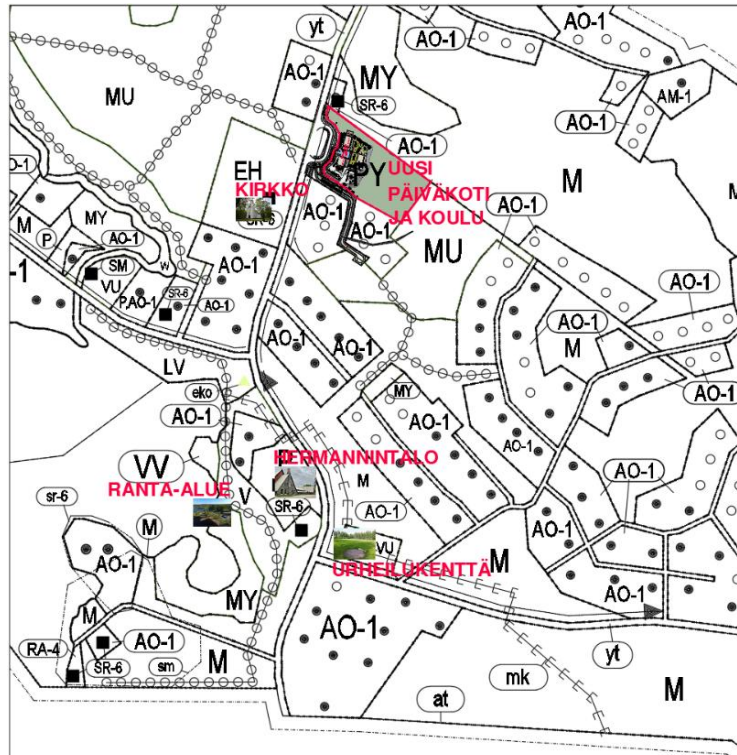




KUOPIO



SYVÄNNIEMEN PÄIVÄKOTI JA KOULU HANKESUUNNITELMA

9.4.2021

SISÄLLYSLUETTELO

1.	JOHDANTO	3
2.	TAUSTATIEDOT	4
2.1	Verkostosuunnitelma	4
2.2	Tarveselvitys	4
2.3	Oppimis- ja työympäristön kehittäminen	4
2.4	Muut taustatiedot	5
3.	NYKYTILANTEEN KUVAUS	6
3.1	Varhaiskasvatus	6
3.2	Perusopetus	7
4.	TOIMINNALLISET TAVOITTEET	7
4.1	Saavutettavuus ja sijainti	7
4.2	Toimitilat	8
4.2.1	Päiväkoti	9
4.2.2	Koulu	9
4.3	Ulkoalueet	10
5.	RAKENNUSHANKE	11
5.1	Tonttitiedot, kaavatilanne	11
5.2	Rakennuspaikan pohjaolosuhteet ja kunnallistekniikka	12
5.3	Tila- ja henkilöstömitoitus	13
5.4	Tilaohjelma ja kiinteä varustelu	14
5.5	Piha-alue	15
5.6	Uudisrakennus	15
6.	TEKNISET TAVOITTEET	17
6.1	Ympäristöolosuhteet	17
6.2	Sisäilmasto-olosuhteet	17
6.3	Rakennustekniikka	18
6.4	Elinkaari ja energiatehokkuus	18
6.5	LVI- ja sähköjärjestelmät	19
6.6	Sähköjärjestelmät	20
6.7	Tiedonsiirto ja turvajärjestelmät	20
6.8	Ääniolosuhteet ja akustiikka	24
7.	VAIHTOEHTOISET TILAHANKINTAMALLIT	24
8.	KUSTANNUKSET	25
8.1	Investointi- ja rakennuskustannukset	25
8.2	Käyttäjän hankintojen kustannukset	26
8.3	Käyttökustannukset	26
8.4	Liitännäispalveluiden kustannukset	28
8.5	Toiminnan tilapäisjärjestelyjen kustannukset	28
8.6	Taidemääräraha	28
9.	HANKKEEN TAVOITTEELLINEN AIKATAULU JA ETENEMINEN	28
9.1	Aikataulu	28
9.2	Hankkeen etenemiseen liittyvät häiriötekijät / riskit	28
10.	HANKETYÖRYHMÄN ESITYS	29
11.	LIITTEET	30

SYVÄNNIEMEN PÄIVÄKOTI JA KOULU HANKESUUNNITELMA

1. JOHDANTO

Kemppaanmäki–Syvänniemi–Pihkainmäki-alueen varhaiskasvatuksen ja perusopetuksen tilajärjestelyjen tarveselvitys valmistui 15.9.2020. Tarveselvityksessä esitettiin kolme vaihtoehtoa alueen varhaiskasvatuksen ja perusopetuksen tilatarpeiden ratkaisemiseksi.

A-vaihtoehdossa varhaiskasvatuksen ja perusopetuksen tilatarpeet esitettiin ratkaistavaksi Syvänniemen osayleiskaavassa määritellyllä rakennuspaikalla muuntojoustavassa uudisrakennuksessa.

B-vaihtoehdossa varhaiskasvatuksen tilatarpeet esitettiin ratkaistavaksi Syvänniemen osayleiskaavassa määritellyllä rakennuspaikalla muuntojoustavassa uudisrakennuksessa (päiväkotikonsepti S) ja perusopetuksen tilatarpeet olemassa olevissa kiinteistöissä Pihkainmäessä ja Karttulan taajamassa.

C-vaihtoehdossa varhaiskasvatuksen ja perusopetuksen tilatarpeet esitettiin ratkaistavaksi olemassa olevissa kiinteistöissä Pihkainmäessä ja Karttulan taajamassa.

Kasvun ja oppimisen lautakunta käsitteli asiaa kokouksessaan 22.9.2020. Koska kaikkia kolmea vaihtoehtoa esitettiin hyväksyttäväksi, asiasta jouduttiin äänestämään. Äänestysten jälkeen lautakunnan päätökseksi tuli vaihtoehto A ja lautakunta esitti kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että edetään vaihtoehto A:n mukaisesti ja että hankesuunnittelu käynnistetään tuolta pohjalta.

Kaupunginhallitus käsitteli asiaa kokouksessaan 5.10.2020. Kokouksessa äänestettiin vaihtoehtojen A ja B välillä. Äänestyksessä vaihtoehto A voitti ja kaupunginhallitus päätti siten kaupunginvaltuuston aiemmin tekemään päätökseen pohjautuen käynnistää uuden koulun hankesuunnittelun välittömästi.

Hankesuunnittelutyöryhmään ovat kuuluneet:

Liisa Kaksonen, kaupunginarkkitehti, pj

Riitta Cederberg, rehtori

Tuula Nuotio, varhaiskasvatuksen palvelupäällikkö 01/2021 saakka

Tiina Mikkilä, varhaiskasvatuksen palvelupäällikkö 03/2021 alkaen

Tiina Kaartinen, aluevastaava päiväkodinjohtaja

Jaana Mäntykenttä, hallinnon suunnittelija

Tanja Karpasto, tilahallintapäällikkö

Simo Hiltunen, asiakkuuspäällikkö

Panu Kangasniemi, rakennuttajapäällikkö

Hankesuunnitteluun ovat lisäksi osallistuneet

Taina Vainio, perusopetuspäällikkö

Maiju Tirri, palveluesimies, terveydenhoidon tukipalvelut

Miia Uotinen, kasvun ja oppimisen tuen päällikkö, koulukuraattori- ja koulupsykologipalvelut

2. TAUSTATIEDOT

2.1 Verkostosuunnitelma

Koulutuspoliittisessa ohjelmassa verkostotarkastelun tavoitteeksi on linjattu, että palveluverkostoa ja sen palvelevuutta tarkastellaan jatkuvana prosessina tiedolla johtamiseen perustuen. Kasvun ja oppimisen lautakunta on hyväksynyt verkostotarkastelun periaatteet 22.5.2018 (§ 46).

Keskeisiä toiminnallisia ja pedagogisia periaatteita peruskouluverkon suunnittelussa ovat muun muassa väestöennusteiden mukainen oppilaspaikkojen mitoitus, terveet ja turvalliset oppimisympäristöt sekä yhtenäisen perusopetuksen pedagogiset periaatteet ja esi- ja perusopetuksen yhteys. Taloudellisia tavoitteita ovat tilojen ja resurssien tehokas käyttö, koulujen pedagoginen ja taloudellinen toimivuus sekä kestävä kehityksen periaatteet. Koulut ja päiväkodit suunnitellaan ja toteutetaan palvelutarvekohtaisesti.

2.2 Tarveselvitys

Kemppaanmäki–Syvänniemi–Pihkainmäki-tarveselvitys rajattiin varhaiskasvatuksen ja perusopetuksen toiminnallisten tarpeiden kartoittamiseen oppilashuollon ja muun päivätoimintaa tukevan palvelun tilatarpeet huomioiden.

Hyvä opetuksen laatu lisää alueellista tasa-arvoa ja parantaa kaupungin vetovoimaa. Käyttäjäkeskeinen tilasuunnittelu, joka huomioi eri käyttäjäryhmien tarpeet hyvissä ajoin ennen toteutusta, luo mahdollisuudet onnistuneelle rakennushankkeelle ja sen elinkaarelle. Syvänniemen aktiivinen kyläyhdistys on kehittänyt alueen ulkoilu- ja liikuntapaikkaverkostoa sekä kulttuurikeskus Hermannin toimintaa. Syvänniemen päiväkodin ja koulun tarveselvitykseen ei kohdistunut erityisiä tilatoiveita harraste- ja yhdistystoiminnan osalta.

Kasvun ja oppimisen lautakunnassa 22.9.2020 hyväksytyssä tarveselvityksessä on kuvattu yksityiskohtaisesti Kemppaanmäki–Syvänniemi–Pihkainmäki-alueen varhaiskasvatuksen ja perusopetuksen käyttämien kiinteistöjen kuntoa, korjaustarpeita ja sisäilmaolosuhteisiin liittyviä haasteita. Näitä kuvauksia ei ole liitetty tähän hankesuunnitelmaan.

2.3 Oppimis- ja työympäristön kehittäminen

Varhaiskasvatuksen ja koulun tilat suunnitellaan avoimuuden ja tiimityön periaatteiden pohjalta. Suunnittelun lähtökohtana on tilojen muuntojoustavuus sekä tehokas käyttö huomioiden eri käyttäjäryhmien tarpeet: varhaiskasvatus, esiopetus ja perusopetus. Uudenaikaiset muuntojoustavat tilaratkaisut ja virikkeellinen ympäristö motivoivat usein myös toiminnan uudistamiseen. Joustavat opetusjärjestelyt ja yli ryhmäjakojen tapahtuva toiminta nykyaikaisessa oppimisympäristössä tukee erilaisia oppijoita sekä monipuolisia oppimisen tarpeita.

Koulun toiminnan kehittäminen ja uusien pedagogisten mallien toteuttaminen vaativat myös monimuoto-opetuksen ja oppimisympäristöjen kehittämistä, erityisesti tilojen monikäyttöisyyden parantamista, jotta joustavia opetusryhmittelyitä sekä joustavaa opettajuutta voidaan toteuttaa käytännössä. Uusien tilojen suunnittelussa on otettava huomioon myös entistä voimakkaammin opetusteknologia ja digitaaliset oppimisympäristöt osana koulun jokapäiväistä toimintaa.

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.

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.

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 kasvuympäristön.

2.4 Muut taustatiedot

Kuopion kaupungin koulutuspoliittinen ohjelma 2017–2025 linjaa opetuksen ja kehittämisen painopistealueita. Koulutuspoliittisen ohjelman vision mukaan "Kuopiossa yhdessä oppiminen ja kasvamisen ovat keskiössä – kuopiolainen opetus tunnistaa ja kehittää oppijoiden omia vahvuuksia." Osa koulutuspoliittisen ohjelman tavoitteista asettaa vaatimuksia koulurakennusten suunnitteluun ja uudistamiseen. Tällaisia tavoitteita on muun muassa yhteisopettajuuden kehittäminen. Tavoitetasona pidetään, että jokaisella koululla on tiimi- tai yhteisopettajuus käytössä.

Tiimiopettajuus tarkoittaa yleensä kahden tai useamman opetusryhmän toiminnan yhteistä suunnittelua ja toteutusta joustavasti, mikä asettaa vaatimuksia opetustilojen suhteen. Koulutuspoliittisen ohjelman tavoitteena on myös monimuoto-opetuksen ja oppimisympäristöjen kehittäminen, joustavat opetusryhmittelyt sekä joustava opettajuus, mikä vaatii tilojen monikäyttöisyyden parantamista. Tavoitteena on myös lisätä koulun tilojen yhteiskäyttöä muiden toimijoiden kanssa, mikä asettaa lisää vaatimuksia tilojen suunnittelulle.

