

Puijonlaakson hankesuunnitelma: Varhaiskasvatuspalvelut

Tilahallintapäällikkö Tanja Karpasto Kasvun ja oppimisen tukipalvelut

Hankesuunnittelun taustaa

Tausta

Kasvun ja oppimisen palvelualue on laatinut tarveselvityksen Puijonlaakso – Rajala –alueen varhaiskasvatuksen ja perusopetuksen tarpeista. Tarveselvitys on hyväksytty kasvun ja oppimisen lautakunnassa 19.11.2019 §68.

Tarveselvityksessä on todettu varhaiskasvatuksen ryhmätarpeeksi nykyinen ryhmämäärä 21 ryhmää. Ryhmistä 16 sijoittuu päiväkoteihin kotaryhmät huomioiden ja lisäksi viisi esiopetuksen ryhmää siirtyy Rajalan ja Länsi-Puijon koulujen yhteyteen, jakaantuen kaksi ryhmää Länsi-Puijon koululle ja kolme Rajalan koululle. Koulujen osalta on laadittu erilliset hankesuunnitelmat ja laajennushankkeet ovat jo toteutusvaiheessa.

Osa alueen päiväkodeista toimii vanhoissa kiinteistöissä, jotka eivät ole alun perin suunniteltu päiväkotikäyttöön. Tilat eivät kaikilta osin vastaa nykypäivän tarpeita ja varhaiskasvatussuunnitelmien tavoitteita. alueen päiväkodeissa on mittavia peruskorjaustarpeita, lukuun ottamatta Puijonlaakson päiväkotia, joka on rakennettu 2012. Alueella toimii kaksi kotaryhmää, toinen esiopetusryhmänä ja toinen päiväkotii-ikäisten ryhmänä. Tarveselvityksen valmistumisen jälkeen alueelle on aloittanut toimintansa yksi yksityinen päiväkotii, mutta se ei ole vaikuttanut ryhmämäärien tarpeeseen.

Hankesuunnittelussa on huomioitu avoimen varhaiskasvatuksen sekä kerhotoiminnan tarpeet.

Hankesuunnittelun tavoitteet

Hankesuunnittelun tavoitteena on löytää kokonaisratkaisu, jolla alueen varhaiskasvatuksen tilatarpeet saadaan ratkaistua pitkäjänteisesti. Mikäli päiväkotien vuokratilakilpailutus olisi tuonut uutta tilatarjontaa alueelle, olisi se vähentänyt kaupungin omaa investointitarvetta sekä helpottanut väistötilasuunnittelua. Nyt ratkaisuvaihtoehdot keskittyvät olevan kiinteistökannan korvaamiseen, jolloin hankkeen aikaiset väistötilaratkaisut ovat keskiössä.

Puijonlaakson päiväkotii jatkaa toimintaansa. Eskareiden siirtyessä koulun yhteyteen, tulee tilalle 0-5-vuotidaiden ryhmiä.

Sinikellon päiväkotii uusitaan nykyiselle paikalle 8-ryhmäisenä.

Länsi-Puijon päiväkodille rakennetaan uusi 4-ryhmäinen päiväkotirakennus tontin pohjoispäättyyn. Päiväkodin nykyiset rakennukset toimivat väistötiloina Sinikellon rakennushankkeen ajan. Viipaleosan vuokra-aika päättyy 2026, jonka jälkeen rakennus poistuu. Ns. keskiosaa puretaan ja suojeltu hirsiosa jää varhaiskasvatukseen käyttöön. Hirsiosaan (ent. Niuvan koulu) sijoittuu avoin varhaiskasvatus, lisäksi tilat toimivat päiväkodin salitilana. Päiväkodin tontti kuuluu tällä hetkellä yleiskaava-alueeseen ja tontille laaditaan asemakaava.

Onnelan päiväkodista luovutaan, kun Sinikellon ja Länsi-Puijon päiväkodit ovat valmiit. Onnela sijaitsee Niiralan Kulma Oy:n omistamassa kiinteistössä Taivaanpankontie 23.

Sekä Puijonlaakson, että Länsi-Puijon päiväkotien kodat säilytetään. Kotatoimintaa ei lasketa varsinaiseen ryhmämitoitukseen. Kotaryhmät toimivat lisäkapasiteettina varhaiskasvatukselle.

Kustannukset, rakennuttaminen ja aikataulu

Sinikellon tavoitehinta-arvion mukainen investointikustannus on 6,6 milj.€ alv0%

Sinikellon purkukustannukset ovat 270.000€ alv 0%.

Länsi-Puijon päiväkodin uuden rakennuksen investointikustannus on 3,6 milj.€, lisäksi hirsirakennuksen muutos- ja korjaustöiden tavoitehinta-arvio on 650.000€.

Keskiosan purkukustannukset 130.000 €

Viipalerakennuksen perustusten purkukustannukset ja maisemointi 20.000 €

Länsi-Puijon päiväkodin osalta vanhan hirsirakennus ja keskirakennus on käsitelty yhtenä rakennuksena, jolloin rakennusosien tasearvoa ei voida erotella. Rakennuksen tasearvo on ollut vuoden 2019 lopussa 455.5500 €. Rakennukseen poistot vähentävät tasearvoa siten, että tasearvo on 0 €, kun keskirakennuksen purku on ajankohtainen 2026.

