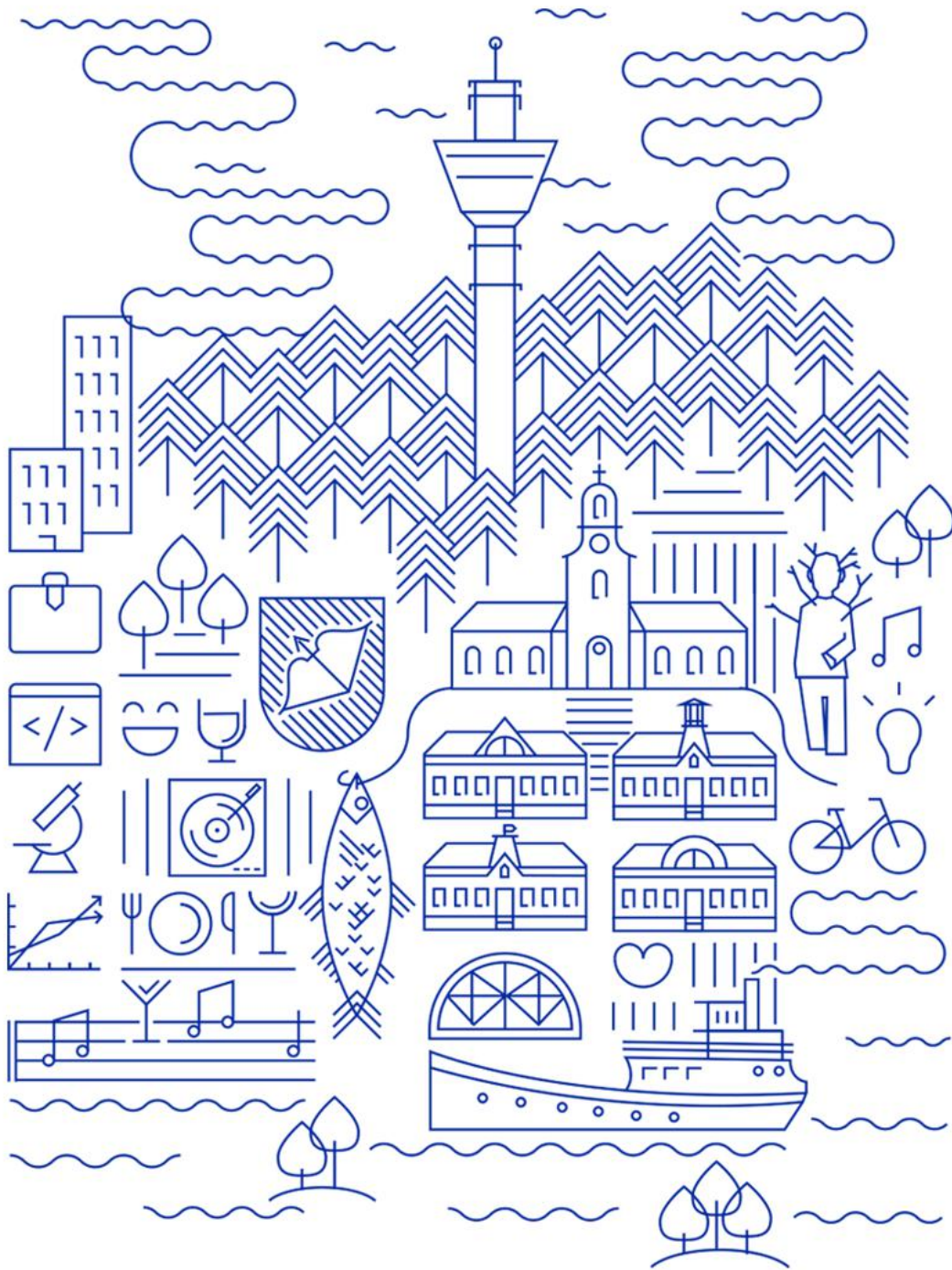


KUOPIO



Varhaiskasvatus

**Koillisen alueen osa II, Saarikellon päiväkodin
hankesuunnitelma**

SISÄLLYS

1	JOHDANTO	3
2	TAUSTATIEDOT	3
2.1	Verkostosuunnitelmat	3
2.2	Tarveselvitys	3
2.3	Väestöennusteet	5
2.3.1	Täydennysrakentaminen ja uudet asemakaava-alueet	5
3	TAVOITTEET	5
3.1	Kaupungin strategiset tavoitteet	5
3.2	Kaupunginosan vetovoima	5
3.3	Toiminnalliset tavoitteet	6
3.4	Rakennukselle asetetut tavoitteet	6
3.4.1	Palotekninen suunnittelu	8
4	NYKYTILANTEEN KUVAUS	8
4.1	Toimintojen nykytilanteen kuvaus	8
4.2	Yksityinen päiväkotitarjonta	8
4.3	Tilojen nykytilanteen kuvaus	9
5	TOIMINNALLINEN MALLI	10
5.1	Avoin päiväkotitoiminta ja kerhotoiminta	10
5.2	Yhteisruokailu	10
6	TILAOHJELMA JA TILAVAATIMUKSET	11
6.1	Tilapaikkatavoite	11
6.2	Tilaohjelma	12
6.3	Kalustus ja varustus	12
6.3.1	Käyttäjän erillishankinnat	12
6.4	Ulkoalueet	12
7	RATKAISUVAIHTOEHDOT	12
8	RAKENNUSPAIKAN TIEDOT	13
8.1	Kaavatilanne ja kaavamuutos	14
8.2	Rakennuksen sijoittuminen tontille	16
8.3	Melu ja ilmanlaatu	18
8.4	Rakennuspaikan pohjaolosuhteet	20
8.5	Pima-tutkimus	21
8.6	Liittymät (kaukolämpö, vesi, viemäri, sähkö, tietoliikenne, hulevesi)	21
8.7	Paikoitus ja liikenneyhteydet	21
8.8	Huomioonotettavaa	23
8.8.1	Korkeusasemat	23
8.8.2	Kosteusrasitus	23
8.8.3	Yhteys Luotipuistoon	23
8.8.4	Kaupunkikuva ja huoltoyhteys	23
9	HANKEJUOKSUTUS JA VÄISTÖTILAT	24
9.1	Hankejuoksutus	24
9.2	Väistötilat	24

10	HANKEKUSTANNUKSET	24
10.1	Hankkeen kokonaiskustannukset	24
10.1.1	Tavoitehinta-arvio	24
10.1.2	Prosenttitaide.....	25
10.1.3	Muut hankkeeseen liittyvät kustannukset	25
10.2	Rahoitus- ja hankintavaihtoehtojen vertailu.....	25
10.2.1	Tilahankintamallit.....	25
10.2.2	Valittu tilahankintamalli.....	26
10.2.3	Purkukustannukset	27
10.2.4	Käyttäjähankinnat.....	27
10.2.5	Toiminnan tilapäisjärjestelyjen kustannukset.....	27
10.3	Käyttökustannukset	27
10.3.1	Tilakustannukset (vuokra- ja ylläpitokustannukset)	27
10.3.2	Toiminnalliset kustannukset.....	27
11	AIKATAULU.....	28
12	RISKIARVOINTI.....	28
12.1	Rakennushankkeen toteuttamiseen liittyvät riskit	28
13	HANKETYÖRYHMÄN ESITYS	29
14	LIITTEET	29
15	VIITTEET.....	29

11.12.2023

1 JOHDANTO

Kaupunginjohtajan johtoryhmä on kokouksessaan 29.04.2022 päättänyt hankesuunnittelun käynnistämisestä.

Hanketyöryhmään on nimetty:

Seppo Niiranen, hankesuunnitteluarkkitehti, Tilapalvelut, puheenjohtaja
Tiina Mikkilä, varhaiskasvatuksen palvelupäällikkö, kop
Jaana Saavalainen, aluevastaava päiväkodinjohtaja, kop (1.8.2023 asti)
Jaana Mäntykenttä, hallinnon suunnittelija, kop
Simo Hiltunen, asiakkuuspäällikkö, Tilapalvelut

Lisäksi hanketyöhön ovat osallistuneet:

Tarja Hosionaho	tilahallintapäällikkö (1.9.2022 lähtien)
Minna Laurinen	rakennusterveysasiantuntija, Tilapalvelut
Jaakko Kallioniemi	kunnossapitoasiantuntija, Tilapalvelut
Päivi Silsten	kaavoitusinsinööri, Asemakaavoitus
Timo Könönen	kaavoitusinsinööri, Asemakaavoitus
Myllynen Hanna	suunnitteluinsinööri, Kt-suunnittelu
Martikkala Marja	maaperäinsinööri, Kt-suunnittelu
Huttunen Kari	suunnitteluhortonomi, Viher- ja virkistysaluesuunnittelu
Marko Väätäinen	rakennuttajapäällikkö, Tilapalvelut
Salla Miettunen	varhaiskasvatusyksikön johtaja, kop (1.8.2023 lähtien)
Marika Savukoski	kasvatusjohtaja, kop

Tämä hankesuunnitelma sisältää suunnitelman Kuopion koillisen (osa II) aluetta palvelevasta kuusiryhmäisestä (6R) päiväkodista, joka korvaa paikalta puretun Saarikellon vanhan päiväkodin ja tarjoaa hoitopaikat nyt väistötiloihin sijoitetuille lapsille sekä lähipalvelun alueen asiakkaille. Tässä hankesuunnitelmassa uudesta päiväkodista käytetään edelleen nimitystä Saarikellon päiväkot.

2 TAUSTATIEDOT

2.1 Verkostosuunnitelmat

Kuopion Päivähoidon verkostosuunnitelma on vuodelta 2011, jossa on esitetty päivähoitoverkosto vuoteen 2020. Lisäksi tila- ja palveluverkoston yhteistyöryhmä käy kuukausittain läpi ilmenneitä päivitystarpeita.

2.2 Tarveselvitys

Kasvun ja oppimisen palvelualue on laatinut tarveselvityksen Kuopion koillisen (osa II) alueen varhaiskasvatuksen ja perusopetuksen tarpeista. Tarveselvitys on hyväksytty kasvun ja oppimisen lautakunnassa 22.3.2022 § 18. Tarkastelualue sisältää Saarijärven, Linnanpellon, Männistön, Itkonniemen, Kelloniemen ja Inkilänmäen alueet.

Alueen varhaiskasvatuspalveluiden tarveselvityksen taustalla on ensisijaisesti Saarikellon päiväkotitilojen heikko tekninen kunto, jonka perusteella rakennukselle saatiin

11.12.2023

lainvoimainen purkulupa helmikuussa 2022 ja rakennuksen purkutyöt saatiin loppuun huhtikuussa 2022. Rakennuksessa toimineet ryhmät siirrettiin Linnanpellon päiväkotiin ja vanhaan Männistön päiväkotiin. Näistä päiväkodeista oli jo aiemmin päätetty luopua. Linnanpellon päiväkoti purettiin alkuvuonna 2022, jolloin lapsiryhmiä yhdistettiin vanhaan Männistön päiväkotiin ja uuden Männistön päiväkodin avoimelle varhaiskasvatustoiminnalle suunniteltuun tilaan. Saarikellon päiväkodin korvaaminen uudisrakennushankkeena antaa mahdollisuuden ryhmätilojen määrän lisäämiseen.



Kuva 1. Vanha saarikellon päiväkoti purettiin keväällä 2022.

Suurin osa alueen nykyisistä päiväkodeista toimii vanhoissa kiinteistöissä. Uusin päiväkodeista on Männistön päiväkoti, joka on rakennettu vuonna 2021. Kaikkia kiinteistöjä ei ole alun perin rakennettu päiväkotikäyttöön, joten tilat eivät kaikilta osin vastaa nykypäivän tarpeita ja varhaiskasvatussuunnitelmien tavoitteita.

