

9.9.2024

KAUNISNURMEN PÄIVÄKOTI

HANKESUUNNITELMA

Kouvolan kaupungin tilapalvelut

Hankesuunnitelman sisällysluettelo

KAUNISNURMEN PÄIVÄKOTI	1
HANKESUUNNITELMA	1
Kouvolan kaupungin tilapalvelut	1
Hankesuunnitelman sisällysluettelo	2
0. YHTEENVETO	5
1. YLEISTÄ	6
1.1. Hankkeen yleiskuvaus	6
1.2. Hankkeen yleiset tavoitteet	6
1.3. Ennakkovaikutusten arviointi	7
1.4. Hankesuunnitelman laatijat ja yhteystiedot	7
2. TOIMINNAN KUVAUS	7
3. RAKENNUSPAIKKA	7
3.1. Perustiedot	7
3.2. Kaavatilanne	9
3.3. Pysäköinti	10
3.4. Rasitteet	10
3.5. Liittymät	10
3.6. Kiinteistön riskikartoitus ja turvallisuusanalyysi	10
3.6.1. Melu	10
3.6.2. Tärinä	11
3.6.3. Vaarallisten aineiden kuljetukset	12
4. TONTIN TILANNE	12
5. TARVITTAVAT VIRANOMAISTOIMENPITEET	13
6. HANKKEEN SUUNNITTELUTAVOITTEET	13
6.1. Yleistä	13
6.2. Tilatavoitteet, työympäristökonsepti	13
6.3. Suojelulliset tavoitteet	13
6.4. Ympäristö ja terveellisyystavoitteet	13
6.5. Elinkaari- ja kiertotaloustavoitteet	14
6.6. Turvallisuustavoitteet	14
6.7. Esteettömyys	14
7. TOIMINNALLISET SUUNNITTELUPERUSTEET	15
7.1. Yleistä	15
7.2. Piha ja pysäköinti	15
7.3. Lapsiryhmien omat tilat	16
7.3.1. Sisäänkäynti- ja eteistilat	16
7.3.2. WC-tilat	17
7.3.3. Leikkihuoneet	17
7.3.4. Lepuhuoneet	17
7.3.5. Pienryhmätilat	18
7.4. Yhteistilat	19
7.4.1. Aulatila	19
7.4.2. Ruokailutila	19
7.4.3. Monitoimitila	19
7.5. Keittiö	20

7.6.	Henkilökunnan tilat.....	21
7.6.1.	Toimistotilat.....	21
7.6.2.	Taukotila	21
7.6.3.	Sosiaalitilat	21
7.7.	Ylläpidon tilat.....	22
7.7.1.	Jätteenlajittelu	22
7.7.2.	Siivous- ja vaatehuollon tilat	22
7.7.3.	Kiinteistönhoidon tilat.....	23
7.8.	VSS-tilat	23
8.	RAKENNUSTEKNISET SUUNNITTELUPERUSTEET	23
8.1.	Yleistä	23
8.2.	Piha, pihavarusteet ja -rakenteet	24
8.3.	Runkorakenteet	24
8.4.	Julkisivu ja vesikate	25
8.5.	Sisäseinät	25
8.6.	Lattiat.....	25
8.7.	Katot	26
8.8.	Ikkunat.....	26
8.9.	Ovet	26
8.10.	Kalusteet, varusteet ja laitteet	27
8.11.	Hissit sekä muut koneet ja laitteet.....	28
9.	LVIA-JÄRJESTELMIEN SUUNNITTELUPERUSTEET.....	28
9.1.	SÄHKÖ- ja AV -JÄRJESTELMIEN SUUNNITTELU PERUSTEET.....	28
10.	HANKKEEN LAAJUUS, TILATEHOKKUUDET JA KÄYTETTY PINTA- ALAKÄSITTEET.....	28
11.	KUSTANNUSARVIO JA HANKETALOUS	29
11.1.	Tonttikustannukset	29
11.2.	Rakentamiskustannukset	30
11.3.	Käyttökustannukset	30
11.4.	Väistötilojen kustannukset.....	30
11.5.	Muut kustannukset.....	30
11.6.	Hankkeen rahoitus	30
12.	HANKKEEN TOTEUTUS JA YLLÄPITOVASTUUT	30
12.1.	Toteutus, urakkamuoto.....	30
12.2.	Ylläpitovastuu.....	31
13.	HANKKEEN AIKATAULU JA VAIHEISTUS	31
14.	HANKKEEN RISKIT	31