Sinikellon tasearvo on ollut vuoden 2019 lopussa 450.700€. Rakennukseen tehdään tarvittavat poistot, jotta rakennuksen tasearvo on 0€, kun purku on ajankohtainen vuonna 2022.

Käyttäjainvestoinnit muodostuvat tilojen kaluste- ja varustelukustannuksista. Länsi-Puijon investointiarvio on 65.000€ ja Sinikellon 135.000€ alv 0%.

Puijonlaakson ja Länsi-Puijon alueen varhaiskasvatuksen tilavuokrat ovat tällä hetkellä n. 101.000€/kk. Onnelan huoneisto jää pois käytöstä, kun uudet päiväkodit valmistuvat. Vuokra-arviossa omaan taseeseen hankitun kiinteistön vuokra-arvio perustuu tavoitehinta-arvion mukaiseen investointiin. Vuokrahankinta-vaihtoehtojen kustannustasoa on arvioitu toteutuneiden hankkeiden perusteella. Eri hankintamallivaihtoehtoilla vuokrataso arvioidaan nousevan koko alueen varhaiskasvatuksessa päiväkotikiinteistöjen osalta 28...41%. Arviossa ei ole huomioitu koulujen yhteyteen tulevien esiopetuksen tilojen vuokria, jotka tulevat alla olevan laskelman päälle. Vuokrataso on arvioitu hankkeen valmistuessa. Omaan taseeseen hankittu vaihtoehdossa pääomavuokran osuus laskee rakennuksen tasearvon

muuttuessa. Vuokrahankinnassa vuokra nousee sen mukaan, mihin indeksiin vuokrataso on sidottu.

Kuukausivuokra			
	Vuokra 2021	Vuokra-arvio (vuokrahankinta)	Vuokra-arvio (tasehankinta)
Sinikello	32 500 €	46 300 €	54 200 €
Onnela	3 200 €	0 €	0 €
Länsi-Puijo	30 500 €	48 000 €	53 200 €
Kodat	3 200 €	3 200 €	3 200 €
Puijonlaakso	31 800 €	31 800 €	31 800 €
Yhteensä	101 000 €	129 000 €	142 000 €
kasvu		28 %	41 %

Länsi-Puijon päiväkodin uudisrakennuksen tavoitekäyttöönotto on elokuu 2023. Sinikellon tavoitekäyttöönotto on viimeistään tammikuu 2025.

Puijonlaakson ja Länsi-Puijon alueen hankesuunnitelman toteuttaminen edellyttää väistötilaratkaisuja. Kuopion Tilapalvelut on vuokrannut 10 vuoden määräaikaiset varhaiskasvatuksen tilat 10 ryhmälle, tilat sijaitsevat Mölymäessä. Mölymäen päiväkodin tiloja käytetään osana väistöratkaisua. Lähtökohtana on, että hankkeen toteuttamiseksi ei ole tarpeen tehdä erillisiä investointeja. Hankejuoksutuksen mukaiset väistötilaratkaisut huomioidaan varhaiskasvatuksen toiminnan suunnittelussa jo toimintakaudelle 2021-2022 siten, että hankeajan ja väistöjen vaikutukset asiakasperheisiin saadaan minimoitua. Hankejuoksutus ja alustavat väistötilaratkaisut on esitetty viiteaineistossa.

Hanketyöryhmä esittää, että Länsi-Puijon ja Sinikellon päiväkodit korvataan uudisrakennuksilla hankesuunnitelman mukaisesti. Länsi-Puijon päiväkoti toteutetaan 4-ryhmäisenä ja Sinikello 8-ryhmäisenä. Mikäli väestöennusteet valmistuvat 2021, voidaan Sinikellon mitoitusta tarkentaa vielä ennen toteutussuunnittelun aloittamista. Länsi-Puijon hirsirakennus korjataan ja säilyy varhaiskasvatuksen käytössä. Kotaryhmät säilytetään. Onnelan päiväkodin tiloista luovutaan hankesuunnitelman mukaisessa aikataulussa.

Sinikellon ja Länsi-Puijon päiväkodit esitetään toteutettavaksi omaan taaseeseen. Länsi-Puijon päiväkodin toteuttaminen vuokrahankintana edellyttäisi nykyisen päiväkotikiinteistön myymistä kokonaisuutena investorille.

Kuopion kaupunki

Kasvun ja oppimisen lautakunta

16.02.2021

12 §

Esitys

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

Liitteet

- 1 1567/2021 Hankesuunnitelma
- 2 1567/2021 Hankesuunnitelman liitteet

Viiteaineisto

- 1 1567/2021 Hankesuunnitelman viitteet

Valmistelija

Katja Lintunen

Tanja Karpasto

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5210

puh. +358 44 718 4130

Päätösehdotus

Apulaiskaupunginjohtaja Pekka Vähäkangas

Kasvun ja oppimisen lautakunta päättää hyväksyä tilahallintapäällikön esityksen.

Päätös

Kasvun ja oppimisen lautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Mika Kuitunen poistui kokouksesta klo 16.18 tämän pykälän käsittelyn aikana.

Katja Lintunen, Simo Hiltunen ja Tanja Karpasto poistuivat kokouksesta tämän pykälän käsittelyn jälkeen klo 16.40.