Kuopion kaupungin kolmiportaisen tuen kehittämissuunnitelmassa 2018–2025 painotetaan tuen joustavaa järjestämistä oppilaiden senhetkisten tarpeiden mukaisesti. Se voidaan toteuttaa osana yleisopetusta, erityisluokassa tai niiden välimuotona. Tuen joustava toteuttaminen vaatii muuntojoustavia tiloja. Suunnitelmassa nousee keskiöön myös monitoimijuus, mikä tarkoittaa muiden toimijoiden työskentelyn lisääntymisenä osana normaalia opetusta ja koulunkäyntiä.

3. NYKYTILANTEEN KUVAUS

Syvänniemen päiväkoti Pikku-Hermanni toimii edelleen seurakunnalta vuokratuissa tiloissa. Kuopion ev.lut. seurakunnalla ei ole aikomusta korjata rakennusta ja se suunnittelee kohteen myymistä. Nykyiset varhaiskasvatuksen käytössä olevat tilat eivät täytä kaikkia tiloille asetettuja toiminnallisia tavoitteita.

Karttulan Kissakuusenkouluun hallinnollisesti yhdistetyn Kemppaanmäen alakoulun toiminta on siirtynyt väliaikaisesti osittain Kissakuusen koulun tiloihin Karttulan taajamaan ja osittain Pihkainmäen kouluun 1.8.2020 alkaen siihen saakka, kunnes lopullinen koulu- ja päiväkotiratkaisu Syvänniemelle on toteutunut. Päätöksen taustalla on Kemppaanmäen koulun huono kunto ja sisäilmaongelmat.

3.1 Varhaiskasvatus

Alueen lapsimäärä

Karttulan alue	9.4.2021	15.9.2020
Karttulan Kissakuusi 0-3 v	12	11
Karttulan Kissakuusi 3-5 v	19	13
Karttulan Kissakuusi esiopetus + varhaiskasvatus	12	12
Pihkainmäki 0-3 v	12	11
Pihkainmäki -3-5 v	38	3+35
Pihkainmäki esiopetus + varh.kasv.	15	16
Syvänniemi Pikku-Hermanni 0-3 v	11	12
Syvänniemi Pikku-Hermanni 3-5 v	14	13
Syvänniemi esiopetus + varh.kasv.	-	-
Yhteensä	133	126

Toiminnallinen nykytila

Syvänniemen pappila luontoympäristöineen tarjoaa päiväkotikoulu Pikku-Hermannille viehättävät puitteet, vaikka piha-alue on vaatimaton. Haasteellisuutta tuo muun muassa pienten lasten pesutilojen sijainti keittiön takana. Rakennuksen huonetilat ovat vetoiset ja ilmastointi on vain osassa taloa. Henkilökunnalla ei ole mitään sosiaalisia tiloja.

Pihkainmäessä sijaitseva Pihkapirtin päiväkotikoulu toimii kahdessa eri rakennuksessa, mikä aiheuttaa haasteita henkilöstön työajan suunnittelussa ja ryhmien välisessä yhteistyössä.

Karttulan Kissakuusen päiväkodissa on tilat kahdelle ryhmälle. Esiopetus toimii koulun kanssa samoissa tiloissa rakennuksen 2. kerroksessa.

3.2 Perusopetus

Alueen lapsimäärä

Karttulan alue	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Kuljetus %
Karttulan Kissakuusi 0	24	14	23	19	22	19		
Karttulan Kissakuusi 1-6	131	133	124	132	132	125	121	55 %
Karttulan Kissakuusi 7-9	115	124	117	118	102	112	119	
Pihkainmäki 0	13	13	9	13	9	5	1	
Pihkainmäki 1-6	105	92	91	81	82	73	61	50 %
Kemppaanmäki 0	8	3	8	10	10	9		
Kemppaanmäki 1-2	16	14	9	10	16	19	19	77 %
Yhteensä	412	393	381	383	373	362		
Yhteensä esiopetus	45	30	40	42	41	33		
Yhteensä koulu	367	376	341	341	332	329	320	

Toiminnallinen nykytila

Karttulan Kissakuusen koulu on yhtenäiskoulu, jonka muodostavat Kissakuusen yksikkö (luokat 0–9), ja Kemppaanmäen yksikkö (luokat 0–2).

Kissakuusentiellä on syksyllä 2018 valmistunut uusi ajanmukainen koulurakennus, päiväkoti ja kirjasto sekä monipuolinen ulkoliikunta-alue. Kissakuusen koululla on myös nuorisopalvelun, kansalaisopiston sekä liikuntaryhmien toimintaa. Oppilashuollolle on omat vastaanottotilat erillisellä sisäänkäynnillä.

Pihkainmäen koulu on 1-sarjainen alakoulu, 0–6 lk. Koululla toimii myös oma iltapäiväkerho. Koululla työskentelee terveydenhoitaja ja koulukuraattori.

Pihkainmäen koululla kokoontuu erilaisia kerhoja ja moderni liikuntasali tarjoaa hienot mahdollisuudet monipuoliselle liikunnalle ja erilaisille tilaisuuksille. Koulun välittömässä läheisyydessä on myös valaistu pururata (talvella hiihtolatu), jalkapallokenttä ja luistelukaukalo.

Kemppaanmäen alakoulun toiminta on siirtynyt 1.8.2020 alkaen väliaikaisesti osin Kissakuusen koulun tiloihin Karttulan taajamaan ja osin Pihkainmäen kouluun siihen saakka, kunnes lopullinen koulu- ja päiväkotiratkaisu on toteutunut.

4. TOIMINNALLISET TAVOITTEET

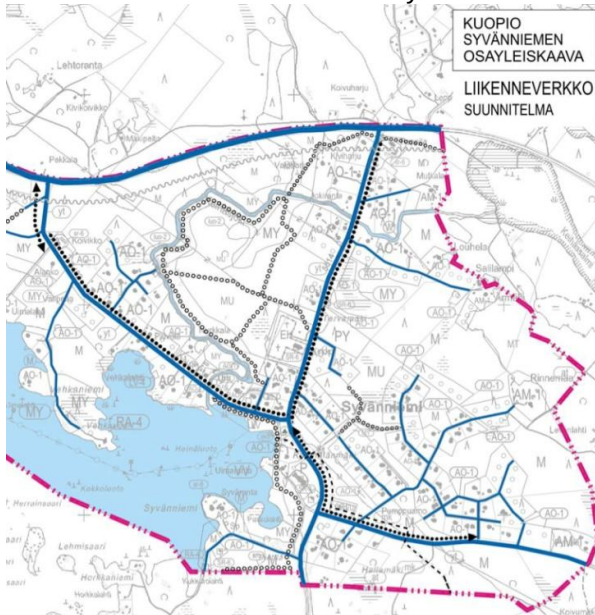
4.1 Saavutettavuus ja sijainti

Syvänniemen osayleiskaavassa päiväkodille ja koululle osoitettu alue (PY Julkisten palvelujen ja hallinnon alue) sijaitsee Kuttajärventien varrella olevan joukkoliikenteen ja liityntäpysäköintipaikan kohdalla.

Alue on helposti saavutettavissa lasten kuljetusten näkökulmasta. Jalan ja pyörällä liikkuville kevyen liikenteen väylä kulkee Kuttajärventien rinnalla Keihäskoskentien ja

Koskenkyläntien risteyksestä (kylän keskusta) Karttulantielle saakka. Osayleiskaavaan on merkitty kevyen liikenteen yhteysväylän tarve Koskenkyläntien ja Herman Saastamoisen tien varteen.

Liikenneverkkosuunnitelma / osayleiskaavan liite



Hankesuunnittelun alussa tutkittiin toisena sijoitusvaihtoehtona myös mahdollisuutta sijoittaa päiväkoti- ja koulurakennus lähemmäksi kylän keskustaa Koskenkyläntien ja Herman Saastamoisen tien kulmauksessa sijaitsevan urheilukentän paikalle. Alueelle teetettiin päätöksenteon pohjaksi alustava pohjatutkimus, jonka perusteella todettiin alueen pohjaolosuhteet rakentamisen kannalta haasteellisiksi ja toteutuksen osalta kalliiksi ratkaisuksi. Lisäksi Pohjois-Savon ELY otti asiaan kielteisen kannan vedoten osayleiskaavan tuoreuteen.

4.2 Toimitilat

Yleistä

Tavoitteena on muuntojoustava ja kustannuksiltaan resurssiviisas toimitilaratkaisu. Ratkaisussa on huomioitava mahdollisuus pienentää (tai laajentaa) rakennusta lapsimäärän kehittymisen myötä. Tämän tyyppinen muunneltavuus voidaan saavuttaa parhaiten modulaarisella tilaelementtiratkaisulla.

Tilaratkaisun täytyy mahdollistaa sujuva ja joustava tilojen yhteiskäyttö usealle käyttäjäryhmälle sekä päiväkäytössä että iltä- ja viikonloppukäytössä. Sisätilojen muuntojoustavuus edesauttaa tilojen käytettävyyttä toiminnallisten tarpeiden muuttuessa.

Tavoitteena on, että rakennus täyttää laatutasoltaan vastaavalle pysyväälle rakennukselle asetetut toiminnalliset ja tekniset sekä energiataloudelliset vaatimukset.

Rakennus ja sen piha- ja oleskelualueet suunnitellaan ja rakennetaan siten, että huomioidaan niiden käytettävyys ja esteettömyys Ympäristöministeriön asetuksen 241/2017 sekä Ympäristöministeriön ohjeen "Esteettömyys, ohje rakennuksen esteettömyydestä, 2018" olennaisten vaatimusten mukaisesti.

Hankkeen toteutuksessa huolehditaan, että rakennus rakennetaan sille asetettujen käyttötarkoitusten sekä käyttäjämäärien edellyttämällä tavalla siten, että käytettävyys ja esteettömyys otetaan huomioon erityisesti lasten sekä liikuntaesteisten henkilöiden kannalta.

4.2.1 Päiväkoti

Varhaiskasvatuksen toimintaa tukevat parhaiten monipuoliset ja eri ikäisille lapsiryhmille suunnitellut muuntojoustavat tilaratkaisut. Ryhmätilojen lisäksi tarvitaan erikokoisia jakotiloja pienryhmätoimintaan. Varhaiskasvatuksen henkilöstölle tarvitaan erilliset työ- ja taukotilat, vaikka työskenteleminen tapahtuu pääasiassa ryhmätiloissa. Tilaa tarvitaan myös huoltajien kanssa käytäviä keskusteluja varten. Toimitiloissa on huomioitava esteettömyys. Toiminnallisessa suunnittelussa huomioidaan myös henkilökunnan ergonominen työympäristö. Uuden päiväkodin suunnittelussa otetaan huomioon tilojen yhteiskäytön mahdollisuudet sekä päivä- että ilta-aikaan.

Varhaiskasvatusympäristöltä edellytetään turvallisuutta, terveellisyttä ja kodikkuutta sekä sitä, että ympäristö on oppimiseen ja liikkumiseen innostava. Pienten lasten leikkiminen ja oppiminen tapahtuu niin sisätiloissa kuin ulkona, joten leikki- ja leikkipihan järjestelyillä on tärkeä rooli osana päiväkodin kokonaisvaltaista suunnittelua. Rakennetulla ympäristöllä voidaan merkittävällä tavalla tukea näitä pyrkimyksiä.

Kuopion kaupunki on laatinut päiväkotikonseptin, joka on hyväksytty vuonna 2019. Hankkeessa noudatetaan päiväkotikonseptin toiminnallista kuvausta ja sen pohjalta laadittua tarkentavaa tilaohjelmaa sekä rakenteellista mitoitus.

Lähtökohtana päiväkotihankkeelle on saada turvalliset ja terveelliset tilat, joissa lapset ja henkilöstö voivat toimia yhdessä. Tilojen toiminnallisissa tavoitteissa pidetään minimitasona päiväkotisuunnittelun yleisiä ohjeita, joita on esitetty Suomen rakentamismääräyskokoelmassa, RT-kortistossa, erillisissä oppaissa ja yleisesti päiväkotisuunnittelua käsittelevässä kirjallisuudessa.

Avoim päiväkotitoiminta ja kerhotoiminta

Tällä hetkellä Syvänniemellä ei ole avoimen varhaiskasvatuksen toimintoja. Mikäli alueella päätetään aloittaa avointa päiväkotitoimintaa tai kerhoja, toimintaan hyödynnetään kiinteistössä olevia tiloja.

4.2.2 Koulu

Kuopion kaupungin koulutuspoliittisessa ohjelman keskeisiä painopisteitä ovat yhteisöllisyys, oppilaan huomiointi sekä tehokas toimintatapa. Suurin osa tavoitteista on toiminnallisia, toimintakulttuuriin liittyviä kehitystarpeita, mutta osa vaikuttaa myös tilasuunniteluun.

Syvänniemen koulussa tullaan toteuttamaan 1–2-luokkien opetus yhdysluokassa sekä kaveriluokkatointia (esiopetus + 1- ja 2-luokat).

Keskeinen tavoite on taata sekä oppilaille että henkilökunnalle terveelliset, turvalliset ja toimivat tilat.

