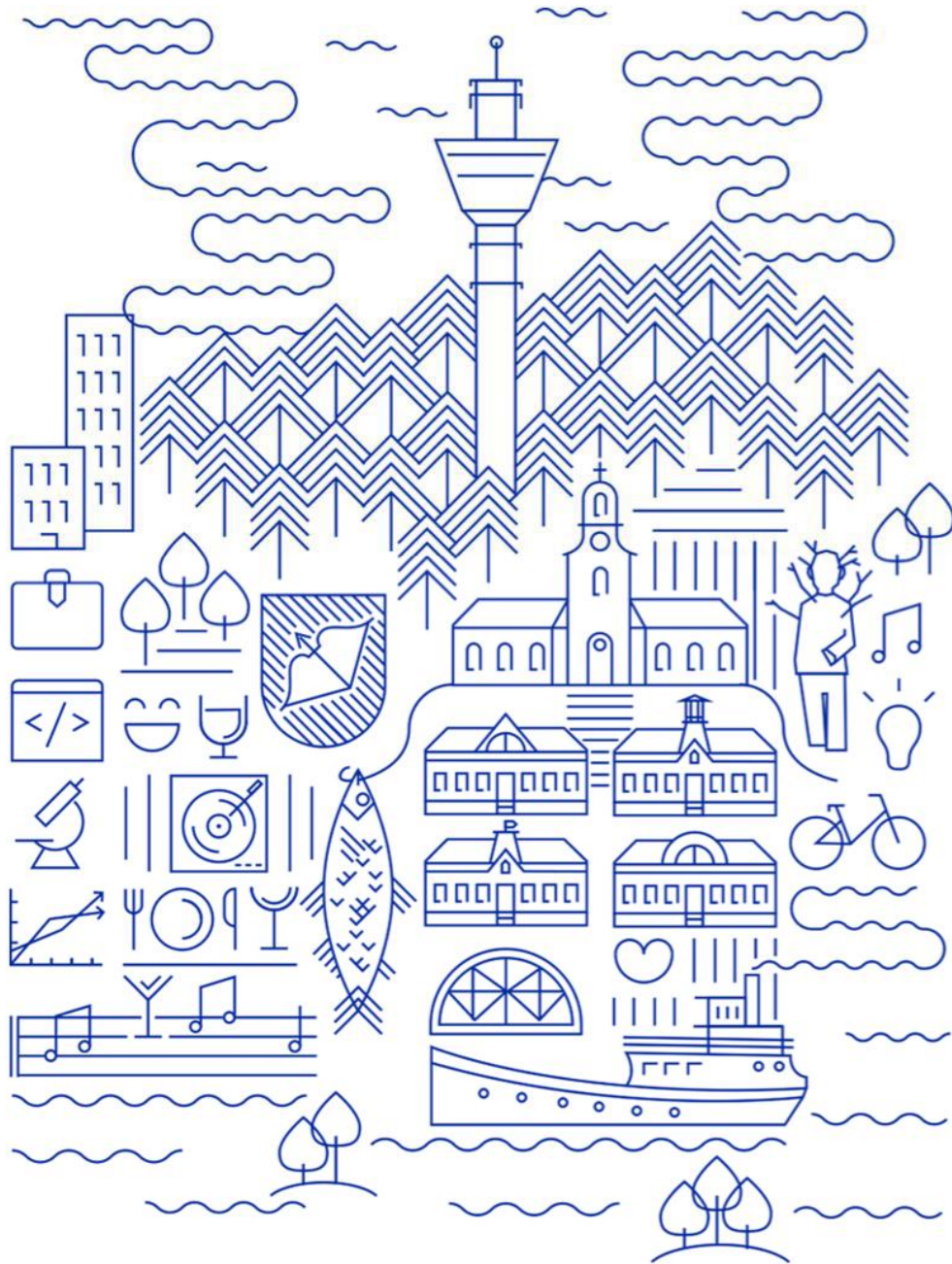


KUOPIO



Puijonlaakson ja Länsi-Puijon varhaiskasvatus Hankesuunnitelma

Sisällys

Sisällys	1
1 JOHDANTO	3
2 TAUSTATIEDOT	4
2.1 Verkostosuunnitelmat ja strategiat	4
2.2 Tarveselvitys	4
2.3 Väestöennusteet	4
2.4 Päiväkotikilpailutus	5
2.5 Yksityinen päiväkotitarjonta	5
3 TAVOITTEET	5
3.1 Hankkeen laatutavoitteet	5
3.2 Rakennukselle asetetut tavoitteet	5
3.2.1 Kuopion ilmastopoliittinen ohjelma 2020-2030	6
3.3 Muut tavoitteet	6
4 NYKYTILANTEEN KUVAUS	7
4.1 Toimintojen nykytilanteen kuvaus	7
4.2 Tilojen nykytilanteen kuvaus	8
4.2.1 Puijonlaakson päiväkotikiinteistö	8
4.2.2 Sinikellon päiväkotikiinteistö	8
4.2.3 Länsi-Puijon päiväkotikiinteistö	9
4.2.4 Kotaryhmit	9
5 TOIMINNALLINEN MALLI	10
5.1 Toiminnallisen mallin kuvaus	10
5.1.1 Avoin päiväkotitoiminta ja kerhotoiminta	10
5.1.2 Yhteisruokailu	10
6 TILA-OHJELMA JA TILAVAATIMUKSET	11
6.1 Päiväkotimitoitus	11
6.2 Tilaohjelma ja kiinteä varustelu	12
6.3 Käyttäjän erillishankinnat	12
7 RATKAISUVAIHTOEHDOT	13
7.1 Sinikellon tontti	13
7.2 Länsi-Puijon päiväkodin tontti	15
7.3 Rajalan koulun tontti	16
7.4 Rypysuon alueen muut tonttivalhtoehdot	18
8 HANKEKOKONAISUUS	19
8.1 Yleiset tavoitteet ja vaatimukset	19
8.2 Päiväkotiverkostoon tulevat muutokset	19

8.2.1 Puijonlaakson päiväkoti.....	19
8.2.2 Sinikellon päiväkoti	19
8.2.3 Länsi-Puijon päiväkoti.....	19
8.2.4 Onnela.....	20
8.2.5 Kodat	20
8.2.6 Esiopetus	20
8.3 Länsi-Puijon päiväkoti.....	20
8.3.1 Uudisrakennus.....	20
8.3.2 Hirsirakennus	21
8.3.3 Talousrakennus.....	21
8.4 Sinikellon uusi päiväkoti.....	22
8.4.1 Kaupunkikuvalliset tavoitteet.....	22
9VÄISTÖTILAT JA HANKEJUOKSUTUS	23
10 KUSTANNUKSET.....	23
10.1 Investointikustannukset.....	23
10.1.1 Sinikello.....	23
10.1.2 Länsi-Puijon päiväkoti.....	23
10.2 Hankintavaihtoehtojen vertailu	24
10.2.1 Sinikello.....	24
10.2.2 Länsi-Puijo	25
10.2.3 Johtopäätökset	27
10.3 Käyttäjainvestoinnit.....	27
10.4 Tasearvot.....	28
10.5 Palvelualueen kustannukset.....	28
10.5.1 Tilakustannukset (vuokra- ja ylläpitokustannukset)	28
10.6 Toiminnan tilapäisjärjestelyjen kustannukset	29
10.6.1 Lyhytaikaiset väistötilat	29
11 HANKKEEN TAVOITTEELLINEN AIKATAULU JA ETENEMINEN.....	29
11.1 Aikataulu.....	29
11.2 Hankkeen riskit.....	29
HANKETYÖRYHMÄN ESITYS	30

1 JOHDANTO

Kaupunginjohtajan johtoryhmä on kokouksessaan 24.3.2020 §34 päättänyt hankesuunnittelun käynnistämisestä.

Hanketyöryhmään on nimetty:

Katja Lintunen	hankesuunnitteluarkkitehti, Tilapalvelut, puheenjohtaja
Tuula Nuotio	varhaiskasvatuksen palvelupäällikkö, kop
Tanja Karpasto	tilahallintapäällikkö, kop
Jaana Mäntykenttä	hallinnon suunnittelija, kop
Simo Hiltunen	asiakkuuspäällikkö, Tilakeskus

Lisäksi hanketyöhön ovat osallistuneet:

Emma Tavi	rakennusarkkitehti
Ikka Multala	rakennusarkkitehti
Heikki Kekäläinen	tila- ja hallintopäällikkö
Panu Kangasniemi	rakennuttajapäällikkö

2 TAUSTATIEDOT

2.1 Verkostosuunnitelmat ja strategiat

Kuopion Päivähoidon verkostosuunnitelma on vuodelta 2011, jossa on esitetty päivähoitoverkosto vuoteen 2020. Varhaiskasvatuksen verkostosuunnitelman päivitys on parhaillaan käynnissä.

2.2 Tarveselvitys

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.

Alueen varhaiskasvatuksen palvelutarve on arvioitu nykyisen tason mukaisesti, koska käytävissä ei ole luotettavia väestöennusteita. Yleisen syntyvyyden laskun on oletettu kompensoivan täydennysrakentamisen myötä syntyvän asukasmäärän nousua. Puijonlaaksossa olevat päiväkotipaikat ovat olleet kuitenkin kysytyjä myös ylläalueellisesti, vaikutusta on erityisesti KYS:n läheisyydellä. Päätös asetusmuutoksesta koskien päiväkotien ryhmäkokojen pienentämisestä on annettu tarveselvityksen valmistumisen jälkeen, ja se astuu voimaan 1.8.2020. Uusi asetus huomioidaan ryhmämäärien mitoituksessa.