Hyväksytty tarveselvitys esittää, että Saarikellon päiväkodin hankesuunnittelu aloitetaan tarveselvityksen pohjalta vähintään 5–6-ryhmäisenä, pysyvänä päiväkotikiinteistönä; lisäksi hankesuunnittelussa otetaan huomioon seuraavat tavoitteet:

- alueen päiväkotiverkostoa tutkitaan tarkemmin kiinteistöjen kunnan ja elinkaaren näkökulmasta
- löytää Saarikellon päiväkodille korvaava tilaratkaisu, jossa huomioidaan nykyiselle lapsimäärälle tarvittavat uudet pysyvät toimitilat sekä alueen lapsiennusteeseen perustuva lisätilatarve
- päiväkodin suunnittelussa otetaan huomioon ennakoivasti tontin rakennusoikeus; käyttömahdollisuudet vähintään 5–6-ryhmäiselle päiväkodille
- vieressä olevan, alueen asukkaiden virkistyskäyttöä palvelevan Luotipuiston toiminnallinen suunnittelu ja uuden päiväkodin leikkipihan suunnittelu etenevät yhteissuunnittelun periaatteilla edistäen kaupunkilaisten monimuotoista, hyvinvointia tukevaa tekemistä.

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

11.12.2023

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 kortteleilla sekä kehittää vanhoja asuinlähiöitä.

2.3.1 Täydennysrakentaminen ja uudet asemakaava-alueet

Kaupunginhallitus on hyväksynyt 14.6.2021 selvityksen *Asumisen rakentamisen eteneminen ja käyttöön otettavia alueita vuosina 2022–2026*. Selvityksen mukaan koillisella alueella Kelloniemi on merkitty suunnittelualueeksi. Kaavasunnittelun ohjelman mukaisesti lähivuosina Kelloniemeen (mukaan lukien Atrian alue) on tulossa asuinrakentamista, enintään 2000 asukasta. Mahdollisesti myös Itkonniemeen tulee myöhemmin lisärakentamista, samoin vanhan aseman seudulle täydennysrakentamista.

Nyt kohteena oleva rakennuspaikka on myös merkitty selvitykseen täydennysrakentamis-kohteena, ja on odotettavissa, että lähikiinteistöille tulee vähäisessä määrin asuinrakentamista.

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 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.

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 Kaupunginosan vetovoima

Saarijärvi on osa Linnanpellon kaupunginosaa ja jakautuu 1960-luvulla rakennettuun A-alueeseen (Tiihotar) ja 1970-luvulla rakennettuun Saarijärvi-B-alueeseen. Rakennuskanta on pääosin alkuperäistä ja palvelut B-alueella, jonne hankkeen päiväkotijono sijoittuu, ovat vähäisiä.

11.12.2023

Merkittävin kohde alueella on Männistön Pyhän Johanneksen kirkko seurakuntasaleineen ja takkahuoneineen.

Uusi päiväkotikeskeisine sijainteineen parantaa merkittävästi alueen palveluita ja kohentaa myös kaupunginosan imagoa. Tällöin myös avoin päiväkotitoiminta sekä kaupunkilaisten käytettävissä olevat kerho- ja salitilat yhdessä Luotipuiston keskusleikkipaikan kanssa ovat merkittävä osa kaupunginosatoimintaa ja nostavat alueen arvoa erityisesti lapsiperheiden parissa.

3.3 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. Rakennetulla ympäristöllä voidaan merkittävällä tavalla tukea näitä pyrkimyksiä ja sen tulee olla suunnittelun tärkein tavoite.

Lapsen oppimisympäristön on lapsen ikä ja kehitys huomioon ottaen oltava:

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

Toimintaympäristön keskeisin edellytys on leikin itseisarvon ymmärtäminen lapselle ominaisimpana tapana toimia ja oppia. 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. Leikkiminen ja oppiminen tapahtuu niin sisätiloissa kuin ulkona, joten myös leikkipihan järjestelyillä on tärkeä rooli osana päiväkodin kokonaisvaltaista suunnittelua. Lapsen mahdolliset toiminnalliset rajoitteet otetaan huomioon rakentamalla päiväkotirakennukset esteettömiksi sekä järjestämällä tarvittavia tukipalveluita. Toiminnallisessa suunnittelussa huomioidaan myös henkilökunnan työympäristö ja sen ergonomia.

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

3.4 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

11.12.2023

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
- teknisissä asiakirjoissa määritelty energiatehokkuus (A-energialuokka)
- rakennus suunnitellaan ja toteutetaan pitkäkestoisesti tiiviiksi; huomiota tulee kiinnittää erityisesti rakennusosien liittymiin ja läpivientikohtiin
- kosteuden hallinta ja kosteusvaurioiden ehkäisy, erityisesti maanvastaisten seinien kohdalla
- sisäilmaston vähimmäisvaatimus *Sisäilmastoluokitus 2018:n* sisäilmastoluokka S2 vähintään toiminta- ja työtiloissa
- varaudutaan rakennuksen lämmönsäätelyn kasvaviin vaatimuksiin; koneellista jäädytystä käytetään, jos simulointi osoittaa, etteivät rakenteelliset ratkaisut riitä
- toimintatilojen välinen riittävä äänieristys ja niiden meluisuuden vähentäminen tilaratkaisuin ja akustoimalla (B-luokka, kriittisissä tiloissa A-luokka); toteutussuunnittelun 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 voidaan toteuttaa kustannustehokkaasti ja laadukkaasti. Huolto-ohjelma liitetietoineen laaditaan sähköiseen huoltokirjaan.

Pihan istutukset ja nurmikat sekä erilaiset päällysteet turva-alustoineen muodostavat tärkeän osan ulkotilojen viihtyisyydestä. 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 leikkipihojen aidan viereen.

Sekä rakennuksen että oleskelualueiden aurinkosuojaukseen tulee kiinnittää huomiota. Olemassa olevia puita säästetään ja suojataan rakentamisen ajaksi mahdollisuuksien mukaan, koska niiden tarjoama suoja leikkipihoilla 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 käyttö määrän kehitystä kaupungin rakennuksissa seurataan vuosittain.

Lisäksi rakennushankkeessa tulee arvioida, onko **aurinkopaneeleiden** hyödyntäminen rakennuskohteessa kannattavaa.

11.12.2023

3.4.1 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

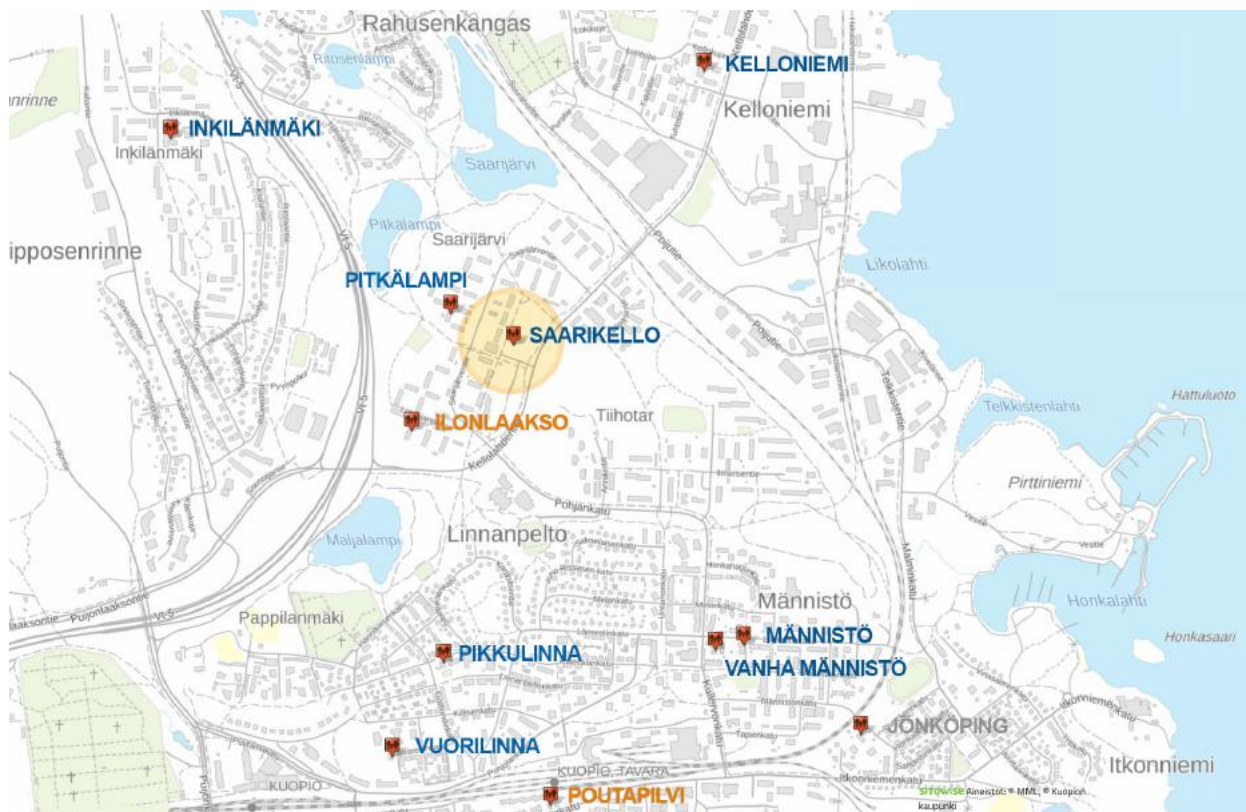
4.1 Toimintojen nykytilanteen kuvaus

Koillisella alueella päiväkodeissa toimii syksyllä 2023 yhteensä 32 päivähoitoryhmää, joissa oli yhteensä 517 lasta. Lisäksi 2 lasta on perhepäivähoidossa. Täyttöaste prosentit ovat pääsääntöisesti lähellä 100 %.

Yhteensä Saarijärven alueella tilatarve vuoteen 2025 mennessä on n. kuudelle lapsiryhmälle.

4.2 Yksityinen päiväkotitarjonta

Koillisella alueella toimii Ilonlaakson päiväkoti 300 metrin päässä Saarikellon päiväkodin tontista. Seuraavaksi lähimmät yksityiset päiväkodit ovat junaradan eteläpuolella 2 kilometriä Saarikellon päiväkodin tontista etelään ja moottoritien varrella 2 kilometriä Saarikellon päiväkodin tontista pohjoiseen.



Kuva 2. Alueella sijaitsevat päiväkodit. Yksityiset päiväkodit on nimetty oranssilla värillä.



4.3 Tilojen nykytilanteen kuvaus

Männistön uutta päiväkotia lukuun ottamatta rakennuksiin kohdistuu lähivuosina merkittäviä peruskorjaustarpeita. Peruskorjaustarpeet ovat niin laajoja, että korjauksia ei ole mahdollista tehdä toiminnan ohessa, esimerkiksi kesäaikoina. Lisäksi alueella on umpeutumassa kahden yksikön määräaikaiset vuokrasopimukset.

Kuopion koillisella alueella toimivat päiväkodit ja niiden peruskorjaustarve on koottu taulukkoon 1.

Taulukko 1. Kuopion koillisella alueella toimivat päiväkodit ja niiden peruskorjaustarve.

