

# KUOPIO



Särkiniemi – Rauhalampi – Jynkkä

varhaiskasvatus

**Jynkkä alueen päiväkodin hankesuunnitelma**

1	JOHDANTO.....	3
2	TAUSTATIEDOT.....	3
2.1	Verkostosuunnitelmat.....	3
2.2	Tarveselvitys.....	3
2.3	Väestöennusteet.....	4
2.3.1	Täydennysrakentaminen ja uudet asemakaava-alueet.....	4
2.4	Yksityinen päiväkotitarjonta.....	4
3	TAVOITTEET.....	5
3.1	Kaupungin strategiset tavoitteet.....	5
3.2	Hankkeen laatutavoitteet.....	5
3.3	Rakennukselle asetetut tavoitteet.....	5
3.4	Muut tavoitteet.....	6
4	NYKYTILANTEEN KUVAUS.....	6
4.1	Toimintojen nykytilanteen kuvaus.....	6
4.2	Tilojen nykytilanteen kuvaus.....	7
4.2.1	Paimenpojan päiväkotiki.....	7
4.2.2	Aittolammen päiväkotiki.....	8
4.2.3	Rauhalahden päiväkotiki.....	8
4.2.4	Leväsen päiväkotiki.....	8
4.2.5	Särkiniemen päiväkotiki.....	8
4.2.6	Puistola.....	8
4.2.7	Särkiniemen koulu (esiopetus).....	8
4.2.8	Jynkän koulu (esiopetus).....	8
5	TOIMINNALLINEN MALLI.....	9
5.1	Avoin päiväkotitoiminta ja kerhotoiminta.....	9
5.2	Yhteisruokailu.....	9
6	TILAOHJELMA JA TILAVAATIMUKSET.....	10
6.1	Päiväkotimitoitus.....	10
6.2	Tilaohjelma.....	11
6.3	Käyttäjän erillishankinnat.....	11
6.4	Ulkoalueet.....	11
7	RATKAISUVAIHTOEHDOT.....	11
7.1	PAIMENPOIKA.....	12
7.1.1	Kaavatilanne.....	13
7.1.2	Melu ja ilmanlaatu.....	13
7.1.3	Rakennuspaikan pohjaolosuhteet.....	13
7.1.4	Liittymät (kaukolämpö, vesi, viemäri, sähkö, tietoliikenne, hulevesi).....	14
7.1.5	Paikoitus ja liikenneyhteydet.....	14
7.1.6	Rakennettavuus.....	14
7.2	AITTOLAMPI.....	16
7.2.1	Kaavatilanne.....	16
7.2.2	Melu ja ilmanlaatu.....	17
7.2.3	Rakennuspaikan pohjaolosuhteet.....	17
7.2.4	Liittymät: kaukolämpö, vesi, viemäri, sähkö, tietoliikenne, hulevesi.....	17
7.2.5	Paikoitus ja liikenneyhteydet.....	17
7.2.6	Rakennettavuus.....	18
8	HANKEJUOKSUTUS JA VÄISTÖTILAT.....	19
8.1	Hankejuoksutus.....	19
8.2	Väistötilat.....	19

9	HANKEKUSTANNUKSET .....	19
9.1	Hankkeen kokonaiskustannukset .....	19
9.1.1	Tavoitehinta-arvio.....	19
9.1.2	Prosenttitaide .....	20
9.1.3	Muut hankkeeseen liittyvät kustannukset .....	20
9.2	Rahoitus- ja hankintavaihtoehtojen vertailu .....	20
9.2.1	Investointimalli.....	20
9.2.2	Vuokramalli .....	20
9.2.3	Elinkaarimalli.....	21
9.2.4	Valittu tilahankintamalli.....	21
9.3	Purkukustannukset .....	22
9.4	Rakennusten tasearvo.....	22
9.5	Käyttäjähankinnat.....	22
9.6	Toiminnan tilapäisjärjestelyjen kustannukset.....	23
9.7	Käyttökustannukset.....	23
9.7.1	Tilakustannukset (vuokra- ja ylläpitokustannukset).....	23
9.7.2	Toiminnalliset kustannukset (henkilöstö yms. toiminnalliset kustannukset) .....	23
10	AIKATAULU.....	23
11	RISKIARVOINTI.....	24
11.1	Rakennushankkeen toteuttamiseen liittyvät riskit.....	24
12	HANKETYÖRYHMÄN ESITYS .....	24
13	LIITTEET .....	25
14	VIITTEET .....	25

25.5.2022

## 1 JOHDANTO

Kaupunginjohtajan johtoryhmä on kokouksessaan 27.08.2021 päättänyt hankesuunnittelun käynnistämisestä.

Hanketyöryhmään on nimetty:

Katja Lintunen	hankesuunnitteluarkkitehti, Tilapalvelut, puheenjohtaja (1.2.2022 asti)
Tiina Mikkilä	varhaiskasvatuksen palvelupäällikkö, kop
Tanja Karpasto	tilahallintapäällikkö, kop
Jaana Mäntykenttä	hallinnon suunnittelija, kop
Simo Hiltunen	asiakkuuspäällikkö, Tilapalvelut

Lisäksi hanketyöhön ovat osallistuneet:

Seppo Niiranen	hankesuunnitteluarkkitehti, Tilapalvelut, vt. puheenjohtaja (1.2.2022 lähtien)
Juha Parkkisenniemi,	kasvatusjohtaja, kop
Minna Kari	varhaiskasvatuksen palvelupäällikkö, kop
Tiina Kaartinen	päiväkodinjohtaja, kop
Emma Tavi	rakennusarkkitehti, Tilapalvelut
Viivi Kariniemi	rehtori, Jynkän koulu, kop
Silja Elina Silvennoinen	opetusjohtaja, kop
Asta Sajaniemi	nuorisotyönsuunnittelija, vahy
Ritva Marjatta Vepsäläinen	päiväkodinjohtaja, kop

Tämä hankesuunnitelma sisältää suunnitelman Jynkän aluetta palvelevasta kuusiryhmäisestä (6R) päiväkodista, joka korvaa poistuvat Paimenpojan (6 R) ja Aittolammen (2R) päiväkodit. Tässä hankesuunnitelmassa siitä käytetään nimitystä Jynkän päiväkoti.

Jynkän koulun esiopetuksesta (3R), Särkiniemen lähipalvelukeskuksesta (päiväkoti 6R) ja Kivilammen uudesta päiväkodista (4R) tehdään omat hankesuunnitelmansa.

## 2 TAUSTATIEDOT

### 2.1 Verkostosuunnitelmat

Kuopion *Päivähoidon verkostosuunnitelma* on vuodelta 2011, jossa on esitetty päivähoitoverkosto vuoteen 2020.

### 2.2 Tarveselvitys

Kasvun ja oppimisen palvelualue on laatinut tarveselvityksen Särkiniemi-Jynkkä alueen varhaiskasvatuksen ja perusopetuksen tarpeista. Tarveselvitys on hyväksytty kasvun ja oppimisen lautakunnassa 18.05.2021 §35.

Särkiniemi-Jynkkä-alueen varhaiskasvatuspalveluiden tilatarveselvityksen taustalla on ensisijaisesti nykyisten päiväkotitilojen heikko tekninen kunto. Lisäksi alueelle on kaavailtu täydennysrakentamista, joten päivähoitopaikkojen tarve kasvaa lähitulevaisuudessa. Tarkasteltavaksi alueeksi selvityksessä on rajattu Jynkän, Leväsen, Rauhalahden ja Särkiniemen alueet sekä niiden varhaiskasvatuksen toiminnan järjestämisen tarpeet.

Suurin osa alueen nykyisistä päiväkodeista toimii vanhoissa kiinteistöissä. Uusin päiväkodeista on Rauhalahden päiväkotikoti, joka on rakennettu vuonna 2002. Kaikkia kiinteistöjä ei ole alun perin rakennettu päiväkotikäyttöön, joten tilat eivät kaikilta osin vastaa nykypäivän tarpeita ja varhaiskasvatussuunnitelmien tavoitteita. Kaikissa päiväkodeissa (Paimenpojan, Rauhalahden, Aittolammen, Särkiniemen ja Leväsen) toimii keväällä 2021 yhteensä 24 päivähoitoryhmää (n. 344 lasta). Lisäksi 29 lasta on perhepäivähoidossa. Leväsellä on Puistolalan perhepäivähoidon varahoitopiste, missä hoidetaan keskimäärin 20:tä lasta.

Hyväksytty tarveselvitys sisältää seuraavat toimenpide-ehdotukset

- Nykyinen Paimenpojan päiväkotikoti korvataan uudisrakennuksella ja Aittolammen päiväkotikoti poistuu verkostosta. Päiväkotitiin tulee tilat kuudelle (6) varhaiskasvatusryhmälle.
- Jynkän koulun esiopetustiloja laajennetaan siten, että tilat riittävät koulun sarjaisuuden mukaisesti kolmelle (3) esiopetusryhmälle.
- Särkiniemeen toteutetaan uusi lähipalvelukeskus: tilat perusopetukselle ja varhaiskasvatukselle. Päiväkotitiin toteutetaan tilat kuudelle (6) varhaiskasvatusryhmälle, joista kaksi (2) on esiopetusryhmiä.
- Kivilammen uudelle asemakaava-alueelle rakennetaan uusi päiväkotikoti, joka sekä korvaa nykyiset Leväsen ja Puistolalan päiväkodit että vastaa uuden asuinalueen varhaiskasvatuksen tarpeisiin. Päiväkodin suunnittelussa huomioidaan myös kotatoimintamahdollisuus. Päiväkotitiin tulee tilat neljälle (4) ryhmälle.
- Uusissa päiväkotirakennuksissa huomioidaan avoimen varhaiskasvatuksen tilatarpeet.