Tarveselvitykseen sisältyy esitys koulujen laajentamisesta siten, että tilamitoituksen lähtökohdanna on Länsi-Puijon osalta kaksi- ja Rajalan osalta nelisarjainen alakoulu sekä tarvittavat tilat esiopetukselle. Koulujen laajennushankkeiden osalta on laadittu erilliset hankesuunnitelmat ja ne on hyväksytty kaupunginhallituksessa.

2.3 Väestöennusteet

Kuopio 2030 strategian tavoitteet ohjaavat Kuopiota merkittävän väestönkasvun uralle. Samassa strategiassa korostetaan lasten hyvinvointia ja kaupungin vetovoimaisuutta lapsiperheiden asuinpaikkana. Viimeisimmän 2014 laaditun väestöennusteen kasvuvauhtiin ei ole ylletty, vaan ennusteesta ollaan jäljessä noin 1400 henkilöllä. Vuositasolla tämä on noin 300 henkilöä. Kuopion kaupungin ohjeistuksena on, ettei vanhoja väestöennusteita käytetä toiminnan suunnitteluun. Puijonlaakson alueelle on suunniteltu lisärakentamista ohjelmavuosille 2020-2024.

Lähde: Kuopion väestö, työpaikat ja asuminen, asumisen rakentamisen eteneminen ja käyttöönotettavat alueet vuosina 2020-2024, KH 17.6.2019 §176

Kuopion kaupunki on käynnistänyt väestöennusteiden päivittämisen, hanke alkoi syksyllä 2020. Väestöennusteiden ennakoidaan olevan käytettävissä syksyllä 2021. Lähtökohtana hankesuunnittelussa on tarveselvityksessä esitetty palvelutarve. Mikäli valmistuneet väestöennusteiden perusteella palvelutarve-ennuste muuttuu, voidaan muutos huomioida ennen toteutussuunnittelun käynnistymistä. Tämä on mahdollista, koska hankkeen toteutus tulee sisältämään useamman hankevaiheen.

2.4 Päiväkotikilpailutus

Varhaiskasvatuksen osalta on tehty lisäksi erillinen esitys vuokratilahankinnan käynnistämisestä sekä keskustan että Puijonlaakson varhaiskasvatuksen tilatarpeiden osaratkaisuna. Kilpailullisen neuvotteluvaiheen 1. vaihe päättyi 26.6.2020 ja kilpailutuksessa ei saatu yhtään kelpoisuusehdot täyttävää osallistumishakemusta Puijonlaakson osalle.

2.5 Yksityinen päiväkotitarjonta

Hankesuunnitelmassa haetaan kokonaisratkaisua alueen varhaiskasvatuksen tarpeisiin. Puijonlaakson alueella toimii tällä hetkellä yksi yksityinen päiväkotikoti, Pikku Leijona Päiväkotien Keskuskoti. Päiväkotikoti on kaksiryhmäinen. Julkudessa toimii Norlandian luontopäiväkotikoti Pouta, jonne hakeutuu lapsia myös Puijonlaakson alueelta. Molempien päiväkotien vaikutus on huomioitu alueen julkisen varhaiskasvatuksen palvelutarpeen arvioinnissa. Tiedossa ei ole uusia yksityisiä hankkeita.

3 TAVOITTEET

3.1 Hankkeen laatutavoitteet

Varhaiskasvatuslain mukaisesti kaikilla lapsilla on oikeus varhaiskasvatukseen. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon valtakunnalliset muutokset, esimerkiksi maksuton varhaiskasvatus, mikä varmasti lisää lasten määrää varhaiskasvatuksessa.

Varhaiskasvatuslain (2016) ja paikallisen varhaiskasvatussuunnitelman (2017) 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 edistää elinikäistä oppimista ja koulutuksellisen tasa-arvon toteuttamista.

Varhaiskasvatuslaki edellyttää, että lapsen oppimisympäristön on oltava kehittävä, oppimista edistävä sekä terveellinen ja turvallinen lapsen ikä ja kehitys huomioon ottaen. Varhaiskasvatuksen järjestäjän täytyy toteuttaa lapsen leikkiin, liikkumiseen, taiteisiin ja kulttuuriperintöön perustuvaa monipuolista pedagogista toimintaa ja mahdollistaa myönteiset oppimiskokemukset. Palvelun järjestäjän on varmistettava kehittävä, oppimista edistävä, terveellinen ja turvallinen varhaiskasvatusympäristö.

3.2 Rakennukselle asetetut tavoitteet

Varhaiskasvatuksen toimintaa tukee 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.

Toimitilojen on oltava asianmukaisia ja niissä on huomioitava esteettömyys. Lain toteutuminen edellyttää, että ympäristö ja tilat ovat lapselle fyysisesti ja psyykkisesti turvallisia ja lapsen toimintaympäristö on muutoinkin rauhallinen ja kiireetön. Toimintaympäristön keskeisin edellytys on leikin itseisarvon ymmärtäminen lapselle ominaisimpana tapana toimia ja oppia.

3.2.1 Kuopion ilmastopoliittinen ohjelma 2020-2030

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. Lisäksi puun käyttömäärän kehitystä kaupungin rakennuksissa seurataan vuosittain.

3.3 Muut tavoitteet

Lapset oppivat koko ajan toimiessaan 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.

Päiväkodeissa järjestetään varhaiskasvatusta lapsen ikä- ja kehitystaso huomioiden. Lapsen mahdolliset toiminnalliset rajoitteet otetaan huomioon rakentamalla päiväkotirakennukset esteettömiksi sekä järjestämällä tarvittavia tukipalveluita.

Varhaiskasvatus päiväkodissa muodostaa lapselle kodin ohella tärkeän kasvu ympäristön. Varhaiskasvatusympäristöltä edellytetään turvallisuutta, terveellisyyttä ja kodikkuutta, ja että se on oppimiseen ja liikkumiseen innostava. Pienten lasten leikkiminen ja oppiminen tapahtuu niin sisätiloissa kuin ulkona, joten leikkipihan järjestelyillä on tärkeä rooli osana päiväkodin kokonaisvaltaista suunnittelua. Rakennetulla ympäristöllä voidaan merkittävä tavalla tukea näitä pyrkimyksiä ja sen tulee olla suunnittelun tärkein tavoite. Toiminnallisessa suunnittelussa huomioidaan myös henkilökunnan ergonominen työympäristö. Uuden päiväkodin suunnittelussa otetaan huomioon tilojen yhteiskäytön mahdollisuudet sekä päivä- että ilta-aikaan.

4 NYKYTILANTEEN KUVAUS

4.1 Toimintojen nykytilanteen kuvaus

Osa alueen päiväkodeista toimii vanhoissa kiinteistöissä, jotka eivät ole alun perin suunniteltu päiväkotikäyttöön. Tilat eivät kaikilta osin vastaa nykypäivän tarpeita ja varhaiskasvatussuunnitelmien tavoitteita. Osassa alueen päiväkodeissa on mittavia peruskorjaustarpeita. Puijonlaakson päiväkotito on rakennettu vuonna 2012, mutta sen suunniteltu mitoitus on ylitetty 15 lapsella. Alueella toimii kaksi kotaryhmää, toinen esiopetusryhmänä ja toinen päiväkotii-ikäisten ryhmänä.

Julkulaan valmistunut yksityinen päiväkotito on vaikuttanut Puijonlaakso – Rajalan päiväkotien täyttöasteisiin, joten akuuttia lisätarvetta varhaiskasvatuksessa ei tällä hetkellä ole. (Tarveselvitys) Lasten lukumäärän nykytilanne on kirjattu 15.2.2021 mukaisesti. Suhteessa tarveselvityksen aikaiseen tilanteeseen, lasten kokonaismäärä on pienentynyt, mutta ryhmien tarve on edelleen 16, kun koulujen yhteyteen siirtyvät 5 esiopetusryhmää on huomioitu.

Lasten määrä on vähentynyt:

- varhaiskasvatuslaissa olevan ryhmäkokomuutoksen vuoksi
- Puijonlaakson päiväkodin työntekijöiden vähentämisestä lainmukaiselle tasolle
- erityistä tukea tarvitsevien lasten määrän kasvusta johtuen (pienennetyt ryhmät).

Taulukko 1 Alueen lasten lukumäärä 15.02.2021 mukaisesti

Päiväkotiyksikkö	Lapsia hoidossa 15.2.2021	0-5 vuotiaat	esiopetus
Sinikello	121	121 4 pienten ryhmää 4 isojen ryhmää	-
Puijonlaakso päättalo	69	30 2 sisarusryhmää	39 2 esiopetusryhmää
Puijonlaakso Onnela	15	15 1 sisarusryhmä	-
Puijonlaakso kota	12	4 5-vuotiasta	8 esiopetusikäistä
Länsi-Puijo keskirakennus	41	41 2 isojen ryhmää	-
Länsi-Puijo eskari	28	-	28 2 esiopetusryhmää
Länsi-Puijo pienien talo	27	27 2 pienten ryhmää	-
Länsi-Puijo kota	14	-	14 1 esiopetusryhmä
Yhteensä	327	238 15 ryhmää	89 6 ryhmää

4.2 Tilojen nykytilanteen kuvaus

Puijonlaakson ja Länsi-Puijon alueella on merkittävää korjaustarvetta päiväkotikiinteistöissä. Alueen päiväkotikiinteistöt ja Tilakeskuksen arvio rakennuksista on oheisessa taulukossa.

