluillaan; alueelle saatetaan jatkossa sijoittaa omakotiasutusta.

2.4 Yksityinen päiväkotitarjonta

Tarkastelualueella toimivat (ks. kuva 1):

- Pikku Leijona/Pyrstötähti/Norlandia, Pyörönkaari 18b
- Kuopion steinerpäiväkoti Pikku-Saima, Punakukonkatu 8
- Touhula Saaristokaupunki, Pirtinkaari 13
- Musiikkipäiväkoti Priimi, Amerikanraitti 10
- Musiikkipäiväkoti Pikku Priimi, Kielonsaarenkatu 2
- Pilke tiedepäiväkoti Väläys, Retiisikatu 1
- Touhula Märssykori, Sipulikatu 8.

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.

Energiatehokkuus – Kuopion kaupunki on solminut kuntien energiatehokkuussopimuksen työ- ja elinkeinoministeriön kanssa vuosille 2017–2025. Sopimuksessa kaupunki on sitoutunut kuluvalla 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/ m²/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 Toiminnalliset tavoitteet

Varhaiskasvatustilain mukaisesti kaikilla lapsilla on oikeus varhaiskasvatukseen.

Varhaiskasvatustilain (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 sekä toteuttaa lapsen leikkiin, liikkumiseen, taiteisiin ja kulttuuriperintöön perustuvaa monipuolista pedagogista toimintaa ja mahdollistaa myönteiset oppimiskokemukset.

Lapsen oppimisympäristön on lapsen ikä ja kehitys huomioon ottaen oltava:

- kehittävä, oppimista edistävä
- liikkumaan innostava
- terveellinen
- fyysisesti ja psyykkisesti turvallinen
- inklusiivinen ja esteetön.

Varhaiskasvatus päiväkodissa muodostaa lapselle kodin ohella tärkeän kasvu ympäristön. Toimintaympäristön keskeisin edellytys on leikin itseisarvon ymmärtäminen lapselle ominaisimpana tapana toimia ja oppia. Lapset oppivat koko ajan toimiessaan

21.11.2022

vuorovaikutuksessa ympäristön ja ihmisten kanssa. Ympäristön on oltava mielenkiintoinen ja innostava, jotta se mahdollistaa lapsille monipuolista toimintaa, liikkumisen vapautta, toimimista vertaisryhmissä sekä yksinoloa ja rauhoittumista. Hyvässä ympäristössä lapset voivat toimia yhdessä aikuisten ja muiden lasten kanssa erilaisissa pienryhmissä, joissa jokaisella on mahdollisuus keskusteluun ja vuorovaikutukseen. Pienten lasten leikkiminen ja oppiminen tapahtuu niin sisätiloissa kuin ulkona, joten leikki- ja leikkimisen järjestelyillä on tärkeä rooli osana päiväkodin kokonaisvaltaista suunnittelua. Rakennetulla ympäristöllä voidaan merkittäväällä tavalla tukea näitä pyrkimyksiä ja sen tulee olla suunnittelun tärkein tavoite.

Uusissa päiväkotirakennuksissa huomioidaan avoimen varhaiskasvatuksen tilatarpeet. Suunnittelussa otetaan huomioon tilojen yhteiskäytön mahdollisuudet sekä päivä- että iltapäiväaikaan.

Lapsen mahdolliset toiminnalliset rajoitteet otetaan huomioon rakentamalla päiväkotirakennukset esteettömiksi sekä järjestämällä tarvittavia tukipalveluita.

Toiminnallisessa suunnittelussa huomioidaan myös henkilökunnan työympäristö ja sen ergonomia.

3.3 Rakennukselle asetetut tavoitteet

Tilojen on oltava asianmukaisia, viihtyisiä ja niissä on huomioitava esteettömyys. Toimintaa tukevat parhaiten **monipuoliset ja muuntojoustavat** tilaratkaisut. **Ryhmätilojen** lisäksi tarvitaan erikokoisia **jakotiloja** pienryhmätoimintaan. Päiväkodin henkilöstölle tarvitaan erilliset **työ- ja kokoontumistilat**, vaikka työskenteleminen tapahtuu pääasiassa ryhmätiloissa. Tiloja tarvitaan myös huoltajien kanssa käytäviä keskusteluja varten.

Arkkitehtonisten laatutavoitteiden osalta on huomioitava rakennuksen julkinen luonne ja sopeutuminen korttelin ja kaupunginosan ilmeeseen. Värisuunnittelussa sekä sisustus- ja pintamateriaalien valinnassa kiinnitetään huomioita pienille lapsille soveltuviin väri- ja materiaalivalintoihin.

Rakennukselle asetettuja teknisiä tavoitteita ovat mm:

- rakenneratkaisuissa ja materiaalivalinnoissa pitkäikäiset, edullisesti ylläpidettävät ja helposti korjattavat ratkaisut
- A-energialuokka, jossa E-luku on korkeintaan 100 kWh/m²/a
- rakennuksen pitkäkestoinen tiiveys; huomiota tulee kiinnittää erityisesti rakennusosien liittymiin ja läpivientikohtiin
- kosteuden hallinta, erityisesti maanvastaisten seinien kohdalla
- sisäilmaston vähimmäisvaatimus *Sisäilmastoluokitus 2018:n* sisäilmastoluokka S2 vähintään toiminta- ja työtiloissa; koneellista jäähdytystä käytetään, jos simulointi osoittaa, etteivät rakenteelliset ratkaisut riitä
- toimintatilojen välinen riittävä äänieristys ja niiden meluisuuden vähentäminen akustoimalla (B-luokka, kriittisissä tiloissa A-luokka); toteutus suunnittelun yhteydessä käytetään akustiikkasuunnittelijaa.

Rakennukselle asetettuja teknisiä vaatimuksia muun muassa lämmityksen, ilmanvaihdon ja tiiveyden osalta käsitellään erillisessä tarjouskilpailuvaiheen dokumentissa *Toiminnalliset ja tekniset vaatimukset*.

Rakennuksen elinkaaren aikaiselle ylläpitovaiheelle laaditaan kunnossapito- ja huolto-ohjelma, joita rakennuksen ylläpitovaiheen aikana toteuttamalla rakennuksen kunto ja käyttöolosuhteet

21.11.2022

voidaan toteuttaa kustannustehokkaasti ja laadukkaasti. Huolto-ohjelma liitetietoineen laaditaan sähköiseen huoltokirjaan.

Pihan istutukset ja nurmikentät sekä erilaiset päällysteet turva-alustoineen muodostavat tärkeän osan ulkotilojen viihtyisyystekijöistä. Nurmikoita ja vastaavia luonnonpintoja suositaan synteettisten pinnoitteiden sijasta, mutta toisaalta tulee huolehtia, että pihan kulkuväylät ja oleskelualueet kestävät kulutusta. Pihojen, kulkureittien sekä aitojen ja porttien suunnittelussa tulee huomioida erityisesti alueiden koneellinen talvikunnossapito ja lumen läjityskohdat, joita ei tule sijoittaa aivan leikkipihan aidan viereen.

Sekä rakennuksen että oleskelualueiden aurinkosuojaukseen tulee kiinnittää huomiota. Olemassa olevia puita säästetään ja suojataan rakentamisen ajaksi mahdollisuuksien mukaan, koska niiden tarjoama suoja leikkipihalla on merkittävä. Uusia puita istutetaan tarpeen mukaan, mutta tulee huomata, etteivät ne tarjoa suojaa auringolta ennen kuin ovat kasvaneet riittävästi. Puita ja pensaita ei tule sijoittaa rakennuksen seinien läheisyyteen. Katoksia ja vastaavia rakenteita käytetään aurinkosuojana tarpeen mukaan.

[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 rakennushankkeessa tulee arvioida, onko **aurinkopaneelien** hyödyntäminen rakennuskohteessa kannattavaa.

3.3.1 Palotekninen suunnittelu

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.

4 NYKYTILANTEEN KUVAUS

4.1 Toimintojen nykytilanteen kuvaus

Puistokaupungin päiväkodeissa toimii keväällä 2022 yhteensä 38 erillistä päivähoitoryhmää (mukana myös ns. työpariryhmät), joissa oli yhteensä 615 lasta. Lukuihin on laskettu (Kaarenhovin, Suopursun, Tuuliviirin, Maunolanmäen, Petosenmutkan, Takkapolun ja Kuoppamäen päiväkodit.) Lisäksi 46 lasta on perhepäivähoidossa. Täyttöaste prosentit ovat pääsääntöisesti 94 %.

Yhteensä alueella tilatarve vuoteen 2025 mennessä on noin 35 lapsiryhmälle.

Alueella toimivat kaupungin päiväkodit on koottu *taulukkoon 1*.