Suunnittelun lähtökohtana on tilojen muuntojoustavuus sekä tehokas käyttö huomioiden eri käyttäjäryhmien tarpeet. Tilojen akustiset ratkaisut vaikuttavat merkittävästi tilojen muuntojoustavuuteen ja käytettävyyteen. Uusien tilojen suunnittelussa on otettava huomioon myös entistä voimakkaammin opetusteknologia ja digitaaliset oppimisympäristöt osana koulun jokapäiväistä toimintaa.

Iltapäivätoiminta ja kerhotoiminta

Koulun yhteydessä 1–2-luokan oppilailla on mahdollisuus osallistua iltapäivätoimintaan klo 12(13)–16.30. Iltapäivätoiminnasta vastaa koulun koulunkäynninohjaaja. Esiopetuksen oppilaat siirtyvät varhaiskasvatuksen toimintaan esiopetustuntien jälkeen.

Kerhotoiminnan Suomen malli tarjoaa oppilaille mahdollisuuden osallistua kerhotoimintaan välittömästi koulupäivän jälkeen. Kerhotunnit ovat opettajan / tai erillisen kerho-ohjaajan vetämiä. Kerhot toteutuvat maksimissaan kahtena päivänä viikossa.

4.3 Ulkoalueet

Syvänniemen uuden päiväkodin ja koulun toiminnallinen piha-alue toteutetaan rakennuksen välittömään läheisyyteen, ja pihatoiminnot ja varustus mitoitetaan suhteessa rakennuksen käyttäjämäärään. Osa tontista jätetään luonnontilaiseksi ja se toimii lasten lähimetsänä ja retkeilypaikkana.

Syvänniemen kyläkeskuksessa Herman Saastamoisen tien varressa on urheilukenttä ja ranta-alueella kyläyhdistyksen toteuttama leikki- ja liikuntapuisto, jotka palvelevat myös päiväkodin ja koulun käyttäjiä.

Tavoitteena suunnittelussa ja toteutuksessa on varmistaa turvallinen, virikkeellinen, monipuolinen ja pienilmastoltaan miellyttävä piha-alue. Piha-alueet valaistaan kattavasti, jotta piha-alueita on turvallista käyttää ja niiden valvottavuus myös pimeään aikaan on mahdollisimman hyvä.

Päiväkodin piha-alue tulee aidata omaksi kokonaisuudekseen. Suunnittelussa tulee huomioida myös valo- ja varjo-olosuhteet, tuulensuojat ja katokset. Piha-alueen suunnittelussa noudatetaan Kuopion päiväkotikonseptin suunnitteluperiaatteita ja varustusta.

Koulun piha-alueen tulee tukea Liikkuva koulu -toimintamallia. Koulun liikunta- ja välituntialueiden varustelu tulee olla käyttäjäryhmän ikään ja määrään soveltuva. Toiminnallisesti mielenkiintoinen ja hyvin varusteltu leikkipiha palvelee kuntalaisia myös iltaisin ja viikonloppuisin. Hankkeessa on varattava varastotilaa liikunta- ja välituntivälineistöä varten.

Piha-alueelle tulee huomioida Kuopion rakennusjärjestyksen mukaiset pyöräpysäköintialueet sekä suojaisa katos lastenvaunuille ja muutamalle polkupyörän peräkärrylle.

Rakennuksen huolto- ja saattoliikenne tulee suunnitella huolellisesti siten, että liikennejärjestelyt muodostuvat turvallisiksi eri liikennemuotojen käyttäjille. Huoltoautojen liikennöinti on sijoitettava muusta piha-alueesta erillään olevalle huoltopihalle, jossa liikennöivät mm. keittiötä palvelevat tavarakuljetukset sekä jäteautot.

Kirjastoauton on mahdollista pysähtyä päiväkodin ja koulun kohdalla olevan Kuttajärventien liityntäpysäköintipaikan ns. terminaalin alueella. Pysähtymispaikalle pääsee päiväkodin ja koulun pihalta kevyenliikenteen väylää pitkin. Rakennuksen pihalle toteutettava saattoliikennealue mahdollistaa kirjastoauton pysähtymisen tarvittaessa myös rakennuksen piha-alueella. Saattoliikennealue toimii myös tilausbussien (retket, uimahallikäynnit yms.) pysähtymisalueena.

5. RAKENNUSHANKE

5.1 Tonttitiedot, kaavatilanne

Hankkeen toteuttaminen osoitetulle osayleiskaava-alueelle edellyttää kohteeseen kiinteistön muodostamisen lisäksi myös yksityistien tiesuunnitelman, liittymäluvan yleiseen maantiehen sekä suunnittelutarveratkaisun päiväkotij- ja koulurakennuksen rakentamiseksi.

Maanmittauslaitos on lohkonut hankesuunnittelun aikana Kuopion kaupungin hakemuksesta tontin osayleiskaavassa päiväkodin ja koulun rakennuspaikaksi esitetyn määrääjän osalle. Lohkominen lohkokiinteistöksi on toteutettu tilaajan laatiman tontinkäytön idealuonnokseen pohjautuen 2.3.2021. Lohkomistoimitus on lainvoimainen valitusajan päätyttyä 1.4.2021.

Toimituksessa muodostetun kiinteistön kiinteistötunnus on 297:475:1:3 Syvänniemen koulu. Tontti on rekisteröity 11.03.2021 ja lohkotun tontin pinta-ala on 26 879 m². Toimituksen yhteydessä on perustettu myös tieoikeus (käyttöoikeusyksikkö) kiinteistöltä Kuttajärventielle (maantie 5514).

Kaavatilanne:

Syvänniemen osayleiskaava sai lainvoiman vuoden 2020 alussa. Osayleiskaavassa päiväkodille ja koululle osoitettu alue (PY Julkisten palvelujen ja hallinnon alue) sijaitsee Kuttajärventien varrella.

Alue, jolla lohkotun kiinteistö sijaitsee, on Kuopion kaupungin omistamaa talousmetsää. Päiväkodin ja koulun sekä toimintaan tarvittavien piha-alueiden rakentamiseen varataan tontinkäyttöluonnoksen mukaisesti n.1/3 lohkotusta kiinteistöstä. Muu osa kiinteistöstä jää talousmetsäksi, jota päiväkotij ja koulu voi hyödyntää toiminnassaan.

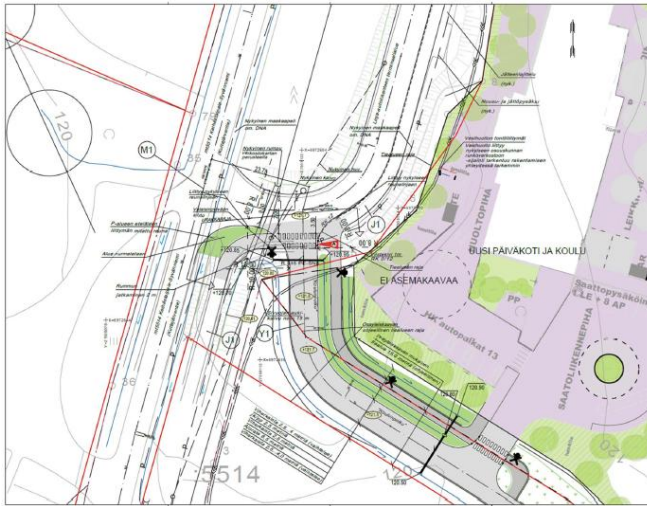
Liittymälupa:

Hankesuunnittelun aikana Kuopion kaupunkisuunnittelupalveluiden kunnallistekninen suunnittelu laati tiesuunnitelman, joka hyväksyttiin Pohjois-Savon ELY-keskuksella. Pirkanmaan ELY-keskus myönsi hakemuksen pohjalta liittymäluvan Kuttajärventielle 27.1.2021.

Liittymälupa oli edellytys sille, että voitiin hakea Maanmittauslaitokselta kiinteistön lohkomista osayleiskaavan mukaisesti.

Liittymä toteutetaan Kuopion kaupunkisuunnittelupalveluiden kunnallisteknisen suunnittelun 1.2.2021 laatiman "Koulunpolun" tiesuunnitelman mukaisesti. Päiväkodin ja koulun tonttiliittymä muodostetun lohkokiinteistön rajalle kuuluu toteutuksena Kuopion kaupungin kunnallistekniseen toteutukseen. Tien "Koulunpolku" rakentaminen toteutetaan kesän 2021 aikana. Tarkempi rakentamisaikataulu määrittyy tien urakkakilpailutuksen myötä.

Hyväksytty tieliittymä Kuttajarventien kyläterminaalin kautta.



Suunnittelutarveratkaisu:

Yleiskaava-alueella tulee rakennusluvan ratkaisemiseksi hakea hankkeelle suunnittelutarveratkaisu. Kuopion Tilapalvelut rakennushankkeeseen ryhtyvänä hakee laatimillaan hankkeen idealuonnoksilla suunnittelutarveratkaisua Kuopion kaupungin asemakaavoitukselta hankesuunnitelman mukaisen päiväkotij- ja koulurakennuksen sijoittamiseksi osayleiskaavan mukaiselle PY alueelle. Suunnittelutarveratkaisun tontinkäytön idealuonnos pohjautuu kiinteistön lohkomisen ja liittymäluvan hakemisen yhteydessä laadittuihin tontinkäyttöluonnoksiin.

Haettavan suunnittelutarveratkaisun mukaan hanke toteutetaan pääosin moduuli- / tilaelementtirakenteisena rakennuksena pysyvällä rakennusluvalla. Moduuliratkaisulla pyritään siihen, että osa rakennuksesta voidaan poistaa kiinteistöltä, mikäli käyttöaste ja toiminta rakennuksessa supistuu sen elinkaaren aikana kaupungin palveluverkkopäätösten mukaisesti. Sitovuudet modulaariselle rakenteelle sekä osien mahdolliselle poistamiselle määritellään yksityiskohtaisesti hankkeen kilpailutusasiakirjoissa.

Lopulliset toteutussuunnitelmat rakennuslupa-asiakirjoineen valmistuvat hankkeen kilpailutuksen myötä, jota ohjataan laadituilla suunnittelutarveratkaisun mukaisilla tontinkäyttösuunnitelmilla, täydentävillä kilpailutusasiakirjojen rakennuskohtaisilla idealuonnoksilla sekä muilla suunnitelma-asiakirjoilla.

5.2 Rakennuspaikan pohjaolosuhteet ja kunnallistekniikka

Pohjatutkimus

Rakentamisalueesta on teetetty alustava pohjatutkimus marraskuussa 2020, jossa rakennuspaikka pintavaahtiin ja kartoitettiin sekä tehtiin maaperätutkimukset. Tutkimuslaskelmien mukaan alueen pintakerroksena on enimmillään n.0,8 m:n paksuinen löyhä humusmaa-, savi- tai silttikerros. Tämän alla on tiivistä, kivistä ja lohkarista moreenia. Maanäytteen perusteella moreeni on rakeisuudeltaan hiekkamoreenia ja savista silttimoreenia. Kairaukset päättyivät 0,5–2,5 m:n syvyyteen maanpinnasta pohjamaassa oleviin kiviin/lohkareisiin tai kalliopintaan.

Pohjatutkimukseen liittyvän perustamistapalausunnon mukaan rakennus voidaan perustaa maanvaraisesti perusmuuri- tai pilarianturoille pohjamaan päälle tiivistetyn murskekerroksen varaan. Rakennuksen lattiarakenne voidaan lausunnon mukaan rakentaa myös maanvaraisena, mutta tämä toteutustapa ei tue modulaarista-/tilaelementtirakennetta. Tutkitun rakennuspaikan pohjamaa on routivaa, joten routimiselle alttiit perustukset on routasuojattava ja perustukset on salaojitettava.

Koska hankesuunnitteluvaiheessa ei ole sidottu rakennuksen tarkkaa sijaintia, tulee hankkeen toteutussuunnitteluvaiheessa tarkentaa pohjatutkimusta ja tehdä kalliopintavarmennukset porakairaamalla kalliopintatason ja louhinnan laajuuden selvittämiseksi.

Kunnallistekniikka ja tietoliikenne

Päiväkodille ja koululle lohkotun kiinteistön ja sen rakentamisalueen Kuttajärventien puoleisessa reunassa on toteutettuna Karttulan Vesiosuuskunnan omistuksessa olevat jätevesien paineviemäri ja talousvesiviemäri.

Sähkölittymän kiinteistön rajalle tuo alueen sähköverkkotoimittajana Savon Voima. Liittymä koko ja liittymän sijainti tarkentuvat vasta lopullisesti hankkeen toteutussuunnittelun yhteydessä. Tietoliikenneverkko hankkeessa toteutetaan hankkeen kilpailutusasiakirjoissa määritellyllä toteutusratkaisulla.

Rakennuspaikan läheisyydessä ei ole yleistä hulevesiviemäriverkostoa, joten kaikki kiinteistön pinta- ja sadevedet tulee käsitellä tontin alueella. Pinta- ja sadevesien käsittelytapa toteutetaan tontilla hankkeen toteutussuunnittelun yhteydessä laadittavissa hulevesiselvityksessä ja -suunnitelmassa esitetyllä tavalla.