## 2.3 Väestöennusteet

### 2.3.1 Täydennysrakentaminen ja uudet asemakaava-alueet

Kuopion kaupungin Leväsen kaupunginosaan laaditaan asemakaavamuutos, ns. Kivilammen alueelle. Alue muodostuu osin Rauhalahden leirintäalueen käytössä olleesta maa-alueesta. Kaupunginhallitus on hyväksynyt 14.6.2021 selvityksen [Asumisen rakentamisen eteneminen ja käyttönotettavia alueita vuosina 2022–2026](#). Selvityksen mukaan Kivilammen alueelle on ennakoitu tulevan 250–300 asuntoa ja noin 500 asukasta.

- Kunnallistekniikan rakentaminen alkaa 2023
- Suunnitelman mukaan alueelle tulisi 250–300 asuntoa ja asukkaita noin 500
- Asuinalueen rakentaminen alkaa 2024 ja alueen ennakoitua olevan rakennettu suurimmaksi osaksi 2027.

## 2.4 Yksityinen päiväkotitarjonta

Särkiniemi–Levänen–Jynkkä-alueella ei ole yksityistä päiväkotitarjontaa. Lähimmät yksityiset päiväkodit ovat Saaristokaupungissa, keskustassa ja Neulamäessä.

## 3 TAVOITTEET

### 3.1 Kaupungin strategiset tavoitteet

**Vihreä liikkuminen** – rakennushankkeessa tarjotaan sähköautojen latausmahdollisuus ja riittävät polkupyöräpaikat katoksineen. Tonttijärjestelyt suunnitellaan siten, että rakennukseen on turvallinen ja toimiva yhteys kevyen liikenteen kulkureiteiltä.

**Energiatehokkuus** – Kuopion kaupunki on solminut kuntien energiatehokkuussopimuksen työ- ja elinkeinoministeriön kanssa vuosille 2017–2025. Sopimuksessa kaupunki on sitoutunut kuluvalle kaudella saavuttamaan 9 % energiansäästön (kh:n päätös [18.7.2016 § 213](#)). Kuopion kaupunginvaltuuston hyväksymässä [ilmastopoliittisessa ohjelmassa](#) vuosille 2020–2030 on asetettu tavoitteeksi uudisrakentamisessa edistää matalaenergiaratkaisujen käyttöä. Uudisrakentamisessa tavoitellaan A-energialuokan rakennusta, jossa E-luku on korkeintaan 100 kWh/ m<sup>2</sup>/a. Rakennushankkeissa tulee arvioida, onko aurinkopaneelien hyödyntäminen rakennuskohteessa kannattavaa. Lisäksi rakentamisessa on varauduttava rakennusten lämmönsäätelyn muutoksiin ja kosteusvaurioiden ehkäisyyn.

**Resurssiviisaus ja hiilineutraalius** – kaupunginvaltuuston (7.9.2020 § 55) hyväksymän [resurssiviisausohjelman](#) mukaan kaupunki on sitoutunut tavoittelemaan hiilineutraaliutta vuoteen 2030 mennessä. [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. Puun käyttömäärän kehitystä kaupungin rakennuksissa seurataan vuosittain.

**Kiertotalous** – kaupunki on mukana ja sitoutunut *Circwaste – Kiertotalouden edelläkävijäkunnat* edelläkävijäkuntaverkostossa oleviin tavoitteisiin (kh:n päätös [11.9.2018 § 96](#)). Kaupunki lisäksi on [kaupunkistrategiassaan](#) sitoutunut selvittämään kiertotaloutta tukevia hankintaprosesseja. Tontilla syntyviä kaivumaita ja kiviaineksia hyödynnetään kaupungin omassa rakentamisessa mahdollisimman paljon. Purkuvaiheessa selvitetään purkujätteen käyttömahdollisuutta esim. katu- ja meluvallirakenteisiin.

### 3.2 Hankkeen laatutavoitteet

Varhaiskasvatustilain mukaisesti kaikilla lapsilla on oikeus varhaiskasvatukseen.

Suunnittelussa tulee ottaa huomioon valtakunnalliset muutokset, esimerkiksi maksuton varhaiskasvatus, mikä varmasti lisää lasten määrää varhaiskasvatuksessa.

Varhaiskasvatustilain (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 koulutuksellisen tasa-arvon toteuttamista. Laki edellyttää myös, että lapsen oppimisympäristön on oltava kehittävä, oppimista edistävä sekä terveellinen ja turvallinen lapsen ikä ja kehitys huomioon ottaen. Varhaiskasvatuksen järjestäjän tulee 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 varhaiskasvatustilaympäristö.

### 3.3 Rakennukselle asetetut tavoitteet

Varhaiskasvatuksen toimintaa tukevat 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.

### 3.4 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 kasvuympäristön. Varhaiskasvatusympäristöltä edellytetään turvallisuutta, terveellisyyttä ja viihtyisyyttä, ja että se on oppimiseen ja liikkumiseen innostava. Pienten lasten leikkiminen ja oppiminen tapahtuu niin sisätiloissa kuin ulkona, joten leikki- ja leikkimisen 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

Särkiniemi–Jynkkä-alueella lapsia on kunnallisessa ja yksityisessä varhaiskasvatuksessa toukokuussa 2021 yhteensä n. 344. Täyttöaste prosentit ovat pääsääntöisesti yli 100 %.

- Paimenpojan päiväkodissa, os. Leirikyläntie 3, toimii kuusi (6) ryhmää, joista neljä (4) toimii kahden kasvattajan ryhminä. Lisäksi Jynkän koululla toimii kolme (3) esiopetusryhmää
- Rauhalahden päiväkodissa, os. Kiiskenkuja 1, toimii viisi (5) ryhmää neljälle ryhmälle suunnitelluissa tiloissa.
- Aittolammen päiväkodissa, os. Aittolammentie 11, toimii kaksi (2) ryhmää
- Leväsen päiväkodissa, os. Myllärintie 32 D, toimii kolme (3) ryhmää
- Särkiniemen päiväkodissa, os. Lohkaretie 3 C, toimii kolme (3) ryhmää kahdessa eri kiinteistössä; päiväkodin kaksi (2) esiopetusryhmää toimii Särkiniemen koululla
- Puistola-perhepäivähoidon varahoitoyksikkö toimii osoitteessa Leväsentie 23.

Alueen iltahoito on keskitetty Rauhalahden päiväkotiin. Vuorohoito on keskitetty keskustaan ja Petoselle. Paimenpojan päiväkodissa toimii avoin päiväkotitoiminta 1 krt/vko ja Särkiniemen koululla kerho 2 krt/vko.



25.5.2022

Yhteensä alueella tilatarve vuoteen 2025 mennessä on n. 27 lapsiryhmälle.

## 4.2 Tilojen nykytilanteen kuvaus

Lukuun ottamatta Jynkän koulun ja Rauhaniemen päiväkodin tiloja, rakennuksiin kohdistuu lähivuosina merkittäviä peruskorjaustarpeita. Peruskorjaustarpeet ovat niin laajoja, että korjauksia ei ole mahdollista tehdä toiminnan ohessa, esimerkiksi kesäaikoina.

Varhaiskasvatuksen tiloista merkittävä osa on vuokratiloissa, pääasiassa kerrostalojen yhteydessä.

**Taulukko 1. Särkiniemi-Levänen-Jynkkä-alueen päiväkodit.**

Kohde	Vuokrapinta-ala	Rakennustyyppi ja omistus	Elinkaari
PAIMENPOIKA	1227	päiväkotirakennus, Kuopion kaupunki	peruskorjaustarve 2022
JYNKÄN KOULUN ESIOPETUS	212,5	koulurakennus, elinkaarikoulu Kuopion koulutilat	valmistunut 2017
RAUHALAHTI	1131,5	päiväkotirakennus Kuopion kaupunki	peruskorjaustarve 2035
AITTOLAMPI	398,5	päiväkotirakennus, tontilla myös nuorisotilarakennus Kuopion kaupunki	peruskorjaustarve 2023
LEVÄNEN	434	kerrostalohuoneisto Kuopion opiskelija-asunnot KUOPAS	sopimuskausi päättyy aikaisintaan 31.5.2022/ irtisanomisaika 6 kk peruskorjaustarve 2030
SÄRKINIEMI LOHKARETIE 3C	310	kerrostalohuoneisto Niiralan Kulma	sopimuskausi päättyy aikaisintaan 31.12.2023/ irtisanomisaika liikehuoneiston vuokraamisesta säädetyn lain mukaan. peruskorjaustarve 2022
SÄRKINIEMI LOHKARETIE 3B	194	kerrostalohuoneisto Niiralan Kulma	sopimuskausi toistaiseksi voimassa olevalla vuokrasopimuksella / irtisanomisaika 3 kk. peruskorjaustarve 2022
PUISTOLA (ENT. TINTTILÄ)	184	huoneisto Kiinteistö Oy Leväsentie 23	sopimuskausi toistaiseksi voimassa olevalla vuokrasopimuksella/ irtisanomisaika 3 kk peruskorjaustarve 2023
SÄRKINIEMEN KOULUN ESIOPETUS	102 (2 luokkaa)	koulurakennus Kuopion kaupunki	peruskorjaustarve 2024

### 4.2.1 Paimenpojan päiväkotiki

Päiväkotiki sijaitsee osoitteessa Leirikyläntie 3 ja se on valmistunut 1983. Tontin rakennusoikeus on 1693,5 kem<sup>2</sup>, josta on käytetty 1581 kem<sup>2</sup>.