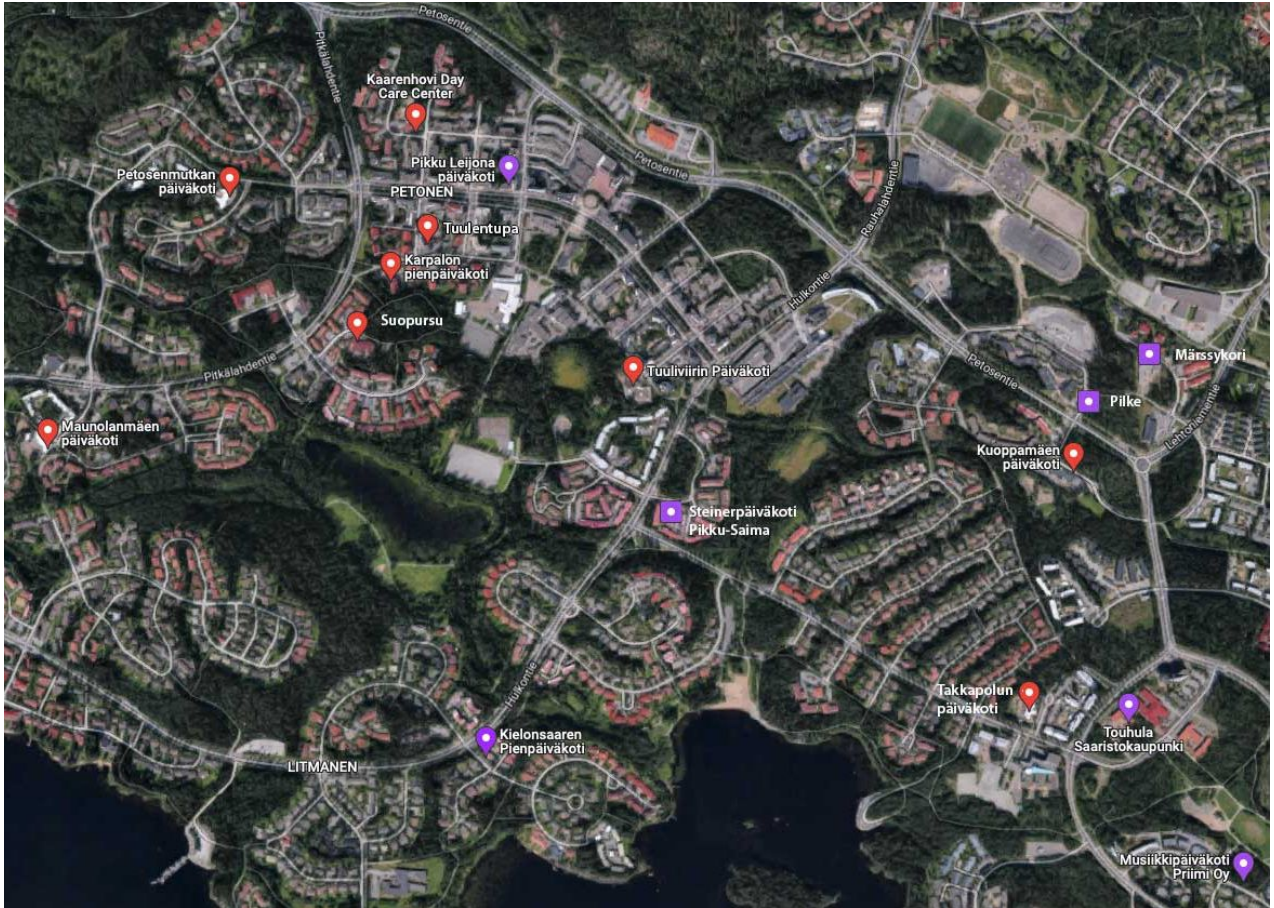
4.2 Tilojen nykytilanteen kuvaus

Osaan rakennuksista kohdistuu lähivuosina merkittäviä peruskorjaustarpeita. Peruskorjaustarpeet ovat niin laajoja, että korjauksia ei ole mahdollista tehdä toiminnan ohessa, esimerkiksi kesäaikoina.

Varhaiskasvatuksen tiloista osa on vuokratiloissa, pääasiassa kerrostalojen yhteydessä.

Taulukko 1. Puistokaupungin alueella toimivat Kuopion kaupungin päiväkodit ja niiden peruskorjaustarve.

kohde	Ryhmiä	Peruskorjaus-/korvaustarve	Omistus	Koko	Tonttitiedot
Litmanen - Pitkälähti					
Suopursun päiväkot	4R+1	Poistuva (2025)	Tilapalvelu	1090 br-m ²	YL-tontti Rakennusoikeus 1634 k-m ²
Karpalo (Suopursun päiväkot)	1R	Poistuva (2025)	NiKu, kerrostalo	145 h-m ²	AKR-tontti
Maunolamäen päiväkot	4R	Peruskorjausta tai uudisrakennusta odottava rakennus (2027)	Tilapalvelu	960 br-m ²	YS-tontti Rakennusoikeus 1802 k-m ² Kerros-luku 2
Tuuliviirin päiväkot	4R+1	Peruskorjausta tai uudisrakennusta odottava rakennus (2028)	Tilapalvelu	1144 br-m ²	YL-tontti Rakennusoikeus 1985 k-m ² H=7m
Tuuliviirin päiväkot, Tuulentupa	1R	Poistuva (2030)	As Oy Kuopion Pyörönkeskus, kerrostalo	vuokra-ala 186 m ²	AL-tontti Kerros-luku 3
Kaarenhovin päiväkot, sis. kerhotila	4R+1	Peruskorjausta tai uudisrakennusta odottava rakennus (2025)	Tilapalvelu	1100 br-m ²	YL-tontti Rakennusoikeus 1637 k-m ² Kerros-luku 2
Petosenmutkan päiväkot	3R	Peruskorjausta tai uudisrakennusta odottava rakennus (2030)	Tilapalvelu	863 br-m ²	YS-tontti Rakennusoikeus 2229 k-m ² Kerros-luku 22
Minimutka (Petosenmutkan päiväkot)		poistui 8/2021	Tilapalvelu, omakotitalo	156 m ²	AO-tontti
Maunolanmäen eo Pitkälähden koulu Petosenmutkan eo, Pitkälähden koulu	3R	A Päärakennus odottaa peruskorjausta (2027) B Puurakennus (ei käytössä) C "eskaviipale" poistuva rakennus (2026)	Tilapalvelu	A: 2366 m ² B: 300m ² C: 421 m ²	Y-tontti Rakennusoikeus 6484 k-m ² Vanha koulu SR
Pirtti					
Pirtin koulun esiopetus, viipale	3R	Puretaan uuden koulu- ja esikoulurakennuksen tieltä (2024). Väliaikaisen tilan tarve 06/2024–06/2026	Tilapalvelu	380 m ²	YO-tontti Esiopetuksen uudet tilat 5R hyväksytyssä hankesuunnitelmassa 2026
Takkapolun päiväkot	3R	Peruskorjausta tai uudisrakennusta odottava rakennus (2029)	Tilapalvelu	761 br-m ²	YS-tontti Rakennusoikeus 1500 k-m ² Kerros-luku 2
Kuoppamäen päiväkot	4R	Peruskorjaus (2030)	Tilapalvelu	1242 br-m ²	YL-tontti Rakennusoikeus 2515 k-m ² Kerros-luku 2



Kuva 1. Puistokaupungin alueella toimivat Kuopion kaupungin päiväkodit (punaiset) ja yksityiset päiväkodit (violetit).

5 TOIMINNALLINEN MALLI

Kuopion kaupunki on laatinut päiväkotikonseptin, joka on hyväksytty 2019. Hankkeessa noudatetaan päiväkotikonseptin toiminnallista kuvausta ja tilaohjelmamallia.

Lähtökohtana päiväkotihankkeelle on saada turvalliset ja terveelliset tilat, joissa lapset ja henkilöstö voivat yhdessä toimia. 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 tarjouskilpailun liitteeksi laadittavassa dokumentissa *Toiminnalliset ja tekniset vaatimukset*.

Myös ns. metsäesiopetustoiminta otetaan huomioon toiminnallisessa suunnittelussa.

5.1 Avoin päiväkotitoiminta ja kerhotoiminta

Avoimet päiväkodit ja kerhot ovat osa kunnallista varhaiskasvatustoimintaa. Toiminta on tarkoitettu kotihoidossa oleville päivähoitoikäisille lapsille. Osallistuminen on maksutonta. Avoin päiväkodin toiminnallisia tarpeita on tarkennettu päiväkotikonseptin hyväksymisen jälkeen.

21.11.2022

Avoimessa päiväkodissa alle kouluikäiset lapset voivat yhdessä vanhempiensa kanssa esim. leikkiä, laulaa, askarrella, maalata ja muovilla tai muuten vain viettää aikaa toisten perheiden kanssa. Toimintaan ei tarvitse ilmoittautua.

Kerhotoimintaan haetaan erikseen ja niihin on jatkuva haku. Kerhotoiminta on tarkoitettu 2–5-vuotiaille lapsille, iltapäiväkerhot 3–5-vuotiaille. Kerhoissa leikitään, taiteillaan ja liikutaan yhdessä, isompien kerhotoiminnassa lisäksi ulkoillaan ja retkeillään.

Uusiin päiväkoteihin varataan tilat avoimelle päiväkotitoiminnalle ja kerhotoiminnalle. Avoin varhaiskasvatus- ja kerhotoiminta on pääosin vuorottaista toimintaa päiväkodin yhteistiloissa, jolloin päiväkodin lapsimäärä ei ylitä kokonaisuudessaan mitoituksellista kokoa. Avoimen varhaiskasvatustoiminnan lapsimäärä vaihtelee päivittäin sekä päivän aikana.

Avoimen päivätoiminnan tilat rakentuvat sali- ja kerhotilan ympärille, jotka tilat ovat myös kokopäiväryhmien käytössä. Avoimelle päiväkotitoiminnalle ja kerhoille varataan omat sisäänkäyntitilat märkätiloihin. Ryhmä ruokailee kerhotilassa tai läheisessä ruokasalissa. Ruokahuoltoa varten on erillinen kotikeittiötila. Myös muut päiväkotiryhmät voivat käyttää kerhotilaa ruokailuun, jos eivät ruokaile kotialueella.

5.2 Yhteisruokailu

Palvelualue ja Servica ovat neuvotelleet päiväkotien siirtymisestä osin **ruokasalikäytäntöön**, jolloin ruokailu siirtyisi kotialueilta yhteistiloihin. Yhteisruokailu tuo säästöjä kotialueiden vaunukuljetuksissa ja pienentää hävikkiä. Ruoan siirtelytarve astioista toisiin vähenee ja kotialueiden toimintaa ei ole tarpeen sopeuttaa ruokailun järjestämiseen, esimerkiksi ryhmätilan pöytiä ei tarvitse tyhjentää ruokailun ajaksi.

Pyörön päiväkodissa ruokailu toteutetaan yhteisruokailuna ruokasalissa tai vastaavassa tilassa. Ruoka jaetaan jakelulinjastoa käyttäen; isoimmat voivat ottaa ruoan lautaselleen itse, kasvattajan avustuksessa toimintaa. Aterimet, lasit, juoma ja leivät ovat joko erillisellä noutopöydällä tai valmiina pöydissä.

Pienten ryhmissä ruokailu tapahtuu ryhmähuoneessa, samaten tulee varautua, että pienryhmät ruokailevat omassa tilassaan. Ruoka kuljetetaan vaunuilla tilaan, jolloin tilassa oleva työtaaso on varustettu ruoan jakelua varten.