Rakennuksen lämmitysmuoto

Rakennuksen lämmitysmuoto ja lämmönjako rakennuksessa suunnitellaan lopulliseksi hankkeen toteutussuunnittelun yhteydessä. Koska kiinteistölle ei ole saatavissa alueellista lämpöverkkoa, on rakennuksen lämmitysjärjestelmä toteutettava hankkeessa itsenäisenä rakennuskohtaisena järjestelmänä. Kustannustehokkaimpana ratkaisuna, huomioiden rakennuksen toiminnallinen elinkaari sekä sen aikana mahdollisesti toteutettavat tilamoduulimuutokset, hankesuunnitteluvaiheessa esitetään lämmitysjärjestelmän toteuttamista itsenäisenä rakennuskohtaisena järjestelmänä ilma-vesilämpöpumppu-ratkaisua käyttäen.

Rakennuksen lämmönjako tulee olla vesikiertoinen. Lämmitysjärjestelmän toteutuksessa tulee lisäksi huomioida vesikiertoisen lattialämmitysjärjestelmän toteutus, vähintään kaikkien lasten käytössä oleviin ryhmä- ja opetustiloihin sekä monitoimisaliin. Lisäksi kaikki märkäeteiset, wc- ja pesutilat tulee varustaa lattialämmitysjärjestelmällä.

5.3 Tila- ja henkilöstömitoitus

Päiväkotimitoituksessa lähtökohtana on ollut alueen lapsimäärä (vuonna 2020 yhteensä 25 lasta) sekä nykyisen Pikku-Hermannin päiväkodin ryhmämäärä. Hankkeessa toteutettavat varhaiskasvatuksen tilat mitoitetaan kaksiryhmäiseksi

Alueella on tulevina vuosina esiopetusikäisiä lapsia ≤ 10 lasta, jolloin hankkeessa esiopetusryhmän (pienryhmä) rakenteellinen mitoitus on 16 lasta. Mitoituksessa on huomioitu se, että valtakunnallisesti suunnitellaan esiopetuksen muuttamista

kaksivuotiseksi, joten jatkossa tarvitaan tilaa niillekin, jotka eivät vielä tällä hetkellä ole viisivuotiaina varhaiskasvatuksen piirissä.

Alueen alkuopetuksen (1–2 lk) oppilasmäärä alueella on tulevina vuosina yhteensä n.10–20 lasta (ks. taulukko hankesuunnitelman kohdassa 3.2). Alkuopetus on mitoitettu hankkeessa siten, että rakenteellinen mitoitus on yhteensä 24 lasta.

Henkilöstömitoituksessa (8-13 hlö) mukana on varhaiskasvatuksen, esiopetuksen, alkuopetuksen ja keittiön henkilökunta sekä mahdolliset harjoittelijat / avustajat.

Hankkeen rakenteellinen mitoitus:

Päiväkodin ja koulun mitoituksen lähtökohtana on varhaiskasvatuksen sekä esi- ja alkuopetuksen tiloissa samanaikaisesti enimmillään olevien lasten määrä **79** (rakenteellinen mitoitus) ja henkilökunnan määrä yhteensä 8-13 henkilöä.

Päiväkoti ja koulurakennus sisältää tilat kahdelle (2) päiväkotiryhmälle, yhdelle esiopetusryhmälle, sekä kahdelle (2) alkuopetuksen ryhmälle jakotiloineen.

Päiväkoti mitoitetaan kaksiryhmäiseksi siten, että toinen ryhmistä on ns. sisarusryhmä 1–5 vuotiaille (rakenteellinen mitoitus 15–18 lasta) ja toinen yli 3-vuotiaille (rakenteellinen mitoitus 21 lasta) tarkoitettu ryhmä.

Esi- ja alkuopetuksen tilat mitoitetaan siten, että esiopetukselle (ryhmä 16 lasta) vartaan oma ryhmätila sekä jakotilana jaettava lepotila. Alkuopetuksen (rakenteellinen mitoitus 12+12 lasta) tiloiksi mitoitetaan yksi yhtenäinen suurempi opetusryhmätila sekä erilliset jakotilat. Esi- ja alkuopetuksen tilat toteutetaan yhdisteltävinä/jaettavina tilakokonaisuuksina.

5.4 Tilaohjelma ja kiinteä varustelu

Rakennus suunnitellaan monikäyttöisyyden ja muuntojoustavuuden periaatteilla. Varhaiskasvatuksen ryhmille on omat, toiminnan luonnetta palvelevat ryhmäkohtaiset tilat, esiopetuksella ja alkuopetuksella monipuolinen, muunneltava ja yhteiskäyttöinen tilakokonaisuus. Näiden lisäksi kaikkia käyttäjiä palvelevat yhteiset tilat mm. pieni jaettava monitoimisali ja ruokailu-/keskusaula sekä henkilökunnan yhteiset toimisto- ja henkilöstötilat.

Monitoimisali toimii päiväkodin ja koulun liikunta- ja kokoontumiskäytössä sekä kevyessä iltakäytössä (esim. terveysliikunta, tanssi, jooga, pienimuotoinen voimistelu). Monitoimisali sisältää myös kompaktit pukeutumis- ja peseytymistilat

Keittiö on suunniteltu toimimaan jakelukeittiönä. Ruokailutilana toimiva aula palvelee esi- ja alkuopetuksen lapsia ja varhaiskasvatuksen lapset ruokailevat omassa kotiryhmätilassaan. Ruokailutila on suunniteltu yhdistettäväksi monitoimisaliin, jolloin tapahtumissa saadaan luotua isompi tilakokonaisuus suuremmalle henkilömäärälle kokoontumistilana.

Päiväkodin ja koulun tilaratkaisuissa sovelletaan Kuopion kaupungin uusimpien koulu- ja päiväkotihankkeiden suunnittelun periaatteita sekä Kuopion kaupungin päiväkotikonseptin (2019) keskeisimpiä tavoitteita, periaatelinjauksia sekä toimintatapoja. Hankkeessa toteutettavat tilaratkaisut sekä tilojen yksityiskohtaiset toiminnalliset ja tekniset vaatimukset sekä kiinteät varusteet määritellään hankkeen toteutuksen kilpailutusasiakirjoissa.

Rakennuksen huonetilojen pinta-ala on hankesuunnittelun yhteydessä laadittujen tilaohjelman sekä idealuonnosten mukaisesti noin 900 m² ja kerrosala noin 1100 m². Lisäksi hankkeeseen sisältyy myös erilliset rakennettavat kylmät varastotilat noin 30 m².

Yksityiskohtainen tilaohjelma laajuustietoineen on tämän hankesuunnitelman liitteenä.

5.5 Piha-alue

Rakennuksen piha-alueet (päiväkodin piha, koulun piha, pysäköinti- ja liikennealueet) rakennetaan pintarakenteiden, kasvillisuuden ja varusteiden osalta idealuonnoksen tontinkäyttösuunnitelman osoittamassa laajuudessa.

Ulkotilat ja piha-alueet jäsennetään saatto-, huoltoliikenne- ja paikoitusalueiksi liikenneväylineen, sekä päiväkodin aidatuksi leikkipihaksi. Palvelukeittion tiloihin järjestetään oma sisäänkäynti luiskineen huoltopihan puolelta.

Pihat varustetaan leikkivälineillä turva-alustoineen (turvallisuusnormit SFS-EN1176 ja SFS-EN1177 huomioiden). Sisäänkäynnit varustetaan riittävän suurilla sisääntulokatoksilla. Piha aidataan määräysten sekä tilaajan aitoja koskevan ohjeistuksen mukaan polttomaalatuilla metallirakenteisilla verkkoaidolla. Aidat varustetaan turvasalvallisilla käyntiporteilla, sekä huoltoliikennettä varten leveillä 2-lehtisillä lukittavilla porteilla.

Pihat, leikkivälineet ja aidat kuuluvat hankekokonaisuuteen ja suunnitellaan rakennuslupa-asiakirjojen laadinnan yhteydessä. Leikkivälineet turva-alustoineen sekä piha-aidat määritellään yksityiskohtaisesti hankkeen kilpailutusasiakirjoissa. Pihan suunnittelussa tulee käyttää asiantuntevaa viher- ja leikkivälinesuunnittelijaa.

Piha-alueen suunnittelussa on huomioitava myös talvikunnossapito ja huollettavuus, kestävyys ja liikennöinnin turvallisuus. Pelastuslaitoksen toiminta tulee mahdollistaa piha-alueella riittävän tilavarauksin.

5.6 Uudisrakennus

Hanke toteutetaan uudisrakennuksena huomioiden eri toimintojen tilatarpeiden elinkaari, rakennuksen muuntojoustavuus ja modulaarisuus.

Hankkeen vaihtoehtoiset tilahankintamallit on esitetty hankesuunnitelman kohdassa 7.

Rakennuksen muuntojoustavuus

Syvänniemen alueen varhaiskasvatus tullaan tulevaisuudessakin järjestämään lähipalveluna, mikäli varhaiskasvatuspaikkaa tarvitsevia lapsia riittää.

Mahdollinen varhaiskasvatusikäisten lasten määrän lisäys verrattuna nykytilanteeseen on huomioitu paitsi toteutettavassa ratkaisussa olevalla ”joustovaralla”, myös varautumalla tulevan rakennuksen toteutuksessa siihen, että rakennukseen voidaan tarvittaessa liittää uusia moduuleita.

Esi- ja alkuopetusikäisten lasten määrä ja sen muutokset huomioidaan rakennuksen suunnittelussa ja toteutuksessa siten, että em. toimintaan tarkoitettujen tilojen määrää voidaan tarvittaessa vähentää (poistaa tilamoduuleja) tai kasvattaa (lisätä tilamoduuleja).

Tilaratkaisujen suunnittelussa huomioidaan myös tilojen monikäyttöisyys, jolloin esim. esiopetuksen tiloja voidaan käyttää varhaiskasvatuksen tilatarpeisiin yhdelle

varhaiskasvatusryhmälle, jos alku- ja esiopetus siirtyvät muualle ja alkuopetuksen tilamoduuli poistetaan kokonaisuudesta.

Moduulien poisto-/lisäysmahdollisuus otetaan huomioon sekä rakennuksen sijoittamisessa että piha-alueiden järjestelyissä hankkeen idealuonnoksessa esitetyllä tavalla.

Päiväkodin varsinaiset ryhmätilat koostuvat kahdelle (2) varhaiskasvatusryhmälle suunnitelluista toiminta-alueista. Ryhmäkohtaiset tilat koostuvat ryhmä- ja lepotilasta sekä pienryhmätilasta. Ryhmäkohtaisesti tiloihin sisältyvät pukeutumistilat sekä wc-tilat ja tarvikevarasto. Märkäeteiset toteutetaan ryhmäkohtaisesti, kuten tilaohjelmassa ja idealuonnoksessa on esitetty.

Esi- ja alkuopetuksen tilat suunnitellaan yhdeksi monikäyttöiseksi kokonaisuudeksi, kuitenkin niin että ryhmille löytyvät myös omat erilliset tilat niin ryhmäopetukseen, kuin esiopetuksen tarvitsemaan lepotilakäyttöön. Pukeutumistilat sekä lasten wc-tilat toteutetaan yhtenäisenä kokonaisuutena, kuitenkin niin että pukutilojen toiminnot voidaan eriyttää.

Henkilöstötilat (tauko- ja toimistotilat sekä oppilashuolto) sijoitetaan yhtenäiseksi tilaryhmäksi. Näiden välittömään läheisyyteen sijoitetaan myös henkilöstölle tarkoitetut yhteiset puku- ja suihkutilat. Koko rakennuksen toimintaa palvelevat palvelukeittiötilat sijoitetaan rakennuksen yhteisen ruokailuaulan yhteyteen.

Rakennukseen sijoitetaan myös kahteen osaan jaettava yhteiskäyttölinen liikuntatila puku- ja suihkutiloineen. Liikuntatilan tulee olla avattavissa ruokailutilaan/keskusaulaan siten, että tilaa voidaan käyttää kokoontumistilana 160 henkilölle. Liikuntatilan tulee soveltua myös iltakäyttötilaksi.

Kaupunkikuvalliset tavoitteet

Syvänniemen uusi päiväkoti- ja koulurakennus sijaitsee Karttulantieltä Syvänniemen kyläkeskustaan johtavan Kuttajärventien varrella. Koulutien risteyksestä lyhyen matkaa kylän keskustaan päin, tien vastakkaisella puolella sijaitsee Syvänniemen vanha, vuonna 1925 valmistunut, arkkitehti J.V.Strömbergin suunnittelemaa kirkko. Kirkkorakennus on osayleiskaavassa merkinnällä sr-6, rakennussuojelukohde.