Rakennus on alun perin rakennettu päiväkotiki-terveysasemaksi. Rakennus on vaiheittain otettu kokonaan päiväkotiki käyttöön, jolloin rakennusluvan mukainen mitoitus on 99 lapselle.

Paimenpojan päiväkodin piha-alue on osittain eteläpuoleisen puiston alueella. Pihan laajennus on esitetty rakennusluvassa 1984. Alue on vuokrattu Kuopion Tilapalveluille.

Rakennus on mittavan peruskorjauksen tarpeessa. Tarvittava korjausaste on todettu niin suureksi, että on perusteltua purkaa rakennus ja rakentaa tilalle uusi.



#### 4.2.2 Aittolammen päiväkot

Aittolammen päiväkot sijaitsee osoitteessa Aittolammentie 11. Päiväkotirakennus on valmistunut 1980. Päiväkodin kerrosala on 457 kem<sup>2</sup>. Tontilla on lisäksi vuonna 1980 rakennettu nuorisotila Monari ja 1983 valmistunut talousrakennus. Tontin rakennusoikeus on 6375 kem<sup>2</sup>, josta on käytetty 1637 kem<sup>2</sup>. Monitoimikeskus ja päiväkot liittyvät Kuopion 1980 vuoden asuntomessualueeseen.

Aittolammen päiväkot on tullut käyttöikänsä päähän eikä peruskorjaus ole enää kannattavaa ja rakennus tullaan tämän vuoksi purkamaan.

#### 4.2.3 Rauhalahden päiväkot

Päiväkot sijaitsee osoitteessa Katiskaniementie 2. Päiväkot on valmistunut 2001. Tontin rakennusoikeus on 2845 ke m<sup>2</sup>, josta on käytetty 1303 ke m<sup>2</sup>. Päärakennuksen kerrosala on 1247 kem<sup>2</sup>.

#### 4.2.4 Leväsen päiväkot

Päiväkot toimii Kuopion Opiskelija-asunnot Oy:n rivitalossa, joka on valmistunut 1978. Päiväkodin käytössä on rakennuksen pohjakerros, jossa on alun perin mitoitettu tilat kolmelle ryhmälle.

#### 4.2.5 Särkiniemen päiväkot

Päiväkot toimii Niiralan Kulman omistamissa kerrostalossa, joka on valmistunut 1970. Päiväkodin osoite on Lohkaretie 3 C. Rakennuksessa 3 C on suunniteltu tilat yhdelle kokopäiväryhmälle ja yhdelle puolipäiväryhmälle.

Ns. Pikkulohkareen tilat ovat rakennuksessa 3 B. Rakennuslupa on vuodelta 1984 ja tilat on suunniteltu kahdelle ryhmälle.

#### 4.2.6 Puistola

Päiväkodin osoite on Leväsentie 19–23. Päiväkot toimii 1983 valmistuneessa rakennuksessa, jonka omistaa Kiinteistö Oy Kuopion Leväsentie 23. Rakennuksessa on päiväkotihuoneiston lisäksi kaksi asuinhuoneistoa.

#### 4.2.7 Särkiniemen koulu (esiopetus)

Koulun osoite on Lohkaretie 15. Särkiniemen koulun tontin rakennusoikeus on 9 939 kem<sup>2</sup>. Tontilla on käytetty rakennusoikeutta 2160 m<sup>2</sup>. Koulurakennus on valmistunut 1963.

Esiopetuksella ei ole erillisiä opetustiloja, tilat ovat yhteiset koulun kanssa.

Rakennukseen on tehty kuntotutkimus 2017, jonka mukaan rakennus on elinkaarensa päässä. Rakennukseen on tehty korjauksia 2017–2018, joilla on pyritty turvaamaan toiminta rakennuksessa noin viideksi vuodeksi.

#### 4.2.8 Jynkän koulu (esiopetus)

Jynkän alakoulu on valmistunut vuonna 2017. Jynkän alakoulu on toteutettu elinkaarihankkeena. Esiopetustilat on mitoitettu yhteensä 60 lapselle. Tiloissa ei ole kuitenkaan huomioitu riittävästi jakotilojen tarvetta, jonka vuoksi tilaratkaisu ei ole riittävä kolmelle (3) esiopetusryhmälle.

25.5.2022

## 5 TOIMINNALLINEN MALLI

Lähtökohtana päiväkotihankkeelle on saada turvalliset ja terveelliset tilat, joissa lapset ja henkilöstö voivat yhdessä toimia. Hankkeessa noudatetaan Kuopion kaupungin [päiväkotikonseptin](#) (2019) toiminnallista kuvausta ja tilaohjelmaa.

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.

Päiväkotikonseptin hyväksymisen jälkeen on tarkennettu erityisesti [avoimen päiväkodin](#) toiminnallisia tarpeita. Uusiin päiväkoteihin varataan tilat avoimelle päiväkotitoiminnalle ja kerhotoiminnalle.

Myös ns. metsäesiovetustoiminta otetaan huomioon toiminnallisessa suunnittelussa.

### 5.1 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.

Avoim varhaiskasvatus- ja kerhotoiminta tapahtuu päiväkotirakennuksissa. Ne ovat pääosin vuorottaista toimintaa päiväkodin yhteistiloissa, jolloin päiväkodin lapsimäärä ei ylitä kokonaisuudessaan mitoituksellista kokoa. Avoimen varhaiskasvatustoiminnan lapsimäärä vaihtelee päivittäin sekä päivän aikana.

Avoimen päivätoiminnan tilat rakentuvat sali- ja kerhotilan ympärille, jotka tilat ovat myös kokopäiväryhmien käytössä. Avoimelle päiväkotitoiminnalle ja kerhoille varataan omat sisäänkäyntitilat märkätiloineen. Ryhmä ruokailee kerhotilassa. Ruokahuoltoa varten on erillinen keittiötila. Myös muut päiväkotiryhmät voivat käyttää kerhotilaa ruokailuun, jos eivät ruokaile kotialueella.

### 5.2 Yhteisruokailu

Palvelualue ja Servica ovat neuvotelleet päiväkotien siirtymisestä osin **ruokasalikäytäntöön**, jolloin ruokailu siirtyisi kotialueilta yhteistiloihin. Yhteisruokailu tuo säästöjä kotialueiden vaunukuljetuksissa ja pienentää myös hävikkiä. Lisäksi ruoan siirtelytarve astioista toisiin vähenee ja kotialueiden toimintaa ei ole tarpeen sopeuttaa ruokailun järjestämiseen (esimerkiksi pöytien tyhjentäminen ruokailun ajaksi). Toimintamallissa palvelualue joutuu lisäämään ostopalvelua.

Toimintamallin arvioinnissa tuli esiin, että avoin varhaiskasvatustoiminta ei helposti onnistu samassa tilassa kuin ruokailu, koska ruokailujen lisäksi on varattava aikaa kattamiseen sekä siistimiseen. Jotta avoimen varhaiskasvatuksen toimintaedellytykset voidaan turvata, tulee ruokailutilan yhteiskäyttö avoimen varhaiskasvatuksen toimintojen kanssa suunnitella huolella, tai varata ruokailulle erillinen alue, huomioiden myös jakelulinjaston tilantarve.

Alustavan selvityksen mukaan yhteisruokailu voi olla kokonaistaloudellisesti järkevä vaihtoehto päiväkodin sijoittuessa koulun yhteyteen tai yli 6-ryhmäisissä päiväkodeissa. Yhteisruokailumahdollisuutta tutkitaan Särkiniemen päiväkodin ja koulun yhteishankkeessa. Yhteisruokailumahdollisuutta voidaan tutkia Jynkän päiväkodin jatkosuunnittelussa.

## 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 erillisissä hankesuunnitelman liitteissä:

- Tilaohjelma ja
- Tekniset ja toiminnalliset vaatimukset.

Päiväkotirakennuksen suunnittelussa on arkkitehtonisten laatutavoitteiden osalta huomioitava:

- rakennuksen julkinen luonne
- viihtyisyys
- turvallisuus.

Värisuunnittelussa sekä sisustus- ja pintamateriaalien valinnassa kiinnitetään huomioita pienille lapsille soveltuviin väri- ja materiaalivalintoihin. Pihan istutukset ja nurmikentät sekä päällysteet turva-alustoineen muodostavat tärkeän osan ulkotilojen viihtyisyystekijöistä.

Hankeen palotekninen suunnittelu [Ympäristöministeriön asetuksen 848/2017](#) mukaisesti kuuluu hankkeen toteutussuunnitteluun ja on esitettävä myös tarjouksen suunnitelma-asiakirjoissa. Palotekniset toteutusratkaisut tulee tarvittaessa hyväksyttävä paikallisella rakennusvalvonta- ja pelastusviranomaisilla tarjoussuunnitelmien laadinnan yhteydessä, jos poiketaan asetuksen mukaisesta ratkaisusta.