Ruokailutilan käyttöä lapsiryhmien tai avoimen varhaiskasvatuksen toimintaan voidaan tukea sikäli kuin se ei haittaa ruokailun toteuttamista. Sen sijaan avoimen varhaiskasvatuksen kerhotilaa ei kannata ilman erityisiä järjestelyjä käyttää yhteisenä ruokailutilana, koska ruokailujen lisäksi on varattava aikaa kattamiseen ja siistimiseen.

Ruokasalin ja keittiön ratkaisuissa tulee erityistä huomiota kiinnittää lämpökuormien hallintaan (sekä aurinkosuojaus että keittiön laitteiden lämmöntuotto) sekä akustiikan ratkaisuihin.

6 TILAOHJELMA JA TILAVAATIMUKSET

Tilaratkaisuissa sovelletaan Kuopion kaupungin päiväkotikonseptin (2019) 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.

6.1 Tilapaikkatavoite

Alla olevassa taulukossa on esitetty alueen tilapaikkatavoite tarveselvitykseen pohjautuen.

Taulukko 2. Tarveselvitysalueen tilapaikkatavoite.

	Lasten määrä / tilapaikat		Henkilökunta (kasvattajat)*	
	<i>Nykytila</i>	<i>Tavoite</i>	<i>Nykytila</i>	<i>Tavoite</i>
Päiväkoti				
Kaarenhovi 5R	83 (3x21, 1x12, 1x8)	87 (3x21, 2x12)	15 (3x3, 1x4+2) Integroitu erityisryhmä min 4 aikuista	16 (1 x 4,4x3)
Suopursu 6R	96 (2x12, 2x15, 2x21) PK Karpalo sisältyy	<i>Poistuu</i>	18 (6x3)	–
Tuuliviiri 5+1R	84 (105) (1x12, 2x15, 2x21) Tuulentupa eskat (1x21)	87 (108) (3x21, 2x12) Tuulentupa eskat (1x21)	18 (6x3)	18 (6x3)
Petosenmutka 3R	84 (112) (3x28), eskat (1x28) Pitkälähdessä	<i>Poistuu,</i> (28) eskat (1x28) Pitkälähdessä	24 (4x6) Vuorohoito	–
Maunolanmäki 4R	57 (120) (1x12, 3x15), eskat (3x21) Pitkälähdessä	75 (138) (3x21, 1x12), eskat (3x21) Pitkälähdessä	21 (7x3)	21 (7x3)
Takkapolku 3R	51 (93) (2x15, 1x21) eskat (3x14) viipaleessa	51 (93) (2x15, 1x21) eskat viipaleessa (3x14)	15 (3x3+3x2)	15 (3x3+3x2)
Kuoppamäki 4R	72 (2x15, 2x21)	72 (2x15, 2x21)	16 (4x4) jatkettu aukiolo	16 (4x4) jatkettu aukiolo
Pyörö 10R		180 (4x21, 2x12, 4x18)		35
YHTEENSÄ	30R = 527 38R = 681 (sis. eskat**)	31R = 552 39R = 706 (sis. eskat**)	127	121

*kasvattajien lisäksi päiväkodeissa toimii muuta henkilöstöä, jonka määrä voi vaihdella. Esiopetuksen henkilökuntaa ei ole laskelmassa mukana.

**Lisäksi 3 esiopetusryhmää Pirtin koululla.

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, tyyppillisesti 14–18 lasta

tilapaikkaluku = rakenteellinen koko; päiväkodin suurin lapsimäärä, kun ryhmät (12, 18 tai 21 lasta) on valittu alueen tarpeen mukaisesti

Kalustus ja varustus Pyörön päiväkodin kotialueilla mitoitetaan:

- 12 lapselle pienten tiloissa (2 ryhmää)
- 21 lapselle isojen tiloissa (4 ryhmää)
- 18 lapselle sisarusryhmätiloissa (4 ryhmää).

21.11.2022

Ilmanvaihto mitoitetaan tilakohtaisesti henkilömäärän mukaan (sisäilmaluokka vähintään toiminta- ja työtiloissa S2) ja varustetaan tarvittaessa jäähdytyksellä. Ryhmähuoneet mitoitetaan aina 24 henkilön mukaan (21 lasta + 3 kasvattajaa, pienempiä ryhmäkokoja ei käytetä ilmanvaihtomitoituksessa) ja pienryhmätilat 12 henkilön mukaisesti (11 lasta + 1 kasvattaja). Muiden tilojen kuten eteistilat, kerhotila ja sali sekä toimisto- ja sosiaalitalat henkilöluku ja ilmanvaihdon määrä määritellään arkkitehtisuunnittelun yhteydessä (ks. YM:n *Opas ilmanvaihdon mitoitukseen muissa kuin asuinrakennuksissa*).

6.2 Tilaohjelma

Tilavaatimukset on esitetty erillisessä tilaohjelmassa, joka on hankesuunnitelman liitteenä. Päiväkodin tilamitoituksessa noudatetaan Kuopion kaupungin päiväkotikonseptin mitoituspäätöksiä. Konseptissa ei ole määritelty kymmenryhmäisen päiväkodin tilakokoja, joten tilaohjelmassa tilakoot on johdettu 8-ryhmäisen päiväkodin tilamitoituksesta.

Tilaohjelmasta koottu hankkeen laajuus on bruttoalana 2791 brm² + kylmä varasto/jätetila 86 brm². Hankkeeseen käytetty kerrosala on noin 2700 kem².

6.3 Kalustus ja varustus

Kalusteet ja varusteet esitetään tarjouskilpailun liitteeksi laadittavassa dokumentissa *Toiminnalliset ja tekniset vaatimukset*. Kotialueiden kalusteiden ja varusteiden määrät ja koot mitoitetaan seuraavan mukaisesti:

- 2 kotialuetta – pienet (12 tilapaikkaa kussakin)
- 4 kotialuetta – sisarusryhmät (18 tilapaikkaa kussakin)
- 4 kotialuetta – isot (21 tilapaikkaa kussakin); kuitenkin niin, että wc-tiloissa tehdään varaus muuttaa 1 wc-istuimen tilalle hoitotaso ja siihen liittyvä pesuallas.

6.3.1 Käyttäjän erillishankinnat

Käyttäjien erillishankintoihin kuuluvat irtokalusteet ja muut sisustustuotteet. Erillishankinnat ja hankkeen toimitukseen kuuluvat kalusteet ja varusteet määritellään tarjouskilpailun liitteeksi laadittavassa dokumentissa *Toiminnalliset ja tekniset vaatimukset*.

6.4 Ulkoalueet

Leikkipihan kokotavoite on 2000–3000 m², joka voidaan jakaa useampaan osaan (isojen ja pienten alueet). Päiväkotiryhmät käyttävät myös läheisiä puisto- ja liikunta-alueita.

Saatto- ja huoltoliikenne suunnitellaan siten, että toiminta on turvallista, mieluusti erottaen ne toisistaan. Jalankulku- ja kevyt liikenne erotetaan ajoneuvoliikenteestä.

Auto- ja pyöräpaikotus käsitellään kohdassa *8.1.4 Paikotus ja liikenneyhteydet*.

7 RATKAISUVAIHTOEHDOT

Hankesuunnittelun tavoitteena on löytää kokonaisratkaisu, jolla alueen varhaiskasvatuksen tilatarpeet saadaan ratkaistua pitkäjänteisesti. Sijoitusvaihtoehtoina tutkittiin lähialueen Y-tontteja:

21.11.2022

- Pyörönkaari 19/Jalkasenkatu 1, ALY-1, 8500 m²/RO 3 841 kem²
- Pyörönkaari 23, ALY-1, 3996 m²/RO 2 597 kem²
- Pistokatu 5, YSA, 11690 m²/RO 8183 kem²
- Koukkukatu 1, Y, 2697 m²/RO 1 348 kem²
- Kielokatu 1, YL, 5130 m²/RO 2 565 kem²

Hankesuunnitteluryhmä totesi Pistokatu 5:n tontin soveltuvan sijainniltaan hyvin palvelemaan alueen varhaiskasvatustarpeita, ja että vaihtoehdossa ei ollut tähän nähden erityisiä etuja. Vaihtoehtoiset sijainnit vaativat hankkeen jakamista pienempiin yksiköihin, mikä nostaisi kustannuksia merkittävästi. Vaikka rakennusoikeus riittäisikin, piha-alueen pienuus vaikeuttaisi päiväkotitoimintaa.

Hanketyöryhmä päätyi esittämään kymmenryhmäisen päiväkodin sijoittamista Pistokatu 5:n tontille. Tulevasta päiväkodista käytetään tässä hankesuunnitelmassa nimeä Pyörön päiväkoti.



Kuva 2. Tutkitut sijaintivaihtoehdot.