Vaikka Syvänniemen uuden päiväkoti- ja koulurakennuksen elinkaari voi joiltain osin olla rajallinen, täytyy rakennuksen arkkitehtuurin olla pysyvän rakennuksen luonteista ja edustaa julkista rakentamista. Tämä on huomioitava suunnitteluvaiheessa rakennuksen massoittelun, kattomuodon ja julkisivuverhoilun osalta. Uudella päiväkoti- ja koulurakennuksella on merkittävä positiivinen vaikutus alueen imagoon houkuttelevana asuinalueena.

Hankkeen suunnittelutarveratkaisun hakemuksen yhteydessä sekä kilpailutusasiakirjoissa asetetaan rakennukselle ja rakenteille myös kaupunkikuvallisia tavoitteita siten, että rakennus on luonteeltaan julkisena rakennuksena ympäristöön sopeutuva ja rakennuslupakäsittelyssä hyväksyttävissä kaikilta osiltaan myös kaupunkikuvallisesti.

Tilaajan asettamat sitovat kaupunkikuvalliset tavoitteet suunnittelutarveratkaisuun pohjautuen määritellään tarkemmin hankkeen kilpailutusasiakirjoissa.

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 käyttö määrän kehitystä kaupungin rakennuksissa seurataan vuosittain.

6. TEKNISET TAVOITTEET

Kuopion Tilapalveluilla on käynnissä Terve Talo -kehittämishanke, jonka osana määritellään rakennushankkeille asetettavat laadulliset perusvaatimukset. Hankkeessa kiinnitetään erityisesti huomiota ratkaisuihin, jotka ylittävät lainsäädännön edellyttämät perusvaatimukset, mutta joita noudattamalla voidaan varmentaa rakennuksen terveellisyys, turvallisuus sekä hallitut elinkaarikustannukset.

Tässä hankesuunnitelma-asiakirjassa teknisiä vaatimuksia on käsitelty yleisellä tasolla. Hankkeessa toteutettavaksi vaadittavat tekniset ratkaisut sekä toiminnalliset ja laadulliset vaatimukset määritellään yksityiskohtaisesti hankkeen toteutuksen kilpailutusasiakirjoissa.

6.1 Ympäristöolosuhteet

Rakennuspaikan ilmanlaatu- tai meluolosuhteet eivät edellytä rakennushankkeessa normaalista poikkeavia toimenpiteitä. Rakennus sijoitetaan tontin länsilaidalle Kuttajärventien suuntaisesti siten, että se suojaa oleskelu- ja piha-alueita mahdollisilta tieltä kantautuvilta ääniltä.

Mikäli rakennuslupavaiheessa laadittujen toteutussuunnitelmien perusteella asetetaan hankkeelle meluolosuhteiden tai rakennuksen ääneneristyksen osalta selvitysvaatimuksia, kuuluu niiden laadittaminen ja hyväksyttäminen kokonaisuudessaan hankkeen toteuttajalle rakennuslupamenettelyyn liittyvänä suunnittelutyönä.

6.2 Sisäilmasto-olosuhteet

Rakennus suunnitellaan ja rakennetaan siten, että se on terveellinen ja turvallinen rakennuksen sisäilma, kosteus-, lämpö- ja valaistusolosuhteet sekä vesihuolto huomioon ottaen.

Sisäilman laadun osalta rakennushankkeen toteutuksessa noudatetaan lähtökohtaisesti Ympäristöministeriön asetusta (1009/2017) rakennuksen sisäilmastosta ja ilmanvaihdosta. Sen mukaisesti sisäilmassa ei saa esiintyä terveydelle haitallisessa määrin hiukkasmaisia epäpuhtauksia, fysikaalisia, kemiallisia tai mikrobiologisia tekijöitä eikä viihtyisyyttä jatkuvasti heikentäviä hajuja. Lisäksi sisäilman kosteuden on pysyttävä tilojen suunnitellun käyttötarkoituksen mukaisissa arvoissa sisäilman kosteudesta aiheutuvia kosteusvaurioita, mikrobien kasvua tai terveydellistä haittaa välttäen.

Rakennustöiden ja pintamateriaalien osalta noudatetaan Sisäilmastoluokitus 2018 ohjeistuksessa sisäympäristölle asetettuja tavoitearvoja, suunnitteluohjeita ja tuotevaatimuksia. Sisäilmaluokitus ei kuitenkaan kumoa viranomaispäätöksiä ja niistä julkaistuja tulkintoja.

Sisäilmaston teknisiksi tavoitearvoiksi asetetaan tavanomaisissa päiväkot-, opetus-, toimisto- yms. tiloissa suunnittelun, rakentamisen ja rakennuksen käytön aikana sisäilmastoluokka S2, huomioiden kuitenkin aina tilan käyttötarkoituksen asettamat erityisvaatimukset akustisille ominaisuuksille. Sisäilmastoluokan S2 laadutavoitteiden

saavuttamiseksi yleisellä tasolla edellytetään P1 -luokan rakennustöitä ja ilmanvaihtojärjestelmää sekä M1 -luokkaisten rakennusmateriaalien käyttöä. Asetettu M1-vaatimus koskee myös kiintokalusteita. Asetettujen tavoitteiden saavuttaminen koskee sekä suunnittelua että toteutusta.

6.3 Rakennustekniikka

Rakenneratkaisuissa tulee huomioida rakennuksen muuntojoustavuus rakennuksen toiminnallisen elinkaaren aikana, ts. mahdollisuus poistaa tai lisätä rakennuksen modulaarisia tilakokonaisuuksia siten, että rakennuksen rakennustekniset ja arkkitehtoniset ominaisuudet säilyvät myös kokonaisuuden muuttuessa.

Sisätilojen osalta pitkäjänteistä muuntojoustavuutta tukevat parhaiten sellaisten rakenneratkaisujen (esim. ei-kantavat väliseinät) käyttäminen, joilla tiloja voidaan yhdistellä ja muuttaa kantaviin rakenteisiin puuttumatta.

Pintamateriaalien tulee olla helposti puhtaana pidettäviä ja kulutusta kestäviä, kunkin tilan erityisominaisuudet huomioiden. Lisäksi valinnassa huomioidaan esteettisyys ja tilojen akustiikka sekä sisäilmastoluokka. Pintamateriaalien päästöluokka tulee olla M1.

Hankkeen toteutuksessa on huolehdittava siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla siten, että sen käyttö ja huolto ovat pysyvästi turvallista. Rakennuksen tulee käyttötarkoituksensa mukaisesti täyttää Ympäristöministeriön asetuksen 1007/2017 käyttöturvallisuudelle asetetut olennaiset tekniset vaatimukset.

6.4 Elinkaari ja energiatehokkuus

Kuopion kaupunki on solminut kuntien energiatehokkuussopimuksen työ- ja elinkeinoministeriön kanssa vuosille 2017– 2025. Sopimuksessa kaupunki on sitoutunut kuluvalle kaudella saavuttamaan 9 %:n energiansäästön eri toimenpiteillä. Uudisrakennukset lisäävät väistämättä kokonaisenergiankulutusta, joten niiden suunnitteluratkaisuilta ja toteutukselta on lupa odottaa olemassa olevaa rakennuskantaa parempaa ominaisenergiankulutusta.

Kohteen suunnittelussa, toteutuksessa ja käytössä kiinnitetään huomiota rakennuksen energiankulutuksen minimointiin rakennuksen suunniteltu elinkaari huomioiden, kuitenkin siten, ettei sisäolosuhteista ja viihtyvyydestä tingitä. Rakennuksen suunnittelussa ja toteutuksessa haetaan ratkaisuja, jotta pystytään toteuttamaan energiatehokkuudeltaan (E-luku) mahdollisimman hyvä kokonaisuus.

Hankkeen toteutuksessa huolehditaan, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla siten, että energiaa ja luonnonvaroja kuluu yleisesti säästeliäästi. Rakennus suunnitellaan ja toteutetaan energiatehokkuusasetuksen 1010/2017 mukaisesti uusien opetusrakennusten ja päiväkotien (luokka 6, yli 1000 netto m²) E-luvun raja-arvo on 100 kWhE / (m² a). Rakennus toteutetaan vähintään energiatehokkuusluokkaan B (asetettava tavoitetaso).

Rakennuksessa käytettävien rakennustuotteiden ja taloteknisten järjestelmien sekä niiden säätö- ja mittausjärjestelmien on oltava sellaisia, että energiankulutus ja tehontarve rakennusta ja sen järjestelmiä käyttötarkoituksensa mukaisesti käytettäessä jää vähäiseksi ja että energiankulutusta voidaan seurata. Tilojen teknisten ratkaisujen tulee täyttää pysyväille rakennukselle asetetut, voimassa olevat määräykset.

6.5 LVIK-järjestelmät

LVIK-suunnittelun tavoitteena tulee olla rakentamis- ja ylläpitokustannuksiltaan edullinen, käyttäjää tyydyttävä ja teknistaloudellisesti hyvä kokonaisratkaisu, jossa on huomioitu kestävä kehityksen periaatteet mm. joustavuuden, muunneltavuuden ja kokonaistalouden kannalta. Suunnitteluratkaisujen tulee olla sellaisia, jotka takaavat käyttäjälle puhtaan ja terveellisen sisäilmaston kaikissa käyttötilanteissa.

Tavoitteen saavuttaminen edellyttää kosteuden hallintaa, puhtaiden materiaalien käyttöä, puhdasta rakentamista yleensä ja etenkin ilmanvaihtolaitoksen osalta, sekä riittävää, erilaisiin käyttötilanteisiin mukautuvaa ilmanvaihtoa.

Hankkeen toteutuksessa tulee noudattaa voimassaolevia rakentamista koskevia lakeja ja asetuksia, sekä niihin rinnastettavia julkisoikeudellisia määräyksiä, kuten Suomen rakentamismääräyskokoelman ohjeita ja määräyksiä. Tämän lisäksi on noudatettava LVI - töiden yleisiä laatuvaatimuksia Talotekniikka RYL -2002 sekä voimassaolevia standardeja tms. Mikäli edellä mainituista ohjeista ja normeista tulee hankkeen aikana uusia versioita, tulee ensisijaisesti noudattaa uusittuja painoksia.

Sisäilman osalta sisäilmaluokaksi asetetaan sisäilmastoluokituksen 2018 luokka S2, puhtausluokaksi P1 ja materiaalin osalta M1. Rakennuksen ilmanvaihto mitoitetaan sisäilmastoluokan S2 -luokituksen mukaisesti tiloissa oleskeleva enimmäishenkilömäärä huomioiden.

Rakennuksen lämmitysjärjestelmänä toimii ilma-vesilämpöpumput ja lämmönjakotapana pääosin vesikiertoinen lattialämmitys. Lisäenergiana ja varaenergianlähteenä on kyseiseen järjestelmään kuuluva sähkökattila. Rakennuksen lämmitysjärjestelmä toteutetaan itsenäisenä rakennuskohtaisena järjestelmänä.

Rakennuksen kaikki tilat varustetaan käyttötarkoituksenmukaisella tulo- ja poistoilmanvaihdolla ja lämmöntalteenotolla. Ilmamäärien mitoitus tehdään sisäilmastoluokituksen 2018 ohjeistuksen sisäilmastoluokan S2 (hyvä sisäilma) mukaisesti ja muilta osin Ilmanvaihdon suunnittelussa ja toteutuksessa noudatetaan Ympäristöministeriön asetusta 1009/2017 uuden rakennuksen sisäilmastosta ja ilmanvaihdosta sekä "Ilmanvaihdon mitoitukset perusteet – hanke" loppuraporttia 2018

Tilaa edellyttää niiden tilojen osalta, jotka eivät ole käytössä 24/7, ilmanvaihdon suunnittelussa ja toteutusratkaisussa käytettäväksi ilmanvaihtokoneiden jaksottaista käyttöä, jolla asetuksen vaatimukset kaikkien tilojen ilmanvaihdon osalta täyttyvät myös rakennuksen käyttöajan ulkopuolella.

Ilmastoinnin, lämmityksen ja sähköenergian suhteen pyritään taloteknisiin ja rakennusteknisiin keinoin energiankulutuksen optimointiin toiminnan suhteessa. Ilmastointijärjestelmät suunnitellaan siten, että rakennuksen käyttötarkoituksen lisäksi huomioidaan mahdollisten osa- tai iltakäytön vaatimien ilmanvaihdon tarpeiden toteutus energiataloudellisesti. Käytettävät järjestelmät tulee valita niin, että myös Kuopion kaupungin asettamat energiansäästötavoitteet kohteessa täyttyvät.

Ilmastointi ryhmitellään tarkoituksenmukaisesti käyttötavan ja teknisten ratkaisujen optimoinnin mukaisesti ja ilmanvaihtoa ohjataan rakennusautomaation avulla käyttötarpeen mukaan, (CO₂). Ilmanvaihdon lämmöntalteenotto toteutetaan aina myös ns. likaisesta poistoilmasta.

6.6 Sähköjärjestelmät

Sähkösuunnittelun tavoitteena tulee olla rakentamis- ja ylläpitokustannuksiltaan edullinen, käyttäjää tyydyttävä ja teknistaloudellisesti hyvä kokonaisratkaisu, jossa on huomioitu kestävän kehityksen periaatteet mm. joustavuuden, muunneltavuuden ja kokonaistalouden kannalta.