### 6.1 Päiväkotimitoitus

Päiväkotimitoituksessa noudatetaan Kuopion kaupungin päiväkotikonseptin mitoituseriaatteita. Alla olevassa taulukossa on esitetty alueen tilapaikkatavoite tarveselvitykseen pohjautuen.

**Taulukko 2. Tarveselvitysalueen tilapaikkatavoite ja mitoitus tulevia päiväkoteja kohden.**

	Lasten määrä	Kalustuksen ja varustuksen mitoitus	Ilmanvaihdon mitoitus	
			Lapset ryhmittäin	Henkilökunta ryhmittäin
<b>Päiväkoti</b>	<b>Rakenteellinen koko / tilapaikat</b> (sisarusryhmiä ei ole huomioitu)			
<i>Rauhalahdi</i>	<i>lupakuvat: 2 pienten ryhmää 2 isojen ryhmä</i>	<i>nykyinen</i>	<i>nykyinen</i>	<i>nykyinen</i>
<i>Särkiniemi (koulun yhteydessä)</i>	$2*12 + 4*24 = 120$	<i>2*12 pienten kotialue 2*21 isojen kotialue 2* 21 esiopetus</i>	$6*24 = 144$	$6*4=24$
<i>Kivilampi koko M 4 ryhmää</i>	$1*12 + 3*24 = 84$	<i>1*12 pienten kotialue 3*21 isojen kotialue</i>	$4*24 = 96$	$4*4=16$
<i>Jynkän eo</i>	$3*21 = 63$	<i>3*21 esiopetus</i>	$3*24 = 72$	$3*4= 12$
<b>Jynkän päiväkotikoko L 6 ryhmää</b>	$2*12 + 4*24 = 120$	<b>2*12 pienten kotialue 4*21 isojen kotialue</b>	<b>6*24 = 144</b>	<b>6*4=24</b>

pienien ryhmä = lapset alle 3-vuotiaita, maksimiryhmäkoko 12 lasta  
isojen ryhmä = lapset yli 3-vuotiaita, maksimiryhmäkoko 21 lasta  
sisarusryhmä = lapset 1–5-vuotiaita, ryhmäkoko voi vaihdella, tyypillisesti 14–16 lasta  
rakenteellinen koko = tilapaikkaluku; arvio suurimmasta lapsimäärästä, kun osa ryhmistä on suunnattu alle 3-vuotiaille tai ovat sisarusryhmiä, jolloin ryhmäkoko on täyttä ryhmäkokoä pienempi

## 6.2 Tilaohjelma

Hankkeen tilaohjelma on liitteenä. Tilaohjelma perustuu Kuopion päiväkotikonseptiin ja sitä on tarkennettu erityisesti avoimen varhaiskasvatuksen osalta.

Tilaohjelmasta koottu hankkeen laajuus on bruttoalana 1759 brm<sup>2</sup> + kylmä varasto/jätekatos 75 brm<sup>2</sup>. Hankkeeseen käytetty kerrosala on yhteensä noin 1 570 kem<sup>2</sup>.

## 6.3 Käyttäjän erillishankinnat

Käyttäjien erillishankintoihin kuuluvat irtokalusteet ja muut sisustustuotteet. Erillishankinnat ja hankkeen toimitukseen kuuluvat kalusteet ja varusteet on määritelty dokumentissa *Toiminnalliset ja tekniset vaatimukset.docx*

## 6.4 Ulkoalueet

Leikkipihan kokotavoite on n. 1500 m<sup>2</sup>, joka voidaan jakaa kahteen osaan (isojen ja pienien alue). Päiväkotiryhmät käyttävät myös läheisiä puistoalueita toimintaansa.

Autopaikkoja varataan vähintään asemakaavan mukaisesti, kuitenkin niin, että vähintään yksi autopaikoista on esteetön. Saattoliikenteelle (lasten tuominen ja nouto) varataan omat paikkansa.

Saatto- ja huoltoliikenne suunnitellaan siten, että toiminta on turvallista, mieluusti erottaen ne toisistaan. Jalankulku- ja kevyt liikenne erotetaan ajoneuvoliikenteestä.

## 7 RATKAISUVAIHTOEHDOT

Hankesuunnittelun tavoitteena on löytää kokonaisratkaisu, jolla alueen varhaiskasvatuksen tilatarpeet saadaan ratkaistua pitkäjänteisesti. Tämä hankesuunnitelma sisältää suunnitelman kuusiryhmäiselle päiväkodille, joka palvelee pääosin Jynkän alueen lapsiperheitä, ja korvaa käytöstä poistuvat Paimenpojan ja Aittolammen päiväkodit. Hankkeeseen liittyy Jynkän koululle sijoitettava esiopetuksen yksikkö (3 ryhmää), joka korvaa Paimenpojan päiväkodissa tähän asti tapahtunutta esiopetustoimintaa.

Sijoitusvaihtoehtoina tutkittiin:

1. purettavan päiväkotin Paimenpojan tontti, Leirikyläntie 3
2. purettavien nuorisotila Monarin/päiväkotin Aittolammen tontti, Aittolammentie 11
3. rakentamaton YUR-merkinnällä varustettu tontti, Leirikyläntie 33
4. Jynkän koulun tontti, Maitotie 2/Kermatie (kolme sijoitusvaihtoehtoa)

Vaihtoehtoista koottiin arviointitaulukko (*Arviointimatriisi\_Jynkka.xls*, liitteenä). Lisäksi vaihtoehtona tarkasteltiin sijoitusta Katraspuistoon (Aittolammentien ja Laiduntien risteys), joka vaihtoehto jätettiin pois taulukosta, koska kaupunkiympäristön palvelualue haluaa säilyttää Katraspuiston alueen keskeisenä leikki- ja puistoalueena, sekä Paimenpojan viereistä Suomen Alkoholitukku Oy:n vuokraamaa tonttia, joka ei kuitenkaan ole saatavilla riittävän nopealla aikataululla.



Hanketyöryhmä päätyi sijoitusvaihtoehtoisissa alustavasti joko purettavan **päiväkoti Paimenpojan tonttiin** (Leirikyläntie 3) tai purettavien **nuorisotila Monarin/päiväkoti Aittolammen tonttiin** (Aittolammentie 11), joiden välillä valinta tulisi tehdä.



**Kuva 1. Tutkitut sijaintivaihtoehdot.**

## 7.1 PAIMENPOIKA

Sijoituspajan katuosoite on Leirikyläntie 3 ja kiinteistötunnus 297-25-24-2.



**Kuva 2. Nykyinen päiväkotirakennus Leirikyläntien ja Mullinpolun risteyksestä kuvattuna.**

25.5.2022

### 7.1.1 Kaavatilanne

Alueen asemakaava on vuodelta 1974. Tontin asemakaavamerkintä on Y (yleisten rakennusten korttelialue) ja kerrosluku 2. Tontin rakennusoikeus on 1693,5 m<sup>2</sup>. Vuonna 2015 vahvistetussa keskeisen kaupunkialueen yleiskaavassa alue on merkitty PK (yksityisten palvelujen ja hallinnon alue. Alueella on voimassa yleiskaavamääräys 135: Alueelle saa sijoittaa liike- ja toimistorakennuksia. Alueelle voidaan sijoittaa myös tuotanto- ja varastorakennuksia).



**Kuva 3. Ote Paimenpojan päiväkodin alueen asemakaavasta ja yleiskaavasta.**

### 7.1.2 Melu ja ilmanlaatu

Paikkatietopalvelussa olevan melukartan perusteella tontin Leirikyläntien puoleisella sivulla melutaso on 55–60dB, noin 25 metrin vyöhykkeellä. Nykyinen rakennusmassa suojaa piha-alueita siten, että melutaso on osin 45–50dB. Uusi rakennus sijoitetaan siten, että pysäköintialue tulee Leirikyläntien varteen ja uusi päiväkotirakennus suojaa piha-alueita Rauhalahdentien suunnasta tulevaa tieliikennemelua vastaan.

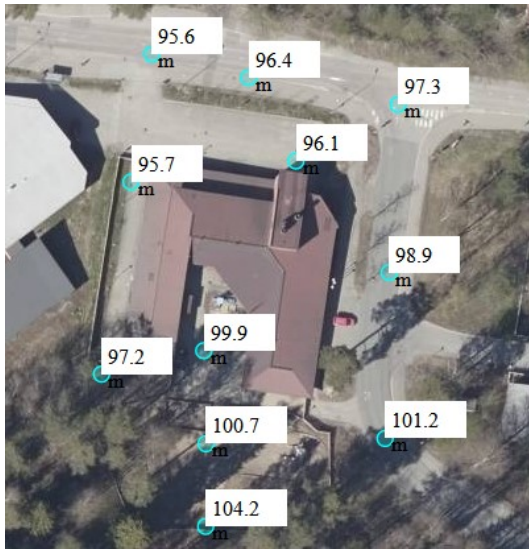
Paikkatiedon ilmanlaatuaineiston perusteella ilmanlaadussa (NO<sub>2</sub>, PM<sub>2,5</sub> ja PM<sub>10</sub>) ei ole päiväkodin toiminnan kannalta poikkeavia pitoisuuksia. Päiväkotia vastapäätä, Leirikyläntien pohjoispuolella on Kuopion Energian lämpölaite. Jynkän lämpökeskuksessa on kaksi teholtaan 12 MW kattilaa, jotka ovat olleet toiminnassa vuodesta 2018 alkaen. Polttoaineena lämpökeskus käyttää kevyttä polttoöljyä. Ympäristösuojelutarkastajan mukaan lämpökeskus tontin käytettävyyteen päiväkotirakentamiseen.