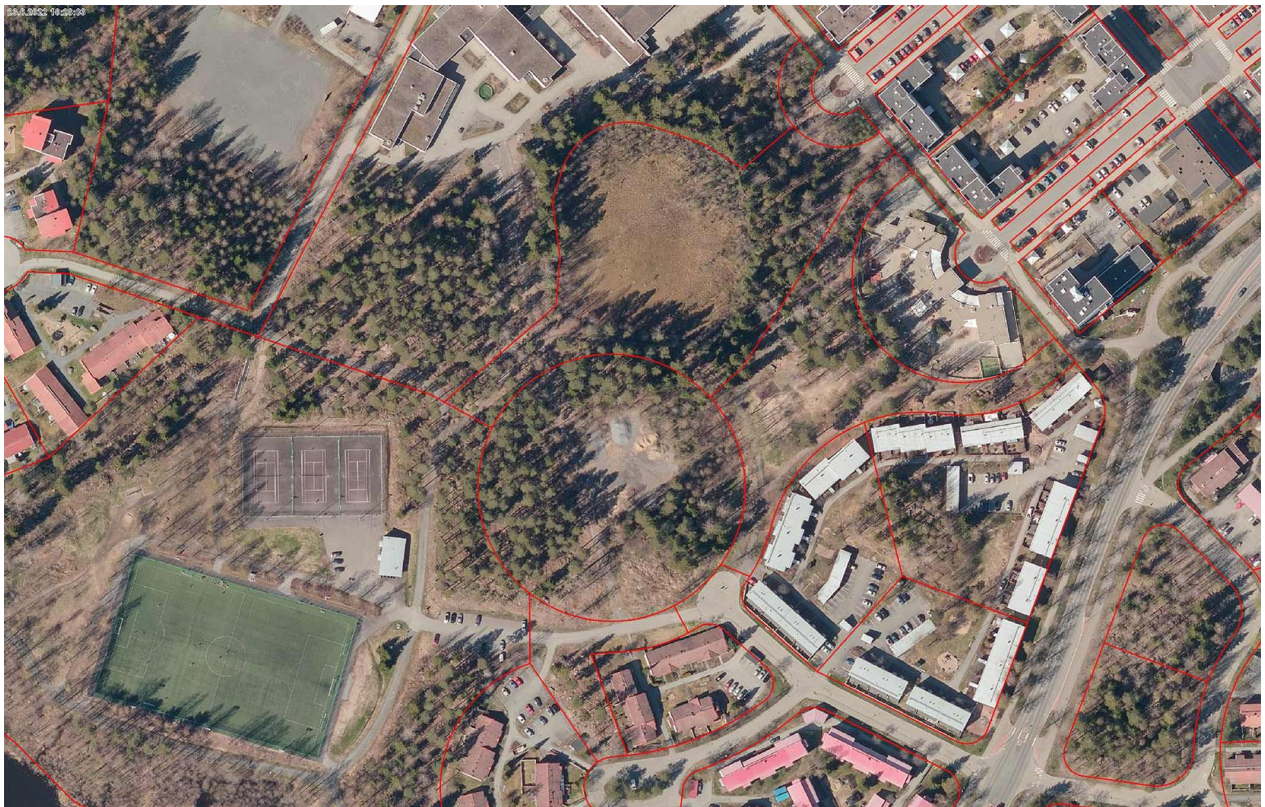
21.11.2022

8 RAKENNUSPAIKAN TIEDOT

Rakennuspaikka sijaitsee asuinalueen reunalla puistoalueiden ympäröimänä. Länsipuolen puistossa sijaitsee liikuntapalveluiden alue, pohjoisessa on suojeltu kosteikko, jonka vieressä on Pyörön koulu ja takana ja vieressä Tuuliviirin päiväkotikoti. Tontin ympäri kulkee valaistu polkumainen kevyen liikenteen reitti ja tontin läpi kulkee myös polkumainen reitti.

Sijoituspaikan tiedot:

- osoite Pistokatu 5, 70820 Kuopio
- kiinteistötunnus 297-32-160-1
- kaavamerkintä YSA, sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten sekä niihin liittyvien asuinrakennusten korttelialue
- pinta-ala 11690 m²
- rakennusoikeus 8183 kem².



Kuva 3. Ilmakuva kiinteistörajain rakennuspaikan sijainnista. Rakennettava tontti on kuvan keskellä oleva pyöreä alue. Sen yläpuolella oleva pyöreä aukio on suojeltu kosteikko.

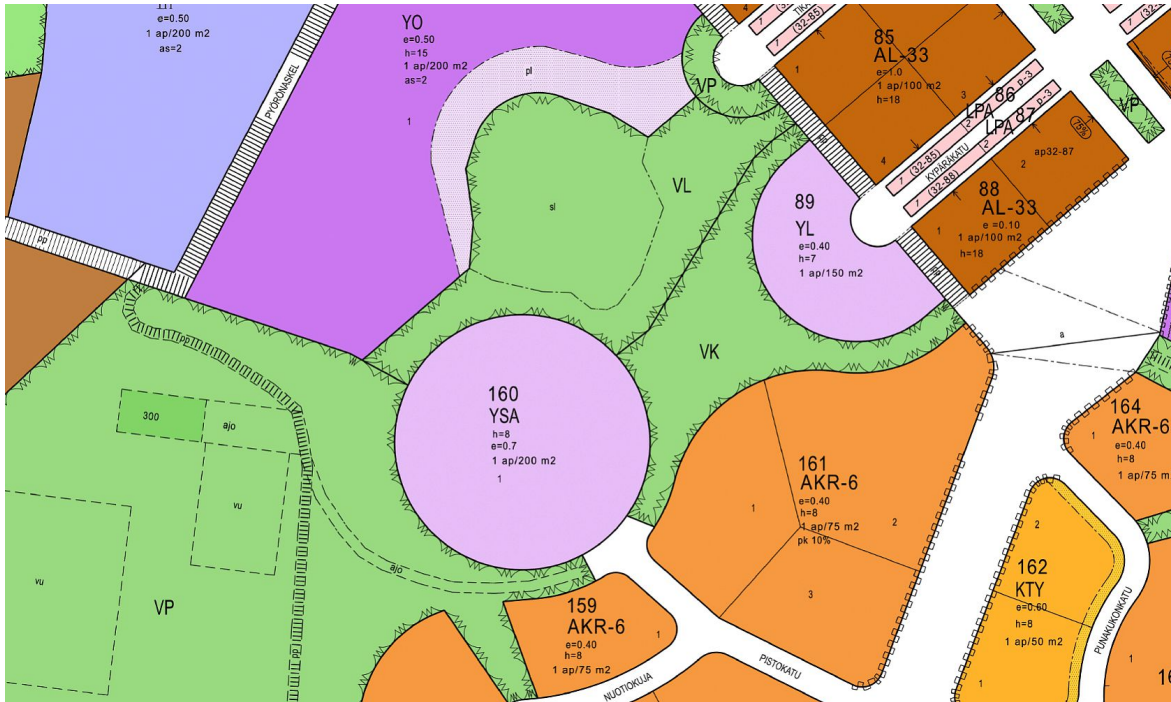
8.1 Kaavatilanne

Alueen asemakaava on vuodelta 1990. Tontin asemakaavamerkintä on YSA, sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten sekä niihin liittyvien asuinrakennusten korttelialue. Kaava sallii päiväkotirakennuksen. Kerroslukua ei ole rajoitettu, mutta rakennuksen suurin sallittu keskikorkeus on 8 metriä. Tontin rakennusoikeus on 8183 kem² (e=0,7).

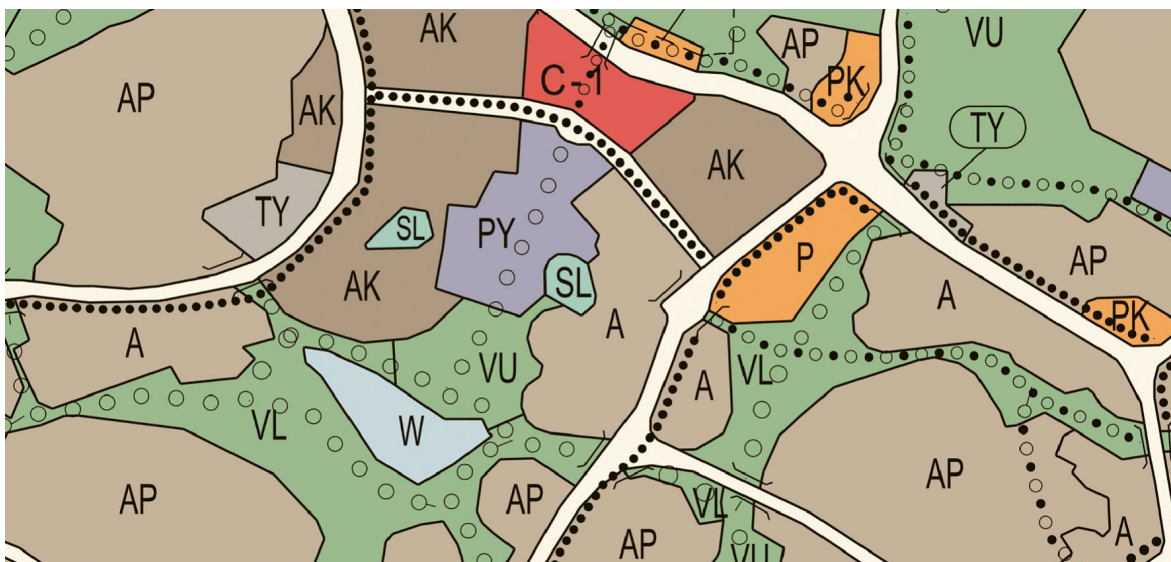
Lähialueille on osoitettu asuinkerros- ja rivitaloja (AKR, Pistokadun varsi), lähivirkistysaluetta (VL, Pyörön koulun puoli), leikkipuistoa (VK, Tuuliviirin päiväkodin puoli) ja puistoaluetta (VP, tontin länsipuoli, jonne sijoitettu myös liikuntakenttiä). Lähivirkistysalueella on merkinnällä sl merkitty osa, joka on suojeltu kosteikko.

21.11.2022

Vuonna 1999 vahvistetussa keskeisen kaupunkialueen yleiskaavassa alueen kaavamerkintä on A (asuntoalue). Rakennuspaikan pohjoispuolella on pyöreä alue (kosteikko), jonka merkintä on SL (luonnonsuojelualue).



Kuva 4. Ote Pyörön päiväkodin alueen asemakaavasta.



Kuva 5. Ote Pyörön päiväkodin alueen yleiskaavasta.

8.2 Melu ja ilmanlaatu

Paikkatietopalvelussa olevan melukartan perusteella Hulkontieltä kantautuva liikennemelu on alle 45 dB, mitä voidaan pitää vähäisenä.

Paikkatiedon ilmanlaatuaineiston perusteella ilmanlaatu on hyvä (NO₂ 20–30 µg/m³, PM_{2,5} 10–15 µg/m³, ja PM₁₀ 23–30 µg/m³, vuorokausiarvo), eikä ole päiväkodin toiminnan kannalta haitallinen.

8.3 Rakennuspaikan pohjaolosuhteet

Rakennuspaikka on tasainen ja rakennus on helppo perustaa. Tontin vieressä sijaitseva kosteikko voi kuitenkin indikoida maapohjan pehmeyttä, joten Afry Oy:llä teetettiin pohjatutkimus, jonka tuloksien mukaan:

- Pyörön päiväkodin tontin pohjoisosasta ei löytynyt pehmeikköä.
- Kairausten perusteella löyhempiä savisia ja silttisempiä maakerroksia on vain noin 1,0...1,5 m syvyydelle maanpinnasta. Muutoin pohjamaa on ainakin alustavasti kivistä (hiekkam)oreenia.
- Syvimmillään kairauksissa päästiin vain vähän alle kolmeen metriin ja kalliopinta ei ole todennäköisesti kovin syvällä. Kairaajat tekivät tontin keskiosassa kalliovarmistuksen näytteenoton yhteydessä ja kalliopinta havaittiin 1,7 m syvyydellä.

