

Saarikellon päiväkotihankesuunnitelma

Kaupunginhallitus 12.02.2024 § 39
480/10.03.02.00/2024

Valmistelijat / lisätiedot:
hankesuunnitteluarkkitehti Seppo Niiranen
puh. 044 718 5451
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

kaupunginjohtaja Soile Lahti

Kaupunginhallitus hyväksyy Saarikellon päiväkodin hankesuunnitelman.

Päätös

Merkitään, että hankesuunnitteluarkkitehti Seppo Niiranen esitteli asiaa kokouksessa ja hän poistui kokouksesta asian esittelyn jälkeen.

Kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti kaupunginjohtajan päätösehdotuksen.

Vaikutusten arviointi

Liitteenä

Liitteet

480/2024 Saarikellon päiväkotihankesuunnitelma
480/2024 Saarikellon päiväkotihankesuunnitelman luonnosversiot
480/2024 Saarikellon päiväkotihankesuunnitelman maaperän pilaantuneisuuden tutkimukset
480/2024 Pohjatutkimuslausunto
480/2024 Saarikellon päiväkotihankesuunnitelman meluselvitys 22.6.2023
480/2024 Vaikutusten ennakoarviointi Saarikellon päiväkotihankesuunnitelman
480/2024 Ilmanlaatukuvaus Saarijärven päiväkodin asemakaava-alue
480/2024 Tilaohjelma
480/2024 Rakennushankkeen riskit
480/2024 Saarikellon päiväkotihankesuunnitelman tavoitehinta

Kasvun ja oppimisen lautakunta 30.01.2024 § 3

Valmistelijat / lisätiedot:
hankesuunnitteluarkkitehti Seppo Niiranen
puh. 044 718 5414
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

apulaiskaupunginjohtaja HEP KOP Pekka Vähäkangas

Esitän, että kasvun ja oppimisen lautakunta hyväksyy hankesuunnitelman ja esittää sitä edelleen hyväksyttäväksi kaupunginhallitukselle.

Päätös

Kasvun ja oppimisen lautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Seppo Niiranen ja Simo Hiltunen poistuivat kokouksesta klo 17.45 tämän pykälän käsittelyn jälkeen.

Selostus

Hankesuunnitelman taustaa

Saarikellon päiväkodin hankesuunnitelma pohjautuu tarveselvitykseen Kuopion koillisen (osa II) alueen varhaiskasvatuksen ja perusopetuksen tarpeista (22.3.2022 § 18). Hankesuunnittelu käynnistyi kaupunginjohtajan johtoryhmän asetettua hanketyöryhmän kokouksessaan 29.04.2022.

Tarveselvityksessä on todettu alueen varhaiskasvatuksen tapahtuvan tällä hetkellä kahdeksassa kiinteistössä, joista kaksi on vuokrattuja pienkohteita, joista pyritään jatkossa luopumaan. Vanha Saarikellon päiväkotipiha purettiin keväällä 2022 huonokuntoisena, ja lapset on sijoitettu väliaikaisesti mm. vanhaan Männistön päiväkotiin. Perhepäivähoidossa on kaksi lasta ja yksityisiä päiväkotiteja alueella on kaksi.

Hankesuunnittelun tavoitteet

Tavoitteena on löytää kokonaisratkaisu, jolla alueen varhaiskasvatuksen tilatarpeet saadaan ratkaistua pitkäjänteisesti ja kustannustehokkaasti. Ajanmukaisten tilojen saamisen lisäksi tavoitteena on järkevöittää varhaiskasvatuksen yksikkökokoja suuremmaksi ja toiminnaltaan tehokkaammaksi.

Lisäksi katsottiin, että alueen kehitykselle olisi hyväksi sijoittaa alueelle keskeisesti palvelu, joka nivoutuu hyvin olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen ja palveluihin, ja lisää näin alueen vetovoimaa erityisesti lapsiperheiden kohdalla.

Kuopion koillisen (osa II) alueen päiväkotii-/perusopetusratkaisu

Hankesuunnitelmassa tarkasteltiin eri vaihtoehtoja tilaongelman ratkaisuksi, mutta alueelta ei löytynyt helposti ja kohtuullisin kustannuksin käyttöönotettavia tiloja tai rakennuspaikkoja. Hanketyöryhmä päätti vertailun jälkeen esittää uuden päiväkodin sijoituspaikaksi vanhan Saarikellon tonttia Saarijärven B-alueella osoitteessa Ampujanpolku 1.

Rakennuspaikaksi valitun tontin ahtautta korjattiin laittamalla vireille kaavamuutos, jolla tontin pinta-ala nousee 2886 m² -> 5056 m². Tämä mahdollistaa hyvällä suunnittelulla 1750 brm²/ 1 630 kem² päiväkotirakennuksen (6R). Kaavamuutoksen on määrä valmistua ja tulla lainvoimaiseksi keväällä 2024. Hankkeesta käytetään nimitystä Saarikellon päiväkotii, ja se sisältää tilat kuudelle varhaiskasvatusryhmälle sekä avoimen varhaiskasvatuksen tilat (kerhotilat). Päiväkotii noudattaa Kuopion kaupungin päiväkotikonseptia.

Kustannukset, rakennuttaminen ja aikataulu

Alustavasti hankkeelle budjetoitu 6 800 000 € todettiin suunnittelun edetessä olevan riittämätön. Syitä tähän ovat:

- paaluperustuksen tarve pehmeän maaperän takia
- melumuurin tarve Kellolahdentien liikennemelun vuoksi
- normaalia suuremmat maatäytöt tontin kaltevuuden ja painanteen takia
- varautuminen kosteusrasitukseen ja hulevesien johtamiseen
- kaavamuutoksen takia pitkittynyt aikataulu (rakennuskustannusindeksin nousu).

Nämä syyt nostavat rakennuskustannukset 7 440 000 euroon (3 985 €/brm²), joka vertautuu alkuperäiseen hinta-arvioon seuraavasti:

menoerä	perustamiskustannus €
Tavoitehintaa 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

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 tavoitehintaa. Lisäperusteluna hankkeen säilyttämisenä suunnitellun mukaisena on tavoite lisätä alueen palveluita ja vetovoimaa sekä estää alueen taantuminen mielikuvissa ja todellisuudessa. Päiväkoti kerhotiloineen yhdessä viereisen vastakunnostetun Luotipuiston kanssa nostaa alueen imagoa ja houkuttelevuutta erityisesti lapsiperheille.

Arvioidut tilakustannukset ovat seuraavat vuosi- ja kuukausitasolla:

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

Hankintamalliksi esitetään investointihankkeena Kuopion kaupungin omaan taseeseen.

Koska varhaiskasvatuksen tilantarve alueella on kiireellinen, päätettiin hanke viedä kaupungin päätöksentekoon jo ennen kaavan vahvistumista. Tällöin hankinnan valmistelu voidaan aloittaa jo ennen asemakaavan lainvoimaisuutta.

Kilpailutuksessa tulee painottaa puun käyttöä, jolloin se seuraa Kuopion kaupungin ilmastopoliittisessa ohjelmassa esitettyjä periaatteita.

Saarikellon päiväkodin tavoitekäyttöönotto on tammikuussa 2027.

Vaikutusten arviointi

Liite Vaikutusten ennakoarviointi Saarikellon pk hankesuunnitelma