

Juankosken keskusta-alueen päiväkotihanke

Yleistä

Juankosken kaupunki on valmistelemassa entisen Juantehtaan koulun muuttamista päiväkodiksi. Hanketta on valmisteltu peruskorjaushankkeena, alkuperäisenä kustannusarviona on ollut 600.000 €. Suunnittelun edetessä kohteen korjausaste on kasvanut alun perin oletetusta, jolloin myös kustannusarvio on noussut. Kuntaliitoksen jälkeen v. 2017 kohde tulee olemaan Kuopion kaupungin omistuksessa ja Tilakeskuksen hallinnassa. Tilakeskus vuokraa kohteen edelleen Varhaiskasvatuspalveluille Kuopion kaupungin sisäisen vuokrajärjestelmän mukaisesti.

Korjausvaihtoehdoista

Rakennuksen korjaaminen ja muuttaminen päiväkotikäyttöön edellyttää merkittäviä rakenteellisia korjaustoimia, jotta mm. sisäilman laatu voidaan varmistaa pitkälle rakennuksen tulevaisuuteen. Liian pienellä korjausasteella rakennukseen voi jäädä riskitekijöitä, jotka edellyttävät jatkossa uusia korjauksia ja aiheuttavat haittaa käytölle.

Vauriotutkimuksissa ja korjaussuunnittelussa on keskitytty erityisesti päiväkodin käyttöön tulevan rakennusosan tiloihin. Korjaussuunnitelman mukaisilla toimilla päiväkodin osa saadaan kohtuullisen luotettavasti käyttökelpoiseen kuntoon, tosin korjausten kustannukset nousevat väkisin melko suuriksi. Korjauksista huolimatta rakennuksesta ei tule uusi, joten huolellisesta työstä huolimatta sisäilmakorjauksien onnistumiseen liittyy aina pieni jälkikorjaustarpeiden riski. Päiväkodin tilojen osalta suunnitteluryhmässä on tehty seuraavia tietoisia valintoja:

- keittiöön ja keittiön alla olevaa kellarikerrokseen ei kohdisteta suuria korjauksia.
- päiväkotisiiven luoteispäädyssä olevan laajennusosan rakenteet ovat alkuperäiseltä toteutukseltaan erilaisia kuin muissa osissa päiväkotia. Näiltä osin korjauksena on rakenteiden huolellinen kapselointi.

Liikuntatilaosiiven osalta tehdyt kuntotutkimukset, sekä siihen kohdistettavat korjaustoimet ovat huomattavasti kevyempiä päiväkotiin verrattuna. Liikuntasaliosiiven osalta on tulevana vuosina syytä varautua korjaustoimiin.

Nykyisessä rakennuksessa on lisäksi liikuntasali, johon ei ole nyt suunnitellussa peruskorjaushankkeessa tarkoituksena tehdä korjaustoimenpiteitä, vaikka sen peruskorjaustarve on ilmeinen. Päiväkodilla ei ole salille käyttötarvetta, joten vaikka salia ei korjattaisikaan, on riski, että se jää ylläpitokustannusten osalta kustannusrasitteeksi. Vaihtoehtoisesti liikuntasalirakennus voidaan purkaa, jolloin sen ylläpitokustannukset poistuvat.

Peruskorjauksen kustannusarvio

Kuopion Tilakeskus laati 26.11.2015 kohteen peruskorjaukselle tavoitehinta-arvion, korjausasteella 71%, hankkeen laajuuden ollessa 975m². Kustannusarvioksi muodostui 1.732.000 € (alv 0%).

Kustannusarvio laadittiin hankkeen sen hetkisten suunnitelmien pohjalta. Suunnitelmien mukaan mm. kellarissa olevat sosiaalitulat jätettäisiin korjaamatta, lisäksi voimistelusalisiipi jäisi myös ennalleen. Päiväkodilla ei ole salille käyttötarvetta, joten se jäisi ylläpitokustannusten osalta kustannusrasitteeksi käyttötalouteen. Kellaritilan ja salisiiven osalta rakennuskokonaisuuteen tulisi jäämään vielä sisäilmariski, joten jos sisäilmariskiä pienennettäisiin, tulisi nämäkin alueet mahdollisimman pian korjata. Näiden korjausten osalta on laskettu erillinen kustannusarvio, jonka kokonaissummaksi muodostuu 2 832 000 € (alv 0%).

Päiväkodin ja liikuntasalin peruskorjaus (alv 0%)

Peruskorjaus (ei kellari, ei salisiipi)	1 732 000 €
<u>Peruskorjaus voimistelusalisiipi+kellari</u>	<u>1 100 000 €</u>
Yhteensä:	2 832 000 €

Tilakeskus on laatinut kustannusarvion myös päiväkodin uudisrakennusvaihtoehdolle, tällöin päiväkodin tilat saataisiin tehokkaammin suunniteltua verrattuna korjausvaihtoehtoon. Uudisrakennusvaihtoehdossa entinen Juantehtaan koulu purettaisiin, joten purkukustannukset on otettava huomioon vertailussa. Uuden päiväkodin kustannusarvio on 2 620 000 € (alv 0%).

Uusi päiväkotiki (alv 0%)

Uudisrakennusvaihtoehto	2 450 000 €
<u>Vanhan koulun purkukustannus</u>	<u>170 000 €</u>
Yhteensä:	2 620 000 €

Päiväkotitilojen toiminnallisuus

Päiväkotitilojen sijoittaminen perinteiseen keskikäytävälliseen koulurakennukseen ei mahdollista toiminnallisesti ja tilallisesti parasta mahdollista ratkaisua. Lopputulos on kaaviomainen ja tilankäytöllisesti tehoton. Tilat eivät myöskään kaikilta osin täytä ympäristöterveystoimiston päivähoitotiloista antamien ohjeiden mukaisia vaatimuksia, jotka tulevat voimaan rakennuksen käyttöönottoaiheessa.

Koska sekä Juankosken päiväkodin että Muuruveden päiväkodin vastaanotto ja käyttöönotto toteutuu vuoden 2017 puolella, suunnitelmat tulee viedä Kuopion alueellisen rakennusvalvonnan tarkastustyöryhmään (rakennusvalvontaviranomainen, ympäristöterveysviranomainen, paloviranomainen) ja pyytää työryhmän lausunto Juankosken rakennusvalvonnan rakennuslupakäsittelyä varten.

Kuopion kaupungin Tilakeskuksen näkemys hankkeesta

Kuopion Tilakeskuksen näkemyksenä on, että Juankosken keskusta-alueen päiväkotihanke kannattaisi toteuttaa uudisrakennushankkeena.

Kuopiossa 2.2.2016

Janne Airaksinen
konserniohjausjohtaja