Kohde	Peruskorjaus	Omistus	Muut tiedot
Saarikello 	2022	kaupunki	Poistettu käytöstä ja rakennus purettu. Asemakaavamuutos käynnissä, kaavamuutos 5–6 ryhmäiselle päiväkodille.
Inkilänmäki 4R 	2024	kaupunki	1982, ei peruskorjauksia. Tarve peruskorjaukselle/uusimiselle. Tarveselvitys käynnistetty.
Inkilänmäen esiopetus Kettulan koululla 2R 	2024	kaupunki	Koulun yhteydessä sijaitseva huonokuntainen viipalerakennus. Koulurakennus tullaan uusimaan, mutta tarveselvitystä ja hankesuunnitelmaa ei ole vielä tehty.
Kelloniemi 2R 	2025	NiKu	Kerrostalon huoneisto, aloittanut 2007 Rakennus 1975, perusparannus 2005 Sijainnillisesti hyvä, mutta kohteesta voidaan luopua kunnan puolesta sopimuksen päättyessä. Vuokrasopimus voi päättyä aikaisintaan 15.2.2025.
Pitkälampi 2R 	2030	NiKu	Kerrostalon huoneisto (talo B) Rakennettu 1974, peruskorjaus 2005 Vuokrasopimus päättyy 30.9.2030.
Vuorilinna 4R 	2030	kaupunki	Sisältyy ns. Sokeainkoulun asemakaava-alueeseen. Alue tarkoitus myydä ja pk jatkaa vuokralaisena alustavan keskustelun mukaan n. 10 vuotta. Muutettu päiväkodiksi 2018
Pikkulinna (kuuluu Vuorilinnaan) 4R 	-	Vuokrattu viipale Parmaco Oy	Määräaikaisella vuokrasopimuksella Linnanpellon koulun tontilla Vuokrasopimus 31.5.2028 saakka. Kohteen jatko tutkittava rakennusluvan näkökulmasta. Nyt tilapäinen lupa.
Männistö 8R 	-	Vuokrattu uudisrakennus Hoivatilat Oyj	Valmistunut 2021 Vuokrasopimus 30.7.2041 saakka.

 <p>Vanha Männistö</p>	2023	kaupunki	Poistuu verkostosta ja siirtyy kiinteistökehitykseen. Toimii toistaiseksi Saarikellon päiväkodin väliaikaistilana.
 <p>Jönköping</p>	–	kaupunki	Poistunut verkostosta ja siirtyy kiinteistökehitykseen.

5 TOIMINNALLINEN MALLI

Kuopion kaupunki on laatinut päiväkotikonseptin, joka on päivitetty 2023. 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 esitetty Suomen rakentamismääräyskokoelmassa ja RT-kortistossa. Näitä ohjeita on täydennetty tässä asiakirjassa ja erillisessä tarjouskilpailuvaiheessa laadittavassa *Tekniset ja toiminnalliset vaatimukset* -asiakirjassa.

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. Avoimen päiväkodin toiminnallisia tarpeita on tarkennettu päiväkotikonseptin hyväksymisen jälkeen.

Avoimessa päiväkodissa alle kouluikäiset lapset voivat yhdessä vanhempiensa kanssa esim. leikkiä, laulaa, askarrella, maalata ja muovailia 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 märkätiloineen. Ryhmä ruokailee kerhotilassa. Ruokahuoltoa varten on erillinen kotikeittiötila. Myös muut päiväkotiryhmät voivat käyttää kerhotilaa ruokailuun, jos eivät ruokaile kotialueella.

5.2 Yhteisruokailu

Saarikellon päiväkotiin ei rakenneta yhteisruokailun mahdollistavaa ruokasalia, vaan ruokailu tapahtuu pienempien päiväkotien tapaan ryhmätiloissa ja avoimen päiväkodin osalta tarvittaessa kerhotilassa.

11.12.2023

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.

Päiväkoti	Tilapaikat 25.10.2023	
	Nykytila	Tavoite
Saarikello 6R	–	99 3x12 + 3x21
Saarikello 3R	48 1x12, 1x 15, 1x 21	Uusi Saarikello
Saarikellon esiopetus 3R (Kalevalan koulu)	49 1x21, 2x 14	56 2x21, 1x14
Inkilänmäki 4R	52 2x15 + 1x10 + 1x12	52 * 2x15 + 1x10 + 1x12
Inkilänmäen esiopetus 2R (Kettulan koulu)	35 1x21, 1x 14	35 1x21, 1x 14
Kelloniemi 2R	33 1x12, 1x21	33 1x12, 1x21
Pitkälampi 2R	33 1x12 +1x21	33 1x12 +1x21
Vuorilinna 4R	75 1x12, 3x21	75 1x12, 3x21
Pikkulinna 4R (osa Vuorilinnaa)	75 1x12, 3x21	75 1x12, 3x21
Männistö 8R	117 2x12, 4x21, 2x28	117 2x12, 4x21, 2x28
YHTEENSÄ	517 32R	575 35R

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 ryhmäkoko pienempi

* Inkilänmäen varhaiskasvatuksen tarveselvitys alkanut

Ilmanvaihto mitoitetaan tilakohtaisesti henkilömäärän mukaan 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*).

Sisäilmaluokka tulee olla vähintään toiminta- ja työtiloissa S2.

11.12.2023

6.2 Tilaohjelma

Hankkeen tilaohjelma on liitteenä. Päiväkodin tilamitoituksessa noudatetaan Kuopion kaupungin päiväkotikonseptin mitoitusperiaatteita. Tilaohjelman mukainen hankkeen laajuus on bruttoalana 1750 brm² sisältäen kylmät varastot ja jätetilan 58 brm². Hankkeeseen käytetty kerrosala on yhteensä noin 1 630 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:

- 3 kotialuetta – pienet (12 tilapaikkaa kussakin)
- 3 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* ja/tai hankintarajataulukossa.

6.4 Ulkoalueet

Leikkipihan kokotavoite on vähintään 1760 m² (15 m²/tilapaikka), joka voidaan jakaa useampaan osaan (isojen ja pienten alue, koontipiha). Päiväkotiryhmät käyttävät myös välittömästi päiväkodin tontin pohjoispuolella sijaitsevaa Luotipuistoa toimintaansa.

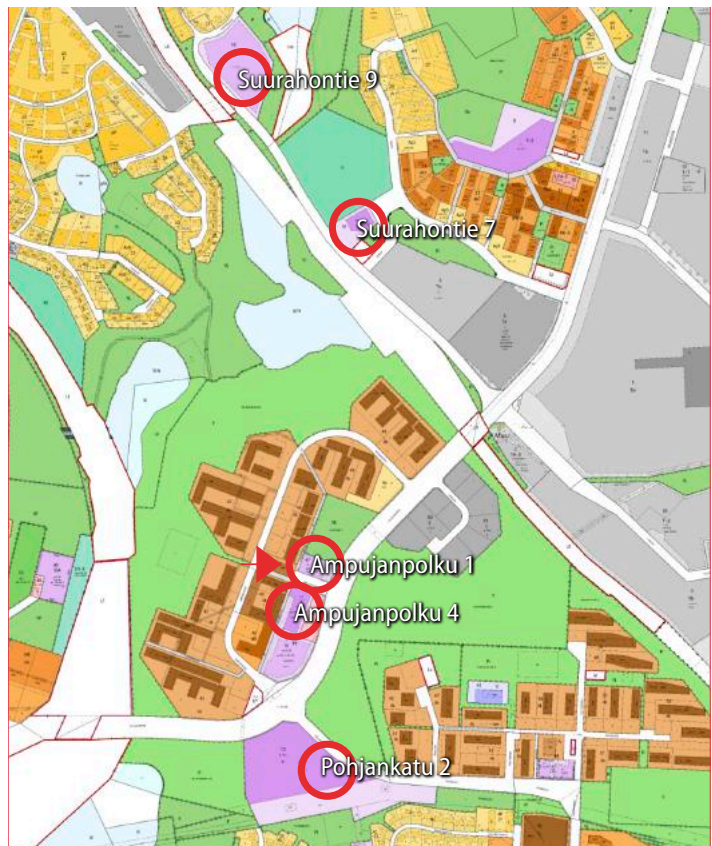
Saatto- ja huoltoliikenne suunnitellaan siten, että toiminta on turvallista, mieluusti erottaen ne toisistaan. Jalankulku- ja kevyt liikenne erotetaan ajoneuvoliikenteestä. Auto- ja pyöräpaikotus käsitellään kohdassa *8.5 Paikoitus ja liikenneyhteydät*.

7 RATKAISUVAIHTOEHDOT

Jo tarveselvityksessä pidettiin vanhan Saarikellon päiväkodin tonttia (Ampujanpolku 1) parhaana sijaintina uudelle päiväkodille. Hankesuunnitteluryhmä tutki kuitenkin myös lähistön muita sijoitusvaihtoehtoja:

- Ampujanpolku 4, kiinteistötunnus 297-11-49-3, kaavamerkintä Y, rakennusoikeus 1 698 kem²: tontilla on jyrkkä rinne ja on rakentamiseen hankalasti soveltuva
- Pohjankatu 2, Kalevalan koulun tontti, kiinteistötunnus 297-11-40-2, kaavamerkintä YO: vaikka tontilla on runsaasti käyttämätöntä rakennusoikeutta, korkeuserojen vuoksi lisärakentaminen tontille on hankalaa ja kallista
- Suurahontie 7, kiinteistötunnus 297-23-18-2, kaavamerkintä Y-1, rakennusoikeus 2 014 kem²; kappelitontti: ei sovellu päiväkotikäyttöön
- Suurahontie 9, kiinteistötunnus 297-405-2-182, kaavamerkintä Y, rakennusoikeus 7 891 kem², liian kaukana Saarijärven alueesta.

Hanketyöryhmä päätyi jatkamaan suunnittelua vanhalle **Saarikellon tontille** (Ampujanpolku 1). Tällä tontilla punnittiin rakennuksen sijaintia kahdesta vaihtoehdosta, joko vanhan rakennuksen paikalle Tähtääjänpolun varteen, tai Kellolahdentien puolelle (ks. 8.2 *Melu ja ilmanlaatu*).



Kuva 3. Tutkitut sijaintivaihtoehdot ovat alueella sijaitsevia Y-tontteja.

8 RAKENNUSPAIKAN TIEDOT

Sijoituspaikan tiedot:

- katuosoite Ampujanpolku 1
- kiinteistötunnus 297-11-47-2
- tontin pinta-ala ennen kaavamuutosta 2886 m², haetun kaavamuutoksen jälkeen noin 5056 m²
- rakennusoikeus ennen kaavamuutosta 600 kem², haetun kaavamuutoksen jälkeen 1900 kem².