	Rakenta- mis-/ han- kintavuosi	Tilakeskuksen yleisarvio rakennuksesta
Länsi-Puijon päiväkoti		
Vanha rakennus	1919, kor- jattu 2003	Suojeltu rakennus Korjaustarpeet: alapohja, välipohja, yläpohja ja ulkosei- nät vähintään kantavaan rakenteeseen asti, tilarakenteet
Keskirakennus	1952, kor- jattu 2004	kuntotutkimus tehty 2018 käyttöaika 5-10 vuotta, käyttöä turvaavat toimenpiteet tehty Tulisi korvata uudisrakennuksella
Viipalerakennus vuokrattu	2016	10 vuoden sopimus. Tilat mitoitettu esiopetukselle, 0-5 vuotiaita voidaan ottaa vähemmän
Kota (metsä- esikoulu)	2016	tukikohtana keskirakennus
Puijonlaakson päiväkoti		
Onnela vuokrattu huo- neisto	1968,	Tiloja korjattu toistuvasti sisäilmaolosuhteiden takia. Entiset kokoontumis- ja varastotilat muutettu päiväkotiti- loiksi 1972. Omistaja Niiralan Kulma
Kota (metsäryhmä)	2018	Tukikohtana Puijonlaakso, ruokahuolto Onnelan kautta
Päärakennus elinkaari kohde	2012	Hyväkuntoinen rakennus, mutta paikkaluku saatettava vastaamaan mitoitusta, nyt lapsia enemmän
Sinikellon päiväkoti		
Päärakennus	1986	korjaustarpeet: alapohja, sokkelirakenteet, puurunkoiset ulkoseinät, ikkunat, yläpohjarakenteet kantavia raken- teita lukuun ottamatta, ilmanvaihtojärjestelmä, sähköis- tys

4.2.1 Puijonlaakson päiväkoti

Puijonlaakson päiväkoti on rakennettu Rajalan koulun elinkaarihankeeseen (elinkaari 1) kuu-
lavana ja se on valmistunut 2012.

Onnela

Päiväkoti toimii Niiralan Kulman omistaman kerrostalon alakerrassa. Entiset askartelu- ja ur-
heiluväline- ja urheiluväline-tilat on muutettu päiväkodiksi 1972. Kellarikerroksen pääty on muutettu päiväkodin
lisätiloiksi 1978. Onnela toimii myös läheisen metsäesikoulun tukikohtana. Vuonna 1999 päi-
väkodin tiloihin lisättiin entisestä lastenvaunutilasta muutettu lepohuone. Rakennusluvassa on
todettu, että lasten lepohuoneen sijoittuminen osittaisesti maanalaiseen tilaan ei suositella. Li-
säksi luvassa on todettu, että tiloista puuttuu terveysuojeluviranomaisten edellyttämä mär-
käeteinen.

4.2.2 Sinikellon päiväkoti

8.2.2021

Sinikellon tilaratkaisu rajoittaa tilojen muuntojoustavuutta, koska erilliset kotialueet on mitoitettu joko pienten (alle 3-vuotiaiden) tai isojen (yli 3-vuotiaiden) kotialueiksi efektiivinen pinta-ala huomioiden. Tästä syystä päiväkodissa toimii pääasiassa pienten lasten ryhmiä.

Sinikellon päiväkotirakennukseen on laadittu kuntotutkimus, jonka perusteella rakennukseen tarvitaan erittäin laaja peruskorjaus, sisältäen myös laajasti rungon uusimista. Sinikellon päiväkotirakennusta ei ole suojeltu, mutta siihen on arvioitu liittyvän kulttuuriympäristöarvoja. Kari Virran ja Heikki Hoppanian suunnittelema rakennus edustaa postmodernia arkkitehtuuria puhtaimmillaan. Rakennus on inventoitu vuonna 2017.

Kuopion Tilapalvelut jätti purkihakemuksen toukokuussa 2020, jotta voidaan varmistua jo hankesuunnitteluvaiheessa siitä, onko rakennus mahdollista korvata uudella, ajanmukaisella rakennuksella. Rakennukselle on myönnetty purkulupa 1.7.2020.

4.2.3 Länsi-Puijon päiväkot

Länsi-Puijon päiväkoti muodostuu kolmesta lämpimästä rakennuksesta ja lisäksi talousrakennuksesta. Vanha hirsirakennus on suojeltu asemakaavassa, lisäksi tontilla on päärakennus sekä vuokratilahankintana esiopetuksen rakennus. Sekä hirsirakennukselle että päärakennukselle on tehty kuntotutkimukset.

Hirsirakennuksen merkittävimmät korjaustarpeet kohdistuvat tuulettuvan alapohjarakenteen toimivuuteen, yläpohjaan sekä paine-erojen hallintaan. Rakennuksessa on koneellinen tulo- ja poistoilmanvaihto.

Päärakennuksen osalla on runsaasti vaikeasti korjattavia riskirakenteita sekä todettuja vaurioita, johtuen mm. puueristeistä. Rakennukseen on tehty käyttöä turvaavia sisäilmakorjauksia. Mikäli rakennus jatkaa päiväkotikäytössä, on rakennukseen tehtävä korjauksia.

Tontin talousrakennus on rakennettu samaan aikaan kuin päärakennus. Rakennuksen keskellä on ollut hirsirunkoinen navetta, muutoin rakennus on rankarakenteinen. Rakennuksen toisessa päässä ovat olleet ulkokäymälät. Rakennuksen vesikaterakenteet sekä ulkoverhous on uusittu ja samalla peitetty ulkokäymäläosan sisäänkäynnit. Varasto-osat ovat päiväkodin käytössä.

Länsi-Puijon päiväkodin viipalerakennukselle on haettu pysyvä rakennuslupa, mutta vuokra-aika päättyy vuoden 2026 loppuun. On kuitenkin huomioitava, että tilat on mitoitettu esiopetukselle. Mikäli tiloja käytetään alle 6-vuotiaille lapsille, on tarkasteltava uudelleen efektiivisen pinta-alan riittävyys. Tällä hetkellä viipalerakennuksessa ei ole keittiötä, lapset siirtyvät ruokailemaan päärakennukseen.

4.2.4 Kotaryhmät

Sekä Puijonlaakson päiväkodin että Länsi-Puijon päiväkodin yhteydessä toimii kotaryhmät. Puijonlaaksossa kotaryhmä on toiminut myös 5-vuotiailla, Länsi-Puijon päiväkodin ryhmä on esiopetuksen. Kotaryhmien tukikohtana on sähkötön, puutulisijalla lämpiävä kota. Siellä syödään lounas, ja ryhmällä on käytössä erillisessä ulkorakennuksessa sijaitseva kompostikäymälä. Ruokailu tapahtuu kodalla ja ruokahuolto tapahtuu tukirakennuksesta.

Oleellista metsäpäiväkodin toiminnan kannalta on, että kotamainen rakennus tukeutuu johonkin olemassa olevaan päiväkotiin ja sijoittuu aitoon metsäympäristöön, joka tarjoaa samanlaisesti sekä mielenkiintoisen että turvallisen kasvuympäristön päiväkotikäyttöön lapsille.

Puijonlaakson kodan tukirakennuksena toimii viereisessä Niiralan Kulman kerrostalokiinteistössä toimiva Onnela, Länsi-Puijon päiväkodin kota sijaitsee lähellä päiväkotirakennusta.

5 TOIMINNALLINEN MALLI

5.1 Toiminnallisen mallin kuvaus

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

Päiväkotikonseptin hyväksymisen jälkeen on tarkennettu erityisesti avoimen päiväkodin toiminnallisia tarpeita. Uusiin päiväkoteihin varataan tilat avoimelle päiväkotitoiminnalle (kerhotoiminta). Avoimen päivätoiminnan tilat rakentuvat salitilan ympärille ja tilat ovat myös koko-päiväryhmien käytössä. Kerhoille varataan omat sisäänkäyntitilat märkätiloihin.

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 erityisesti hankesuunnitelman liitteenä olevassa *tekniset ja toiminnalliset vaatimukset* -asiakirjassa.

Puijonlaakson alueelle ei tule ilta- tai vuorohoitopäiväkoteja.

5.1.1 Avoin päiväkotitoiminta ja kerhotoiminta

Avoimet päiväkodit ja kerhot ovat osa kunnallista varhaiskasvatustoimintaa. Toiminta on tarkoitettu kotihoidossa oleville päivähoitoikäisille lapsille. Osallistuminen on maksutonta. Avoimessa päiväkodissa alle kouluikäiset lapset voivat yhdessä vanhempiensa kanssa esim. leikkiä, laulaa, askarrella, maalata ja muovailta 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.

Päiväkotirakennuksissa mahdollistetaan myös avoin varhaiskasvatus- ja kerhotoiminta, joka kuitenkin on pääosin vuorottaista toimintaa päiväkodin yhteistiloissa, jolloin päiväkodin lapsimäärä ei ylitä kokonaisuudessaan mitoituksellista kokoa. Avoimen varhaiskasvatustoiminnan lapsimäärä vaihtelee päivittäin sekä päivän aikana. Avoimelle päiväkotitoiminnalle varataan omat sisäänkäyntitilat märkätiloihin. Avoin päiväkodin käytössä on kerhotila sekä sali. Ryhmä ruokailee kerhotilassa, ruokahuoltoa varten on erillinen keittiötila. Myös muut päiväkotiryhmät voivat käyttää kerhotilaa ruokailuun, mikäli eivät ruokaile kotialueella.