LIITTEET

- Liite 1: Ennakkovaikutusten arviointi
- Liite 2: Hankintojen ennakoarviointi
- Liite 3: Yhteystietoluettelo
- Liite 4: Tilasuunnittelu käyttäjien näkökulmasta
- Liite 5: Huonetilaohjelma
- Liite 6: Asemakaava ja selosteet
- Liite 7: Tontinkäyttöluonnos
- Liite 8: Tilakaavio- ja leikkausluonnos
- Liite 9: Kaunisnurmen päiväkodin pihasuunnittelu
- Liite 10: Siivoustilat sekä vaikutus ylläpitokustannuksiin
- Liite 11: Tekniset vaatimukset
- Liite 12: Pohjatutkimus- ja perustamistapalausunto
- Liite 13: Keittiön laiteluettelo
- Liite 14: Tavoitehinta-arvio
- Liite 15: LVI-suunnitteluohje
- Liite 16: RAU-suunnittelu- ja asennusohjeet
- Liite 17: Sähkösuunnitteluohjeet
- Liite 18: AV-suunnitteluohjeet
- Liite 19: Käyttötalouselaskelma

0. YHTEENVETO

Tämä hankesuunnitelma käsittelee Kaunisnurmen päiväkodin uudisrakennusta, joka perustuu hyväksyttyyn päiväkotiverkko kehittämiss päätökseen (Kaopla 27.1.2021). Päiväkodin mitoitukset perustuvat varhaiskasvatuksen määrittämään lapsimäärään, joka tulee käyttämään Kaunisnurmen päiväkotia. Päiväkotia korvaa lakkautettavat Nurmilinnun ja Käpylän päiväkodit sekä Jaakonpuiston päiväkodissa päättyvän vuorohoidon. Uuteen päiväkotiin keskitetään keskusta-alueen vuorohoito sekä koko kaupungin yö- ja viikonloppuhoito.

Uusi Kaunisnurmen päiväkotia mitoitetaan 10 lapsiryhmälle, joissa on yhteensä 210 hoitopaikkaa. Varhaiskasvatus on määrittänyt päiväkotiverkkoselvitykseen perustuen uudiskohteen lapsimäärän ja tarpeet rakentuvalle hankkeelle. Henkilökuntaa tulee päiväkodissa työskentelemään noin 45-55 henkilöä.

Hankkeen suunnittelussa ja toteutuksessa halutaan tukea kestävä kehitystä, Kouvolan kaupungin strategiaa ja ympäristötavoitteita. Hankkeessa tavoitellaan pitkäikäistä, energiatehokasta ja helposti huollettavaa rakennusta. Hankkeessa tullaan kiinnittämään huomiota energiatehokkuuteen.

Kohteesta on laadittu huonetilaohjelma, jossa on pyritty huomioimaan nykypäivän päiväkotiympäristön tarpeet. Uuden päiväkotirakennuksen hyötyala on n. 1759 hym^2 (8,3 hym^2 / lapsi).

Tilakaavio ja tontinkäyttösuunnitelma on laadittu yhdessä hankesuunnitteluryhmän kanssa. Suunnitelmia laadittaessa lähtökohtana on ollut 1-6 vuotiaille sopivien, kasvamista ja kehittämistä edistävien tilojen luominen.

Hankkeen tavoitehinta-arvioon perustuva kustannusarvio on noin 7,98 M€ (alv. 0 %, laskentahetki 23.3.2024). Kustannukset jakautuvat vuosille 2024, 2025 ja 2026.

Alustavan arvion mukaan uuden päiväkotirakennuksen suunnittelu käynnistyisi syksyllä 2024, rakentaminen alkaisi kesällä 2025 ja päiväkotia valmistuisi kesällä 2026.