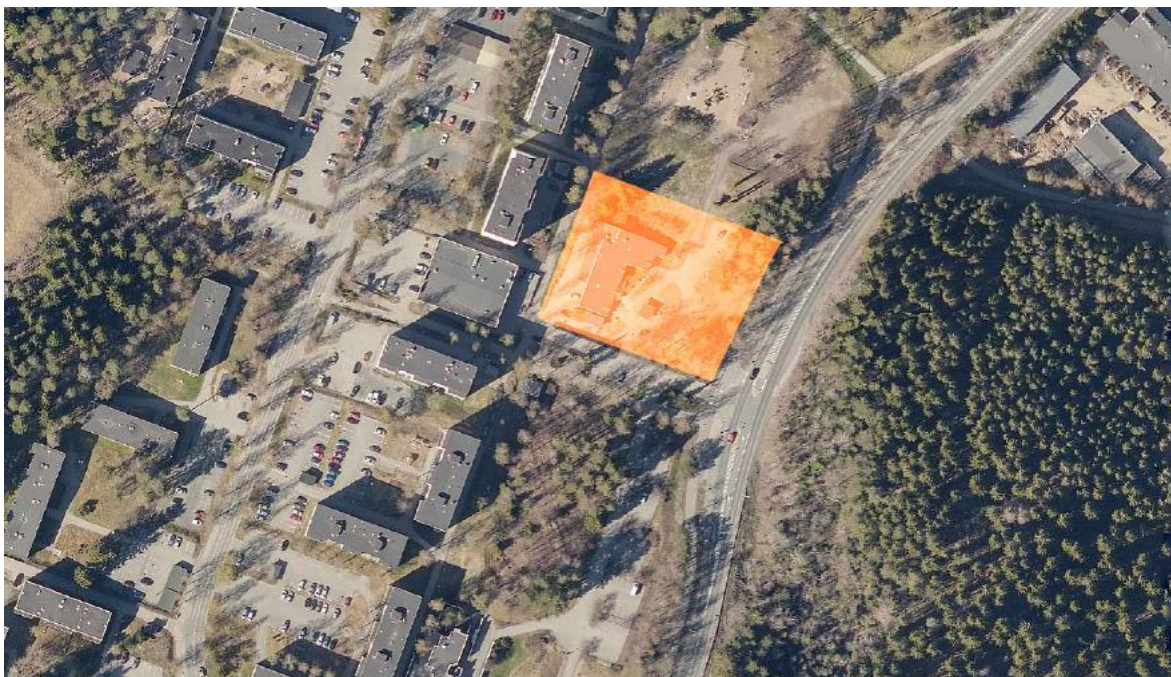
Tontti sijaitsee Kellolahdentien varrella. Alueen ympäri kiertää Saarijärventie, jonka varteen on sijoitettu pääosin 1970-luvulla rakennettuja asuinkerrostaloja. Suoraan länsipuolella on päivittäistavarakauppa, jolle kiinteistölle harkittiin asemakaavamuutosta samassa yhteydessä kuin päiväkotihankekin. Pohjoispuolella sijaitsee Luotipuisto, jossa on lapsille tarkoitettu liikuntapaikka. Eteläpuolella sijaitsee pieni ravintolarakennus jyrkähkön puistokäytössä olevan Y-tontin reunassa, sekä Männistön Pyhän Johanneksen kirkon paikoitusalue. Itäpuolella, Kellolahdentien toisella puolella sijaitsee jotakuinkin luonnontilainen Tiihottaren puisto.

Tontilla sijaitsi aiemmin Saarikellon vanha päiväkotikoti, joka purettiin keväällä 2022 heikon kunnan takia. Rakennuksessa toimineet ryhmät siirrettiin Linnanpellon ja Männistön päiväkoteihin.

11.12.2023



Kuva 5. Saarikellon tontti, kuva Ampujanpolun ja Tähtääjänpolun risteyksestä.



Kuva 6. Saarikellon päiväkodin alue, ilmapäät.

8.1 Kaavatilanne ja kaavamuutos

Alueen asemakaava on vuodelta 1986. Tontin asemakaavamerkintä on YL (julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue) ja kerrosluku 2. Tontin rakennusoikeus on 600 kem² ja autopaikkavaatimus 1 ap/150 kem².

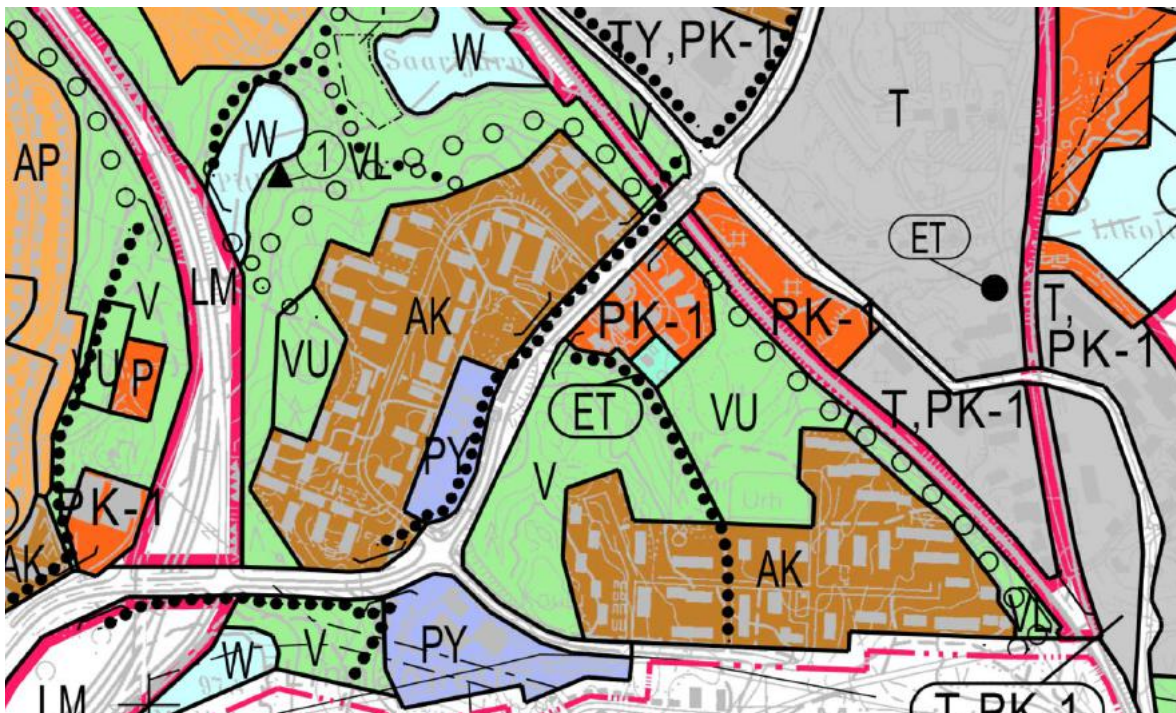
Tontin koko ja asemakaavamääräykset eivät salli riittävän suuren päiväkodin rakentamista. Tämän vuoksi päätettiin tontille hakea asemakaavamuutosta. Tavoitteena on siirtää tontin rajaa pohjoiseen Luotipuiston puolelle 19,5 metriä ja 3 metriä etelään Ampujanpolun katualueelle ja osin itään katualueelle 3–10 metriä, ja näin saada tontille noin 2170 m² lisäpinta-alaa. Tällöin lopullinen tontin pinta-ala on noin 5056 m². Suurimmaksi sallituksi kerrosalamääräksi tavoitellaan 1900 kem², jolloin tehokkuusluvaksi tulee e=0,38.

Asemakaavoitus suhtautui hankkeeseen myönteisesti ja laajensi kaavatarkastelualueutta käsittämään myös pohjoispuolella olevan Luotipuiston alueen (kaavamerkintä VK; leikkikenttä) ja länsipuolella sijaitsevan vähittäistavarakaupalle tarkoitetun kiinteistön (kaavamerkintä AL, 2 kerrosta, 1000 kem²), joista jälkimmäisestä kuitenkin luovuttiin kiinteistön omistajan harkittua kiinteistön tarpeita uudelleen.

Viher- ja virkistysaluesuunnittelulta, katusuunnittelulta, tonttipalveluilta ja kiinteistönmuodostuspalveluilta tiedusteltiin kiinteistön rajojen muutoksesta ja muutokselle ei nähty esteitä. Luotipuistoon toteutettiin 2022–23 korjaus- ja kehitystoimia, joilla sen käyttöä leikkipuistona edistettiin. Suunnitelmissa otettiin huomioon päiväkodin kiinteistön laajennus Luotipuiston puolelle.

Asemakaavamuuotos on tällä hetkellä tekeillä ja valmistuu arvion mukaan keväällä 2024.

Vuonna 2000 vahvistetussa keskeisen kaupunkialueen yleiskaavassa alue on merkitty PY (julkisten palvelujen ja hallinnon alue).

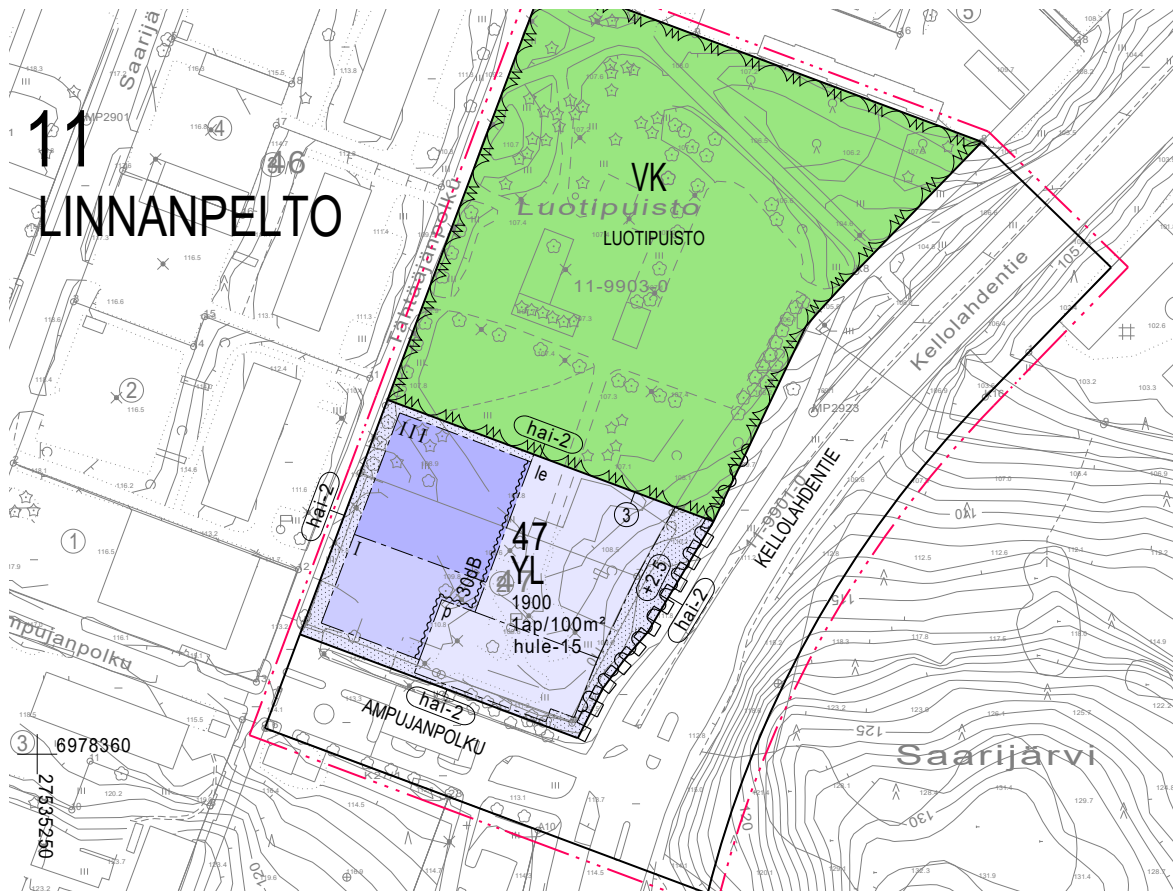


Kuva 9. Ote Saarikellon päiväkodin alueen yleiskaavasta.



Kuva 7. Ote nykyisestä asemakaavasta. Asemakaavasta on vireillä päivitys, jossa päiväkodin tonttia laajennetaan.

11.12.2023



Kuva 8. Ote Saarikellon päiväkodin alueen uuden asemakaavan luonnoksesta.

8.2 Rakennuksen sijoittuminen tontille

Uudisrakennuksen sijainniksi tontilla harkittiin useita vaihtoehtoja.

Kellolahdentien reunaan sijoittamalla saataisiin kaupunkikuvallisesti hyvä lopputulos ja rakennuksen massa suojaisi leikkipihaa liikenteen melulta. Tämä sijainti todettiin kuitenkin rinneratkaisuna hankalaksi ja erityisiä kosteusriskejä tuottavaksi. Osa tiloista jouduttaisiin toteuttamaan maanvastaisin seinin, joita vastaan kohdistuisi merkittävä kosteusrasitus ylärinteestä valuvasta vedestä. Rinneratkaisu aiheuttaisi kustannusten kasvua ja tilatehokkuuden heikkenemistä, koska käyttötiloja ei voida ikkunattomina sijoittaa rinteen puolelle.