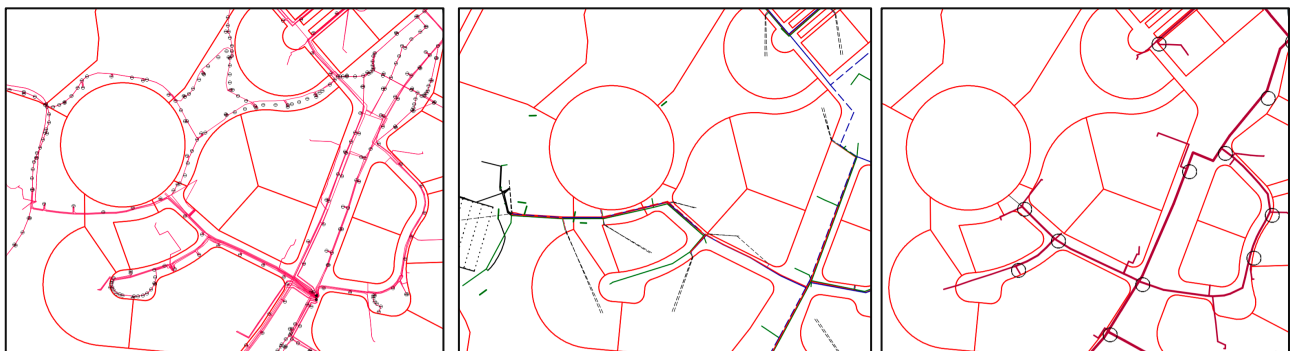
Pohjatutkimukseen liittyi PIMA-tutkimus (pilaantuneet maa-ainekset), jonka analyysiraportin (ks. *Pyörö_KE22-07393_0000088074_F.pdf*) mukaan Pyörön alueella näytteissä ei havaittu kynnysarvotasojä ylittäviä metalli- tai öljyhiilivetypitoisuuksia, joten ei estettä suunnitellulle rakentamiselle tai mahdollisten kaivumaiden sijoittamiselle.



Kuva 6. Rakennuspaikan pohjoispuolella sijaitseva suojeltu kosteikko.

8.4 Liittymät

Vesi- ja viemäri- ja sähköliittymät sekä kaukolämpö tulevat Pistokatua myöden tontin reunaan. Tonttia kiertää valaistu kevyenliikenteen polku.



Kuva 7. Kunnallistekniikan liittymät tontille: sähköliittymät, vesi- ja viemäri liittymät sekä kaukolämpö.

21.11.2022

8.5 Paikoitus ja liikenneyhteydet

Asemakaavan vaatimuksen mukaan **autopaikkoja** tarvitaan 14 kpl (1 ap/200 kem²). Määrä on kuitenkin kokemusten mukaan päiväkotikäyttöön liian vähäinen. Autopaikkoja osoitetaan tontille vähintään 42 kpl seuraavasti:

- asiakkaille 2 autopaikkaa (saattopaikat) lapsiryhmää kohti: 20 ap
- henkilöstölle 1 autopaikka kahta henkilöä kohti (35 henkilöä): 17 ap
- lisäksi 4 autopaikkaa sähköauton latausmahdollisuudella henkilöstölle
- lisäksi 1 esteetön autopaikka, joka voi olla sekä henkilöstön että asiakkaiden käytössä.

Osa autopaikoista voi olla sekä asiakkaiden että henkilöstön yhteiskäytössä. Tarvittaessa henkilöstöpaikkoja voidaan varata henkilöstön yksinkäyttöön kilvellä. Henkilöstölle osoitetut autopaikat varustetaan lämmitystolpin. Osa asiakaspaikoista, kuitenkin vähintään yksi, mitoitetaan esteettömiksi, vaikka niitä ei varatakaan pelkästään liikkumis- ja toimimisesteisten käyttöön.

Lisäksi asiakkaat voivat tarvittaessa käyttää tontin ulkopuolella sijaitsevia kadunvarsipaikkoja tai läheisten liikunta-alueiden paikoitusta, jos siitä voidaan sopia ko. tahojen kanssa. On myös nähtävissä, että liikuntatapahtumien aikaan iltaisin ja viikonloppuisin päiväkodin paikoitukselle on tarvetta näiden tapahtumien käytössä.

Saattopaikkojen suunnittelussa tulee erityistä huomiota kiinnittää turvallisuuteen ja pyrkiä erottamaan ajoneuvo- ja jalankulkuliikenne toisistaan. Huoltoliikenne erotetaan muusta liikenteestä niin, ettei siitä ole vaaraa asiakkaille.

Pyöräpaikoitus järjestetään seuraavasti:

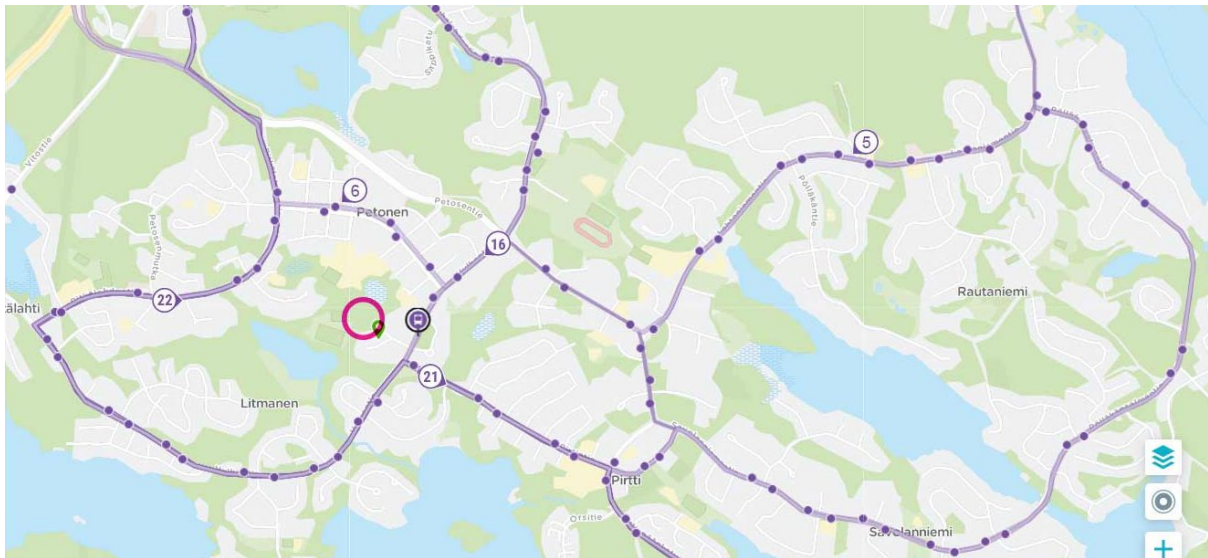
- asiakkaille vähintään 6 pp; näistä paikoista vähintään puolet tulee olla katettuja, 2 paikkaa mitoitetaan peräkärryllisiä pyöriä palveleviksi
- henkilökunnalle 1 pyöräpaikka kolmea työntekijää kohden: 14 pp; kaikkien paikkojen tulee olla katettuja.

Pyöräpaikat sijoitetaan sisääntuloreitin varteen sisäänkäyntien lähelle. Pyöräpaikat voidaan sijoittaa vaunukatoksen yhteyteen osin tai kokonaan. Henkilöstön pyöräpaikat voivat sijaita erillään huoltosisäänkäynnin yhteydessä joko osin tai kokonaan, tai ne voivat olla samassa asiakaspaikkojen kanssa. Kaikkien pyöräpaikkojen tulee tarjota runkolukitusmahdollisuus. Henkilökunnan sisäänkäynnin yhteyteen tai vastaavaan helppopääsyiseen paikkaan sijoitetaan latauspaikka sähköpyörien akuille. Latauspaikan sijoituksessa ja materiaaleissa huomioidaan akkuihin liittyvä tulipaloriski.

Liikenteen sujuvuuteen vaikuttaa se, että oletettavasti noin 60 % asiakkaista käyttää autoa, mikä tarkoittaa jopa 100 autokäyntiä aamuin illoin. Kuopion liikennesuunnittelijoiden liikennemallin mukaan Pistokadun kohdalla on 2500–3000 keskimääräinen vuorokausiliikenne. Liikennesuunnittelun mukaan Pistokadulle saattaa tulla aamuin illoin jonoja, mutta niille tuskin kannattaa tehdä mitään tässä vaiheessa. Mahdolliset ruuhkat eivät ole pitkäaikaisia. Lähinnä huolenaiheena on turvallisuus Hulkontien suojateillä, joita ollaan käymässä läpi, ainakin merkintöjä parannetaan. Mahdollisesti tehdään myös rakenteellisia muutoksia, joilla voitaisiin hillitä Hulkontien ajonopeuksia.

Tontti on melko hyvin saavutettavissa **julkisella liikenteellä**. Arviolta 20 % asiakkaista saapuu paikalle linja-autolla. Linjojen 16, 19 21 ja 22 bussipysäkit sijaitsevat Hulkontien ja Pirtintien varrella noin 200 metrin päässä päiväkodista. Lisäksi Pyörönkaarella 450 metrin päässä on pysäkkejä, joita koillisen ja idän suunnasta tulevat asiakkaat voivat käyttää (bussit 5 ja 6).

21.11.2022



Kuva 8. Lähistön bussiyhteydet.

8.6 Rakennettavuus

Arkkitehtisuunnittelussa on huomioitava:

- rakennuksen julkinen luonne
- sopeutuminen korttelin ja kaupunginosan ilmeeseen
- tontin ympäri kulkeva kevyen liikenteen reitti
- luonnonläheisyys, ympäröivät liikunta- ja puistoalueet sekä suojeltu kosteikko
- tontin mahdollinen lisärakentaminen jatkossa.