1. YLEISTÄ

1.1. Hankkeen yleiskuvaus

Hankkeen nimi:	Kaunisnurmen päiväkot
Osoite:	Ruotsulantie 32, 45130 Kouvola
Kaupunginosa:	2 Kaunisnurmi
Kortteli:	2062
Tontti:	3

Tämä hankesuunnitelma käsittää Kouvolan Kaunisnurmen alueelle, Kouvolan kaupungin omistamalle tontille suunniteltavaa kaksikerroksista uutta Kaunisnurmen päiväkotirakennusta. Päiväkotitoimitetaan 10 lapsiryhmälle, joissa on yhteensä 210 hoitopaikkaa. Päiväkodissa järjestetään myös vuorohoitoa. Henkilökuntaa päiväkodissa tulee työskentelemään n. 45-55 henkilöä.

Hanke perustuu Kouvolan kaupungin varhaiskasvatuksen 27.01.2021 tekemään valtuuston hyväksymään varhaiskasvatuksen päiväkotipalveluverkoston kehittämissuunnitelmaan. Hankkeen tavoitteena on rakentaa Kouvolan keskusta-alueelle ympärivuorokautista hoitoa tarjoava uusi päiväkotitoimitus, joka korvaa lakkautettavat Nurmilinnun ja Käpylän päiväkodit sekä Jaakonpuiston päiväkodissa päättyvän vuorohoidon. Uuteen päiväkotiin keskitetään keskusta-alueen vuorohoito sekä koko kaupungin yö- ja viikonloppuhoito.

1.2. Hankkeen yleiset tavoitteet

Hankkeen yleisiä tavoitteita ovat:

- keskeinen sijainti, helposti saavutettavissa
- varmistaa terveellinen, turvallinen ja esteetön varhaiskasvatusympäristö, joka tukee lapsen varhaiskasvatuksen laadukasta toteutumista
- huomioida lapsen luontosuhde eri ikävaiheissa
- luoda henkilöstölle ergonomiset ja työhyvinvointia tukeva työympäristö
- varmistaa varhaiskasvatus- ja opetussuunnitelmien mukainen oppimisympäristö ja toimintakulttuuri
- järjestää varhaiskasvatus ja tukipalvelut tehokkaasti, taloudellisesti ja laadukkaasti
- lisätä perheiden palveluissa toimintavarmuutta ja ennakoitavuutta
- lisätä henkilöstöresurssien käytön tehokkuutta (mm. vuorohoidon keskittäminen, tukipalveluiden tehokas järjestely)
- lisätä kaupungin vetovoimaisuutta
- poistaa vanhojen poistuvien päiväkotikiinteistöjen peruskorjaustarpeita

Hankkeen suunnittelussa ja toteutuksessa halutaan tukea kestävä kehitystä, energiatehokkuutta, Kouvolan kaupungin strategiaa ja ympäristötavoitteita. Hankintakriteereissä huomioidaan paikallisten yritysten mahdollisuus osallistua tarjouskilpailuun.

1.3. Ennakkovaikutusten arviointi

Varhaiskasvatuksen päiväkotipalveluverkon kehittämisen yhteydessä on tehty ennakkovaikutusten ja lapsivaikutusten arviointi varhaiskasvatuksen näkökulmasta (Liite 1). Hankintojen osalta ennakkovaikutusten arviointi liitteenä. (Liite 2)

1.4. Hankesuunnitelman laatijat ja yhteystiedot

Hankesuunnitelman laatijat yhteystietoineen on koottu liitteenä olevaan yhteistietolomakkeeseen. (Liite 3)

2. TOIMINNAN KUVAUS

Päiväkoti on lasten varhaiskasvatusta varten varattu terveellinen, turvallinen ja esteetön ympäristö, joka tukee lapsen varhaiskasvatuksen laadukasta toteutumista. Varhaiskasvatuksen - ja samalla päiväkotisuunnittelun – olennaisia lähtökohtia ovat lapselle ominaiset tavat toimia, oppia, havainnoida ja liikkua.

Kaunisnurmen päiväkoti suunnitellaan kymmenelle lapsiryhmälle. Lapset ovat pääsääntöisesti 1-6 -vuotiaita. Päiväkoti tarjoaa vuoro- ja päivähoitoa ja on ympärivuorokauden auki seitsemänä päivää viikossa.