Tontille poikittaisesti sijoittuvat vaihtoehdot hylättiin toiminnallisesti hankalina.

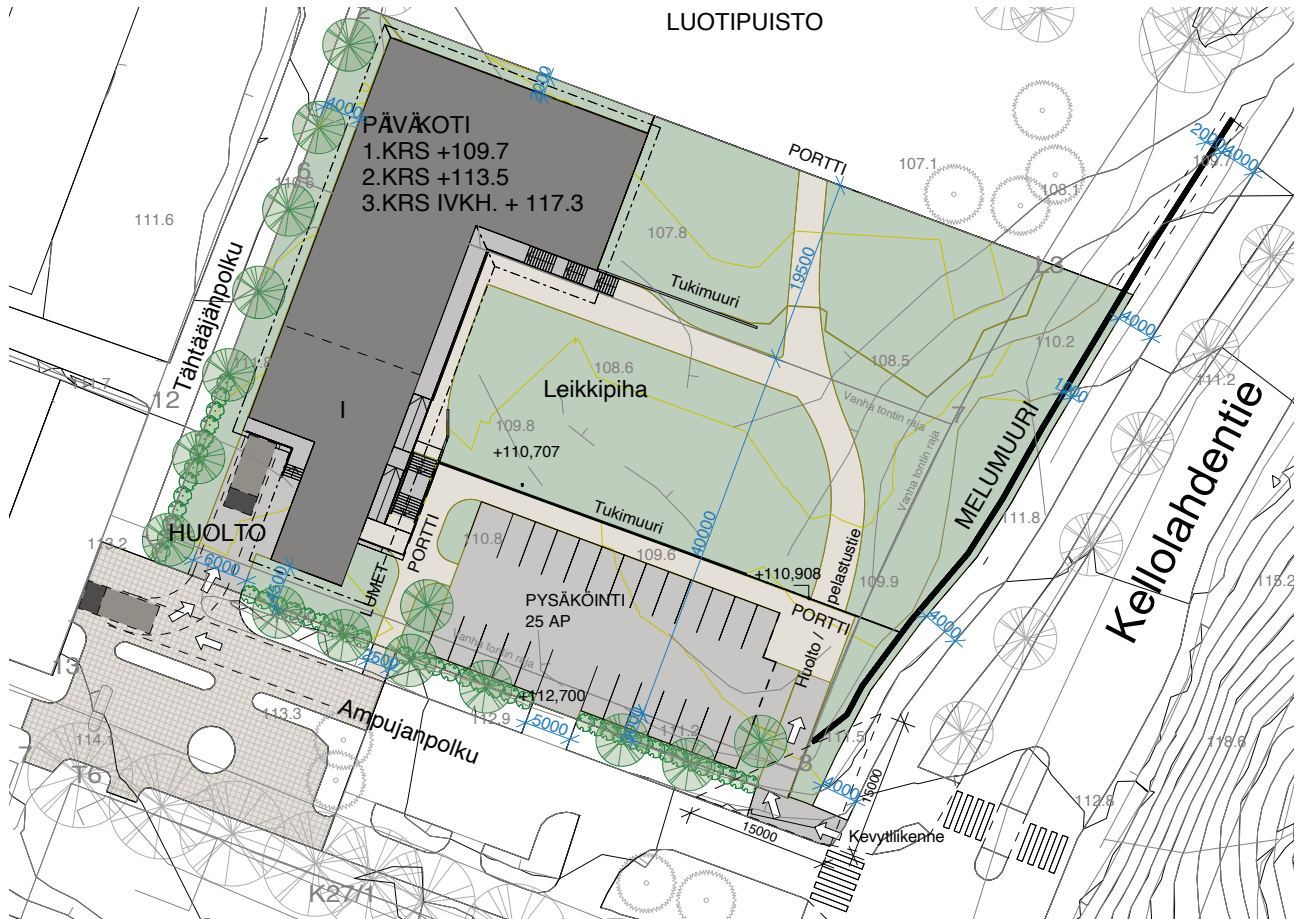
Rakennuksen paikaksi valittiin tontin Tähtääjänpolun puoleinen osa, jossa myös purettu päiväkotijoukko sijaitsee. Valitulla rakennuspaikalla voidaan maanvastaisien seinien määrä minimoida eivätkä ne ole jyrkkää rinnettä vasten, mikä vähentää rakennukseen kohdistuvaa kosteusrasitusta. Korkeusasemien hallinta niin ympäröivien kulkuväylien, rakennuksen kuin pihankin suhteen vaatii kuitenkin edelleen täyttöjä, pengerryksiä ja tukimuureja.

Kellolahdentien liikennemelu vaatii meluidan rakentamista.

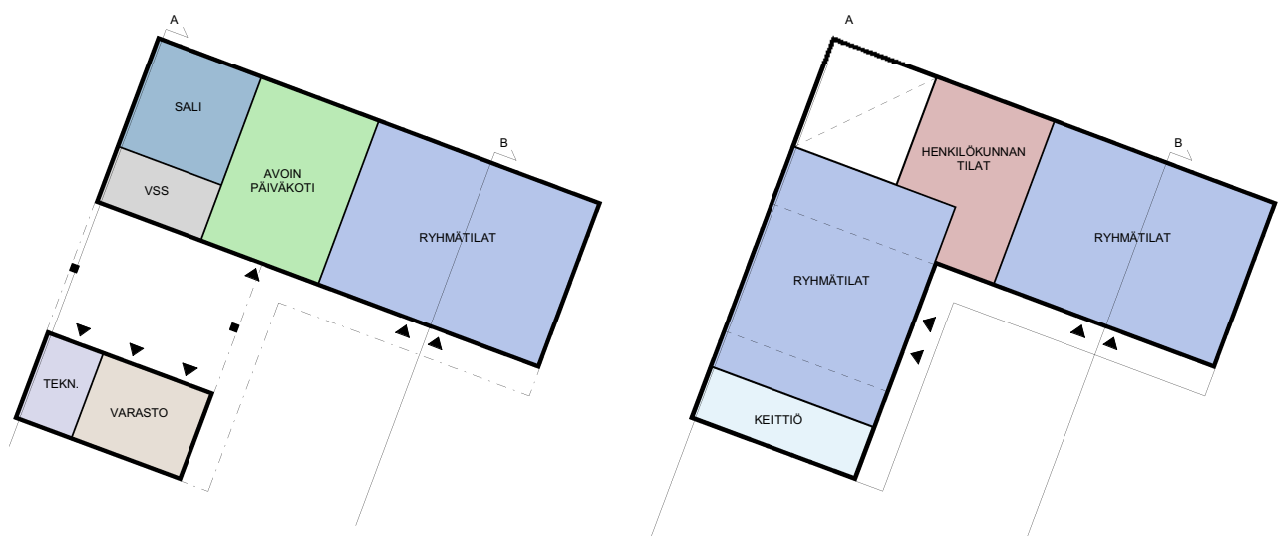
Tontin ahtauden vuoksi päiväkotijoukko tulee rakentaa kaksikerroksisena, minkä kaava myös sallii. Kaavatyössä otettiin myös huomioon mahdollisuus sijoittaa ilmanvaihtokonehuone kolmanteen kerrokseen.

11.12.2023

Tontin eteläpuolelta valuvat hulevedet ohjataan Kellolahdentien puolelta päiväkotirakennuksen ja piha-alueen ohi; pääosin vesi pyritään imeyttämään ja kuljettamaan täyttömaakerroksessa tontin ali. Suuremmat hulevesimäärät, esimerkiksi rankkasateiden aikaan, voivat kulkea pihamaan kautta tontin ylitse Luotipuistoon.



Kuva 10. Rakennuksen ja toimintojen sijoittuminen tontille, ehdotuspiirustus. Kuva Arkkitehtitoimisto ON Oy.



Kuva 11. Periaatepiirustus päiväkotirakennuksen 1. ja 2. kerroksesta, jolla tutkittiin tarvittavien tilojen sijoittumista rakennuksessa.

11.12.2023



Kuva 12. Havainnekuva Kellolahdentien ja Ampujanpolun risteyksestä. Kuva Arkkitehtitoimisto ON Oy.

8.3 Melu ja ilmanlaatu

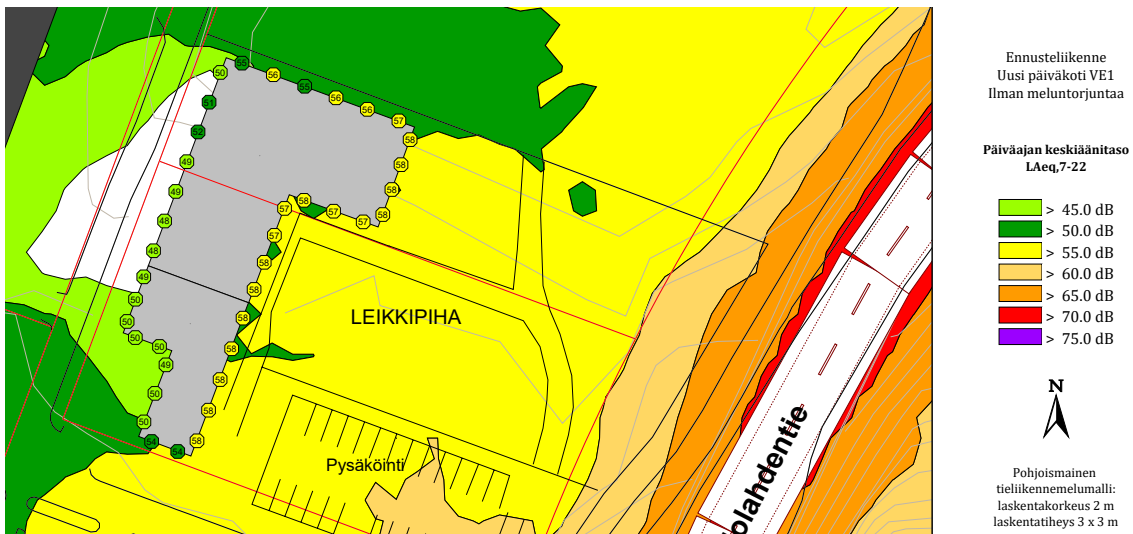
Paikkatietopalvelussa olevan melukartan perusteella tontin melutaso on valtaosin 55–60 dB, ja tontin luoteisnurkassa 50–55 dB, pienessä osassa 45–50 dB (kuva 7). Tämä tarkoittaa, että jotta leikkipihalle saataisiin alle 55 dB melutaso, joudutaan Kellolahdentien varteen sijoittamaan melua torjuvia rakenteita, joko itse päiväkotirakennus tai meluaita.

Meluolosuhteista tehtiin mallinnuksia, joissa tarkasteltiin olosuhteiden muuttumista erilaisilla rakennuksen ja meluaidan sijoitusvaihtoehdoilla. Hanketyöryhmä päätyi esittämään meluaidan sijoittamista lähelle kevyenliikenteen väylää, jolloin aita sijoittuisi rinteen yläosaan eikä se tarvitsisi olla suhteettoman korkea. Esitettyyn paikkaan sijoittamalla meluaidan korkeus on noin 2,5 metriä maanpinnasta.