### 7.1.3 Rakennuspaikan pohjaolosuhteet

Nykyinen rakennus on valmistunut 1983 ja suunniteltu uudisrakennus tulee valtaosin noudattamaan aiempaa sijoitusta ja massoitteita.

Tontilla on suuria korkeuseroja. Leirikyläntien puoleinen pysäköintialue on noin neljä metriä alempana kuin nykyinen sisäpiha.

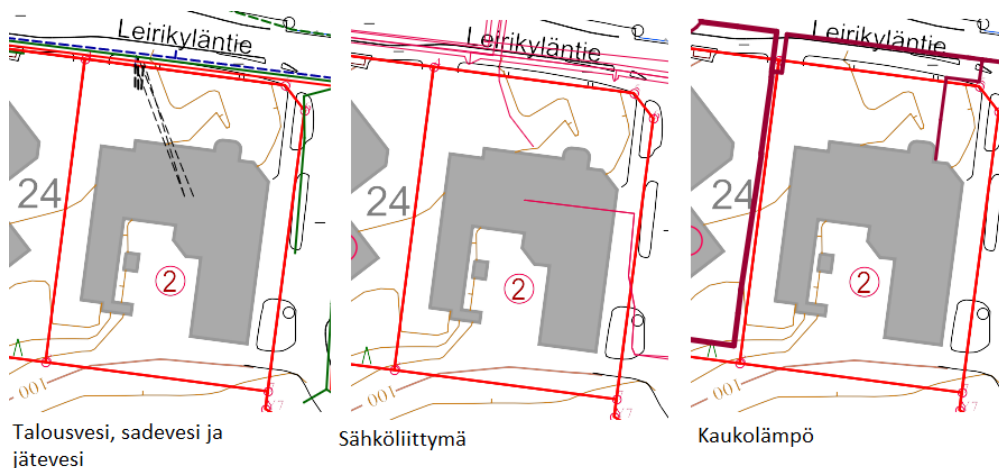
Päiväkodin piha jatkuu Yötärhan puistoalueelle. Puiston rinteeltä valuvat hulevedet on huomioitava piha-alueiden suunnittelussa.



**Kuva 4. Tontilla on suuria korkeuseroja. Nykyinen rakennus on osin kaksikerroksinen.**

### 7.1.4 Liittymät (kaukolämpö, vesi, viemäri, sähkö, tietoliikenne, hulevesi)

Uudisrakennushankkeessa voidaan hyödyntää nykyisiä liittymiä. Vesi- ja viemäriliittymät sekä kaukolämpö tulee Leirikyläntien puolelta, sähköliittymä Härkätien puolelta.



**Kuva 5. Kunnallistekniikan liittymät tontille.**

### 7.1.5 Paikotus ja liikenneyhteydet

Asemakaavan mukaisesti tontille on rakennettava pysäköintipaikkoja päiväkotikäytössä 1 autopaikka kahta toimihenkilöä kohti.

Tontti on hyvin saavutettavissa julkisella liikenteellä. Tontin kohdalla on molemmin puolin katua Lampaankujan linja-autopysäkki, alueella liikennöi päiväaikaan linja 16 (keskusta-Jynkkä-Petonen) n. 20 minuutin välein ja linja 9 (Päiväranta-Puijonlaakso-keskusta-Jynkkä-Lippumäki) tunnin välein.

### 7.1.6 Rakennettavuus

Tontin ahtauden vuoksi päiväkoti tulee rakentaa kaksikerroksisena, minkä kaava myös sallii. Rakennusmassan on järkevää noudattaa samaa muotoa kuin nykyisen purettavankin rakennuksen. Jyrkän rinteeseen vuoksi etelänpuolinen siipi rakennuksesta kannattaa toteuttaa pääosin yksikerroksisena (kellarittomana). Tällöin Leirikylän puolella on kaksikerroksinen rakennusmassa, ja Härkätien puolella oleva siipi on edellisen osan toisen kerroksen tasolla.





## 7.2 AITTOLAMPI

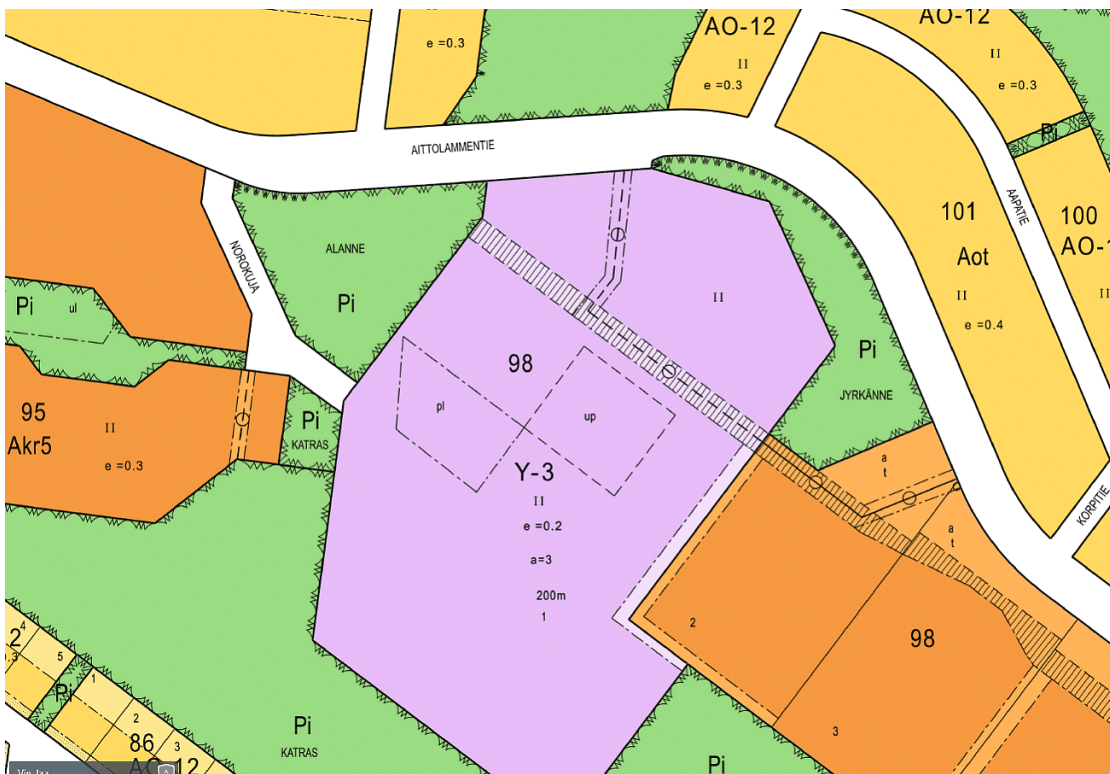
Sijoituspaikean katuosoite on Aittolammentie 11 ja kiinteistötunnus 297-25-98-1.

### 7.2.1 Kaavatilanne

Alueen asemakaava on vuodelta 1979. Tontin asemakaavamerkintä on Y-3 (yleisten rakennusten korttelialue kaupungin tarpeisiin) ja kerrosluku 2. Tontin pinta-ala on 31875 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus (e=0,2) on 6 375 m<sup>2</sup>. Vuonna 2015 vahvistetussa keskeisen kaupunkialueen yleiskaavassa alue on merkitty AP (pientalovaltainen asuinalue).

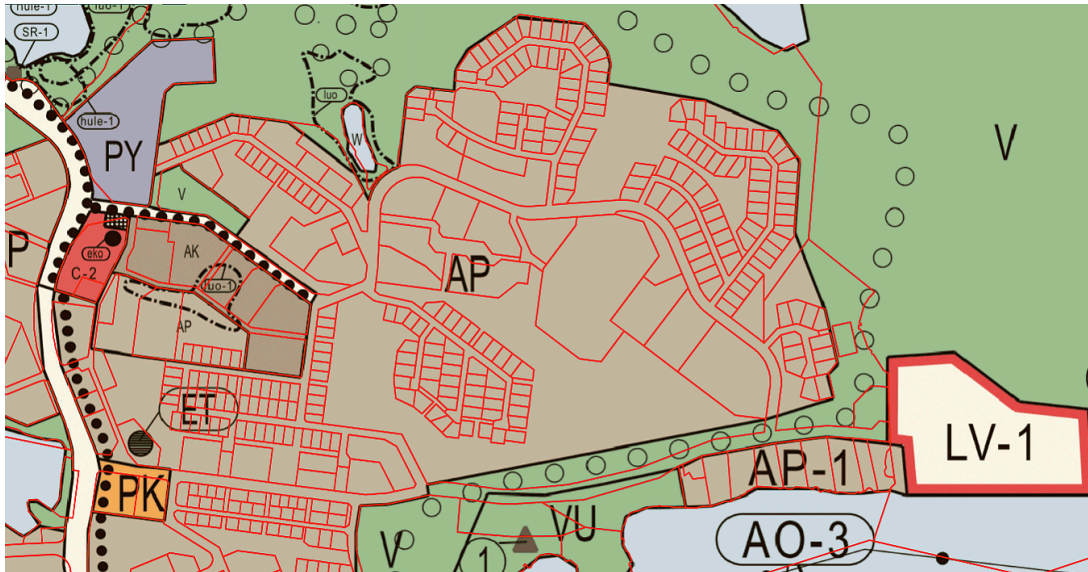


**Kuva 7. Rakennuspaikalla sijaitseva Monarin nuorisotalo, joka puretaan hankkeen alta huonokuntoisena. Nykyinen Aittolammen päiväkoti, joka myös puretaan tontilta, jää kuvassa oikealle.**



**Kuva 8. Ote Aittolammen päiväkodin alueen asemakaavasta.**





**Kuva 9. Ote Aittolammen päiväkodin alueen yleiskaavasta. Yleiskaavaan on merkitty myös tontinrajat (punaisella), jotta rakennuspaikan sijainti selviää.**

## 7.2.2 Melu ja ilmanlaatu

Paikkatietopalvelussa olevan melukartan perusteella tontin Aittolammentien puoleisella sivulla melutaso on 50–55 dB noin 7 metrin vyöhykkeellä. Uusi rakennus sijoitetaan siten, että uusi päiväkotirakennus suojaa piha-alueita Aittolammentien suunnasta tulevaa tieliikennemelua vastaan.