Osassa päiväkodin tiloja mahdollistetaan avoimen varhaiskasvatuksen käyttö.

Päiväkodin toimintaa on kuvattu erillisessä Tilasuunnittelu käyttäjien näkökulmasta - dokumentissa (Liite 4) ja huonetilaohjelmassa (Liite 5).

3. RAKENNUSPAIKKA

3.1. Perustiedot

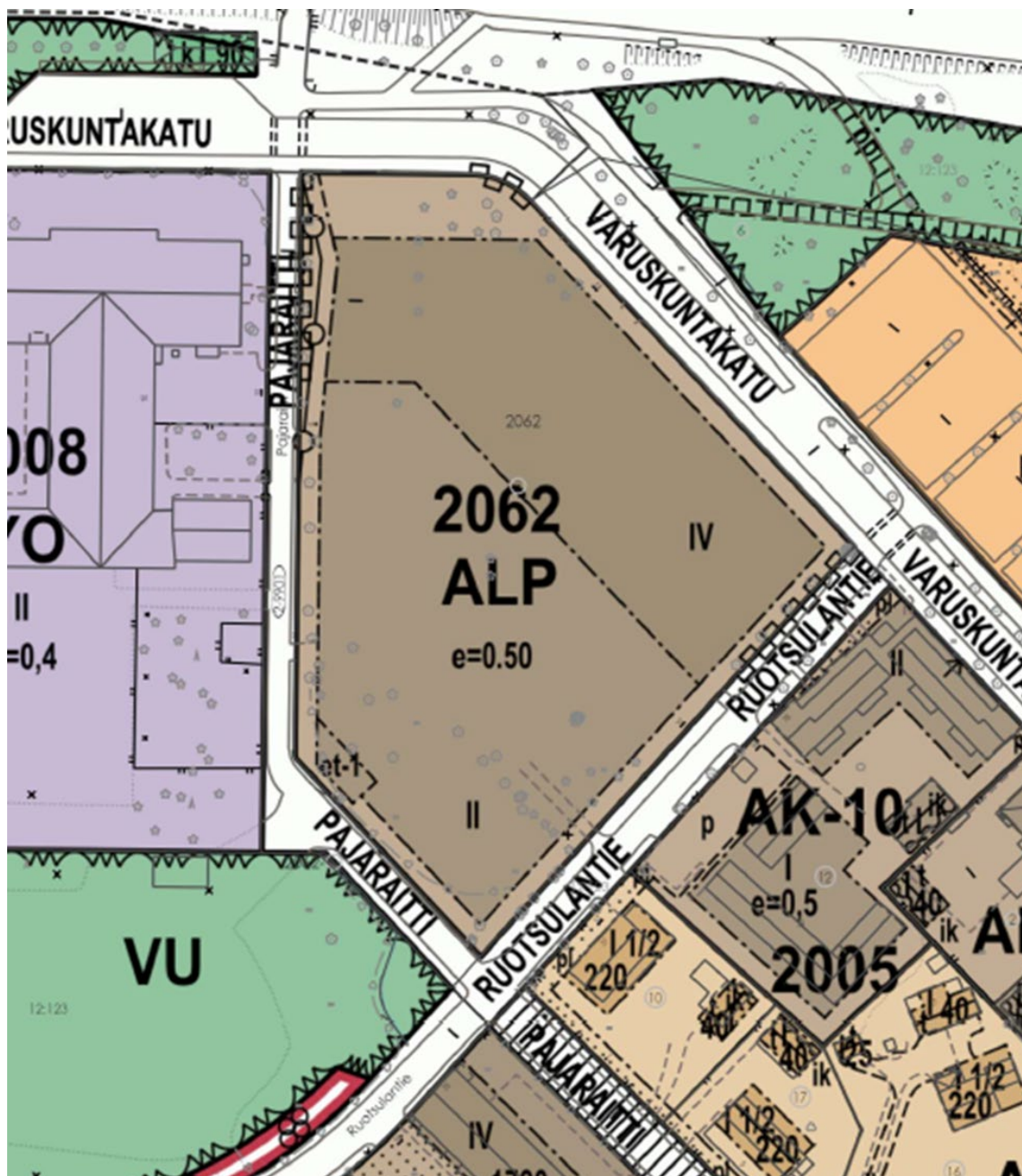
Osoite: Ruotsulantie 32, 45130 Kouvola

Kiinteistötunnus: 286-2-2062-3