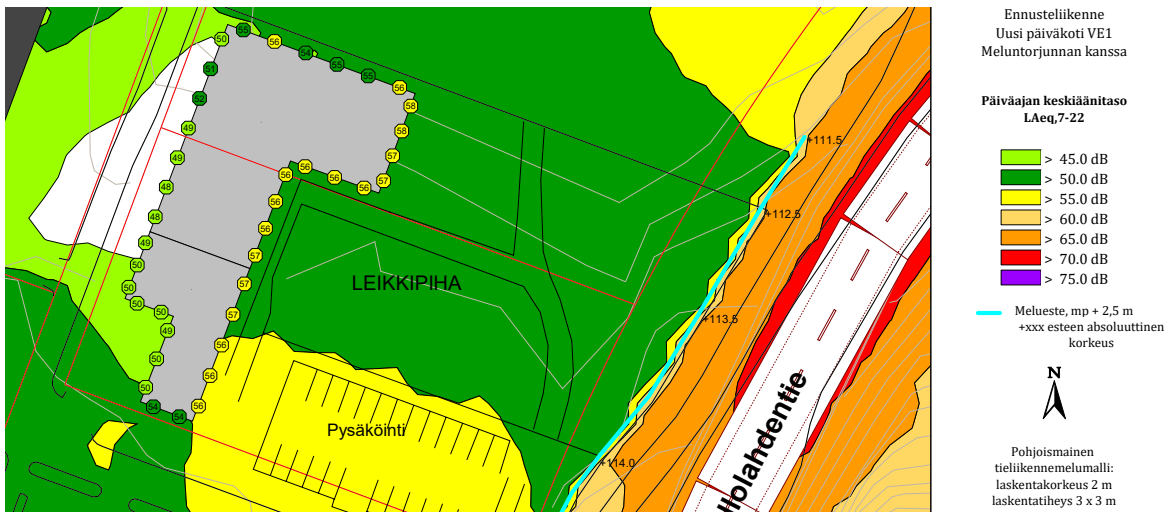
Katusuunnittelu esitti, että katualueesta voitaisiin liittää osa päiväkotitonttiin, jolloin valtaosa meluaidasta olisi päiväkotikiinteistön alueella, ja katualueelle jäisi kevyen liikenteen väylän viereen vain lumen auraamiseen tarvittava alue. Koska meluaita ulottuu pohjoissuunnassa päiväkodin tontin ohi Luotipuiston kohdalla, myös Luotipuiston tontin rajaa siirretään katualueelle päin.

Meluaidan rakentamisesta ja ylläpidosta tulee tältä osin tehdä puisto-osaston kanssa eri sopimus. KT-suunnittelu arvioi myös paraikaa melusuojauksen tarvetta Luotipuiston osalta ja on nähtävissä, että meluaitahankkeet voidaan yhdistää.

Paikkatiedon ilmanlaatuaineiston perusteella ilmanlaadussa (NO₂=40–50 µg/m³, PM₁₀=30–40 µg/m³, PM₂₅=15–20 µg/m³ vuorokausiarvo) ei ole päiväkodin toiminnan kannalta poikkeavia pitoisuuksia. Kaavatyötä varten hankittiin myös alueelliselta ympäristönsuojelulta lausunto, jonka mukaan pitoisuudet alittavat kansalliset ohjearvot ja raja-arvot (ympäristönsuojelutarkastaja Erkki Pärjälä: *Ilmanlaatukuvaus Saarijärven päiväkodin asemakaava-alue 190723.pdf*).



Kuva 13. Melutasot, kun rakennus sijoitetaan Tähtääjänpolun varteen ilman melusuojuuksia. Leikkihihan tulisi sijoittua vihreälle alueelle.



Kuva 14. Melutasot, kun rakennus sijoitetaan Tähtääjänpolun varteen ja melusuoja-aita sijoitetaan lähelle kevyen liikenteen väylää.



Kuva 15. Melumuri nähtynä Kellolahdentieltä etelää kohti. Kuva Arkkitehtitoimisto ON Oy.

11.12.2023

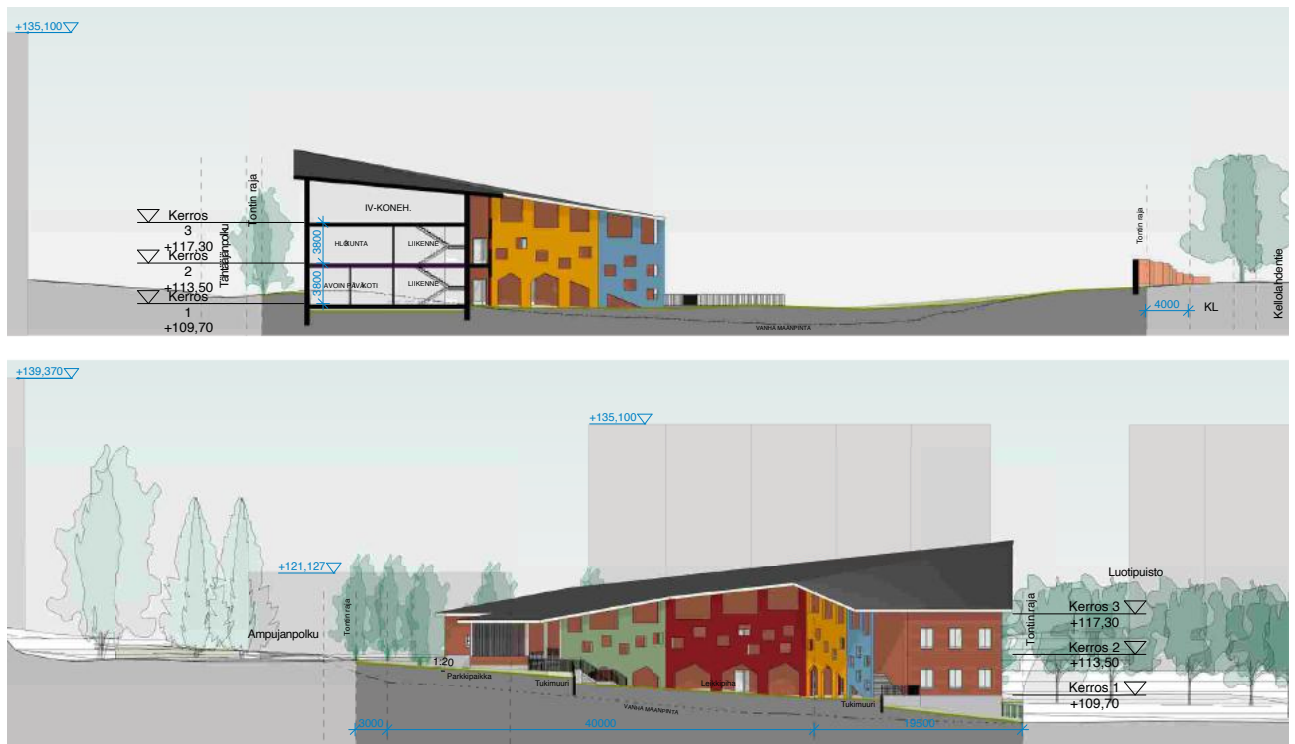
8.4 Rakennuspaikan pohjaolosuhteet

Rakennuspaikan maapohja on pehmeä ja osin täyttömaata. Paikalla on jossain vaiheessa sijainnut kosteikko. Afry Oy:n tekemän pohjatutkimuslausunnon mukaan (lyhennelmä, ks. *PK Saarikello Pohjatutkimuslausunto.pdf*):

Alueelle on aiemmin tehty täyttöjä. Pääosin täytöt sijoittuvat tontin itälaitaan Kellolahdentien viereen ja lounaisnurkassa sijainneen puretun päiväkodin läheisyyteen. Täyttöjen paksuus vaihtelee pohjatutkimusten perusteella noin 1,0...2,5 m välillä. Täyttö on keskitiiviistä tiiviiseen vaihtelevaa soraista hiekkamoreenia. Puretun päiväkodin kohdalla täyttö on löyhtynyt purkutöiden johdosta noin tasolle +106,0...+107,0 asti. Tontin länsireunassa Tähtääjänpolun vieressä pohjamaa on keskitiiviistä tiiviiseen vaihtelevaa soraista hiekkamoreenia ja hiekkamoreenia. Tontin keskiosassa täyttöjen alla pohjamaa on löyhää silttistä hiekkamoreenia ja hiekkaista silttimoreenia noin 2,0...3,0 m kerroksena. Tämän alla alkaa keskitiiviistä tiiviiseen vaihteleva moreenikerros. Kairaukset päättyivät 1,8–9,9 m syvyydellä maanpinnasta kiviin, lohkaraisiin tai kalliopintaan. Kuopion kaupungin aiemmin tekemien porakonekairausten perusteella kalliopinta sijaitsee noin tasolla +96,7...+101,1 ollen noin 8,0–10,2 m syvyydellä maanpinnasta.

Päiväkoti ehdotetaan perustettavaksi lyöntitukipaaluille. Paaluina ehdotetaan käytettäväksi 250 x 250 mm² kokoisia teräsbetonipaaluja. Paalutustyö on ehdottomasti aloitettava koepaalutuksella lyömällä koepaaluja eripuolille rakennuspohjaa. Rakennuksen lattia on rakennettava kantavana rakenteena. Lattian alle on ylimmäksi kerrokseksi rakennettava salaojituskerros.

Korkeusero piha-alueelta Kellolahdentien reunaan on suurimmillaan kuusi metriä. Toimiva rakennuksen toteutus vaatii täyttömassojen sijoitusta piha-alueelle.



Kuva 16. Leikkaustutkielmat (ehdotus 2) rakennuksen korkeusasemasta ja pihalle tarvittavista täytöistä. Ei mittakaavassa. Kuva Arkkitehtitoimisto ON Oy.

11.12.2023

8.5 Pima-tutkimus

Kohteeseen teetettiin maaperän pilaantuneisuuden tutkimus (Afry Oy: *Pima-tutkimusraportti_Tilapalvelut_Saarikellon päiväkot_i_31012023.pdf*):

Alueella analysoitiin yhdessä pisteessä Vna 214/2007 mukaisen kynnysarvon ylittävä lyijypitoisuus, mutta havaittu haitta-ainepitoisuus ei kuitenkaan rajoita alueen nykyistä tai suunniteltua käyttöä.

Rakennettavan alueen maaperässä esiintyvä kohonnut haitta-ainepitoisuus on huomioitava tulevien kaivu- ja rakennustöiden yhteydessä. Kun maa-aineksia kaivetaan alueella, missä maaperän haitta-ainepitoisuus ylittää kynnysarvon, syntyvien kaivumassojen käsittely tulee tehdä asianmukaisesti. Massoja voidaan sijoittaa toisaalle alueen sisällä, mutta suunnitelma massojen sijoittamisesta tulee hyväksyttävä ympäristöviranomaisella. Mikäli kohonneita haitta-ainepitoisia massoja poistetaan alueelta, tulee ne toimittaa sellaiseen vastaanottoipaikkaan, jolla on lupa vastaanottaa kyseisiä massoja.

Ohjearvot ylittävä lyijypitoisuus löytyi yhdestä näytteestä 2–3 metrin syvyydestä, ja on todennäköisesti peräisin paikalla aikoinaan sijainneen ampumaradan toiminnasta.

8.6 Liittymät (kaukolämpö, vesi, viemäri, sähkö, tietoliikenne, hulevesi)

Liittymät ovat tontille helposti saatavilla ja osin voidaan käyttää olemassa olevia liittymiä.



Kuva 17. Saarikellon tontin sähkö-, vesi- ja viemäri sekä kaukolämpöliittymät.

8.7 Paikoitus ja liikenneyhteydet

Aikaisempaan kokemukseen perustuen voidaan arvioida asiakaskunnan ja henkilökunnan saapuvan omilla autoilla, kävellen tai julkisilla kulkuneuvoilla. Palvelua käyttävät asiakasperheet asuvat pääasiassa Saarijärven A- tai B-alueilla.