Kiinteistö liitetään tele- ja tietoliikenneverkkoihin sekä pienjännitesähköverkkoon. Liittymien tarkemmat toteutustavat ja rajapinnat määritellään hankkeen kilpailutuksen yhteydessä. Rakennukseen sähkö tuodaan kiinteistölle Savon Voiman sähköverkosta.

Sähkö- ja tietoteknisten järjestelmien suunnittelussa on otettava huomioon ST 21.32 Rakennusten energiatehokkuusvaatimukset. Sähköasennuksissa on käytettävä asennustapoja ja menetelmiä, jotka ottavat huomioon käytöstavasta johtuvat kestävyysvaatimukset ja kulloinkin käytössä olevan rakennustavan sekä muunneltavuuden. Suunnitteluratkaisun tulee olla sellainen, että sähköhuoltotehtävät voidaan tehdä pääsääntöisesti työaikana tilakäyttöä kohtuuttomasti häiritsemättä.

Rakennukset ja siihen kiinteästi liittyvät laitteet suunnitellaan ja rakennetaan siten, että tarpeetonta energiankäyttöä ja energiahäviöitä rajoitetaan hyvän energiatehokkuuden saavuttamiseksi. Sähköjärjestelmät suunnitellaan ja toteutetaan noudattaen alalla voimassa olevia sähköturvallisuusmääräyksiä ja ohjeita sekä pienjännitesähköasennusstandardia SFS 6000/2017 sekä muita Tukes:n S10 ohjeessa mainittuja standardeja ja laitevalmistajien asennusohjeita sekä ST-ohjeita.

Kohteeseen asennetaan yleisvalaistusjärjestelmä, joka toimii yleis-, kulku- sekä työskentelyvalaistuksena. Valaistusasennukset tehdään pääosin led-valaisimilla tai elektronisilla liitäntälaitteilla varustetuilla led-loistelamppuvalaisimilla. Liitäntälaitteiden tulee täyttää EU:n EMC yliaaltodirektiivin vaatimukset. Säädettyjä valaisimet varustetaan säädettyillä liitäntälaitteilla. Valonlähteinä käytetään energiatehokkaita ja pitkäikäisiä tuotteita.

Valaistusjärjestelmä suunnitellaan ja toteutetaan siten, että tilan käyttötarkoituksen edellyttämä valaistus ylläpidetään tehokkaalla tavalla. Valaistusjärjestelmä mitoitetaan ja valaistustehoa ohjataan valaistustarve huomioon ottaen siten, että valaistuksen lämpökuormasta aiheutuva huonelämpötilan kohoaminen ja jäähtymisen tarve mahdollisuuksien mukaan vältetään. Valaistussuunnittelussa on huomioitava tilojen monikäyttöisyys sekä virikkeellisyys.

Piha-alueiden sähköistykselle; pihavalaisukselle, autolämmitys- ja latauspisteille sekä tarvittaville saattolämmitykselle varataan ohjattavat sähkönsyötöt sekä tarpeelliset kaapelitiet rakennuksen sähköpääkeskukseen.

Rakennuksen piha-alueet ja kulkuväylät, piha- ja huoltotiet sekä paikoitusalueet varustetaan riittävällä määrällä ulkovalaisimia turvallisen liikkumisen varmistamiseksi. Piha-alueella sijaitsevat varastorakennukset sekä katokset tulee myös valaista riittävällä tavalla. Hyvä ulkoalueiden valaistus lisää turvallisuutta, sekä helpottaa alueen valvontaa.

6.7 Tiedonsiirto ja turvajärjestelmät

Sähkötekniikan tieto-, turva- ja valvontajärjestelmien asennuksissa noudatetaan kulloinkin voimassa olevia SFS ja EN standardeja sekä laitevalmistajien erillisohteita.

Hankeen palotekninen suunnittelu Ympäristöministeriön asetuksen 848/2017 mukaisesti tehdään hankkeen toteutussuunnittuvaiheessa. Poistumisturvallisuuden osalta keskeistä on hyvin laadittu poistumisturvallisuussuunnitelma sekä poistumisreittien selkeys ja hyvä havainnoitavuus.

Kiinteistöön asennetaan mm. seuraavat järjestelmät:

Turva- ja poistumistievalaistus

Tiloihin rakennetaan poistumistiet osoittava ja niitä valaiseva voimassa olevan standardin mukainen turva- ja merkkivalaistusjärjestelmä. Järjestelmä suojataan paloa vastaan. Turva- merkkivalaistus asennetaan kaikkiin tarvittaviin tiloihin, em. järjestelmän keskus sijoitetaan rakennuksen tekniseen tilaan.

Palovaroitinjärjestelmä

Rakennus varustetaan vähintään sähköverkkoon kytketyllä ja akkuvarmennetulla palovaroitinjärjestelmällä (ympäristöministeriön asetus 848/2017 §38).

Savunpoistojärjestelmä

Rakennus varustetaan tarvittaessa sähkötoimisin savunpoistoikkunoin tai -luukuin paloteknisen suunnittelun mukaan.

Ulko-ovien lukitusjärjestelmä

Päiväkodin ja koulun kulunvalvonta- ja lukitusjärjestelmään tulee kiinnittää erityistä huomioita. Toisaalta tulee mahdollistaa tilojen iltaja loma-aikainen käyttö ja toisaalta estää asiattomien pääsy kiinteistöön ja asiaton liikkuminen kiinteistössä.

Sähkölukitusjärjestelmän piiriin liitetään ensisijaisesti ulko-ovet (vaippalukitus) sekä tarvittavilta osin myös yhteisten tilojen väliovia iltakäytön mahdollistamiseksi joustavasti siten, että varsinaiset päiväkotijäsenien ja koulutilat voidaan pitää lukittuina. Kaikki rakennuksen sähkölukitusjärjestelmän piirissä olevat ulko-ovet tulee voida lukita yhdestä toimistoon sijoitettavasta käyttöpisteestä. Lopulliset sähkölukitusjärjestelmällä varustettavien ovien määrät ja paikat selvitetään toteutussuunnittelun yhteydessä käyttäjien ja iltakäyttöryhmien toiveet huomioiden.

Elektromekaaninen lukitusjärjestelmä

Väliovien lukitusta, lukituksen ohjausta ja ovien valvontaa varten kohteeseen toteutetaan elektromekaaninen lukitusjärjestelmä. Ohjelmoitavalla elektronisella lukitusjärjestelmällä ohjataan ja valvotaan tilojen käyttöoikeuksia. Lopulliset elektromekaanisella lukitusjärjestelmällä varustettavien väliovien määrät ja paikat selvitetään toteutussuunnittelun yhteydessä käyttäjien sekä iltakäyttöryhmien toiveet huomioiden.

Yleisäänentoisto- ja kuulutusjärjestelmä

Kohteeseen asennetaan kuulutuksia, välituntisoiittoja ja taustamusiikin toistoa varten äänentoistojärjestelmä. Verkko toteutetaan 1-ohjelmaisena ja varustetaan pakkosyöttölinjalla ja releillä. Kaiuttimet varustetaan äänenvoimakkuuden säädöllä ja 1-ohjelmallisella ohjelmanvalitsimella.

Järjestelmään rakennetaan käyttäjien tarpeiden mukaisesti kuulutuspaikkoja sekä kuulutusryhmiä. Järjestelmän, verkon sekä keskuksien asennuksessa noudatetaan ST - korttien 631.10 ja 631.30 esittämiä periaatteita. Järjestelmän tulee toimia 30 min. normaalin sähkösyötön katkettua. Järjestelmään ohjelmoidaan myös valmiit pakkokuulutusohjelmat.

Kuulutusjärjestelmä on suunniteltava siten, että turvallisuutta koskevat kuulutukset kuuluvat aina kaikkiin tiloihin ja käyttäjät eivät voi omalla toiminnallaan estää kuuluvuutta.

WLAN-verkon järjestelmä

Koko rakennus varustetaan langattoman verkon valmiudella. Tukiasemien RJ 45 (2kpl / piste, sekä sähköpistorasia). Tukiasemapaikkoja tulee olla riittävästi kattavan verkon aikaansaamiseksi koko rakennuksen alueelle. Ristikytkentätelineet sijoitetaan sopivien etäisyyksien päähän.

Videoprojektorit

Esi- ja perusopetustiloihin sekä henkilökunnan neuvottelutilaan varustetaan AV-järjestelmillä. Lisäksi monitoimisaliin toteutetaan siirrettävän AV-järjestelmän valmiudet.

Videoprojektori ovat ns. lähiprojektoreita. Videoprojektori kiinnitetään heijastinpinnan yläpuolelle seinään tai kattoon. Heijastuspinnan yläpuolelle asennetaan sähköpiste ja HDMI, johdotus liittimineen (molempiin päihin) tietokoneelta.

ATK -yleiskaapelointijärjestelmä

Rakennuksen tiloihin asennetaan avoimella kaapelointijärjestelmällä Cat 6A toteutettava yleiskaapelointiverkko RJ-45 liittinyksiköillä. Yleiskaapelointijärjestelmän mitoituksessa käytetään standardia ISO/IEC 11801, amd 2 (2010) Class EA.

Induktiosilmukat

Suomen Rakennusmääräyskokoelma (F1) ja Esteetön rakennus -standardi (SFS-EN 60118-4) määrittelevät ja velvoittavat induktiosilmukoiden tai vastaavien äänensiirtojärjestelmien käytön kokoontumistiloissa, joissa on äänentoisto. Tällaisia tiloja ovat esim. katsomot, auditoriot, juhla- ja kokoustilat, ravintolasalit, opetussalit ja -luokat. Standardissa määritellään induktiosilmukan laatukriteerit, mittausmenetelmät ja merkinnät. Samat määrytykset löytyvät myös palvelupistesilmukoille. Myös yhdenvertaisuuslaki edellyttää, ettei ketään syrjitä vamman tai sairauden vuoksi, vaan palvelut on oltava kaikkien saatavissa.

Induktiosilmukat tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että standardin (SFS-EN 60118-4) vaatimukset täytetään. Toteutustapa selviää suunnittelun jälkeen.

Hankkeessa monitoimisali sekä siihen liittyvä aulatala varustetaan standardin vaatimusten mukaisin induktiosilmukoin.

Aikakellojärjestelmä

Kohteeseen asennetaan keskusaikakellojärjestelmä. Järjestelmän pääkello antaa sivukelloja tahdistavia pulsseja. Pääkellon tahdistus toteutetaan RDS -tahdistimella. Verkkokatkoksen jälkeen järjestelmä ajaa automaattisesti sivukellot oikeaan aikaan. Numeroilla olevat sivukellot oppimisympäristöihin sekä päivähoitoon ja esiopetuksen ryhmätiloihin, monitoimitilaan, käytäville, auloihin, ruokailutilaan, hallintotiloihin ja lisäksi 2 kpl valaistuja ulkokelloja, koko n. 80–90 cm.

Ovipuhelinjärjestelmä ja ovikellot

Kohteeseen asennetaan ovipuhelinjärjestelmä-/ovikellot sisälle pääsemistä varten tilanteisiin, joissa ulko-ovet ovat lukittuina. Järjestelmiä rakennetaan käyttäjien tarpeiden mukaisesti paikkoihin sisään-tulo-oville sekä keittiön ulko-ovelle.

Kuvaa välittävä ovipuhelinjärjestelmä toteutetaan ryhmäkohtaisesti varhaiskasvatusryhmien sekä esiopetusryhmän ulko-oville ja päätelaitteet ryhmätiloihin. Ovipuhelinjärjestelmä

(mobiilikäyttöinen) tilaajan erillishankintana, Lisäksi keittiön ovi varustetaan sähköisellä ovikellolla.

Varattuvalo- / sisäänpyyntöjärjestelmä

Tilan käytössä tai varattuna olemisen ilmoittamista varten rakennukseen asennetaan varattuvalojärjestelmät. Henkilöstötilojen erillinen toimistotila sekä oppilashuollon tila varustetaan sisäänpyyntöjärjestelmällä ja varattuvaloilla. Varattuvalo asennetaan lisäksi henkilökunnan neuvottelutilaan.

Rikosilmoitinjärjestelmä

Kohteeseen asennetaan osoitteellinen rikosilmoitusjärjestelmä luvattomien tunkeutumisen havaitsemiseksi ja estämiseksi. Tutkavalvonta käsittää ulkokuoren aukot, aulat, käytävät, opettajanhuoneen sekä muut tilat, joissa on valvottavaa omaisuutta.