5.1.2 Yhteisruokailu

Palvelualueen sekä Servican kanssa on käyty keskusteluja, onko mahdollista siirtyä päiväkoideissa ainakin osin ruokasalikäytäntöön, jolloin ruokailu siirtyisi kotialueilta yhteistiloihin. Malli

todettiin soveltuvan parhaiten kohteisiin, joissa päiväkotit ja koulu sijoittuvat samaan rakennukseen tai suuriin päiväkotiyksiköihin. Toimintamallin arvioinnissa tuli esiin, että avoimen varhaiskasvatuksen ryhmien toiminta ei onnistu samassa tilassa kuin ruokailu, koska ruokailujen lisäksi on varattava aikaa kattamiseen sekä siistimiseen. Jos avoimen varhaiskasvatuksen toimintaedellytykset halutaan turvata, tulisi ruokailulle varata erillinen alue, huomioiden myös jakelulinjaston tilantarve. Järjestely toisi säästöjä kotialueiden vaunukuljetuksista. Toimintamalli toisi etuja mm. hävikin pienentämisessä. Lisäksi ruoan siirtelytarve astioista toisiin vähe-nee ja kotialueiden toiminnassa ei olisi tarpeen huomioida ruokailun järjestämistä (esim. pöytien tyhjentäminen ruokailun ajaksi). Toimintamallissa palvelualue joutuisi lisäämään ostopalvelua. Alustavien laskelmien mukaan toimintamallin muutos toisi lisäkustannuksia palvelualueelle. Mikäli jatkoselvityksissä toimintamalli osoittautuu kokonaistaloudelliseksi vaihtoehdoksi, huomioidaan se Sinikellon toteutussuunnittelun yhteydessä tarkennuksena tilaohjelmaan.

6 TILAOHJELMA JA TILAVAATIMUKSET

Tilaratkaisuissa sovelletaan Kuopion kaupungin uusimpien päiväkotihankkeiden suunnittelun periaatteita sekä 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. Tilavaatimukset on esitetty erillisessä hankesuunnitelman liitteessä ”tekniset ja toiminnalliset vaatimukset”.

Tilaohjelmat liitteenä.

Päiväkotirakennuksen suunnittelussa on julkisena rakennuksena arkkitehtonisten laatutavoitteiden osalta huomioitava paitsi rakennuksen julkinen luonne, mutta myös viihtyisyys ja turvallisuus. Värisuunnittelussa sekä sisustus- ja pintamateriaalien valinnassa kiinnitetään huomiota pienille lapsille soveltuviin väri- ja materiaalivalintoihin. Lisäksi pihan istutukset ja nurmikat sekä erilaiset päällysteet turva-alustoineen muodostavat tärkeän osan ulkotilojen viihtyisyytekijöistä.

Hankeen palotekninen suunnittelu Ympäristöministeriön asetuksen 848/2017 mukaisesti kokonaisuudessaan kuuluu hankkeen toteutussuunnitteluun ja on esitettävä myös tarjouksen suunnitelma-asiakirjoissa.

Palotekniset toteutusratkaisut tulee tarvittaessa hyväksyttävä paikallisella rakennusvalvonta- ja pelastusviranomaisilla tarjoussuunnitelmien laadinnan yhteydessä, mikäli poiketaan asetuksen mukaisesta ratkaisusta.

6.1 Päiväkotimitoitus

Päiväkotimitoituksen lähtökohta on, että esiopetus tapahtuu koulujen yhteydessä. Länsi-Puijon koulun yhteyteen valmistuu esiopetustilat kahdelle ryhmälle 08/2021. Tilat ovat kuitenkin pääosin perusopetuksen käytössä lukuvuoden 2021-22 ja tulevat kokonaisuudessaan esiopetuksen käyttöön Rajalan koulun laajennuksen valmistuttua. Yksi esiopetusryhmä aloittaa Länsi-Puijon koululla 08/2021. Rajalan koulun yhteyteen valmistuu esiopetustilat kolmelle ryhmälle 08/2022. Yksi esiopetusryhmä

Tarveselvityksen mukaisesti lähtökohtana on nykyinen lapsimäärä.

Kuopion kaupungilla on menossa väestöennusteiden päivityshanke. Tällä hetkellä väestöennusteet ovat vanhentuneet ja tarvearviota joudutaan tekemään olevan palvelutarpeen sekä

syntyneiden vuosiluokkien perusteella. Tästä syystä hankesuunnitelmaan on pyritty sisällyttämään joustonvaraa. Mikäli väestöennusteet valmistuvat 2021, voidaan hankkeiden mitoitusta tarkentaa vielä ennen toteutussuunnittelun aloittamista.

Päiväkoti	Vastaavuus nykypaikkajakoon	Lasten määrä max	Kalustuksen ja varustuksen mitoitus
	6 pienten 3 sisarus 7 isojen	Rakenteellinen koko	
Puijonlaakson päivä- koti, nykyinen	$2*16 + 2*21$ = 74	80 lasta (rakennuslupa)	4*24 isojen koti- alue
Sinikello, uusi Koko XL 8 ryhmää	$4*12 + 1*16 + 3*21$ = 127	$3*12 + 5*21$ = 141	3*12 pienten koti- alue 5*21 isojen koti- alue
Rypysuo uusi Koko M 4 ryhmää	$2*12 + 2*21$ = 66	$1*12 + 3*21$ = 75	1*12 pienten koti- alue 3*21 isojen koti- alue
Yhteensä	267 lasta	296 lasta	

pienten ryhmä = lapset alle 3-vuotiaita, maksimiryhmäkoko 12 lasta

Isojen ryhmä = lapset yli 3-vuotiaita, maksimiryhmäkoko 21 lasta

Sisarusr ryhmä = lapset 1-5 vuotiaita, ryhmäkoko voi vaihdella, tyypillisesti 14...16 lasta

rakenteellinen koko = arvio suurimmasta lapsimäärästä, kun osa ryhmistä on suunnattu alle 3-vuotiaille tai ovat sisarusryhmiä, jolloin ryhmäkoko on täyttä ryhmäkoko pienempi

6.2 Tilaohjelma ja kiinteä varustelu

Tilaohjelmat ovat liitteenä. Tilaohjelmat perustuvat Kuopion päiväkotikonseptiin ja niitä on tarkennettu hankekohtaisesti, erityisesti avoimen varhaiskasvatuksen osalta.

6.3 Käyttäjän erillishankinnat

Käyttäjien erillishankintoihin kuuluvat irtokalusteet ja muut sisustustuotteet.

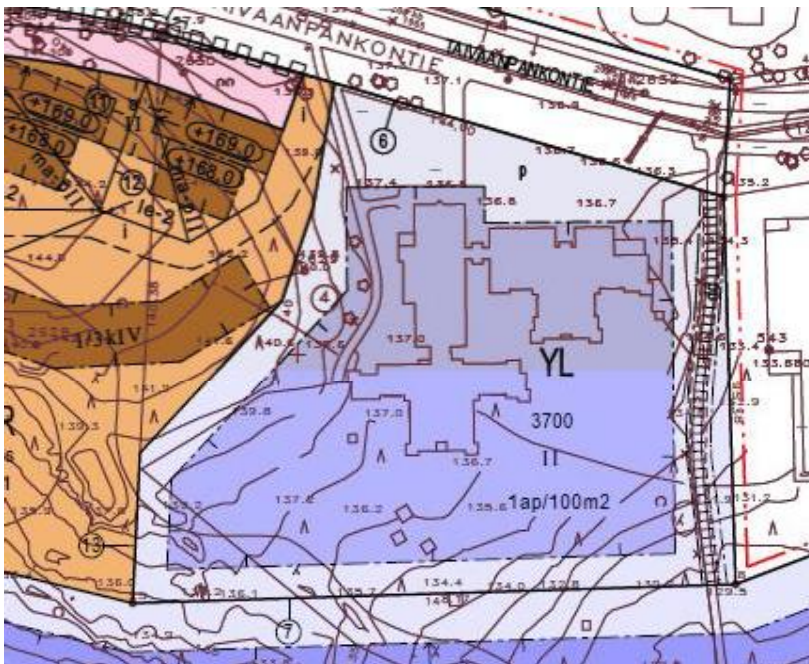
7 RATKAISUVAIHTOEHDOT

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 väistötilas suunnittelua. Nyt ratkaisuvaihtoehdot keskittyvät olevan kiinteistökannan korvaamiseen, jolloin hankkeen aikaiset väistötilaratkaisut ovat keskiössä.

Sinikellon päiväkodin sijainti varhaiskasvatuksen kannalta on erittäin hyvä ja toiveena on saada tontille uusi päiväkotirakennus. Korvaavan uudisrakennuksen ajaksi on kuitenkin järjestettävä väistötilat. Hankkeiden aikataulutuksen kannalta on huomioitava, että purkulupa on voimassa kolme vuotta.

Länsi-Puijon päiväkodin osalta sijaintitoive on nykyinen paikka tai Rypysuon asuinalue.

7.1 Sinikellon tontti



Kuva 1 Ote Sinikellon alueen kaavasta

Sinikellon päiväkodin tontti 297-012-2-6, Taivaanpankontie 4

Sinikellon päiväkodin korttelin asemakaava on vuodelta 2011. Korttelialue on julkisten lähipalveluiden korttelialue ja rakennusoikeus on 3700k-m². Autopaikkavelvoite on 1ap/ 100m². Asemakaava on päivitetty viereisen asuinkeuhkoston hankkeen yhteydessä. Tontin itäpuolella on yksityinen palvelutalo Lepola ry. Lepolan vanhin osa on 60-luvulta ja uudemmat osat on rakennettu 2000. Tontin länsipuolella on 2000-luvun alkupuolella valmistuneita asuinkeuhkostoja.

Melutaso tontin Suurmäentien vierellä on 55-60dB, mutta puustoinen rinne vaikuttaa siten, että 5-tien meluvaikutus on tontille vähäinen. Piha-alueiden melutaso on 45-55dB. Vuoden 2035

8.2.2021

ennuste ei tuo merkittävää muutosta melutasoihin. Sijoittamalla rakennus Suurmäentien suuntaisesti ja ohjaamalla oleskelualueet eteläpuolelle, voidaan piha-alueet toteuttaa ilman melusuojausta.