Asemakaavaluonnoksen mukaisesti tontille on rakennettava pysäköintipaikkoja 1 kpl 100 kerrosalaneliometriä kohti, jolloin autopaikkojen määrä tulee olemaan 17 ap. Määrä on kuitenkin kokemusten mukaan päiväkotikäyttöön liian vähäinen. Autopaikkoja pyritään osoittamaan 25 kpl seuraavasti:

- asiakkaille 2 autopaikkaa (saattopaikat) lapsiryhmää kohti: 12 ap
- henkilöstölle 1 autopaikka kahta henkilöä kohti (24 henkilöä): 12 ap
- lisäksi 1 esteetön autopaikka, joka voi olla sekä henkilöstön että asiakkaiden käytössä.

11.12.2023

Osa autopaikoista voi olla sekä asiakkaiden että henkilöstön yhteiskäytössä. Tarvittaessa henkilöstöpaikkoja voidaan varata henkilöstön yksinkäyttöön kilvellä. Henkilöstölle osoitetut autopaikat varustetaan lämmitystolpin, jotka voivat olla myös ”älytolppia”, joihin voidaan ohjelmoida myös sähköautojen lataus. Henkilökunnan paikoissa tulee olla vähintään kahdelle sähköautolle latausmahdollisuus.

Asiakkaat voivat lisäksi tarvittaessa käyttää tontin ulkopuolella sijaitsevia, lähinnä Ampujanpolun varteen sijoitettuja, aikarajoituslisäkilvellä varustettuja paikkoja.

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

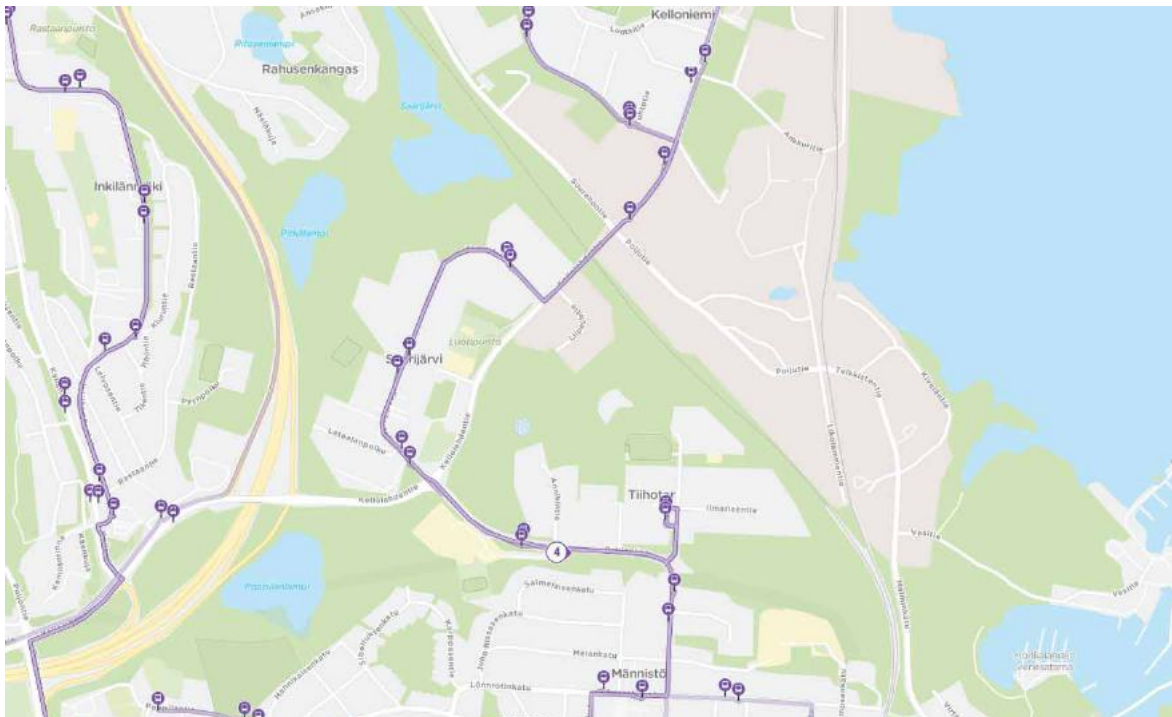
Pyöräpaikoitus järjestetään seuraavasti:

- asiakkaille vähintään 6 pp; vähintään puolet katettuja
- lisäksi 1 paikka mitoitetaan peräkärreilyä pyöriä palvelevaksi
- henkilökunnalle vähintään 1 pyöräpaikka kolmea työntekijää kohden: 8 pp; kaikkien paikkojen tulee olla katettuja.

Pyöräpaikat sijoitetaan sisään tuloreitin 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 turvallinen latauspaikka sähköpyörien akuille. Latauspaikan sijoituksessa ja materiaaleissa huomioidaan akkuihin liittyvä tulipaloriski.

Tontti on hyvin saavutettavissa julkisella liikenteellä. Alueen ympäri Kellolahdentietä ja Saarijärventietä kulkevat bussit 4, 8 ja 14. Ampujanpolun kohdalla on molemmin puolin pysäkit Saarijärventien varrella.



Kuva 18. Saarijärven kautta kulkevat bussireitit.

11.12.2023

8.8 Huomioonotettavaa

Edellä mainittujen asioiden lisäksi rakennuksen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee erityisesti huomioida seuraavia seikkoja.

8.8.1 Korkeusasemat

Rakennuspaikka on ympäristöön nähden painanteessa. Päiväkodin toiminnalle on eduksi, jos piha-alueelle tehdään riittävä määrä täyttöä, tarvittaessa tukimuurein ja pengerryksin, jotta päiväkotikiikuri ja sen pihapiiri on luonteva osa kaupunkiympäristöä. Täyttöä suunniteltaessa tulee huomioida veden kulkeutuminen tontin poikki sekä tavanomaisissa sateissa että tulvatilanteissa.



Kuva 19. Saarikellon päiväkodin tontin korkeusarvoja. Kuvassa näkyvä vanha päiväkotirakennus on purettu.

8.8.2 Kosteusrasitus

Maaperän laatu ja hulevesien kulkeutuminen tontilla aiheuttaa rakenteisiin kohdistuvaa kosteusrasitusta. Rakennuspaikan kaltevuus aiheuttaa osin maanvastaisia tiloja, jotka ovat myös kosteudelle alttiita. Suunnittelussa ja toteutuksessa tulee pyrkiä minimoimaan kosteusriskit ja suosia ratkaisuja, jotka pitävät rakenteet pitkäikäisinä ja tilat terveellisinä.

8.8.3 Yhteys Luotipuistoon

Sekä varhaiskasvatusryhmät että avoin päivähoito käyttävät pohjoispuolella sijaitsevaa Luotipuistoa toimintaansa. Suunnittelussa tulee varmistaa, että päiväkotipiha ja leikkipuiston välinen yhteys on helppo ja luonteva, ja myös huolehtia, että Luotipuiston käyttäjillä on tarvittaessa sujuva pääsy päiväkodin kerhotiloihin.

8.8.4 Kaupunkikuva ja huoltoyhteys

Huoltoyhteys päiväkotiin on luontevinta sijoittaa Ampujanpolun puolelle. Ampujanpolun pää on kuitenkin aukiomainen oleskelua tukeva tila penkkeineen ja pyöräpaikkoineen, joten huoltoyhteyden visuaalinen ja tilallinen ilme sekä toiminnallisuus turvallisuutta unohtamatta on tarpeen suunnitella tarkasti ja yhteisön tarpeita kunnioittaen.

9 HANKEJUOKSUTUS JA VÄISTÖTILAT

9.1 Hankejuoksutus

Alueen hankkeet eivät ole toisistaan riippuvaisia. Alueen palveluverkon tarjoamaa verrataan jatkuvasti tilakysyntään ja tulevia hankesuunnitelmia päivitetään tilanteen mukaan.

9.2 Väistötilat

Puretun Saarikellon päiväkodin lapset on jo sijoitettu käytöstä poistettuun Männistön vanhaan päiväkotiin, Männistön uuden päiväkodin avoimen varhaiskasvatuksen tiloihin sekä lähistön päiväkoteihin.

10 HANKEKUSTANNUKSET

10.1 Hankkeen kokonaiskustannukset

Vuoden 2022 kesällä hankkeen arvioitu kustannus oli 6 800 000 €, mikä vastasi tavanomaisen kuusiryhmäisen päiväkodin normaalia kustannustasoa Kuopiossa.

Hanketyön edetessä todettiin, että valittu rakennuksen sijoituspaikka vaatii paaluperustuksen, mikä nosti tavanomaisia rakennuskustannuksia. Samaten melutarkastelussa todettiin, että haluttu rakennuksen sijoituspaikka vaatii melumuurin Kellolahdentien varteen. Lisäksi kustannuksia lisäävinä tekijöinä olivat normaalia suuremmat maatäytöt tontin kaltevuuden ja rakennuspaikan painanteen takia, joihin liittyvät myös maaperän kosteusolot ja tontin poikki kulkeva hulevesireitti.

Kaavamuutoksen takia hankkeen aikataulu on lisäksi siirtynyt vuodella. Arvioitu kustannusvaikutus on tältä osin noin +3,5 %.

Hanketyöryhmä päätti tilatyöryhmän ja kaupunginjohtajan johtoryhmän päätösten ja suositusten perusteella jatkaa hanketta alkuperäisellä tilaohjelmalla ja katsoi että kustannustason nousuun on perusteltu syy. Mahdolliset muutokset eivät alentaisi merkittävästi hankkeen tavoitehinta-arviota. Lisäperusteluna hankkeen säilyttämisenä suunnitellun mukaisena on tavoite lisätä alueen palveluita ja vetovoimaa sekä estää alueen taantuminen mielikuvissa ja todellisuudessa. Päiväkoti kerhotiloineen yhdessä Pyhän Johanneksen kirkon tilojen ja viereisen vastakunnostetun Luotipuiston kanssa nostaa alueen imagoa ja houkuttelevuutta erityisesti lapsiperheille.

Kustannusten nousun osatekijät on esitetty *taulukossa 4*.

10.1.1 Tavoitehinta-arvio

Tavoitehinalaskelman mukaiset perustamiskustannukset on esitetty seuraavassa taulukossa. Pääryhmittäinen tarkempi laskelma löytyy liitteenä olevasta tavoitehinalaskelmasta *Saarikellon päiväkoti tavoitehinta 18102023.pdf*.

Taulukko 3. Tavoitehinalaskelman mukaiset perustamiskustannukset.

bruttopinta-ala brm ²	€/brm ² , alv 0 %	investointi €, alv 0
1867	3 985	7 440 000

11.12.2023

Taulukko 4. Kustannusten osatekijät verrattuna alkuperäisen budjettivarausten osoittamaan investointikustannukseen.

MENOERÄ	PERUSTAMISKUSTANNUS €
Tavoitehinta kesä 2022	6 800 000
paaluperustus+ kantava alapohja	210 000
meluaita	120 000
maatäytöt, kosteusrasituksen ehkäisy	60 000
rakennuskustannusindeksi	250 000
YHTEENSÄ	7 440 00

10.1.2 Prosenttitaide

Kuopion kaupungin arkkitehtuuripoliittisen ohjelman mukaisesti kaupungin julkisissa rakennushankkeissa noudatetaan prosenttitaideperiaatetta, jossa prosenttiosuus kohteen rakennusbudjetista varataan kohteeseen toteutettavalle tai hankittavalle taiteelle. 1 % varaus prosenttitaiteelle on huomioitu tavoitehinta-arviossa ja sen arvo on 72 000 € alv 0 % (39 €/brm²).