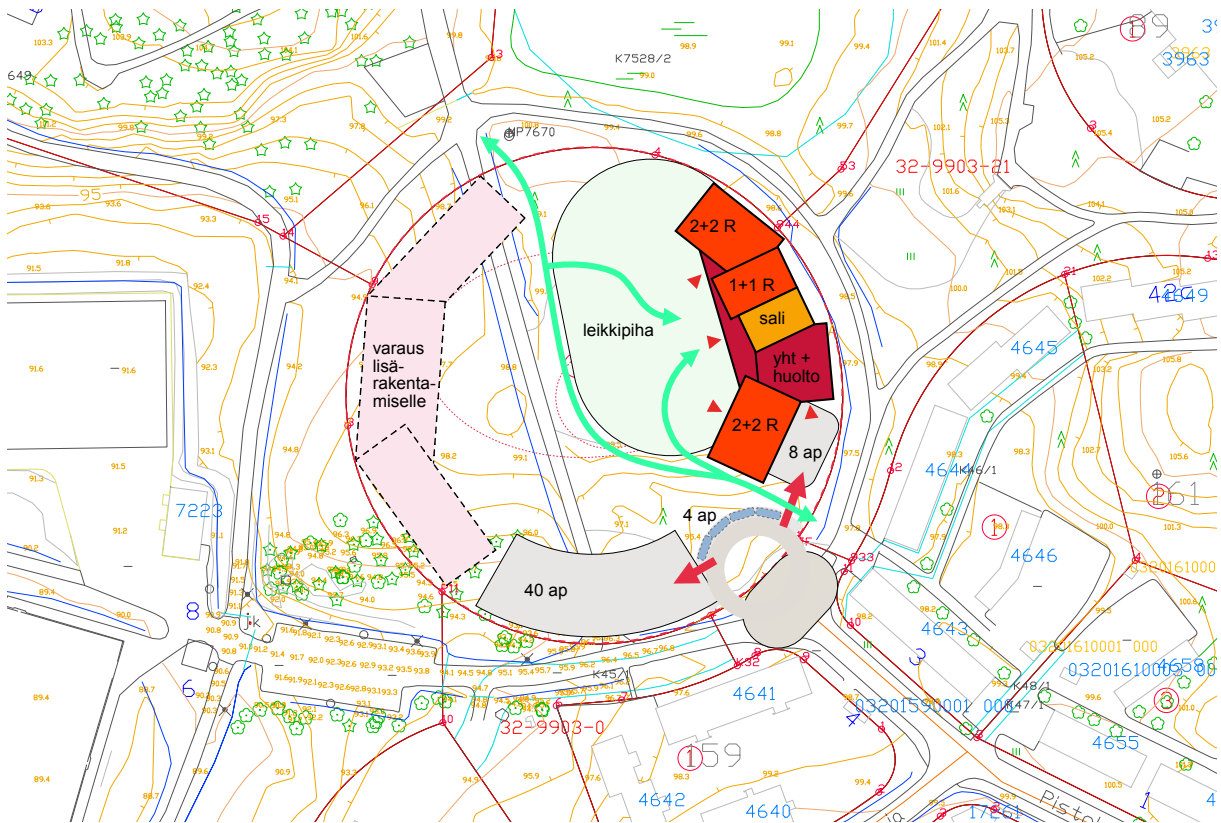
Hankkeen koon vuoksi päiväkotikiinnitys kannattaa rakentaa kaksikerroksisena, minkä kaava myös sallii. Rakennus pyritään rakentamaan osin tai kokonaan puurakenteisena, mikä sopii hyvin paikalliseen ympäristöön.

Tontin koon ja siihen kohdistuvan suuren rakennusoikeuden (8183 kem²) vuoksi on varauduttava siihen, että tontille tullaan jatkossa sijoittamaan lisärakentamista. Tämä puoltaa rakennuksen sijoittamista tontin toiseen laitaan, toisen puolen säästyessä jatkokehitykselle. Katuyhteyden, paikoituksen ja pihan järjestelyissä tulee samoin huomioida lisärakentamismahdollisuus. Suunnittelussa tulee tutkia säilytetäänkö tontin läpi kulkeva kevyen liikenteen reitti muodossa tai toisessa.

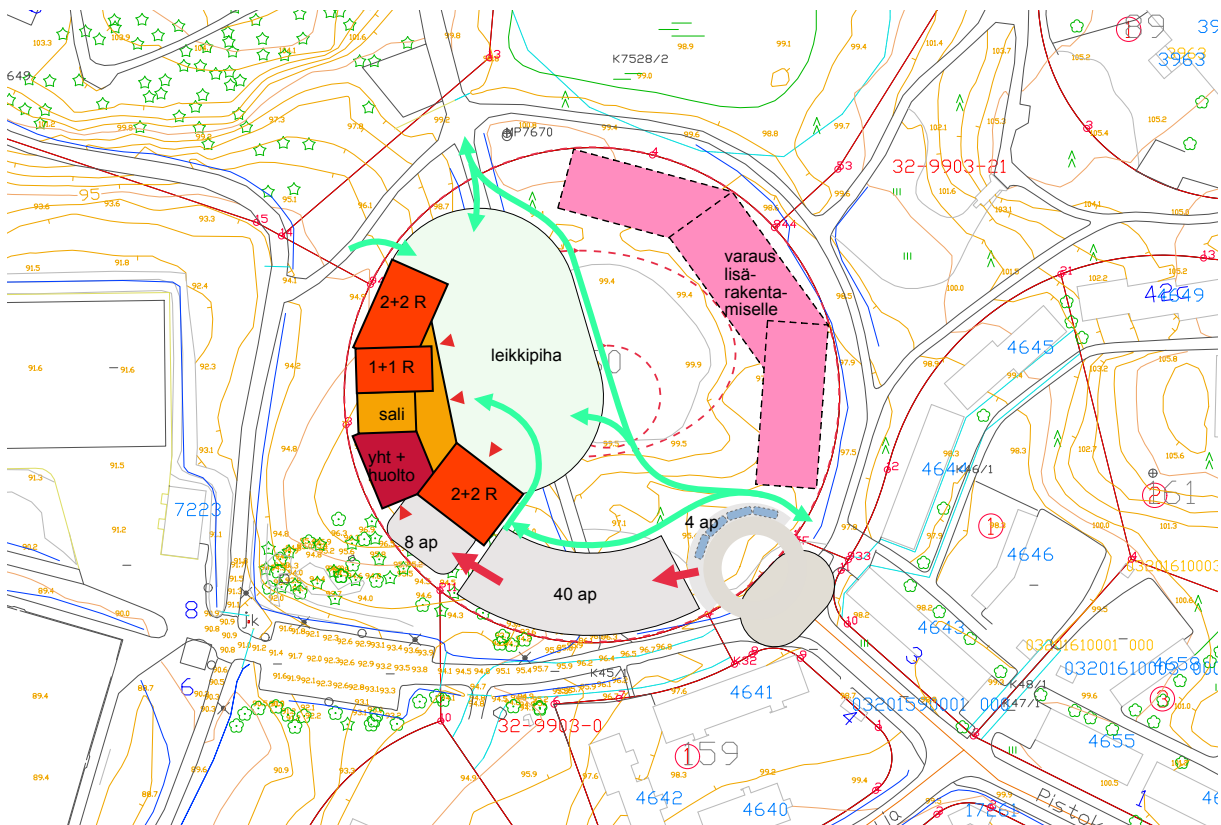


Kuva 9. Pistokadun päässä oleva kääntopaikka ja sen jatkeena oleva rakennettava tontti. Vasemmalla näkyvä tie vie puiston liikuntapaikoille.

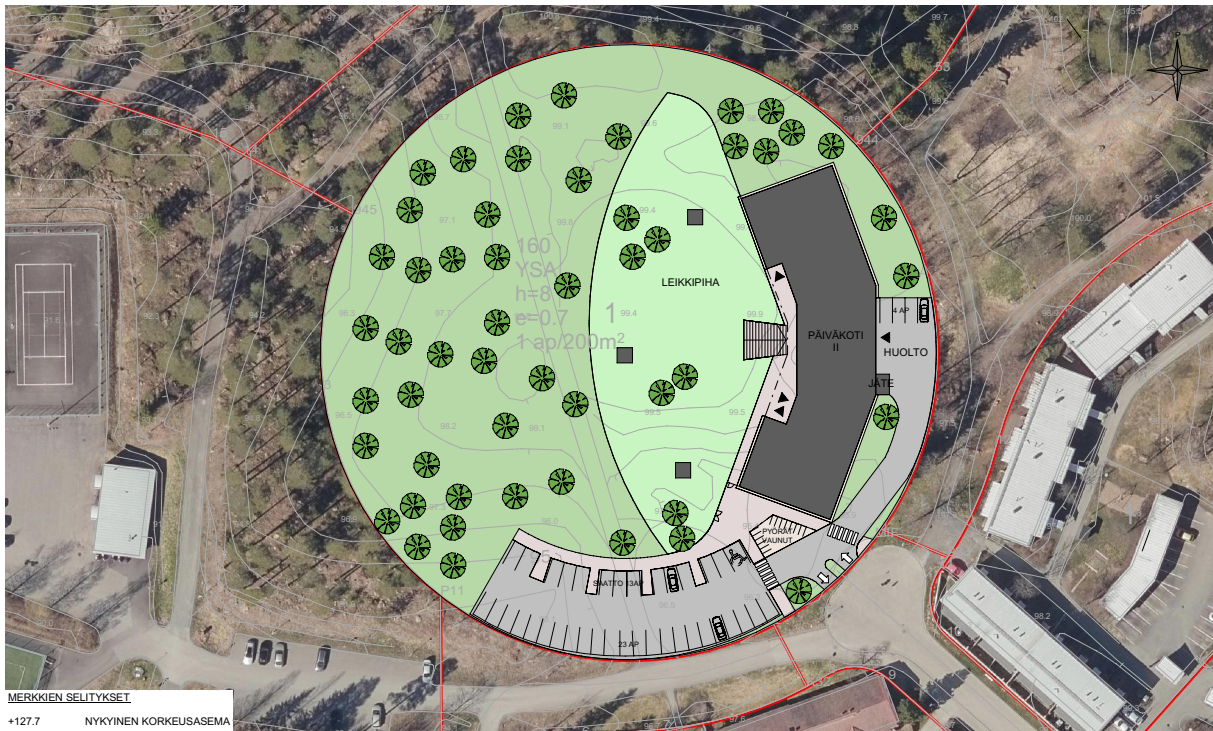
21.11.2022



Kuva 10. Alustava tontinkäyttösuunnitelma, joka sisältää päiväkotirakennuksen sijainnin tontilla.