Erityisesti 5-tien läheisyys vaikuttaa päiväkodin tontin ilmanlaatuun, Suurmäentien vaikutus on huomattavasti vähäisempi. Pienhiukkasille 2,5PM ei ole raja-arvoa, mutta WHO:n ohjearvo on 25 μm^3 , tontin alueella pitoisuus on 20-25 μm^3 . Hengitettävien pienhiukkasten PM 10 raja-arvon on 50 μm^3 . Vuoden 2035 ennusteessa liikennemäärien kasvu lisää alueen hengitettävien pienhiukkasten Pm10 määrää, mutta päiväkodin tontilla pitoisuuden ennakoidaan pysyvän nykyisellään. Pienhiukkaspitoisuuden 2,5PM ennakoidaan laskevan. Sinikellon päiväkodin alueella pienhiukkasten PM10 pitoisuudet ennustetaan nousevan satunnaisesti yli vuorokausipitoisuuden raja-arvon (50-70 μm^3).

Hengitettävien hiukkasten raja-arvoon verrannolliset vuosikeskiarvopitoisuudet (PM₁₀) alittavat koko Kuopion alueella nykytilanteessa ja tulevassa ennustetilanteessa. Pitoisuudet voivat epäedullisissa meteorologisissa olosuhteissa ylittää niiden vuorokausipitoisuudelle asetetun raja-arvotason (50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$) kaupungin alueella vilkkaimmin liikennöityjen teiden ja katujen kuten valtatie 5:n varsilla ja risteyksissä. Hengitettävien hiukkasten pitoisuudet kohoavat usein katupölyepisodioiden aikaan etenkin keväisin, jolloin raja-arvotaso tyypillisesti ylittyy vilkkaasti liikennöityjen väylien läheisyydessä. Hengitettävien hiukkasten raja-arvotaso saa ylittyä 35 päivänä ennen kuin raja-arvo katsotaan ylittyneeksi. PM₁₀ raja-arvo ei ole EU:lle raportoitujen mittauksen mukaan ylittynyt Suomessa vuoden 2006 jälkeen.

*Pienhiukkasten (PM_{2,5}) vuosikeskiarvopitoisuudet alittavat niille asetetun raja-arvon selvästi Kuopion alueella. Suurin vaikutus Kuopion pienhiukkaspitoisuustasoihin on alueellisella taustapitoisuudella, mistä suurin osa on muualta kaukokulkeutuneita pienhiukkasia. Liikenteen päästöjen aiheuttamilla pienhiukkaspitoisuuksilla on paikallisesti huomattava vaikutus pitoisuustasoihin vilkkaiden teiden varsilla. Pienhiukkaspitoisuuden WHO:n vuorokausiohjearvo ylittyy helposti liikenneympäristöissä.*¹

Uudenmaan ELY-keskus on laatinut oppaan ”Ilmanlaatu maankäytön suunnittelussa”. Oppaan mukaan 5-tien liikennemäärillä 80 metrin suojaetäisyyttä voidaan pitää miniminä herkille toimintoille, joihin asumispalvelut voidaan katsoa lukeutuvan, suositusetäisyys 180 metriä. Päiväkoti sijaitsee n. 300 metrin päässä 5-tiestä. Tiepölyn leviämistä voidaan vähentää tienhoitollisin keinoin (katujen talvikunnossapito, oikea-aikainen katujen siivous ja pölynsidonta). Pienhiukkaset tulee kuitenkin huomioida rakennussuunnittelussa erityisesti ilmanvaihdon suunnittelussa.

Tontin eteläpuolella sijaitsee Pohjois-Savon sairaanhoitopiirin omistuksessa oleva ns. KYS:n tontti. Tontin rakennusalueen raja ulottuu liki päiväkodin tontin rajaan, mutta tällä hetkellä alueella on metsää. Mikäli KYS:n rakentaminen ulottuu lähelle päiväkodin tonttia ja nykyinen metsäalue poistuu, voi sillä olla vaikutusta sekä piha-alueen meluolosuhteisiin että ilmanlaatuun.

¹ Ilmatieteen laitos, asiantuntija-arvio Hatsalan alueen ilmanlaadusta 11.3.2020. Ote kappaleesta *Ilmanlaatu tilanne Kuopion kaupungin alueella*.



Kuva 2 Sinikellon päiväkodin ja KYS:n rakennusten välinen metsäalue kuuluu suurelta osin KYS:n tonttiin. Tonttirajan sijainti viitteellinen.

7.2 Länsi-Puijon päiväkodin tontti

Länsi-Puijon päiväkodin tontti 297-404-1-5, Suurmäentie 228.

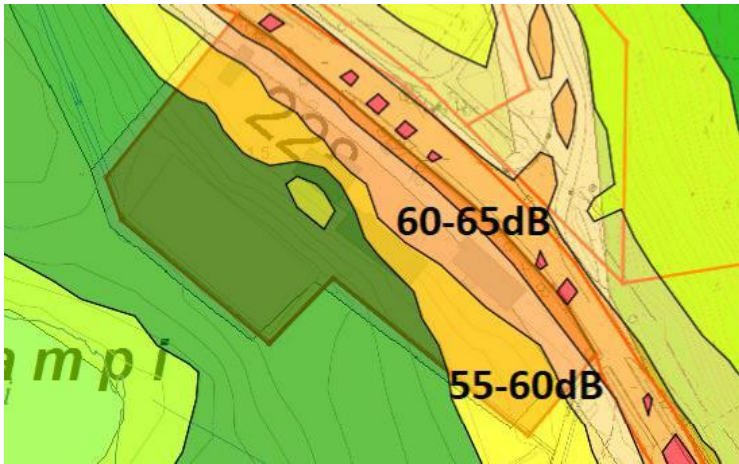


Kuva 3 Ote Kuopion yleiskaavan keskeisen kaupunkialueen kartasta.

Tontilla ei ole asemakaavaa. Päiväkodin alue sisältyy Kuopion yleiskaavan keskisen kaupunkialueen kaavakarttaan. Tontti on varattu julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi. Tontilla oleva vanha rakennus (ent. Niuvan koulu) on merkitty SR-2 (Säilytettävä rakennus. Kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokas alue, alueen osa tai kohde, joka tulee ainakin arvokkaimmilta osiltaan säilyttää. Säilyttäminen tutkitaan ja määritetään asemakaavassa.)

Yleiskaavassa on esitetty Suurmäentien linjauksen siirtäminen tontin länsipuolelle. Linjauksen toteuttamisesta ei ole kuitenkaan suunnitelmia ja aikataulua.

Suurmäentien liikenne aiheuttaa meluhaittaa tontille, melutaso rakennuksen etupuolella vaihtelee 55-65dB.



Kuva 4 Tieliikenteen päivämelu 2016.

Hoito- tai oppilaitoksia palvelevilla alueilla on ohjeena, että melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason (L_{Aeq}) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB (Melutason yleiset ohjearvot Vnp 993/1992). Sisätilojen osalta melutason ohjearvo on 35dB.-Suurmäentien puolella äänitaso uusimman viipalerakennuksen seinälinjalla on 60-65 dBA, keskirakennuksen kohdalla 55-60 dBA ja vanhimman rakennuksen kohdalla 55-65 dBA. Keskirakennuksen ja vanhimman rakennuksen takapihalla äänitaso alittaa päiväohjearvon (55 dBA), uusimman viipalerakennuksen takapihalla ohjearvo ylittyy. Kuopion kaupungin meluntorjunnan toimintasuunnitelmassa 2018-2023 on linjattu, että uusien oppilaitosten pihojen oleskelualueille ja sisätiloissa ympäristömelutasot eivät saa ylittää ohjearvoja ja olevassa kannassa tavoitteena on suojata ulkoalueet siten, että päiväajan keskiäänitaso ei ylitä 60dB.²

Päiväkodin tontti on haastavan muotoinen sekä tontilla on voimakkaat korkeuserot. Suojeltava rakennus sijoittuu siten, että piha-alueella on vaikea jäsenellä niin, että rakennuksilla voitaisiin tehdä melusuojausta.

Suurmäentie vaikuttaa myös ilmanlaatuun. Pienhiukkasille PM 2,5 vuositason raja-arvo on 25 μ/m^3 , ja tontin alueella pitoisuus on 15-20 μ/m^3 . Hengitettävien pienhiukkasten vuorokausiarvo on 20-30 μ/m^3 , raja-arvon ollessa vuositasolla 40 μ/m^3 ja vuorokausitasolla 50 μ/m^3 . Vaikka pienhiukkaspitoisuudet PM10 ja PM 2,5 jäävät kohtuullisiksi, leviää katupöly tien puoleisille leikkialueille ja pääsee kulkeutumaan ihmisten mukana myös sisätiloihin. Pienhiukkasten raja-arvon pitoisuustaso on todettu korkeahkaksi suhteessa esiintyviin terveyshaittoihin ja terveyshaittojen arviointiin käytettävä WHO:n vuosiohjearvo onkin huomattavasti pienempi (10 $\mu g/m^3$).



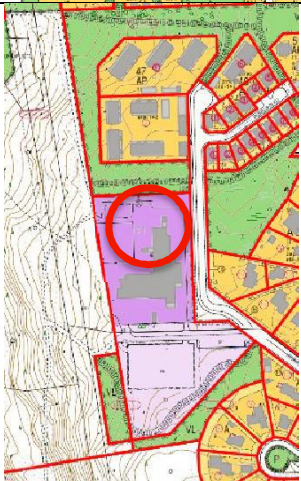
7.3 Rajalan koulun tontti

Rajalan koulun peruskorjaus ja laajennus on toteutettu elinkaarihankkeena. Elinkaarihankkeen yhteydessä on rakennettu uusi Puijonlaakson päiväkoti. Väestönsuojan rakentamisveloitteen välttämiseksi päiväkoti on erotettu omaksi tontikseen. Koulun tontin pinta-ala on 41.652 k-m² ja rakennusoikeus 16.661 k-m², josta on käytetty 5.635k-m². Rajalan koulussa on menossa laajennushanke, jonka arvoitu laajuus on n. 1.200k-m². Rakennusoikeutta laajennuksen

² Kaupunginhallitus 16.07.2018 §202. Kuopion kaupungin meluntorjunnan toimintasuunnitelma 2018-2023

7.4 Rypysuon alueen muut tonttivaihtoehdot

Länsi-Puijon päiväkodin osalta on selvitetty eri vaihtoehtoja päiväkodin siirtämiseksi Rypysuon puolelle, olevan päiväkotikiinteistön lisäksi.