Paikkatiedon ilmanlaatuaineiston perusteella ilmanlaadussa (NO<sub>2</sub>, PM<sub>2,5</sub> ja PM<sub>10</sub>) ei ole päiväkodin toiminnan kannalta poikkeavia pitoisuuksia.

## 7.2.3 Rakennuspaikan pohjaolosuhteet

Suunnitellulla rakennuspaikalla on valmistunut 1982 monitoimitalo, joka on nuorisotoimen käytössä. Rakennus on tullut käyttöikänsä päähän ja puretaan. Samalla tontilla sijaitsee myös kaksiryhmäinen Aittolammen päiväkoti, joka on myös käyttöikänsä päässä ja tullaan purkamaan uudisrakennuksen valmistuttua.

Tontti on melko tasainen eikä perustusolosuhteissa ole odotettavissa erityisiä hankaluuksia. Tontin jakaa kahtia kevyen liikenteen väylä, jota pitkin kulkee osin kaupungin putkivaraus. Tontin suuren koon vuoksi nämä eivät juuri rajoita tontin käyttöä rakentamiseen.

## 7.2.4 Liittymät: kaukolämpö, vesi, viemäri, sähkö, tietoliikenne, hulevesi

Uudisrakennushankkeessa voidaan hyödyntää nykyisiä liittymiä. Lämpö- ja sähköjakelu kulkee nykyiseen Aittolammen päiväkotiin Monari nuorisotalosta, joten Monarin purkutoimien yhteydessä tulee näille liittymille tehdä väliaikainen toteutus.

## 7.2.5 Paikoitus ja liikenneyhteydet

Asemakaavan mukaisesti tontille on rakennettava pysäköintipaikkoja päiväkotikäytössä 1 autopaikka kahta toimihenkilöä kohti. Lisäksi tontille tulee osoittaa paikkoja saattoliikenteelle. Autopaikat sijoitetaan nykyisen paikoitusalueen kohdalle ja paikoituksen järjestelyssä pyritään käyttämään olemassa olevaa paikoitusratkaisua sellaisenaan.

Tontti on hyvin saavutettavissa julkisella liikenteellä. Tontin läheisyydessä on molemmin puolin katua Monarin linja-autopysäkit. Alueella liikennöi päivään linja 16 (keskusta–Jynkkä–Petonen) n. 20 minuutin välein ja linja 9 (Päiväranta–Puijonlaakso–keskusta–Jynkkä–Lippumäki) tunnin välein.

25.5.2022

### 7.2.6 Rakennettavuus

Päiväkotirakennus on järkevä sijoittaa Aittolammentien varteen purettavan Monarin rakennuksen kohdalle. Tontin väljyyden vuoksi rakennus voidaan toteuttaa yksikerroksisena, vaikka kaava salliikin kaksi kerrosta.

Rakennusmassa sijoitetaan niin, että se suojaa leikkipihaa Aittolammentien liikenteen melulta. Tällöin leikkipiha myös avautuu lounaan suuntaan kohti rakentamatonta tontin osaa rajoittuen tontin halkaisevaan kevyen liikenteen väylään.



Kuva 9. Alustava sijoituspiirros päiväkotirakennuksen sijainnista tontilla.

25.5.2022

## 8 HANKEJUOKSUTUS JA VÄISTÖTILAT

### 8.1 Hankejuoksutus

Hankkeista Jynkän koulun laajennuksen esikoulu- ja nuorisotilojen suunnittelu ja rakentaminen on tarpeen tapahtua samaan aikaan Jynkän päiväkodin kanssa. Tällöin esiopetusryhmät voivat siirtyä yhtä aikaa päiväkotiryhmien kanssa uusiin tiloihin, eikä nuorisopalvelun tarvitse toimia kohtuuttoman pitkään väistötiloissa. Koska Jynkän koulun laajennus on hankkeena pieni ja kuuluu osana elinkaarihankkeeseen, on odotettavissa, että se edistyy ripeästi.

Alueen muut hankkeet, Särkiniemen lähipalvelukeskus (päiväkoti 6 R) ja Kivilammen päiväkotia (4 R), eivät ole riippuvaisia Jynkän alueen päiväkodista tai esiopetustiloista. Ne toteutetaan erillisinä hankkeina. Alueen palveluverkon tarjoomaa kuitenkin verrataan jatkuvasti tilakysyntään ja tulevia hankesuunnitelmia päivitetään tilanteen mukaan.

### 8.2 Väistötilat

Vaihtoehtoista **Paimenpojan tontille** rakentaminen vaatii väistötilan 2–2,5 vuodeksi. Väistötilan tulisi vastata 6-ryhmäistä päiväkotia, ja se voidaan sijoittaa Monarin/Aittolammen tontille.

**Monarin/Aittolammen tontille** rakennettaessa väistötiloja ei lähtökohtaisesti tarvita päiväkodille. Koska nuorisotoimen käytöstä tällöin poistuu Monarin rakennus, nuorisopalvelut tarvitsee väistötilat toimintaansa varten. Arvioitu väistötilan tarve on 1–1,5 vuotta.

Molemmissa tapauksissa tulee huolehtia, että Jynkän koululle tulevat lisätilat esikoululaisille valmistuvat ajoissa, viimeistään yhtä aikaa päiväkodin kanssa. Muutoin esikoululaisille joudutaan hankkimaan väliaikaistilat, tai sovittamaan toiminta olemassa oleviin tiloihin.

## 9 HANKEKUSTANNUKSET

### 9.1 Hankkeen kokonaiskustannukset

#### 9.1.1 Tavoitehinta-arvio

Tavoitehinalaskelman mukaiset perustamiskustannukset kahdelle päävaihtoehdolle on esitetty seuraavassa taulukossa.

**Taulukko 3. Tavoitehinalaskelman mukaiset perustamiskustannukset kahdelle päävaihtoehdolle.**

sijainti	bruttopinta-ala brm <sup>2</sup>	€/brm <sup>2</sup> , alv 0 %	investointi €, alv 0
Paimenpojan tontti, Leirikyläntie 3	1 791	4 299	7 700 000
Aittolammen tontti, Aittolammentie 11	1 758	3 868	6 800 000

Pääryhmittäinen tarkempi laskelma löytyy liitteenä olevista tavoitehinalaskelmista *Paimenpojan päiväkotia tavoitehintaa 20012022.pdf* ja *Aittolammen päiväkotia tavoitehintaa 20012022.pdf*.

Liitteenä oleva arviointitaulukko (*Arviointimatriisi\_Jynkka.xlsx*) sisältää kustannusarviot myös rakentamattomasta YUR-tontista (Leirikyläntie 33) ja kolmesta Jynkän koulun tontille sijoittuvasta vaihtoehdosta, mutta näistä ei tarkkoja tavoitehinta-arvioita tehty.

### 9.1.2 Prosenttitaide

Kuopion kaupungin arkkitehtuuripoliittisen ohjelman mukaisesti kaupungin julkisissa rakennushankkeissa noudatetaan prosenttitaideperiaatetta, jossa prosenttiosuus kohteen rakennusbudjetista varataan kohteeseen toteutettavalle tai hankittavalle taiteelle. Varaus prosenttitaiteelle on huomioitu tavoitehinta-arviossa.

Prosenttitaide pyritään suunnittelemaan ja toteuttamaan muun rakentamisen aikataulussa. Hankittava tai toteutettava teos voi olla ulko- tai sisätiloissa, se voi olla rakennukseen integroitu tai pihatöiden yhteydessä toteutettu, tai se voidaan jakaa lasten ja henkilöstön tiloihin sijoittaviksi.

### 9.1.3 Muut hankkeeseen liittyvät kustannukset

Paimenpojan tontille rakennettaessa kuusi päiväkotiryhmää joudutaan sijoittamaan väistötiloihin rakennusajaksi. Rakennusajan voidaan arvioida olevan 24–30 kuukautta. Arvioitu pääomakustannus tälle on

- 24 kuukaudelle laskettuna **1 100 000 €** ja
- 30 kuukaudelle laskettuna **1 200 000 €**.

Lisäksi väistötilaan kohdistuu ylläpitokustannuksia noin 150 000 € (24 kk) tai 187 500 € (30 kk), rakentamisaikataulusta riippuen.