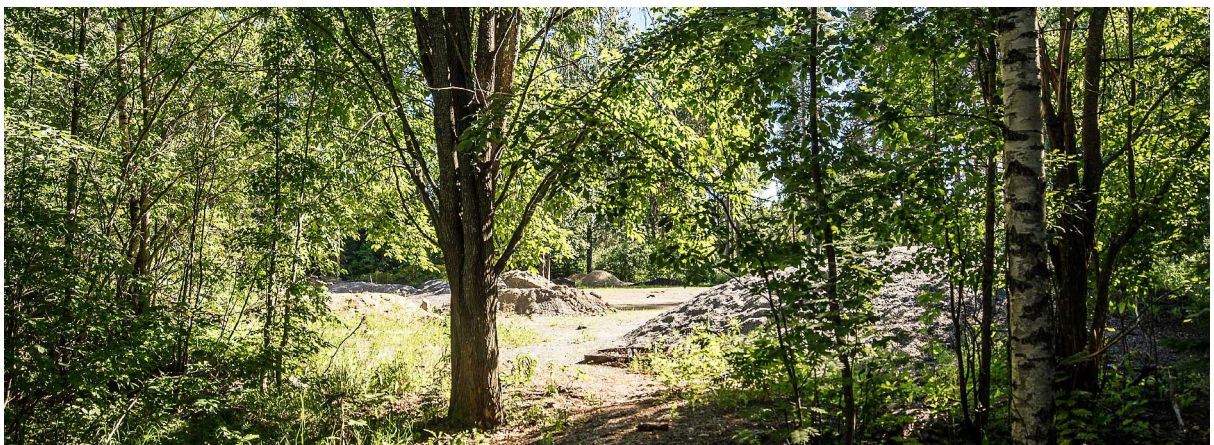
Kuva 11. Vaihtoehtoinen tontinkäyttösuunnitelma, jonka etuna on luonteva yhteys liikuntapuistoon.



Kuva 12. Alustava asemapiirros.



Kuva 13. Kiinteistön poikki kulkeva kevyenliikenteen yhteys. Kulkuväylää ei ole merkitty asemakaavaan, joten se voidaan tarvittaessa poistaa tai siirtää.



Kuva 14. Kiinteistöllä nyt sijaitseva maa-ainesten läjityspaikka.

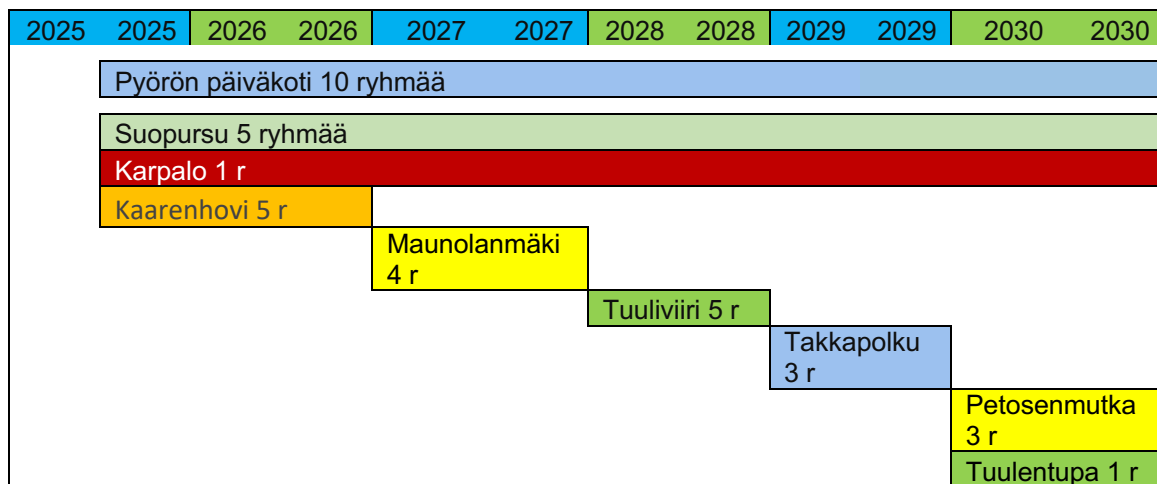
21.11.2022

9 HANKEJUOKSUTUS JA VÄISTÖTILAT

9.1 Hankejuoksutus

Pyörön päiväkotit tulee ensivaiheessa osin toimimaan lähistön peruskorjattavien ja uudisrakennuksella korvattavien päiväkotien väistötilana.

Lopetettavien Suopursun (5R) ja Karpalon (1R) päiväkotien sekä peruskorjattavan (tai uudisrakennettavan) Kaarenhovin (5R) ryhmät sijoitetaan Pyörön päiväkotiin. Koska ryhmät eivät ole täysikokoisia, niistä voidaan koota 10 päiväkotiryhmää Pyöröön. Kaarenhovin peruskorjauksen valmistuttua seuraavana peruskorjausvuorossa on Maunolanmäki, jonka ryhmät sijoitetaan väistöön Pyöröön, ja edelleen Tuuliviirin, Takkapolun, Petosenmutkan ja Tuulentuvan päiväkotiryhmät alla olevan juoksutuskaavion mukaisesti.



Kuva 15. Juoksutuskaavio. Suunnitelman mukaan Pyörön päiväkodin valmistuessa sinne siirtyvät lopetettavien Suopursun ja Karpalon päiväkotiryhmät sekä peruskorjattavan Kaarenhovin ryhmät.

9.2 Väistötilat

Pyörön päiväkotit ei itsessään tarvitse väistötilaa. Useat alueen päiväkodit kuitenkin korjataan tai korvataan uudella lähivuotina ja Pyörön päiväkotit tulee itsessään toimimaan näille väistötilana (ks. 9.1). On myös mahdollista, että Pirtin esikoulu tulee tarvitsemaan väistötilaa.

10 HANKEKUSTANNUKSET

10.1 Hankkeen kokonaiskustannukset

10.1.1 Tavoitehinta-arvio

Tavoitehinalaskelman mukaiset perustamiskustannukset on esitetty seuraavassa taulukossa.

Taulukko 3. Tavoitehintalaskelman mukainen perustamiskustannus.

bruttopinta-ala brm ²	€/brm ² , alv 0 %	investointi €, alv 0
2791	3726	10 400 000

Pääryhmittäinen tarkempi laskelma löytyy liitteenä olevasta tavoitehintalaskelmasta *Pyörön päiväkotitavoitehintaa 05082022.pdf*.

10.1.2 Prosenttitaide

Kuopion kaupungin arkkitehtuuripoliittisen ohjelman mukaisesti kaupungin julkisissa rakennushankkeissa noudatetaan prosenttitaideperiaatetta, jossa prosenttiosuus kohteen rakennusbudjetista varataan kohteeseen toteutettavalle tai hankittavalle taiteelle. Varaus prosenttitaiteelle on huomioitu tavoitehintaa- arvioissa.

Prosenttitaide pyritään suunnittelemaan ja toteuttamaan muun rakentamisen aikataulussa. Hankittava tai toteutettava teos voi olla ulko- tai sisätiloissa, se voi olla rakennukseen integroitu tai piharakentamisen yhteydessä toteutettu, tai se voidaan jakaa lasten ja henkilöstön tiloihin sijoittaviksi.

10.1.3 Muut hankkeeseen liittyvät kustannukset

Hankkeeseen ei liity muita kustannuksia.

10.2 Rahoitus- ja hankintavaihtoehtojen vertailu

Hanke voidaan toteuttaa joko kaupungin omana investointihankkeena tai vuokra- tai elinkaarimallin mukaisena. Vaihtoehtojen pääperiaatteet on esitetty seuraavassa.

Investointimallissa kohde toteutetaan kaupungin omana investointihankkeena, jossa suunnittelu ja urakointi kilpailutetaan erikseen tai toteutetaan yhteistoiminnallisena 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.

Vuokramallissa ulkopuolinen investori toteuttaa rakennuksen perustuksineen ja piha-alueineen pitkällä, pääsääntöisesti noin 15–25 vuoden vuokra-ajalla, ja Kuopion Tilapalvelut vuokraa ne edelleen käyttäjälle.

Investori hankkii kohteelle rahoituksen tai toimii itse rahoittajana. Investori joko omistaa tai vuokraa tarvittavan tontin tai määräalan. Sopimukseen ei kuulu lunastusta eikä jäännösarvoa.

Kuopion kaupunki maksaa tiloista pääomavuokraa investorille. Tilojen ylläpidosta voidaan sopia erikseen – kiinteistöpalvelut, siistimispalvelut, lämpö-, sähkö- ja vesimaksut voivat kuulua Kuopion kaupungin maksettaviksi, tai vuokrasopimus voi sisältää myös nämä kiinteistöpalvelut ja ostoerät niin sovittaessa, jolloin vuokranantajalle maksetaan myös näistä eristä syntyvä ylläpitovastike.