	<p>Ns. Rypysuon uusi tontti</p> <ul style="list-style-type: none"> • Alue edellyttää asemakaavaa. • Tontin pohjaolosuhteet ja korko on haastava ja edellyttää mittavaa täyttöä. • Maarakennuksen lisäkustannus n. 750.000€. Toiminnan kannalta sijainti on hyvä
	<p>Verhiöpolku 2</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nykyisin AL-tontti -> edellyttää kaavamuutosta • Edellyttäisi kaavamuutosta, tontti tulisi saada suuremmaksi ja rakennusoikeutta lisää • Tontilla korkeuserot haasteena, tontti on sekä tietä, että rivitalotonttia alempana, mutta maasto laskee vielä kaavaillulta tontilta alaspäin • Maarakennuksen kustannukset ns. Rypysuon uuden tontin tasolla
	<p>Länsi-Puijon koulu, koulurakennuksen laajentaminen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Koulun tontin pohjoispuolelta on lohkottu rivitalotontit, jolloin koulun tontti on ahdas. • Tilarakenteen kannalta päiväkodin kytkeminen rakennuksen pohjoispäähän olisi toimivin, mutta tällöin ruokahuolto jää kauaksi. • Päiväkoti vie koulun välituntialuetta, jonka käyttöaste nousee koulun muuttuessa 2-sarjaiseksi sisältäen myös esiopetuksen. • Päiväkodin saattoliikenne jäisi tontin etelälaitaan, jolloin saattoliikenteen toimivuus on huono. • Tontti on liian ahdas

	<p>Länsi-Puijon koulu, lisärakennus eteläpuolelle</p> <ul style="list-style-type: none"> • Asemakaavoituksen kanssa keskustelu, että tontin laajentaminen eteläsuuntaan voisi olla mahdollista, mutta lisäalueelle ei tulisi rakennuksia • Päiväkotirakennus sijoittuisi nykyisen kentän alueelle, jolloin kenttä tulisi siirtää etelään päin -> edellyttää louhimista • Päiväkodin piha-alue jää pieneksi • Saattoliikenne, huoltoliikenne ja henkilökunnan pysäköinti syö piha-alueita • Laajennuksesta huolimatta tontti jää ahtaaksi
	<p>Olevan kiinteistökannan kehittäminen ja yhteistyöhankkeet</p> <p>Rypysuon alueen kiinteistökanta on käyty läpi, eikä siellä ole soveltuvia huoneistoja/rakennuksia, jotka voitaisiin muuttaa päiväkotikäyttöön. Lisäksi on tiedusteltu, onko alueella esim. kerrostalojen peruskorjaus- tai täydennysrakennushankkeita, joiden yhteydessä voitaisiin huomioida päiväkodin tilatarpeet.</p>

8 HANKEKOKONAISUUS

8.1 Yleiset tavoitteet ja vaatimukset

Hankkeessa noudatetaan Kuopion päiväkotikonseptia. Päiväkotikonseptia täydentää hanke-suunnitelman liitteenä olevat tekniset ja toiminnalliset vaatimukset.

8.2 Päiväkotiverkoston tulevat muutokset

8.2.1 Puijonlaakson päiväkotiki

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

8.2.2 Sinikellon päiväkotiki

Sinikellon päiväkotiki uusitaan nykyiselle paikalle. Päiväkodista on laadittu viitesuunnitelmat kolmella eri vaihtoehdolla, 8-ryhmäinen päiväkotiki, 10-ryhmäinen päiväkotiki ja 8-ryhmäinen päiväkotiki, jossa laajennusvaraus 2 ryhmälle.

8.2.3 Länsi-Puijon päiväkotiki

Länsi-Puijon päiväkodille rakennetaan uudisrakennus nykyiselle tontille. Entinen Niuvan koulu, joka on toiminut osana päiväkotia, korjataan avoimen varhaiskasvatuksen käyttöön sekä päiväkodin salitilaksi.

8.2.4 Onnela

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

Vuokrasopimuksia on kaksi. 26.8.2013 solmittu vuokrasopimus käsittää varastotilan ja irtisanomisaika on kuukausi. Varsinaisten päiväkotitilojen vuokrasopimus on voimassa toistaiseksi kalenterivuosittain, ellei sopimusta irtisanota 31.09 mennessä. Irtisanomisaika on 3kk.

8.2.5 Kodat

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

Onnelan yksikön jäädessä pois käytöstä, tavoitteena on, että ruokahuolto tulisi jatkossa Puijonlaakson päiväkodin suunnasta. Nytkin kotaryhmä aloittaa ja päättää päivän Puijonlaakson päiväkodille, eli lasten tukikohtana ei ole Onnela. Mikäli ruokahuolto ei onnistu Puijonlaakson päiväkodista, toimii kota kuitenkin hyvin esiopetuksen ja mahdollisesti alakouluryhmien lisäopetustilana.

Länsi-Puijon päiväkodin yhteydessä olevan kodan toimintaan ei tule muutoksia.

8.2.6 Esiopetus

Länsi-Puijon koulun ja Rajalan koulun laajennushankkeista on laadittu erilliset hankeselvitykset. Länsi-Puijon koululle tulee tilat kahdelle ja Rajalan koululle kolmelle esiopetusryhmälle. Esiopetusryhmät aloittavat kouluissa syksyllä 2022.

8.3 Länsi-Puijon päiväkoti

Länsi-Puijon päiväkodille rakennetaan uusi päiväkotirakennus tontin pohjoispäättyyn. Päiväkodin nykyiset rakennukset toimivat väistötiloina Sinikellon rakennushankkeen ajan. Lisäksi rakennukset toimivat tarvittaessa Julkulan päiväkodin väistötiloina investointihankkeen väistötiloina. Viipaleosan vuokra-aika päättyy 2026, jonka jälkeen rakennus poistuu. Ns. keskiosa puretaan ja suojeltu hirsiosa jää varhaiskasvatuksen käyttöön. Hirsiosaan sijoittuu avoin varhaiskasvatus, lisäksi tilat toimivat esim. salitilana.

8.3.1 Uudisrakennus

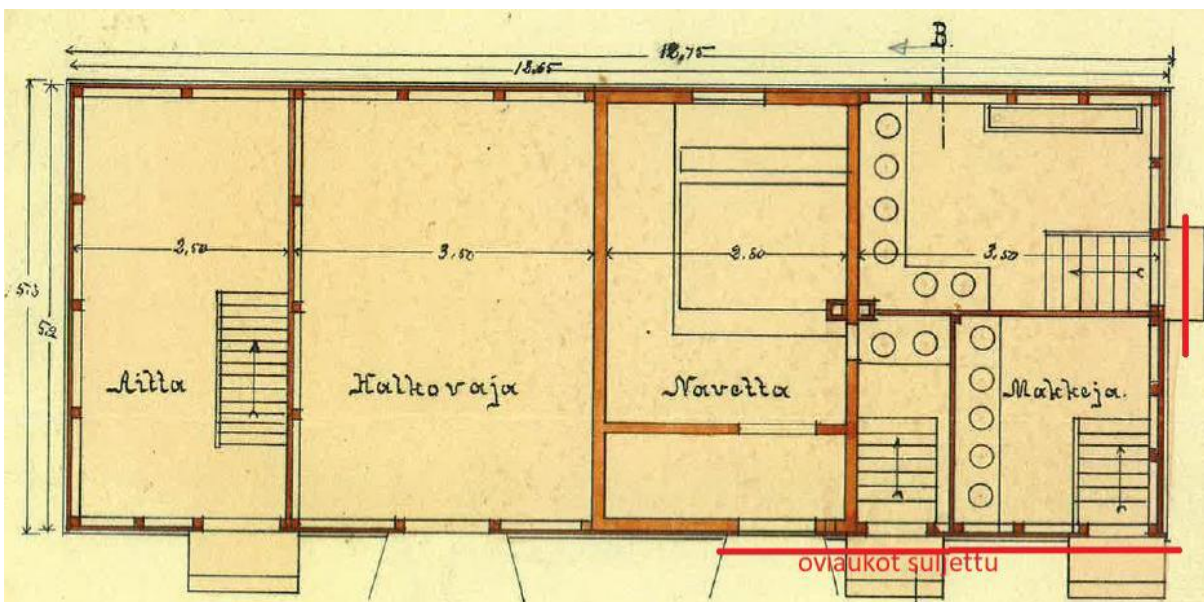
Tavoitteena on, että uusi päiväkotirakennus edustaa arkkitehtuuriltaan **modernia puurakentamista**, joka huomioi lähiympäristön ja ympäröivän rakennuskannan. Uudisrakennus tulee sovittaa arvokkaaseen kulttuuriympäristöön ja muodostaa kaupunkikuvallisesti vahva pari säilyvän hirsirakennuksen kanssa. Rakennuksen visuaalisen ilmeen lisäksi haetaan rakenteellista laadukkuutta siten, että rakenneratkaisut ovat pitkäikäisiä ja kosteusteknisesti riskittömiä. Oleellista ovat näkymät Suurmäentien molemmista suunnista sekä tontin läpi avautuvat näkymät Niuvan sairaalan peltoalueelle ja sairaalamiljööseen.