## 9.2 Rahoitus- ja hankintavaihtoehtojen vertailu

Hanke voidaan toteuttaa joko kaupungin omana investointihankkeena tai vuokra- tai elinkaarimallin mukaisena. Vaihtoehtojen pääperiaatteet on esitetty seuraavassa.

### 9.2.1 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.

### 9.2.2 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. Tilojen ylläpidosta voidaan sopia erikseen – kiinteistöpalvelut, siistimispalvelut, lämpö-, sähkö- ja vesimaksut voivat kuulua Kuopion kaupungin maksettaviksi, tai vuokrasopimus voi sisältää myös nämä kiinteistöpalvelut ja ostoerät niin sovittaessa, jolloin 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.

### 9.2.3 Elinkaarimalli

Elinkaarimalli soveltuu parhaiten suurten rakennushankkeiden hankintamalliksi. Tässä hankesuunnitelmassa kuvattu päiväkotihanke on liian pieni, jotta elinkaarimallissa tavoitellut edut ja säästöt voisivat toteutua.

### 9.2.4 Valittu tilahankintamalli

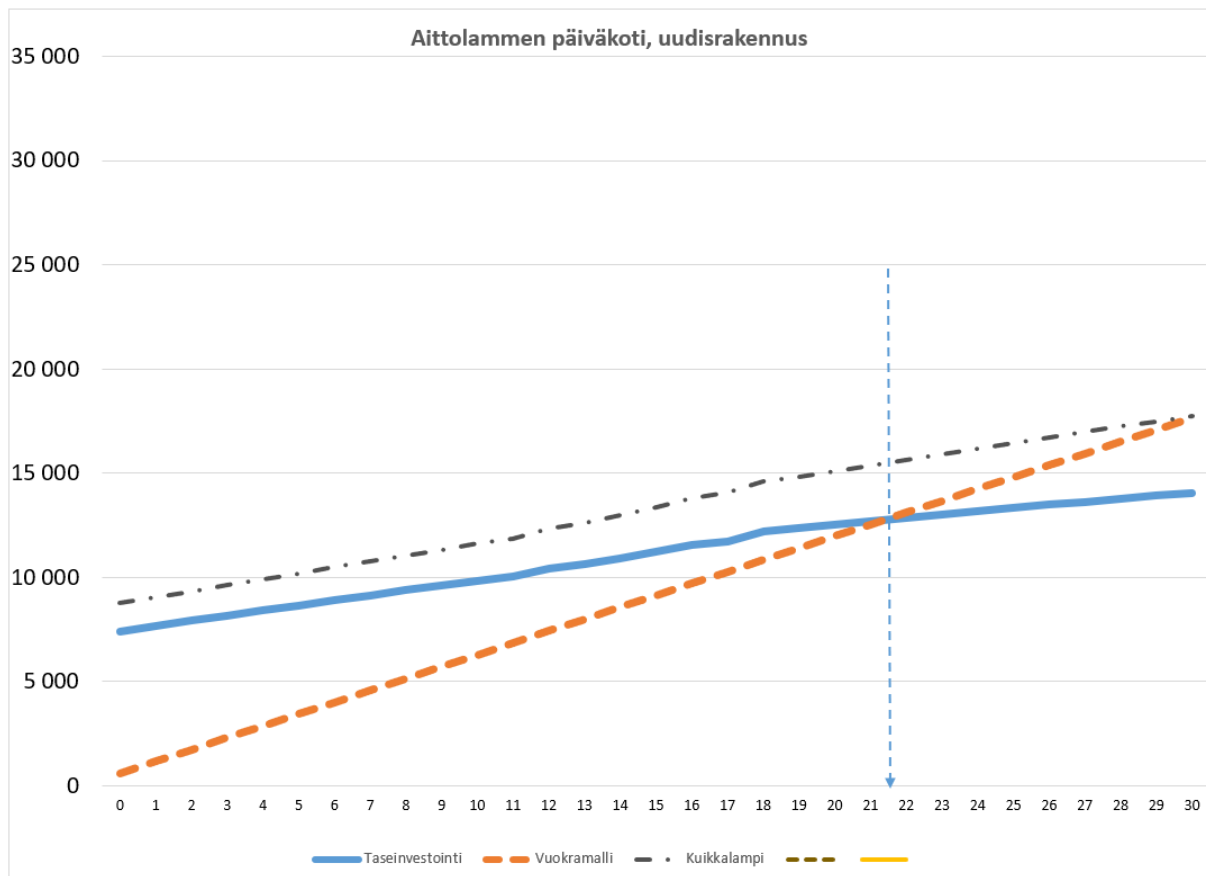
Jynkän päiväkodin tilahankintamalliksi esitetään **investointimallia**.

Perusteluna investoinnille on alueen lapsimäärän odotettu vakaus tulevina vuosina. Mahdollinen lapsimäärän kasvu on tarkoitus kattaa alueen muissa päiväkotihankkeissa, Särkiniemessä ja Kivilammessa, jotka ovat myös saavutettavuudeltaan jatkossa hiukan parempia.

Hanke kilpailutetaan avoimella menettelyllä.

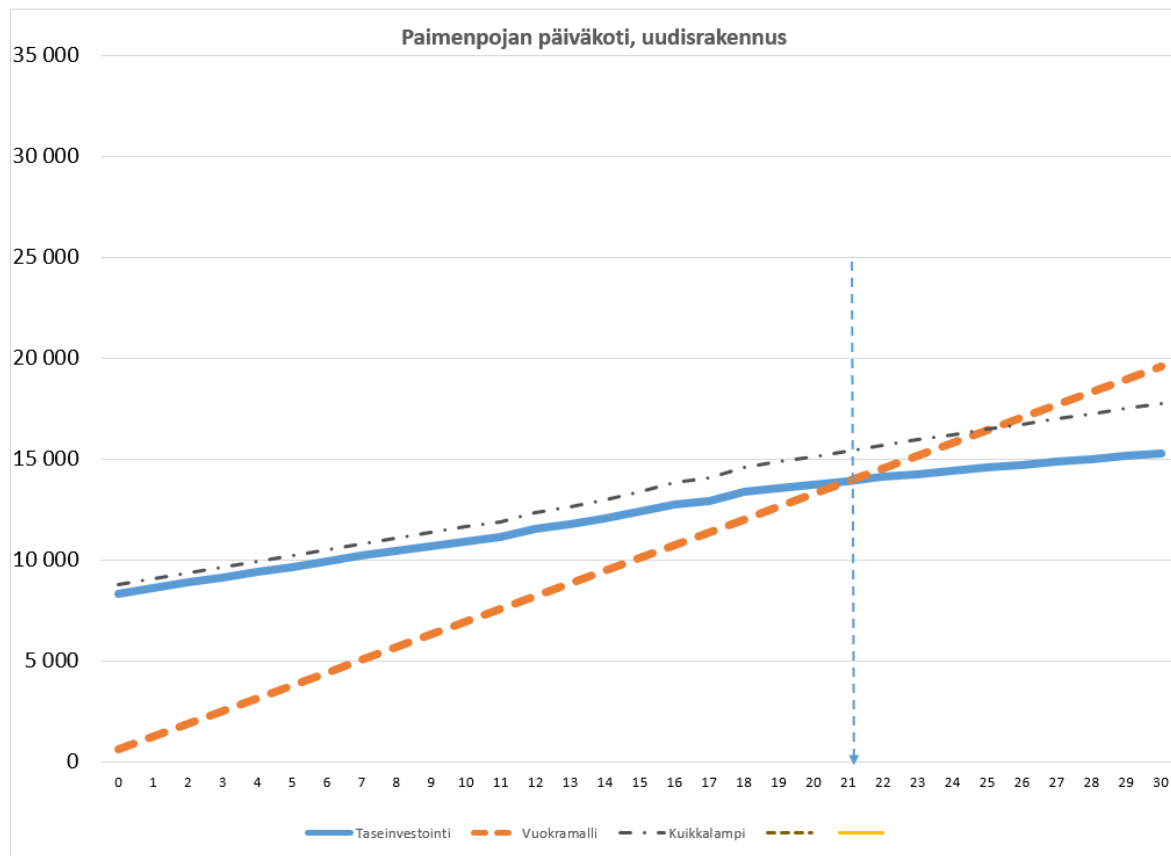
Seuraavissa kahdessa taulukossa on kuvattu Aittolammen ja Paimenpojan päiväkotien korvaavia rakennuksia investointi- ja vuokramallina. Vertailun vuoksi taulukoihin on otettu kaksi ryhmää suurempi Kuikkalammen päiväkoti. Kuvaajista nähdään, että investointimalli tulee kaupungille edullisemmaksi 21-22 vuoden kohdalla. Rakennuksen investoinnin kuoletusaikana on käytetty 30 vuotta. Rakennuksen käyttöikä on kuoletusaikaa huomattavasti pidempi.

**Taulukko 4. Hankintamallivertailut Aittolammen ja Paimenpojan päiväkodeista.**





25.5.2022



### 9.3 Purkukustannukset

Vanhan Paimenpojan päiväkodin purkukustannukseksi voidaan arvioida 270 000 €.

Vastaavasti Jynkän nuorisotalon Monarin purkukustannus on noin 210 000 € ja myöhemmin tapahtuva vanhan Aittolammen päiväkodin purkukustannus noin 180 000 €.