Järjestelmässä on oltava käyttäjäkohtaiset tunnisteet ja järjestelmän tulee pystyä laskemaan lisäksi myös sisäänkirjautuneiden henkilöiden määrä. Kun viimeinen sisään kirjautunut henkilö on uloskirjautunut, järjestelmän tulee virittyä, mikäli sen aikaohjelma on niin ohjelmoitu. Kiinteistön rikosilmoitinjärjestelmän hälytys- ja vikatieto liitetään Kuopion kaupungin kiinteistövalvomoon

Video- ja kameravalvonta

Rakennukseen sisään tulevien kulkijoiden tunnistamiseksi sekä tilojen ja omaisuuden valvontaa varten kohteeseen toteutetaan osoitteellinen videovalvontajärjestelmä. Kaikki rakennuksen ulkokuoret ja piha-alueet sekä kentät tulee voida valvoa kattavasti kyseisellä järjestelmällä. Järjestelmä liitetään Kuopion kaupungin ATK verkon kautta kaupungin kameravalvontajärjestelmään.

Järjestelmän IP -kamerat tulee olla varustettu liiketunnistimilla. Liike aktivoi kamerasen ja digitaalitalennin tallentaa ko. kamerasta jatkuvaa kuvaa. Järjestelmää tulee voida käyttää verkon kautta halutuista paikoista ja sen tulee olla akkuvarmennettu. Tallennus ja kuvien katseluvoikeudet on määriteltävä suunnittelun edetessä tilaajan ja käyttäjän kanssa. Valittujen henkilöiden voitava katsoa kameravalvonnan tallenteita ilman erillislaitteita atk-verkon kautta.

Avunpyyntöjärjestelmät

Kohteen liikuntaesteisten-wc tilaan asennetaan avunpyyntöjärjestelmä välitöntä apua tarvitsevien henkilöiden varalle.

Rakennusautomaatio- ja kiinteistövalvontajärjestelmä

Rakennusautomaatiojärjestelmä ja kiinteistövalvontajärjestelmä määritellään tarkemmin toteutusaikana. Hälytykset-, vikahuolto- ja ennakkoaroitustiedot välitetään Kuopion kaupungin kiinteistövalvomoon.

Lämmitys, lämmin käyttövesi ilmastointien ohjaukset, säädöt, mittaukset, käyntiajat hälytykset ym. liitetään Kuopion kaupungin kiinteistöautomaatiojärjestelmään.

Rakennusautomaatiojärjestelmä sisältää kiinteistöön kuuluvien laitteiden ja laitteistojen automaation toteuttamiseksi tarvittavat laitteet ja yhteydet.

6.8 Ääniolosuhteet ja akustiikka

Rakennus suunnitellaan siten, että se käyttötarkoituksensa mukaisesti täyttää kaikki Ympäristöministeriön asetuksen 796/2017 sekä Ympäristöministeriön ohjeen rakennuksen ääniympäristöstä 2018 ääniympäristölle sekä akustiikalle asetetut olennaiset vaatimukset.

Avoimet oppimisympäristöt, tiimiopettajuus ja opetuksen monimuotoisuus edellyttävät laadukkaita ääniolosuhteita. Akustiikkaratkaisujen osalta on huomioitava myös eri toimintojen (lepo- ja leikkitilat, oppimisympäristöt, aulat, käytävät, monitoimisali) vaatima ääniympäristö sekä aktiviteettien aiheuttamat äänet. Tavoitteena on äänitason alentaminen sekä äänien heijastumisen ja kaiun ehkäisy, jolloin päiväkotitilojen ja henkilökunnan työympäristön viihtyvyys lisääntyy sekä stressitasot madaltuvat.

Rakennuksen ääneneristys, melun- ja värinän torjunta sekä ääniolosuhteet suunnitellaan ja toteutetaan tilan käyttötarkoitus huomioon ottaen Ääniolosuhteiden hallinta edellyttää lainsäädännön edellyttämän tason vaatimaa äänenvaimennusta sekä -eristystä. Rakennuksen huoneakustiikan osalta tulee kiinnittää erityistä huomiota tilojen akustisten materiaalien valintaan Standardin EN ISO 1164 SFS 5907 "Rakennusten akustinen luokitus" mukaisesti valitsemalla pääsääntöisesti absorptioluokkaan A/B kuuluvia akustisia materiaaleja, jolloin asetetut tavoitteet ovat helpoiten saavutettavissa. Oppimisympäristöissä on huomioitava jälkikaiunta-ajan lisäksi puheenerottuvuus sekä äänen leviämisaikutus.

Rakenteiden ääneneristävyyden ja taloteknisten laitteiden äänitason ja asennusten on oltava sellaisia, että rakennuksessa oleskelevien uni ja lepo eivät häiriinny ja rakennuksen käyttötarkoituksen mukainen toiminta on ääniolosuhteiden puolesta mahdollista. Ulkovaipan ääneneristyksessä tulee huomioida rakennusmääräysten edellyttämät yleiset vaatimukset.

Rakennuksen ääniolosuhteet on määritettävä äänitason ja kaiuntaisuuden avulla sekä piha- ja oleskelualueilla äänitasojen avulla.

7. VAIHTOEHTOISET TILAHANKINTAMALLIT

Hanke voidaan toteuttaa joko kaupungin omana investointihankkeena tai vuokramallina.

Vaihtoehtojen pääperiaatteet:

Investointimalli

Kohde toteutetaan kaupungin omana investointihankkeena, jossa suunnittelu ja urakointi kilpailutetaan erikseen tai toteutetaan 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.

Vuokramalli

Ulkopuolinen investori toteuttaa rakennuksen perustuksineen ja piha-alueineen pitkällä, pääsääntöisesti noin 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, mutta ylläpidon Kuopion kaupunki järjestää itse ts. maksaa perinteiseen ylläpitovastikkeeseen kuuluvat kiinteistöpalvelut, siistimispalvelut, lämpö-, sähkö- ja vesimaksut investorin ulkopuoliselle taholle. Vuokrasopimus voi sisältää myös nämä kiinteistöpalvelut ja ostoerät niin sovittaessa. Tällöin 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.

Vuokratilamalli

Ulkopuolinen tilatoimittaja toteuttaa rakennuksen perustuksineen ja piha-alueineen sekä vuokraa omistamansa rakennuksen tilat määritellyllä vuokra-ajalla, ja Kuopion Tilapalvelut vuokraa ne edelleen käyttäjälle. Piha-alueet toteutetaan hankkeen yhteydessä vuokraan sisältyvänä ns. kertainvestointina.

Toimittaja hankkii kohteelle rahoituksen tai toimii itse rahoittajana. Sopimukseen ei kuulu vuokrarakennuksen lunastusta eikä jäännösarvoa. Tilojen toimittaja omistaa rakennuksen ja toteuttaa sen Kuopion kaupungin hallinnoimalle kiinteistölle. Piha-alueiden rakenteiden ja varusteiden kunnossapidon vastuutaho tulee tällöin määritellä.

Kuopion kaupunki maksaa tiloista pääomavuokraa, mutta ylläpidon Kuopion kaupunki järjestää itse ts. maksaa perinteiseen ylläpitovastikkeeseen kuuluvat kiinteistöpalvelut, siistimispalvelut, lämpö-, sähkö- ja vesimaksut suoraan ulkopuoliselle taholle.

Vuokrasopimuksen päättyessä tilatoimittaja hankkii purkuluvan ja poistaa kiinteistöltä rakennuksen/rakennukset ja tasaa rakennuspaikan. Kiinteistön haltija tasaa tontin muilta osin purkuluvan edellyttämään tasoon.

Valittu tilahankintamalli

Syvänniemen päiväkodin ja koulun tilahankintamalliksi esitetään vuokratilamallia. Perusteluna vuokrahankinnalle on epävarmuus liittyen alueen lapsimäärän kehittymiseen tulevina vuosina.

Vuokra- ja vuokratilamallin keskinäisessä vertailussa vuokramalliin liittyy kustannusten mahdollisesti korkeampi taso, koska mm. kiinteistövero tulee maksettavaksi investorin vuokratessa tontin kaupungilta ja jälleen vuokratessa kiinteistön palvelukäyttöön. Muutoin vuokra- ja vuokratilamallien vuokratasot eivät merkittävästi eroa toisistaan.

Kohteen vuokrakaudeksi on suunniteltu 15 vuotta siten, että osasta vuokratiloja on tarpeen mukaan mahdollisuus luopua 10 vuoden jälkeen. Sopimuskausi alkaa, kun kohde voidaan luovuttaa vuokralaiselle käyttötarkoituksen mukaiseen käyttöön täysin valmiina sopimuksen mukaisessa laajuudessa, laatu- ja muiden vaatimuksien edellyttämässä tasossa, toimivuudessa ja kunnossa. Kohde vuokrataan pääomavuokralla ilman lunastusta tai jäännösarvoa.

Hanke kilpailutetaan avoimella menettelyllä.

8. KUSTANNUKSET

8.1 Investointi- ja rakennuskustannukset

Hankkeen investointi- ja rakennuskustannuksista vastaa vuokrahankeen investori tai vuokrahankkeen toteuttaja ja tilojen vuokraaja hankkeessa valitun toteutuksen tilahankintamallin mukaisesti.

Hankkeen tavoitehinta-arvio on 3,4 milj. € alv.0. Tavoitehinta-arviossa on huomioitu kohteen tekniset ja toiminnalliset vaatimukset sekä tonttiolosuhteet.

Hankkeen arvioitu kokonaislaajuus on laaditun tilaohjelman mukaan 1137 br-m² kylmät varastotilat huomioituna. Päiväkoti- ja koulurakennuksen koko on 1105 br-m².

8.2 Käyttäjän hankintojen kustannukset

Irtokalusteet ja toimistokalusteet ja AV-laitteet ovat käyttäjän hankintoja. Syvänniemen päiväkoti ja koulu varustetaan pääasiassa uusilla oppilas- ja toimistokalusteilla, AV-laitteistolla ja -varusteilla, jotka tukevat juuri tätä käyttötarkoitusta ja edistävät uudenlaista oppimista sekä varhaiskasvatuksen ja perusopetuksen pedagogisia tavoitteita.

Kasvun ja oppimisen palvelualueelle talousarviovalmistelussa vuosittain myönnettävä Koneet ja kalusto -investointimääräraha perustuu tulevan toimintakauden käyttäjä-hankintatarpeisiin. Syvänniemen hankkeen käyttäjähankintojen kustannusarvio on 200 000 euroa. Laskelma perustuu vuoden 2021 hintatasoon. Hankintoihin vaikuttaa myös palvelualueen konseptointityö, jossa määritellään mm. ICT/AV-järjestelmäkuvaukset mittakaavaltaan eri kokoisille oppimisympäristöhankeille.

8.3 Käyttökustannukset

Tilakustannukset (vuokra- ja ylläpitokustannukset)

Alla olevissa taulukossa ja graafissa on esitetty eri hankintavaihtoehtojen mukaiset arvioidut tilakustannukset. Hankintavaihtoehtoista vertailuun on valittu taseinvestointivaihtoehto sekä vuokratilavaihtoehdot kolmella eri vuokra-aikavariaatiolla. Vuokravaihtoehtoa, jossa investori vuokraa kaupungille koko kiinteistön, ei liitetty mukaan sen epävarmuuden sekä mahdollisesti korkeamman kustannustason vuoksi. Vuokravaihtoehdossa myös kiinteistövero tulee maksettavaksi ylläpitovuokrassa.

Taseinvestointi olisi kokonaisuudessa pidemmällä aikavälillä edullisin vaihtoehto, mutta lapsimäärän ja palvelun tarpeen epävarmuus tulevaisuudessa tekevät taseinvestoinnista heikon vaihtoehdon.

Vuokratilavaihtoehdossa edellä mainitut seikat tekevät kilpailutuksen aikajänteen valitsemisen haasteelliseksi.

Taseinvestoinnin vuokrakustannus on n. 29 000 €/kk.

Vuokratilamallissa on vertailtu kolmea eri aikajännevaihtoehtoa, joista selkeästi edullisimmaksi tulee 10 + 5 vuoden sopimuskausi, jossa alkuopetuksen tilat on poistettu optiokaudeksi. Tässä vaihtoehdossa vuokrakustannus on 10 vuoteen saakka n. 33 800 €/kk ja tämän jälkeen n. 22 000 €/kk.