Prosenttitaide pyritään suunnittelemaan ja toteuttamaan muun rakentamisen aikataulussa. Hankittava tai toteutettava teos voi olla ulko- tai sisätiloissa, se voi olla rakennukseen integroitu tai pihatöiden 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

10.2.1 Tilahankintamallit

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 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

11.12.2023

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.

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

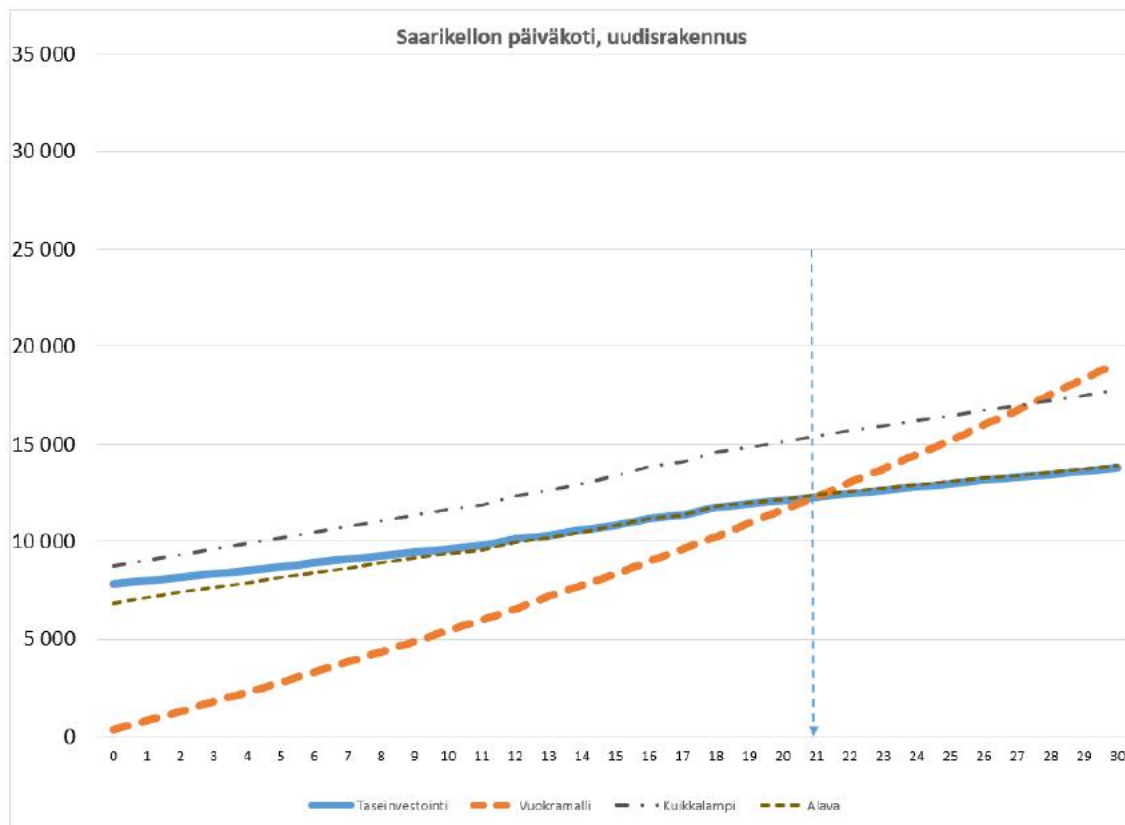
10.2.2 Valittu tilahankintamalli

Saarikellon päiväkodin tilahankintamalliksi esitetään **investointimallia**.

Perusteluna investoinnille on alustavien laskelmien mukaan kokonaisedullisin tilakustannustaso pitkällä aikavälillä. Hankesuunnitelman mukainen kuusiryhmäinen päiväkotihanke on kaupungin päiväkotihankkeena pitkäaikainen ja se tulee sijaitsemaan valitulla paikalla koko rakennuksen elinkaaren

Seuraavassa taulukossa on kuvattu uutta päiväkotirakennusta investointi- ja vuokramallina. Vertailun vuoksi taulukoihin on otettu kaksi ryhmää suurempi Kuikkalammen päiväkotihanke sekä samankokoinen elinkaarensa alkupäässä oleva Alavan päiväkotihanke. Kuvaajista nähdään, että investointimalli tulee kaupungille edullisemmaksi noin 21 vuoden kohdalla. Rakennuksen investoinnin kuoletusaikana on käytetty 30 vuotta. Rakennuksen käyttöikä on kuoletusaikaa huomattavasti pidempi.

Taulukko 5. Hankintamallivertailu.



11.12.2023

10.2.3 Purkukustannukset

Vanhan Saarikellon päiväkodin purkukustannus keväällä 2022 oli 162 139,31 €. Kustannus kuului Tilapalveluiden käyttömenoihin eikä se kuulu tämän hankkeen kustannuksiin.

10.2.4 Käyttäjähankinnat

Päiväkoti varustetaan pääasiassa uusilla oppilas- ja toimistokalusteilla, varusteilla opetusvälineillä (mm. AV-laitteistot), jotka tukevat juuri kyseistä käyttötarkoitusta ja edistävät varhaiskasvatuksen ja perusopetuksen pedagogisia tavoitteita. Käyttäjähankinnat esitetään laadittavassa dokumentissa *Toiminnalliset ja tekniset vaatimukset*.

Hankkeen käyttäjähankintojen kustannusarvio on 130 000 euroa. Laskelma perustuu vuoden 2021 hintatasoon. Hankinta sisältyy Kasvun ja oppimisen palvelualueelle talousarviovalmistelussa vuosittain myönnettävään Koneet ja kalusto -investointimäärärahaan, jossa esitetään tulevan toimintakauden käyttäjähankintatarpeet.

10.2.5 Toiminnan tilapäisjärjestelyjen kustannukset

Saarikellon päiväkotia on sijoitettuna vanhaan Männistön päiväkotiin Lönnrotinkadulla sekä uuteen Männistön päiväkotiin Männistönkadulla. Vanhoissa Männistön päiväkodin tiloissa tilakustannukset ovat 10 028,01 euroa kuukaudessa. Lisäksi henkilöstö- ja toiminnalliset kustannukset ovat palvelualueen ilmoituksen mukaan 25 000,00 euroa kuukaudessa. Uudessa Männistön päiväkodissa varsinaisia tilakustannuksia ei väliaikaistiloista synny, mutta henkilöstö- ja toiminnalliset kustannukset ovat palvelualueen ilmoituksen mukaan 15 000,00 euroa kuukaudessa.

10.3 Käyttökustannukset

10.3.1 Tilakustannukset (vuokra- ja ylläpitokustannukset)

Seuraavassa taulukossa esitetään hankkeen arvioidut tilakustannukset.

Taulukko 6. Arvioidut tilakustannukset.

pääomakustannus			ylläpitokustannus			yhteensä		
€/v	€/kk	€/m ² /kk	€/v	€/kk	€/m ² /kk	€/v	€/kk	€/m ² /kk
550 624,00	45 885,00	28,61	105 600,00	8 800	5,49	656 224,00	54 685,00	34,09

10.3.2 Toiminnalliset kustannukset

Kustannukset muodostuvat pääasiassa henkilöstökuluista, jotka ovat noin 740 000 € vuodessa. Lisäksi ruokailuihin ja toiminnassa tarvittaviin materiaaleihin kuluu noin 10 500 € vuodessa.

11.12.2023

11 AIKATAULU

Alle on esitetty hankkeen aikataulu yhteistoiminnallisena KVR-hankkeena. Hankinnan valmistelu voi alkaa jo ennen asemakaavan lainvoimaisuutta (vahvistamista), joka tapahtuu aikaisintaan huhtikuussa 2024.

Taulukko 7. Hankkeen tavoitteellinen aikataulu yhteistoiminnallisena KVR-hankkeena.

Hankevaihe	Aikataulu
Hankesuunnitelma Kop-lautakunnassa	1/2024
Hankintaprosessin valmistelu alkaa	2/2024
Hankesuunnitelman hyväksyminen kaupunginhallituksessa	2/2024
Asemakaavan hyväksyminen kaupunginvaltuustossa	4/2024
Osallistumishakemukset	5–6/2024
Neuvottelumenettelyn neuvotteluvaihe	6–8/2024
Palveluntuottajan valinta	9–10/2024
Lainvoimaisuus urakoitsijavalinnasta	11/2024
Toteutussuunnittelu-aika, rakennuslupahakemus	12/2024–3/2025
Rakentamisen valmistelu	4/2025
Rakentamisen aloitus	5/2025
Rakennus valmis ja luovutetaan käyttäjälle	10/2026
Kalustus valmis ja käyttöönotto	1/2027

12 RISKIARVOINTI

12.1 Rakennushankkeen toteuttamiseen liittyvät riskit

Hankkeen riskitekijänä voidaan pitää tontille valuvaa hulevettä sekä maakerroksissa kulkevaa vettä, jolle rakenteet ovat jossain määrin alttiina. Huolellisella suunnittelulla ja toteutuksella riskiä voidaan pienentää, muttei kokonaan välttää. Maanvastaisten seinien sijoittamista toiminta- ja työtiloihin pyritään kuitenkin suunnitteluratkaisuin välttämään. On myös mahdollista, että hankkeessa joudutaan tekemään maamassojen vaihtoa pima-reportissa esitetyistä syistä.

Koska hankkeen toteutuminen vaatii asemakaavamuutoksen vahvistamista ennen toteutukseen ryhtymistä, voidaan riskinä pitää myös hankkeen myöhästymistä kaavatyöhön liittyvien viivästysten takia. Varhaiskasvatuksen toimintaa väistötiloissa voidaan kuitenkin jonkin aikaa jatkaa ilman suuria taloudellisia seuraamuksia.

Rakennushankkeeseen liittyviä yleisiä riskejä on yleisesti kuvattu liitteessä *Rakennushankkeen_riskit.docx*.

11.12.2023

13 HANKETYÖRYHMÄN ESITYS

Hanketyöryhmä esittää, että Saarikellon päiväkodin tontille, Ampujanpolku 1, toteutetaan tämän hankesuunnitelman mukaisesti uusi kuusiryhmäinen päiväkotirakennus investointihankkeena Kuopion kaupungin omaan taseeseen. Kilpailutuksessa tulee painottaa puun käyttöä, jolloin se seuraa Kuopion kaupungin ilmastopoliittisessa ohjelmassa esitettyjä periaatteita.

Hanketyöryhmän puolesta

Seppo Niiranen

hankesuunnitteluarkkitehti
Kuopion Tilapalvelut

14 LIITTEET

PK_Saarikello_Tilaohjelma_200423.pdf
PK_Saarikello_tavoitehinta_18102023.pdf
PK_Saarikello_Pohjatutkimuslausunto.pdf
Pima-tutkimusraportti_Tilapalvelut_Saarikellon päiväkoti_31012023.pdf
Raportti_Saarikellon_päiväkoti_meluselvitys_22.6.2023.pdf
Ilmanlaatukuvaus Saarijärven päiväkodin asemakaava-alue 190723.pdf
2301 Saarikellon päiväkoti luonnosversiot.pdf
Rakennushankkeen_riskit.docx

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 § 213.
<https://energiatehokkuussopimukset2017-2025.fi/>
Kuopion strategia vuoteen 2030. <https://www.kuopio.fi/strategia>
Kuopion resurssiviisausohjelma. <https://www.kuopio.fi/asuminen-ja-ymparisto/viksu-kuopio/resurssiviisausohjelma/>
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/asuminen-ja-ymparisto/viksu-kuopio/ilmastopoliittinen-ohjelma/>
Kuopion kaupungin päiväkotikonsepti.
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>