Purkukustannuksista tulee huomata, että koska rakennukset ovat käyttöikänsä päässä, ne tulee joka tapauksessa purkaa lähivuosina. Tällöin kaikki nämä purkukustannukset lankeavat maksettaviksi lähitulevaisuudessa riippumatta siitä, mikä vaihtoehtoista valitaan rakennettavaksi jatkossa.

### 9.4 Rakennusten tasearvo

Jos arvioitu hankejuoksutus toteutuu siten, että uusi päiväkoti otettaisiin käyttöön 8–12/2024, olisivat rakennusten tasearvot vuoden 2023 lopussa seuraavat: Aittolammen päiväkodin tasearvo n. 143 650 €, Paimenpojan päiväkodin tasearvo n. 173 030 € ja nuorisotalo Monarin tasearvo 0 € jo vuoden 2022 lopussa. Vuodelle 2024 menojäännöstä jäisi siis poistettavaksi n. 316 680 €.

### 9.5 Käyttäjähankinnat

Käyttäjän hankintoja ovat mm. irtto- ja toimistokalusteet sekä AV-laitteet. Päiväkoti varustetaan pääasiassa uusilla oppilas- ja toimistokalusteilla, AV-laitteistolla ja -varusteilla, jotka tukevat juuri kyseistä käyttötarkoitusta ja edistävät varhaiskasvatuksen ja perusopetuksen pedagogisia tavoitteita.

Kasvun ja oppimisen palvelualueelle talousarviovalmistelussa vuosittain myönnettävä Koneet ja kalusto -investointimääräraha perustuu tulevan toimintakauden käyttäjä-hankintatarpeisiin. Hankkeen käyttäjähankintojen kustannusarvio on 120 000 euroa. Laskelma perustuu vuoden 2021 hintatasoon.

## 9.6 Toiminnan tilapäisjärjestelyjen kustannukset

Monarin/Aittolammen tontille rakennettaessa nuorisotoimen käytöstä poistuu Monarin rakennus, jolloin tulee huolehtia, että Jynkän koululle tulevat korvaavat tilat valmistuvat ajoissa. Muutoin nuoristotoimi saattaa tarvita väistötilat toimintaansa varten. Väistötila voidaan tarvittaessa järjestää monin eri tavoin, joten tilojen kustannukset voidaan laskea, kun lopullinen väistötilojen tarve selviää.

## 9.7 Käyttökustannukset

### 9.7.1 Tilakustannukset (vuokra- ja ylläpitokustannukset)

Seuraavassa taulukossa esitetään arvioitua tilakustannukset molemmille sijaintivaihtoehdoille.

**Taulukko 5. Arvioitua tilakustannukset.**

sijainti	pääomakustannus			ylläpitokustannus			yhteensä		
	€/v	€/kk	€/m <sup>2</sup> /kk	€/v	€/kk	€/m <sup>2</sup> /kk	€/v	€/kk	€/m <sup>2</sup> /kk
Paimenpojan tontti, Leirikyläntie 3	569 486	47 457	30,07	93 480	7 790	4,94	662 966	55 247	35,01
Aittolammen tontti, Aittolammentie 11	503 397	41 950	26,70	92 520	7 710	4,91	595 917	49 660	31,61

### 9.7.2 Toiminnalliset kustannukset (henkilöstö yms. toiminnalliset kustannukset)

Esiopetustoiminnan kustannukset muodostuvat pääasiassa henkilöstökuluista. Henkilöstökulut ovat noin 667 000 €/v. Lisäksi kasvun ja oppimisen palvelualue varaa määrärahat kalustehankintoihin, opetusvälineisiin sekä varusteisiin. Hankinnat tehdään laadittavan hankintarajataulukon mukaisesti.

## 10 AIKATAULU

Hankkeen aikataulu on riippuvainen valitusta hankemuodosta. KVR-hankkeen läpivienti onnistuu nopeammin. Vaihtoehdot on esitetty seuraavissa taulukoissa.

**Taulukko 6. Hankkeen aikataulu KVR-hankkeena.**

Hankevaihe	Aikataulu
Hankesuunnitelma Kop-lautakunnassa	06/2022
Hankesuunnitelman hyväksyminen kaupunginhallituksessa	08/2022
Osallistumishakemukset	09/2022
Neuvottelumenettely	10–12/2022
Urakkakilpailutus	1–2/2022
Lainvoimaisuus urakoitsijavalinnasta	03/2023
Toteutussuunnittelu-aika, rakennuslupahakemus	03-05/2023
Rakentamisen valmistelu ja purkutytöt	04-06/2023
Rakentamisen aloitus	06/2023
Rakennus valmis ja luovutetaan käyttäjälle	08/2024
Kalustus valmis ja käyttöönotto	10/2024

**Taulukko 7. Hankkeen aikataulu kokonaisurakkana, jolloin tilaaja toimittaa suunnitelmat.**

Hankevaihe	Aikataulu
Hankesuunnitelma Kop-lautakunnassa	06/2022
Hankesuunnitelman hyväksyminen kaupunginhallituksessa	08/2022
Suunnittelijoiden kilpailuttaminen	09/2022
Suunnittelun käynnistäminen	12/2022
Suunnitelmat valmiit kilpailutusta varten, rakennuslupahakemus	06/2023
Urakkakilpailutus	7–8/2023
Lainvoimaisuus urakoitsijavalinnasta	09/2023
Purkutyöt	09-11/2023
Rakentamisen aloitus	11/2023
Rakennus valmis ja luovutetaan käyttäjälle	1/2025
Kalustus valmis ja käyttöönotto	2/2025

## 11 RISKIARVOINTI

### 11.1 Rakennushankkeen toteuttamiseen liittyvät riskit

Rakennushankkeeseen liittyviä riskejä on yleisesti kuvattu liitteessä *Rakennushankkeen\_riskit.docx*.

Tässä hankesuunnitelmassa kuvatuista toteutusvaihtoehdoista voidaan todeta, että Paimenpojan tontille (Leirikyläntie 3, kiinteistötunnus 297-25-24-2) rakennettaessa erityisenä riskitekijänä on rinteestä valuva vesi, jolle rakennuksen maanvastaiset seinät ovat alttiina. Huolellisella suunnittelulla ja toteutuksella riskiä voidaan pienentää, muttei kokonaan välttää.

## 12 HANKETYÖRYHMÄN ESITYS

Hanketyöryhmä esittää, että Aittolammen ja Paimenpojan päiväkodit korvataan tämän hankesuunnitelman mukaisesti uudisrakennuksella, joka sijoitetaan osoitteeseen Aittolammentie 11 (kiinteistötunnus 297-25-98-1) vanhan Aittolammen päiväkodin viereen purettavan Monarin monitoimitalon tilalle. Rakennus tulee toteuttaa pääosin puurakenteisena, jolloin se seuraa Kuopion kaupungin ilmastopoliittisessa ohjelmassa esitettyjä periaatteita.

Päiväkotitoimintaa jatketaan Aittolammen ja Paimenpojan päiväkodeissa, kunnes uusi päiväkotirakennus voidaan ottaa käyttöön.

Hanketyöryhmän puolesta

**Seppo Niiranen**

hankesuunnitteluarkkitehti  
Kuopion Tilapalvelut

25.5.2022

## 13 LIITTEET

Arviointimatriisi\_Jynkka.xlsx

Jynkan\_paivakoti\_tilaohjelma.xlsx

Jynkkä\_juoksutus.xlsx

Aittolammen päiväkotitavoitehinta 20012022.pdf

Paimenpojan päiväkotitavoitehinta 20012022.pdf

Toiminnalliset ja tekniset vaatimukset.docx

Rakennushankkeen\_riskit.docx

## 14 VIITTEET

Asumisen rakentamisen eteneminen ja käyttöön otettavia alueita vuosina 2022–2026.

<http://publish.kuopio.fi/kokous/2021761973-3-2.PDF>

Kuopion kaupungin energiatehokkuussopimus. Kaupunginhallitus. Pöytäkirja 18.07.2016 Pykälä 213.

<http://publish.kuopio.fi/cgi/DREQUEST.PHP?page=meetingitem&id=2016361673-10>

Kuopion strategia vuoteen 2030. <https://www.kuopio.fi/strategia>

Kuopion resurssiviisausohjelma.

<https://www.kuopio.fi/documents/7369547/7583060/Kuopion+resurssiviisausohjelma/b9c68ee3-fb3a-492b-82ff-47ea882a0542>

Kuopion hakemus Kiertotalouden edelläkävijäkaupungiksi. Kaupunginhallitus. Pöytäkirja 11.09.2017/Pykälä 96.

<http://publish.kuopio.fi/cgi/DREQUEST.PHP?page=meetingitem&id=2017438945-3>

Kuopion ilmastopoliittinen ohjelma. Ilmastoviisas Kuopio – Hiilineutraali vuoteen 2030 mennessä.

<https://www.kuopio.fi/documents/7369547/7610270/Kuopion+kaupungin+ilmastopoliittinen+ohjelma+2020-2030/76ea28ee-7adb-44fa-9496-b46dd9ee8f78>

Kuopion kaupungin päiväkotikonsepti. <http://publish.kuopio.fi/kokous/2019544273-3-1.PDF>

Avoin varhaiskasvatustoiminta. <https://www.kuopio.fi/avoimet-paivakodit-ja-kerhot>

Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta.

<https://finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2017/20170848>