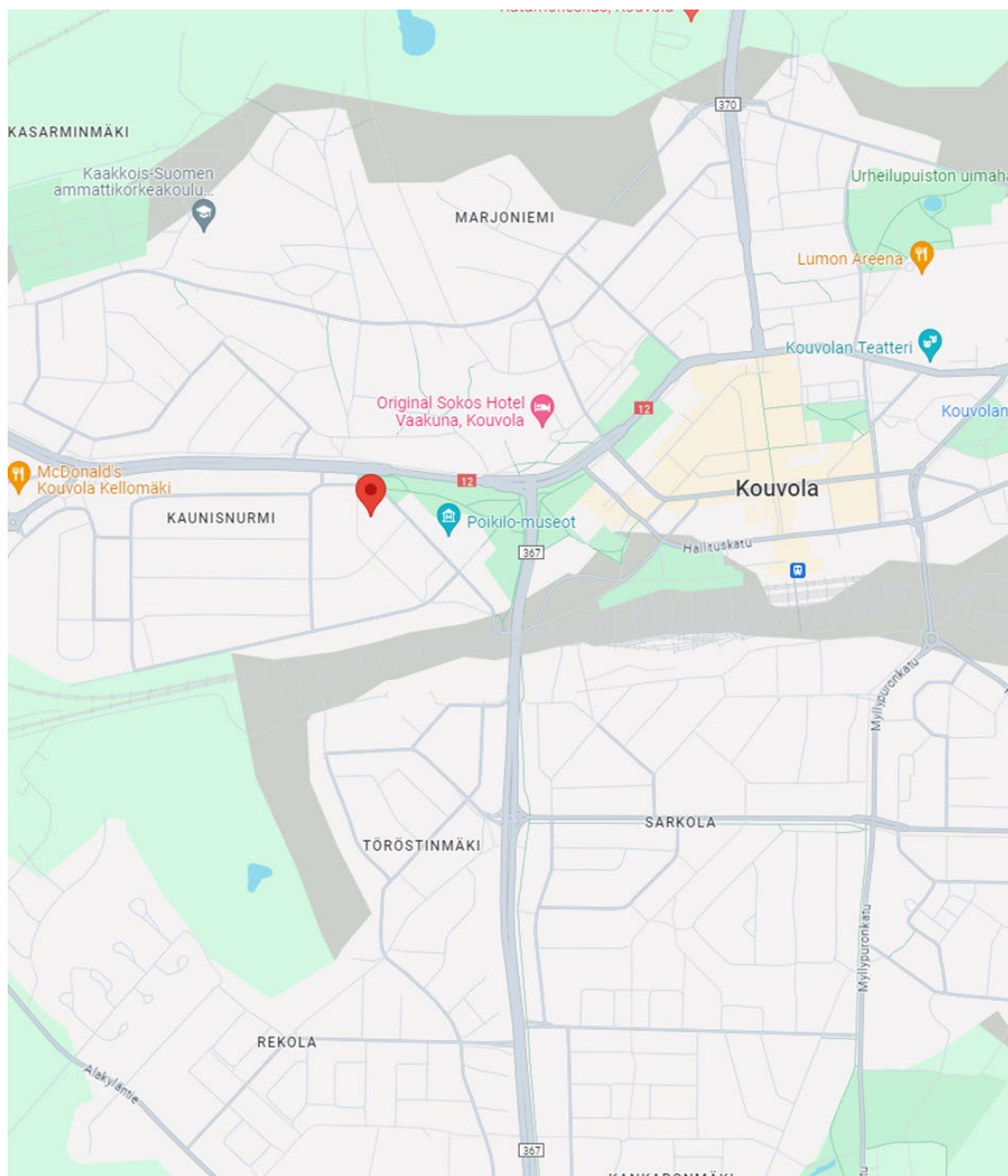
Hankkeelle suunniteltu, Kouvolan kaupungin omistama tontti sijaitsee Kouvolan ydinkeskustan läheisyydessä Kaunisnurmen kaupunginosassa hyvien kulkuyhteyksien varrella. Tontti rajautuu pohjoisessa Varuskuntakatuun, kaakossa Ruotsulantiehen ja lännessä Pajaraittiin, joka on luokitukseltaan kevyen liikenteen väylä.