8.3.2 Hirsirakennus

Säilyvästä hirsisestä päiväkotirakennuksesta (ent. Niuvan koulu) on laadittu korjausohjelma. Uudisrakennuksen yhteydessä huomioidaan hirsirakennuksen liittäminen talotekniikan osalta uudisrakennukseen, koska nykyiset tekniset tilat sijaitsevat purettavassa keskirakennuksessa.

8.3.3 Talousrakennus

Uudisrakennuksen tieltä joudutaan purkamaan talousrakennus. Talousrakennuksen runkorakenteita, pelkkakiviä sekä kunnostettavia ikkunoita ja ovia hyödynnetään uudessa talousrakennuksessa. Toteutussuunnittelun yhteydessä selvitetään, onko entinen navettaosan hirsirunko käyttökelpoinen. Uusi talousrakennus toteutetaan nykyistä rakennusta lyhyempänä.



Kuva 6 Talousrakennuksen alkuperäinen pohjapiirros



Kuva 7 Talousrakennuksen rakenteita



8.4 Sinikellon uusi päiväkot

Sinikellon päiväkot toteutetaan uudisrakennuksena nykyiselle tontille. Rakennuksen sijoituksesta sekä layoutista on laadittu viitepiirustukset. Viitepiirustukset on laadittu kolmesta vaihtoehdosta. Hankesuunnitelman kustannusarvio perustuu vaihtoehtoon 1. Mikäli väestöennusteiden perusteella on perusteltua toteuttaa Sinikellon päiväkot isompana yksikkönä, on laskettu valmiiksi myös kustannusarviot vaihtoehtoista 2 ja 3.

Vaihtoehto 1: 8 -ryhmäinen päiväkot
Vaihtoehto 2: 10 -ryhmäinen päiväkot
Vaihtoehto 3: 8 -ryhmäinen päiväkot + laajennusvaraus 2 ryhmälle

8.4.1 Kaupunkikuvalliset tavoitteet

Sinikellon päiväkot oli 1980-luvun merkittäviä ja arkkitehtuuriltaan huomiota herättäviä päiväkotirakennuksia. Uuden päiväkodin tulee edustaa korkeatasoista ja laadukasta julkista rakentamista. Rakennuksen visuaalisen ilmeen lisäksi haetaan rakenteellista laadukkuutta siten, että rakenneratkaisut ovat pitkäikäisiä ja kosteusteknisesti riskittömiä. Kohde soveltuu myös massiivipuukurakennuskohteeksi, erityisesti CLT-tekniikalle.

9 VÄISTÖTILAT JA HANKEJUOKSUTUS

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 myös Sinikellon osalta. Hankejuoksutus ja alustavat väistötilaratkaisut on esitetty viiteaineistossa.

10 KUSTANNUKSET

10.1 Investointikustannukset

10.1.1 Sinikello

Vaihtoehto		Bruttopinta-ala	Investointi alv 0%
VE 01	8 -ryhmäinen päiväkotikiinteistö	2196 br-m ²	6,6 milj. €
VE 02	10 -ryhmäinen päiväkotikiinteistö	2534 br-m ²	7,183 milj. €
VE 03	8-ryhmäinen päiväkotikiinteistö + 2 ryhmän laajennusvaraus	2156+385 br-m ² = 2541 br-m ²	6,6 milj. € + 1,28 milj € = 7,88 milj. €

Hankesuunnitelman päätösesitykseen sisältyy hankkeen toteuttaminen 8-ryhmäisenä päiväkotikiinteistönä.

Tilapalvelut on selvittänyt tilalähtöisesti vertailukustannuksia mahdollisesti suuremmasta päiväkotikiinteistöistä. Koska väestöennusteet valmistuvat ennen toteutussuunnittelun käynnistämistä ja mikäli varhaiskasvatuksen tarve kasvaa nyt tiedossa olevasta tasosta, on selvitetty myös kustannusero, mikäli kohde toteutetaan 10-ryhmäisenä tai hankkeessa varaudutaan myöhemmin toteutettavaan laajennukseen. Hankkeen toteuttaminen suoraan 10-ryhmäisenä tuo 0,7 milj.€ säästöt suhteessa vaiheittaiseen rakentamiseen. 8-ryhmäisen päiväkodin ryhmäkohtainen investointikustannus on n. 825.000€. Mikäli Sinikellon päiväkotikiinteistö toteutetaan suoraan 10 -ryhmäisenä esim. auttamaan keskusta-alueen päiväkotipaikkojen vajaukseen, on lisäkustannus 291.000€ / ryhmä.

Sinikellon purkukustannukset ovat 270.000€ alv 0%.

10.1.2 Länsi-Puijon päiväkotikiinteistö

	Bruttopinta-ala	Investointi alv 0%
Uudisrakennus	1032 br-m ²	3.600.000 €
Hirsirakennuksen korjaus ja muutostyöt, talotekniikan muutokset	332 br-m ²	650.000 €

Keskiosan purkukustannukset 130.000 €

Viipalerakennuksen perustusten purkukustannukset ja maisemointi 20.000 €

10.2 Hankintavaihtoehtojen vertailu

10.2.1 Sinikello

Sinikellon päiväkodin uudisrakennuksen kustannustasoa on vertailtu oman taseinvestoinnin ja vuokramallin välillä, joissa taseinvestoinnin kuoletusaika on 30 vuotta ja arvioitu vuokrasopimus 25 vuotta. Lisäksi kohdetta verrattiin vuonna 2019 valmistuneeseen Kuikkalammen päiväkotiin, joka kokoluokaltaan on saman suuruinen, huomioiden kuitenkin rakennuksen osa, jossa toimii nuorisotila. Grafiikan mukaan taseinvestointi muuttuu edullisemmaksi n. 23,5 vuoden kuluttua hankkeen aloittamisesta verrattuna vuokrakohteeseen.

Kustannusarvion mukainen pääomakustannus on 3.165,00 €/m², josta arvioitu käyttäjähankintojen kustannus on 159,00 eur/m².

Sisäänvuokraushintana on käytetty arviointaa 14,00€/m²/kk, joka mukailee Männistön uuden päiväkodin vuokrahintaa.

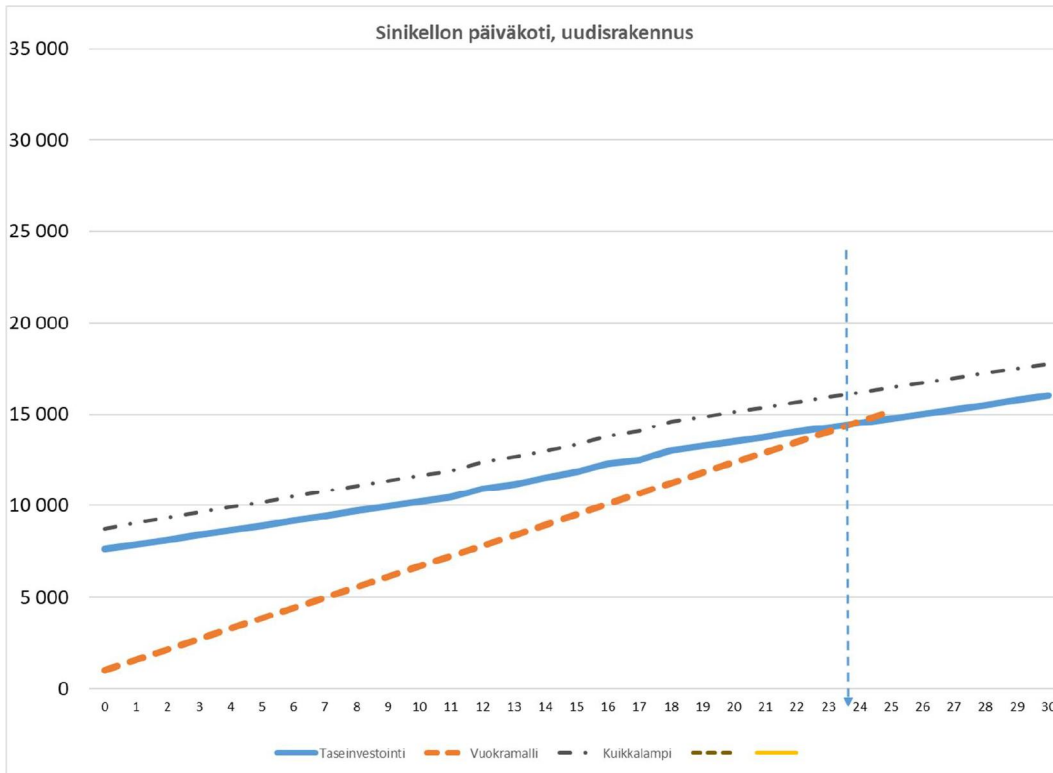
Kokonaisylläpitokustannuksena molemmissa vaihtoehtoissa on käytetty arviohintana 6,69€/m²/kk, joka kuvaa hyvin saman kokoluokan kustannustasoa Tilapalveluiden hallinnoimissa kiinteistöissä.

Taseinvestoinnissa hankkeen kustannukset jakaantuvat seuraavasti:

- Rakennusinvestointi 6.600.000,00 euroa,
- käyttäjähankinnat 350.000,00 euroa
- vanhan rakennuksen purkukustannus 270.000,00 euroa,
- vanhan rakennuksen tasearvon alaskirjaus 400.000,00 euroa.

Vuokramallissa hankkeen kustannukset jakautuvat seuraavasti:

- Liittymät ja muut tilaajan investoinnit vuokrakohtetta varten 200.000,00 euroa
 - käyttäjähankinnat 350.000,00 euroa
 - vanhan rakennuksen purkukustannus 270.000,00 euroa,
 - vanhan rakennuksen tasearvon alaskirjaus 400.000,00 euroa.
-



Kuva 8 Kokonaiskustannuskertymä 30 vuoden aikana.