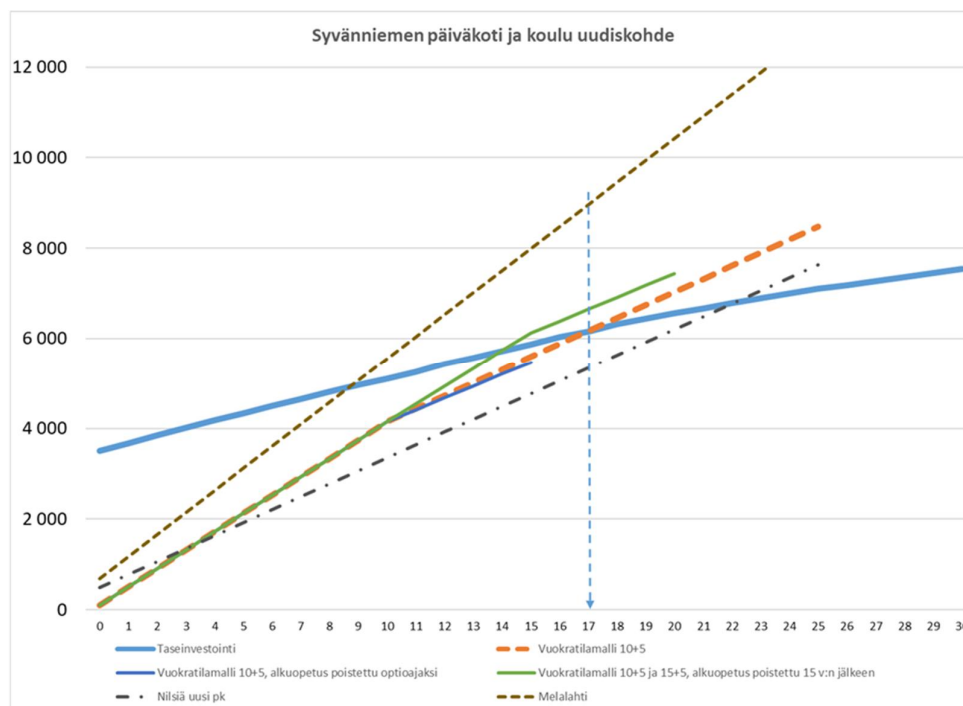
Vuokratilamalli, jossa sopimuskausi on 10+5 vuotta, eikä tiloista poisteta mitään, tulee kustannuksissa seuraavana 10 vuoteen saakka edellä mainitun sopimuksen kaltaisesti ja sisällöltään yhtenevänä n. 33 800 €/kk vuokrakustannuksella. Jatkokausi on em. sopimusta arvokkaampi, n. 24 000 €/kk, koska tilat jatkavat saman suuruisena. Tässä vuokra alenee optiohinnan tasolle.

Kalleimpana näyttäytyy pisin vuokratilamalli, jossa tiloja poistetaan vasta 15 vuoden sopimuskauden jälkeen. Tämän mallin vuokrahintaa on jouduttu peilaamaan em. sopimuskausien hinnoilla, koska tälle vuokratilamallille ei olla saatu ennakoon indikatiivista tarjousta. Käytännössä se tarkoittaa hieman yläkanttiin arvioituja hintoja, jolloin sopimuskausi näyttäytyy kalliimpana. Todellisuudessa tämä malli lähentynee hinnaltaan edellä mainittuja. Nyt arvioidun mukaan vuokratilakustannukset ovat n. 33 800 €/kk 10 vuoteen saakka, n. 33 000 €/kk 15 vuoteen saakka ja n. 22 000 €/kk 20 vuoteen saakka.

Alustavat laskelmat sisäisestä vuokrasta (hankesuunnitelman liite 5)

Syvänniemen päiväkotij ja koulu, uudisrakennus
sisäiset vuokrat hankintamalleittain ja palvelualueittain

	uusi			uusi			uusi			uusi		
Pinta-ala	836			836			836			836		
hum ²		1 105			1 105			1 105			1 105	
tilavuus		4 500			4 500			4 500			4 500	
	Tasewestointi			Vuokratilamalli 10+5 vuotta			Vuokratilamalli 10+5 vuotta, alkuopetus poistettu optioajaksi			Vuokratilamalli 10+5 ja 15+5, alkuopetus poistettu 15 v:n jälkeen		
Hankintahinta (1000 €)	3 400											
	€/vuosi	€/kk	€/m ²	€/vuosi	€/kk	€/m ²	€/vuosi	€/kk	€/m ²	€/vuosi	€/kk	€/m ²
Pääomakustannus 1-10 vuotta	252 307,00	21 025,58	25,15	316 000,00	26 333,33	31,50	316 000,00	26 333,33	31,50	316 000,00	26 333,33	31,50
Ylläpitokustannus	96 120,00	8 010,00	9,58	90 000,00	7 500,00	8,97	90 000,00	7 500,00	8,97	90 000,00	7 500,00	8,97
Yhteensä	348 427,00	29 035,58	34,73	406 000,00	33 833,33	40,47	406 000,00	33 833,33	40,47	406 000,00	33 833,33	40,47
	€/vuosi	€/kk	€/m ²	€/vuosi	€/kk	€/m ²	€/vuosi	€/kk	€/m ²	€/vuosi	€/kk	€/m ²
Pääomakustannus 11-15 vuotta	252 307,00	21 025,58	25,15	199 000,00	16 583,33	19,84	182 000,00	15 166,67	18,14	305 000,00	25 416,67	30,40
Ylläpitokustannus	96 120,00	8 010,00	9,58	90 000,00	7 500,00	8,97	81 000,00	6 750,00	8,07	90 000,00	7 500,00	8,97
Yhteensä	348 427,00	29 035,58	34,73	289 000,00	24 083,33	28,81	263 000,00	21 916,67	26,22	395 000,00	32 916,67	39,37
	€/vuosi	€/kk	€/m ²	€/vuosi	€/kk	€/m ²	€/vuosi	€/kk	€/m ²	€/vuosi	€/kk	€/m ²
Pääomakustannus 16-20 vuotta	252 307,00	21 025,58	25,15	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	181 000,00	15 083,33	18,04
Ylläpitokustannus	96 120,00	8 010,00	9,58	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	81 000,00	6 750,00	8,07
Yhteensä	348 427,00	29 035,58	34,73	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	262 000,00	21 833,33	26,12
	€/vuosi	€/kk	€/m ²	€/vuosi	€/kk	€/m ²	€/vuosi	€/kk	€/m ²	€/vuosi	€/kk	€/m ²
Kustannukset yhteensä (€)			cum.			cum.			cum.			cum.
Sopimuskausi 10 vuotta	3 484 270,00			4 060 000,00		4 060 000,00	4 060 000,00			4 060 000,00		
Sopimuskausi 15 vuotta	1 742 135,00	5 226 405,00		1 445 000,00	5 505 000,00		1 315 000,00	5 375 000,00		1 975 000,00	6 035 000,00	
Sopimuskausi 20 vuotta	1 742 135,00	6 968 540,00								1 310 000,00	7 345 000,00	
Sopimuskaudet yhteensä	6 968 540,00			5 505 000,00			5 375 000,00			7 345 000,00		



Hankintavaihtoehtojen vertailu (kustannukset vs. toiminnan elinkaari)

Toiminnalliset kustannukset (henkilöstö yms. toiminnalliset kustannukset)

Päiväkodin henkilöstöä ovat viisi varhaiskasvatuksen opettajaa ja neljä varhaiskasvatuksen lastenhoitajaa. Varhaiskasvatuksen henkilöstökustannukset ovat n. 380 000 € / vuosi.

Koulun opetushenkilöstöä ovat luokan- ja esiopettaja sekä koulunkäynninohjaaja. Henkilöstökustannukset ovat n. 120.000 € / vuosi.

8.4 Liitännäispalveluiden kustannukset

Huomioitava oppilaskuljetuskustannukset valtatie 551:n varrelta ja pohjoispuolelta.

8.5 Toiminnan tilapäisjärjestelyjen kustannukset

Koska hanke on uudisrakennushanke, ei toiminnalle ole tarpeen järjestää väistötilaa. Toiminta jatkuu nykyisissä tiloissa rakennushankkeen ajan.

8.6. Taidemääräraha

Kaupunginhallituksen 9.1.2004 tekemän päätöksen mukaisesti Kuopion kaupungin rakennuskohteisiin varataan kuvataidehankintoihin prosenttiperusteinen määräraha suuruudeltaan 0,5–1,5 % kohteen tavoitehinnasta (keskimäärin 1 %).

Syvänniemen päiväkoti ja koulu –hankkeen taidemääräraha 20 000 € on sisällytetty tavoitehinta-askelmassa rakennushankkeen investointikuluihin.

9. HANKKEEN TAVOITTEELLINEN AIKATAULU JA ETENEMINEN

9.1 Aikataulu

Hankkeen tavoiteaikataulu on seuraava:

- Hankesuunnitelman hyväksyminen / kasvun ja oppimisen lautakunta ja kaupunginhallitus 4-5/2021
- Hankinnan kilpailutus 6-8/2021
- Tarjousten vertailu, selonottoneuvottelut, toteuttajan valinta valmis 9/2021
- kasvun ja oppimisen lautakunta ja kh käsittelyt sekä esisopimus vuokrasopimukseksi 10/2021
- Toteutussuunnittelun käynnistäminen 11/2021
- Rakennuslupa lainvoimainen 3/2022 (rakennusluvan jättö1/2022, käsittelyaika 2-3 kk lainvoimaisuuteen).
- Rakennustyöt käynnistyvät infra- ja maarakennustoilla kevät/2022
- Hankkeen rakennustyöt valmiit ja luovutus käyttäjien varusteluun 11/2022
- Toiminta käynnistyy 1/2023

9.2 Hankkeen etenemiseen liittyvät häiriötekijät / riskit

Toiminnan järjestämiseen liittyvät riskit

Mikäli hankkeen toteutuksen käynnistyminen viivästyy aikataulussa esitetystä ajankohdasta, se edellyttää jatkamista nykyisessä kiinteistössä. Tämä on varhaiskasvatuksen osalta suuri riski toiminnan järjestämisen näkökulmasta, koska Pikku-Hermannin päiväkodin toimitilat ovat huonossa kunnossa eivätkä vastaa toiminnallisia tarpeita. Päiväkodille ei ole väistötiloja.

Tilahankintamalliin liittyvät riskit

Riskejä arvioidaan syntyvän vähemmän liittyen tarjoajien määrään ja sitä kautta vuokratasoon, kun kilpailutus toteutetaan pääomavuokraperusteisena. Hankinnassa käytetään avointa menettelyä

Hankesuunnitelmassa vertailtujen tilahankintamallien keskeisimmät riskit ja mahdollisuudet:

Taseinvestointimallin keskeisimmät riskit:

- hanke muuttuu kalliiksi, koska hanke on pieni, toiminnan elinkaari lyhyt eikä tiloja voida kustannustehokkaalla tavalla muuntaa muuhun käyttöön
- hyväkuntoisten tilojen tarpeeton purkaminen, jos tiloilla ei enää ole käyttöä; purkukustannus lisää kaupungin kustannuksia

Taseinvestointimallin keskeisimmät mahdollisuudet:

- palvelutarpeen jatkuessa pidempään taseinvestointi tulee edullisemmaksi verrattuna vuokra- tai vuokratilamalliin
- joustavampi muuntelumahdollisuus verrattuna vuokrakohteisiin

Vuokramallin keskeisimmät riskit:

- hanke ei kiinnosta investoreita, koska hanke on pieni, vuokra-aika lyhyt ja sijainti kaukana
- investori ei kehitä hankkeeseen ratkaisuja, jotka laskisivat bruttoneliöhintaa
- investorin tuotto-odotus hankkeelle nostaa vuokratasoa tavoitehinta-arvion perusteella laskettua korkeammalle varsinkin lyhyelle vuokra-ajalle laskettuna

Vuokramallin keskeisimmät mahdollisuudet:

- investorit pitävät kiinnostavina kohteita, joissa on julkissektorin vuokralainen pitkäaikaisella vuokrasopimuksella
- hyvien riskittömien kohteiden kysyntä ylittää tarjonnan
- vuokrasopimuksen keston ja jäännösarvon määrittämisen vaikutus merkittävä
- pääomavuokrataso voi tuottaa positiivisen yllätyksen

Vuokratilamallin keskeisimmät riskit:

- vuokratilatoimittaja ei kehitä hankkeeseen ratkaisuja, jotka laskisivat bruttoneliöhintaa
- vuokratilatoimittajan tuotto-odotus hankkeelle nostaa vuokratasoa tavoitehinta-arvion perusteella laskettua korkeammalle varsinkin lyhyelle vuokra-ajalle laskettuna

Vuokratilamallin keskeisimmät mahdollisuudet:

- vuokratilatoimittajat pitävät kiinnostavina kohteita, joissa on julkissektorin vuokralainen
- pääomavuokrataso voi tuottaa positiivisen yllätyksen, varsinkin silloin, jos vuokrakausi jatkuu yli alkuperäisen sopimuskauden

10. HANKETYÖRYHMÄN ESITYS

Hankesuunnittelutyöryhmä esittää Syvänniemen päiväkodin ja koulun muodostaman kokonaisuuden toteuttamista hankesuunnitelmassa esitetyn sisällön, laajuuden ja aikataulun mukaisesti vuokratilahankkeena Syvänniemen osayleiskaavassa hankkeelle osoitetulle tontille.

11. LIITTEET

Hankesuunnitelman liitteet

Liite 1	Ote osayleiskaavasta
Liite 2	Tilaohjelma
Liite 3	Tontinkäyttöluonnos
Liite 4	Toiminnallinen kaavio
Liite 5	Sisäiset vuokrat tilahankintamalleittain, alustava laskelma

Hankesuunnitelman viitteet

Viite 1	Tavoitehintalaskelma
Viite 2	Alustava tilakaavio
Viite 3	Tarveselvitys, Kemppaanmäki–Syvänniemi–Pihkainmäki, varhaiskasvatuksen ja perusopetuksen tilajärjestelyt