Tontin eteläpuolella on urheilu- ja virkistysalue, jota tulisi myös hyödyntämään päiväkodin toiminnassa.

Alla ote ajantasaisesta asemakaavasta.



Alla sijaintikartta, johon on punaisella pisteellä merkitty hankkeelle suunnitellun tontin sijainti Kouvolan ydinkeskustan läheisyydessä.



Koska tontti sijaitsee Kouvolan kaupungin rakennetulla ydinalueella, tulee uudisrakennuksen soveltua koon, korkeuden, kattomuodon ja -kaltevuuden, julkisivumateriaalin sekä väri- ja kateaineiden puolesta rakennettuun ympäristöön.

3.2. Kaavatilanne

Kaunisnurmen vanhan palvelukeskuksen asemakaavasta on tehty kaavamuutos, joka koski korttelia 2062 sekä puisto- ja katualuetta. Kaava on hyväksytty 5.4.2022 ja kaava on lainvoimainen. Kaunisnurmen asemakaavamuutoksessa (02/011) alueen asemakaavaa on muutettu siten, että korttelialueelle on mahdollista sijoittaa joustavasti erilaisia asumisen ja palveluiden tiloja kuten päiväkotitiloja.

Voimassa olevassa asemakaavassa kortteli 2062 on merkitty asuin-, liike-, toimisto- ja palvelurakennusten korttelialueeksi (ALP), tontin tehokkuus $e = 0.50$ ja suurin sallittu kerrosluku on IV.

Asemakaava ja selosteet (Liite 6) ovat hankesuunnitelman liitteenä.

Päiväkodin hankesuunnitteluvaiheessa on tehty yhteystyötä Kouvolan kaupungin kaavoituksen kanssa.

3.3. Pysäköinti

Päiväkodin saattoliikenne ja osa henkilökunnan pysäköintialueesta on esitetty sijoitettavaksi tontin pohjoisosaan, josta on jo olemassa liittymä Varuskuntakadulle. Osa henkilökunnan pysäköintipaikoista on esitetty tontin Ruotsulantien puoleiselle alueelle.

Saattoliikenteelle tulee varata 20 pysäköintipaikkaa ja näiden lisäksi tulee varata yksi paikka taksikuljetuksille ja yksi liikuntaesteisten pysäköintipaikka. Saattoliikenteessä tulee huomioida myös polkupyörällä kulkevat vanhemmat.

Henkilökunnalle tulee varata yhteensä vähintään 20 autopaikkaa, joista 6 kpl lämmitystolpallista pysäköintipaikkaa, 4 kpl sähköauton latauspistettä. Henkilökunnan polkupyörille tulee olla katos.

Päiväkodin huoltoliikenne on esitetty Varuskuntakadulta keittiön sisäänkäynnin yhteyteen, erillisen saattoliikenteen alueesta. Huoltopihaa käyttää mm. Ruoankuljetus auto sekä elintarviketoimituksia toimittava kuljetusyritys. Myös kiinteistönhoitaja, jätahuolto ja muut tavarantoimittajat käyttävät huoltopihaa.

Luonnos liikenne- ja pysäköintijärjestelyistä on esitetty liitteenä olevaan tontinkäyttöluonnoksessa (Liite 7).

3.4. Rasitteet

Tontilla on länsireunassa Pajaraitin pohjoispäässä putkirasite, joka kulkee Pajaraitin suuntaisesti.

3.5. Liittymät

Pajaraitilla ja Ruotsulantieellä kulkevat KSS Lämpö Oy:n kaukolämmön runkolinjat. Katualueilla kulkevat KSS Verkko Oy:n sähköjohtolinjat ja 20 kW sähkölinja. Päiväkotitontin luoteisrajalle Pajaraitin varteen on muutoskaavassa esitetty rakennusalue puistomuuntamolle. Kouvolan Vesi Oy:n vesihuoltolinjat sijaitsevat aluetta rajaavilla yleisillä alueilla. Pajaraitilla kulkee myös kiinteistöjen hulevesien poistoon liittyvä putkilinja.