**Sinikellon päiväkotii, uudisrakennus
sisäiset vuokrat hankintamalleittain ja palvelualueittain**

		uusi			uusi		
Pinta-ala	hum ²		1 894		1 894		
	brm ²		2 196		2 196		
Tilavuus	m ³		9 019		9 019		
Hankintahinta (1000 €)		Taseinvestointi*			Vuokramalli		
		6 600			200		
		€/vuosi	€/kk	€/m ²	€/vuosi	€/kk	€/m ²
Pääomakustannus		489 909,00	40 825,75	21,56	395 728,00	32 977,33	17,41
Ylläpitokustannus		160 200,00	13 350,00	7,05	160 200,00	13 350,00	7,05
Yhteensä		650 109,00	54 175,75	28,60	555 928,00	46 327,33	24,46

10.2.2 Länsi-Puijo

Länsi-Puijon päiväkodin uudisrakennuksen kustannustasoa on vertailtu oman taseinvestoinnin ja vuokramallin välillä, joissa taseinvestoinnin kuoletusaika on 30 vuotta ja arvioitu vuokrasopimus 25 vuotta. Lisäksi kohdetta verrattiin vuonna 2019 valmistuneeseen Nilsiä uuteen päiväkotii sekä Melalahden vuokrapäiväkotiiin, jotka kokoluokaltaan ovat saman suuruisia. Grafiikan mukaan taseinvestointi muuttuu edullisemmaksi arviolta n. 26 vuoden kuluttua hankkeen aloittamisesta verrattuna vuokrakohteeseen.

Kustannusarvion mukainen pääomakustannus on 3.489,00 €/m², josta arvioitu käyttäjähankintojen kustannus on 184,00 eur/m².

Sisäänvuokraushintana on käytetty arviota 15,00€/m²/kk, joka on arvioitu kokoluokkansa ja vuokra-ajan mukaan tulevan vuokrahinnan mukaan. Keskiarvovuokraa verrokkikohteista ei voida käyttää niiden erilaisten sopimusten vuoksi.

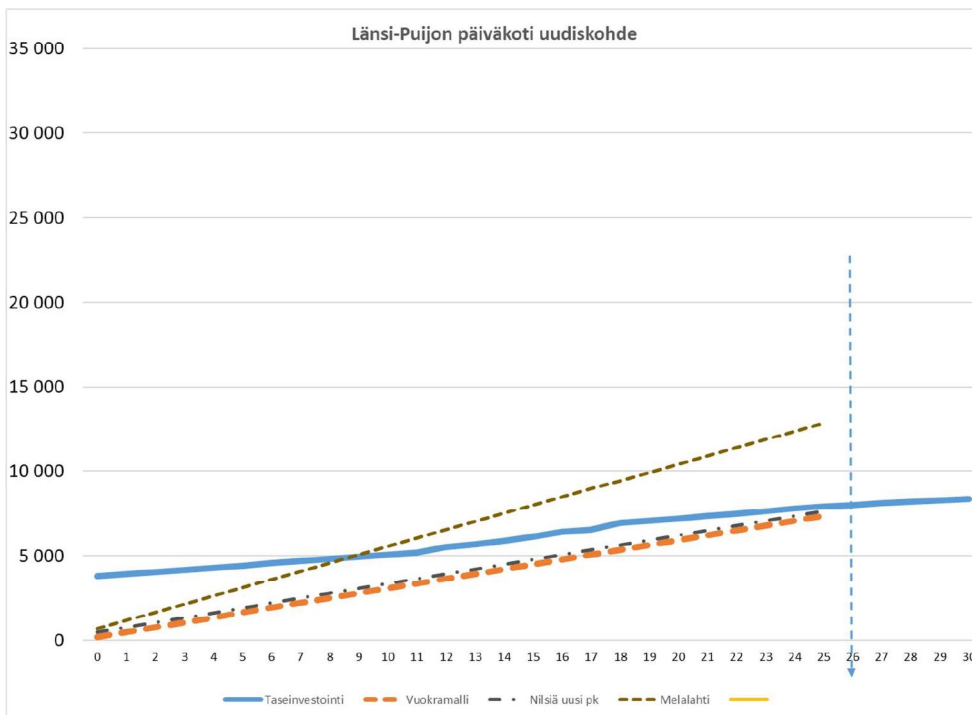
Kokonaisylläpitokustannuksena molemmissa vaihtoehtoissa on käytetty arviohintana 7,39€/m²/kk, joka kuvaa hyvin saman kokoluokan kustannustasoa Tilapalveluiden hallinnoimissa kiinteistöissä.

Taseinvestoinnissa hankkeen kustannukset jakaantuvat seuraavasti:

- Rakennusinvestointi 3.600.000,00 euroa,
- käyttäjähankinnat 200.000,00 euroa

Vuokramallissa hankkeen kustannukset jakautuvat seuraavasti:

- Liittymät ja muut tilaajan investoinnit vuokratohdetta varten 200.000,00 euroa
- käyttäjähankinnat 200.000,00 euroa



Kuva 9 Kokonaiskustannuskertymä 30 vuoden aikana

10.4 Tasearvot

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.

10.5 Palvelualueen kustannukset

10.5.1 Tilakustannukset (vuokra- ja ylläpitokustannukset)

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 hankitussa 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 %

10.6 Toiminnan tilapäisjärjestelyjen kustannukset

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.

10.6.1 Lyhytaikaiset väistötilat

Vuokratilojen kustannus lyhyelle aikajänteelle on kallista. Lyhytaikaiset väistötilojen kustannuksia on arvioitu seuraavasti. Kustannusrakenteessa on huomioitu:

- perustusten/leikkipihan/ajoväylien tekeminen maksaa saman vuokra-ajasta riippumatta
- rakennuksen siirto kohteeseen ja siirto pois maksaa myös saman, olipa vuokra-aika kolme tai kymmenen vuotta
- tilaelementtien investoinnin kuoletus on kalliimpi lyhyelle ajalle

Arvio on, että n. 1000m² päiväkotitilan, joka vastaa 4-ryhmäistä päiväkotia, vuokraus kolmeksi vuodeksi johtaa n. 40€/m² kuukausivuokraan, josta piharakenteisiin, perustuksiin ja liitymiin liittyvä osuus on n. 15€/kk.

11 HANKKEEN TAVOITTEELLINEN AIKATAULU JA ETENEMINEN

11.1 Aikataulu

Hankkeen aikataulu on esitetty liitteenä olevassa juoksutus suunnitelmassa, jossa on huomioitu päiväkotiryhmien sijoittuminen hankkeen eri vaiheissa. Länsi-Puijon päiväkodin uudisrakennuksen tavoitekäyttöönotto on elokuu 2023. Sinikellon tavoitekäyttöönotto on viimeistään tammikuu 2025.

11.2 Hankkeen riskit

Länsi-Puijon päiväkodin hankkeen osalta keskeisin riski on asemakaavamuutoksen viivästyminen. Asemakaavamuutoksen tarvetta sekä sisältöä on käsitelty kulttuuriympäristöryhmässä sekä ELY:n kuukausipalaverissa. Asemakaavamuutos on tavoitteena toteuttaa osin toteutus suunnittelun kanssa yhtä aikaa. Mikäli asemakaavamuutos viivästyttää hankintaa merkittävästi (rakentaminen ei voi käynnistyä 2022), kasvaa riski, että hankekokonaisuuden toteuttamista varten joudutaan hankkimaan vuokrattavia päiväkotitiloja.

HANKETYÖRYHMÄN ESITYS

Hanketyöryhmä esittää, että Länsi-Puijon ja Sinikellon päiväkodit korvataan uudisrakennuksilla hankesuunnitelman mukaisesti. Länsi-Puijon päiväkotit 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 taseeseen. Länsi-Puijon päiväkodin toteuttaminen vuokrahankintana edellyttäisi nykyisen päiväkotikiinteistön myymistä kokonaisuutena investorille.

Hanketyöryhmän puolesta 08.02.2021

Katja Lintunen
hankesuunnitteluarkkitehti
Kuopion Tilapalvelut

LIITTEET

- Liite 01 Länsi-Puijon päiväkotit, tilaohjelma, uudisrakennus
- Liite 02 Länsi-Puijon päiväkotit, tilaohjelma, hirsirakennus
- Liite 03 Länsi-Puijon päiväkotit, asemapiirros
- Liite 04 Länsi-Puijon päiväkotit, hirsirakennus, piirustukset
- Liite 05 Sinikellon päiväkotit, 8 ryhmää + avoin, tilaohjelma
- Liite 06 Sinikellon päiväkotit, 10 ryhmää + avoin, tilaohjelma
- Liite 07 Sinikellon päiväkotit, 2 ryhmän laajennus, tilaohjelma
- Liite 08 Sinikellon päiväkotit, 8 ryhmää + avoin, luonnos
- Liite 09 Sinikellon päiväkotit, 10 ryhmää + avoin, luonnos
- Liite 10 Sinikellon päiväkotit 8 ryhmää + 2 ryhmää + avoin, luonnos
- Liite 11 Tekniset ja toiminnalliset vaatimukset

VIITTEET

- Liite 01 Sinikellon päiväkotit, 8 ryhmää + avoin, tavoitehinta
 - Liite 02 Sinikellon päiväkotit, 10 ryhmää + avoin, tavoitehinta
 - Liite 03 Sinikellon päiväkotit, 2 ryhmän laajennus, tavoitehinta
 - Viite 04 Länsi-Puijon päiväkotit, uudisrakennus, tavoitehinta
 - Viite 05 Länsi-Puijon päiväkotit, hirsirakennus, tavoitehinta
 - Liite 06, Hankejuoksutus
 - Liite 07, Hirsirakennuksen laskentamuistio
-