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

21.11.2022

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

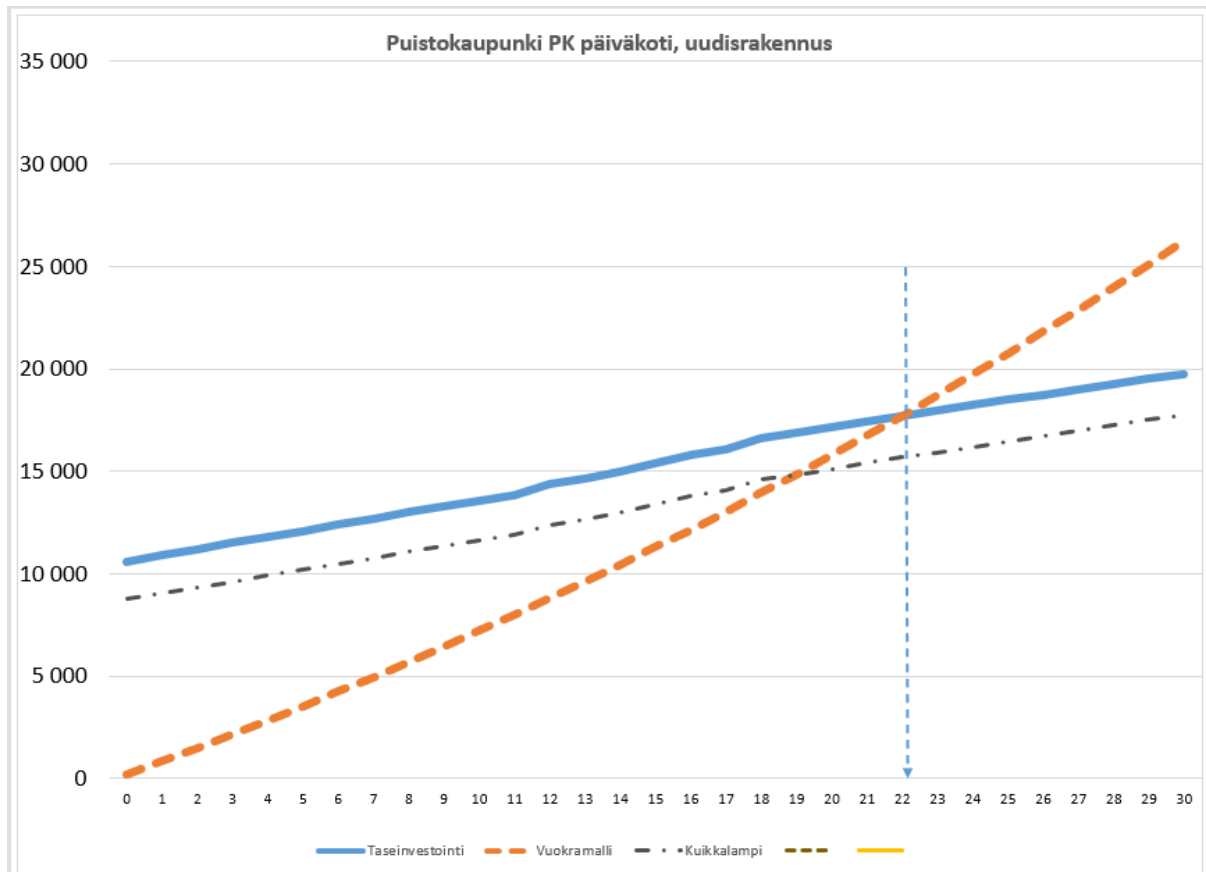
Pyörön päiväkodin tilahankintamalliksi esitetään **investointimallia**.

Perusteluna investoinnille on alustavien laskelmien mukaan kokonaisedullisin tilakustannustaso pitkällä aikavälillä. Hankesuunnitelman mukainen kymmenryhmäinen päiväkotihanke on kaupungin päiväkotihankkeena pitkäaikainen ja koska päiväkotihanke tulee jatkossa olemaan ainakin kolmen päiväkodin lopullinen sijoituspaikka, tulee se sijaitsemaan valitulla paikalla koko rakennuksen elinkaaren.

Hanke kilpailutetaan avoimella menettelyllä.

Seuraavassa taulukossa on kuvattu Pyörön päiväkotirakennusta investointi- ja vuokramalleina. Vertailun vuoksi taulukoihin on otettu kaksi ryhmää pienempi **Kuikkalammen** päiväkotihanke. Kuvaajista nähdään, että investointimalli tulee kaupungille edullisemmaksi 21–22 vuoden kohdalla. Rakennuksen investoinnin kuoletusaikana on käytetty 30 vuotta. Rakennuksen käyttöikä on kuoletusaikaa huomattavasti pidempi.

Taulukko 4. Hankintamallivertailu päiväkodista, vertailukohteena Kuikkalammen päiväkotihanke.



10.3 Purkukustannukset

Käyttöikänsä päähän saapuneet Suopursun ja Kaarenhovin päiväkodit tullaan purkamaan Pyörön päiväkodin valmistuttua. Purkukustannukset ovat noin 230 000 € ja 260 000 € (alv 0 %). Vanhojen päiväkotien purkukustannukset eivät kuulu hankkeen kustannuksiin, vaan niitä käsitellään erillisenä menoeränä.

10.4 Rakennusten tasearvo

Jos arvioitu hankejuoksutus toteutuu siten, että uusi päiväkotitoimitus otettaisiin käyttöön keväällä 2025, olisivat rakennusten tasearvot vuoden 2024 lopussa seuraavat: Suopursu 76 890 € ja Kaarenhovi 355 131 €. Vuodelle 2024 menojäännöstä jäisi siis poistettavaksi 432 021 €.

10.5 Käyttäjähankinnat

Käyttäjän hankintoja ovat mm. irto- ja toimistokalusteet, opetusvälineet sekä AV-laitteet. Päiväkotitoimitus 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 käyttäjä-hankintatarpeisiin. Hankkeen käyttäjä-hankintojen kustannusarvio on 200 000 euroa. Laskelma perustuu vuoden 2022 hintatasoon.

10.6 Toiminnan tilapäisjärjestelyjen kustannukset

Päiväkotitoimitus voi jatkua entisellään olemassa olevissa päiväkodeissa, kunnes Pyörön päiväkotitoimitus valmistuu. Tällöin varsinaisia tilapäisjärjestelykustannuksia ei tule.

10.7 Käyttökustannukset

10.7.1 Tilakustannukset (vuokra- ja ylläpitokustannukset)

Seuraavassa taulukossa esitetään arvioidut tilakustannukset.

Taulukko 5. Arvioidut tilakustannukset.

pääomakustannus			ylläpitokustannus			yhteensä		
€/v	€/kk	€/m ² /kk	€/v	€/kk	€/m ² /kk	€/v	€/kk	€/m ² /kk
770 177	64 181	26,22	198 720	16 560	6,76	968 897	80 741	32,98

10.7.2 Toiminnalliset kustannukset

Esiopetustoiminnan ja varhaiskasvatuksen kustannukset muodostuvat pääasiassa henkilöstökuluista:

- Uusi Pyörön päiväkotitoimitus (10R)
- Maunolanmäki (7R, sisältäen Pitkälahden esikoululaiset 3R)
- Tuuliviiri (5R)
- Kaarenhovi (5R)
- Takkapolku (6R, sisältäen esikoululaiset 3R)
- Kuoppamäki (4R)

21.11.2022

Päiväkotien Suopursu (6R) ja Petosenmutka (4R) poistuessa alueella on yhteensä 37 päiväkotiryhmää. Tähän perustuen henkilöstökulut ovat noin 4 013 000 €/v, jolloin mukaan on laskettu kasvattajien, apuhenkilökunnan ja kuuden päiväkodinjohtajan palkkakustannukset.

Kustannukset vähenevät pienyksiköiden toiminnallista kustannuksista mm. tukipalveluista (ruokakuljetukset, pyykkihuolto, laitoshuolto) sekä lisähenkilöstöressurssista. Luovuttaessa pienyksiköistä nämä kustannukset pienenevät. Lisäksi poistuvien päiväkotien vuoksi henkilöstökustannus pienenee yhden päiväkodinjohtajan verran.

11 AIKATAULU

Hankkeen aikataulu on riippuvainen valitusta hankemuodosta. Yhteistoiminnalliseen KVR-hankkeeseen perustuva aikataulu on esitetty seuraavassa taulukossa.

Taulukko 6. Hankkeen aikataulu (yhteistoiminnallisena) KVR-hankkeena. (Rakentamisaika 16 kk)

Hankevaihe	Aikataulu
Hankesuunnitelma Kop-lautakunnassa	12/2022
Hankesuunnitelman hyväksyminen kaupunginhallituksessa	1/2023
Osallistumishakemukset	02/2023
Neuvottelumenettely	3–5/2023
Urakkakilpailutus	6–7/2023
Lainvoimaisuus urakoitsijavalinnasta	8/2023
Toteutussuunnittelu-aika, rakennuslupahakemus	9/2023–1/2024
Rakentamisen valmistelu	1–3/2024
Rakentamisen aloitus	3/2024
Rakennus valmis ja luovutetaan käyttäjälle	06/2025
Kalustus valmis ja käyttöönotto	08/2025

12 RISKIARVOINTI

12.1 Rakennushankkeen toteuttamiseen liittyvät riskit

Rakennushankkeeseen liittyviä riskejä on yleisesti kuvattu liitteessä *Rakennushankkeen_riskit.docx*. Tällä hetkellä yleinen riskitekijä on maailmantilanteesta johtuva rakennustarvikkeiden hintojen nousu, ja vaikka palautumista onkin tapahtunut, niin edelleen hintojen liikkuminen on melko huonosti ennustettavissa. Hankkeessa kannattaa varautua 20–30 % hintojen nousuun vuoden sisällä.

Tässä hankesuunnitelmassa kuvattu toteutus ei sisällä erityisiä rakennuspaikasta, toteutusmuodosta tai toiminnasta johtuvia riskejä.

21.11.2022

13 HANKETYÖRYHMÄN ESITYS

Hanketyöryhmä esittää, että tämän hankesuunnitelman mukaisesti rakennetaan kymmenryhmäinen päiväkotirakennus, joka sijoitetaan osoitteeseen Pistokatu 5 (kiinteistötunnus 297-32-160-1). Rakennus tulee toteuttaa osin tai kokonaan puurakenteisena, jolloin se seuraa Kuopion kaupungin ilmastopoliittisessa ohjelmassa esitettyjä periaatteita.

Hanketyöryhmän puolesta

Seppo Niiranen

hankesuunnitteluarkkitehti
Kuopion Tilapalvelut

14 LIITTEET

PK_Pyörö_tilaohjelma.xlsx

PK_Pyörö_tavoitehinta_05082022.pdf

Pyörö_KE22-07393_0000088074_F.pdf

Rakennushankkeen_riskit.docx

15 VIITTEET

Asumisen rakentamisen eteneminen ja käyttöön otettavia 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. <http://publish.kuopio.fi/kokous/2019544273-3-1.PDF>

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

Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta.

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