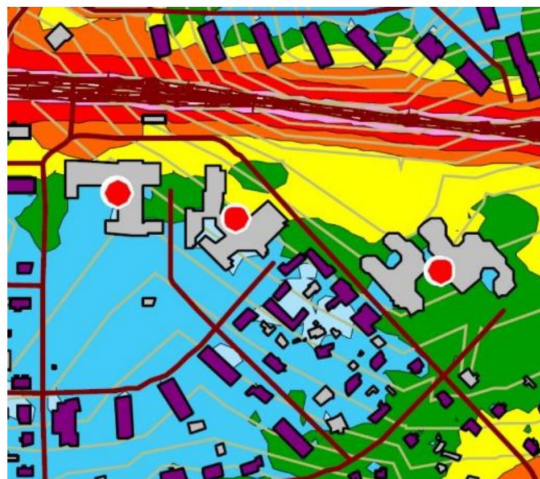
Katujen varsilla kulkee Elisa Oyj:n ja Telia Oy:n data- ja puhelinlinjat.

3.6. Kiinteistön riskikartoitus ja turvallisuusanalyysi

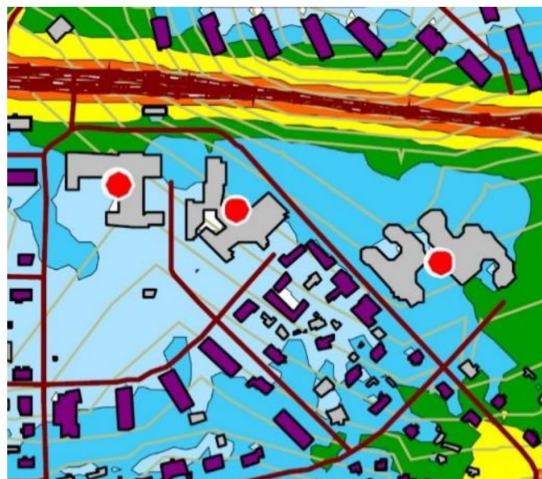
3.6.1. Melu

Kouvolan kaupungin alueella olevaa liikenne- ja teollisuusmelua on tutkinut Kouvolan kaupungin ohjauksessa WSP Finland Oy vuonna 2016. Tehdyn tutkimuksen mukaan

Kaunisnurmen päiväkodille esitetyn tontin alueella on päiväaikana (klo 7-22) pääosin sen pohjoispuolella olevalta Kuusaantieltä tulevaa ajoneuvoliikenteen melua. Selvityksen mukaan keskiäänitaso vaihtelee päivisin 45-60 dB välillä (päiväajan raja-arvo 55 dB). Yöaikaan (klo 22-07) katualueilla kulkevan ajoneuvoliikenteen melu on vähäisempi.



Päiväajan klo 07-22 keskiäänitaso, kaikki melulähteet.



Yöajan klo 22-07 keskiäänitaso, kaikki melulähteet.

LAeq22-07 [dB]

Blue	> 40.0 dB
Light Blue	> 45.0 dB
Green	> 50.0 dB
Yellow	> 55.0 dB
Orange	> 60.0 dB
Red	> 65.0 dB
Pink	> 70.0 dB
Purple	> 75.0 dB

Vuonna 2017 on valmistunut Kouvolan meluntorjuntasuunnitelma Kaunisnurmen kohdalta. Kohdekortissa (Liite 8) on esitys meluntorjuntatoimista, joista Kuusaantien pohjoispuolen meluseinä on jo valmistunut ja etelänpuoleinen muuri odottaa loppuun saattamista. Katusuunnitelma Kuusaantiellä välillä Kappelikatu-Kymenlaaksontie on valmistunut 26.11.2018 ja on lainvoimainen.

3.6.2. Tärinä

Asemakaavamuutoksen yhteydessä on Kaunisnurmen palvelukeskus, kaava nro 02/011 asemakaavaselostukseen (2602/10.02.24/2020) kirjattu tärinästä. Rautatieliikenteen aiheuttaman tärinän vaikutuksia rautatieaseman itäpuolella on arvioinut Ramboll Finland Oy 5.5.2014 Puolakantie, Kouvola Selvitys rautatieliikenteen aiheuttaman tärinän vaikutuksesta (viite 15100115892). Tehdyn selvityksen mukaan junaliikenteen aiheuttaman tärinän ohjearvo uusilla rakennuksilla on 0,3 mm/s. Tämä alittuu, kun rakennuksen etäisyys pääradasta on yli 110 metriä. Rungon ja lattian värähtely ei aseta rajoituksia rakennuksen kerroskorkeudelle tai rakennesuunnittelulle rakennuksen ollessa yli 110 metrin etäisyydellä radasta. Päiväkodille esitetyn tontin etäisyys radasta on n. 240 metriä.

3.6.3. Vaarallisten aineiden kuljetukset

Kaunisnurmen päiväkodille esitetty tontti kuuluu Seveso III -direktiivin mukaisen vaarallisia kemikaaleja käsittelevän ja varastoivan laitoksen (Väylävirasto / Kouvolan ratapiha) konsultaatiovyöhykkeeseen. Uudisrakennus tulee tarvittaessa varustaa pelastusviranomaisen hyväksymillä kaasuntunnistimilla sekä automaattisesti sulkeutuvalla koneellisella ilmastoinnilla.

4. TONTIN TILANNE

Hankkeelle suunnitellulla tontilla ei ole vanhoja rakennuksia. Käytöstä poistunut Kaunisnurmen palvelukeskus on purettu tontilta tammikuussa 2022.



kuva: Valokuva Varuskuntakadulta tontin suuntaan (kuvattu 27.8.2024)

5. TARVITTAVAT VIRANOMAISTOIMENPITEET

Hankkeelle tulee hakea rakennuslupa. Julkisivusuunnitelmat tulee hyväksyttää kaupunkikuvasta vastaavalla työryhmällä.

6. HANKKEEN SUUNNITTELUTAVOITTEET

6.1. Yleistä

Rakennuksen tulee massoitteeltaan, julkisivujen, materiaalien ja toiminnan kannalta olla korkeatasoinen ja soveltua rakennettuun ympäristöön.

Suunnittelussa ja rakentamisessa tulee noudattaa voimassa olevia lakeja, määräyksiä, asetuksia, säädöksiä ja ohjeita.

Hankkeessa tavoitellaan pitkäikäistä, energiatehokasta ja helposti huollettavaa rakennusta.

6.2. Tilatavoitteet, työympäristökonsepti

Päiväkotiympäristön tulee olla innostava, mielenkiintoinen ja monipuolinen.

Tilasuunnittelun tavoitteena on selkeä pohjaratkaisu ja tilojen joustava käyttö. Tilojen tulee mahdollistaa lasten jakautuminen erikokoisiin ryhmiin sekä sopia eri tilanteisiin. Myös akustiikkasuunnittelun on tuettava toimintojen erilaisia luonteita. Kaikkien tilojen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee huolehtia mahdollisimman hyvästä äänenvaimennuksesta ja tilojen välisestä äänieristyksestä.

Tilojen sijoittelussa tulee huomioida toimintojen keskinäinen sijoittelu rakennuksessa sekä eri tilaryhmien yhteystarpeet. Lapsella tulee olla mahdollisuus tunnistaa ja ohjautua oman ryhmänsä tiloihin esim. värikoodauksen avulla.

6.3. Suojelulliset tavoitteet

Hankkeeseen ei sisälly suojelullisia tavoitteita. Piha-alueen olemassa olevaa puustoa tulee kuitenkin säilyttää mahdollisuuksien mukaan.

6.4. Ympäristö ja terveellisyystavoitteet

Tavoitteena on kestäviä, hyväksi koettuja rakennusmateriaaleja ja -ratkaisuja käyttäen rakentaa terveellinen ja kehitystä kestävä päiväkotirakennus.

Rakenteita ja materiaaleja valittaessa lähtökohtana tulee olla turvallisuus ja terveellisyys. Rakenteiden tulee olla helposti huollettavissa ja korjattavissa. Kaikkien tiloihin valittavien pintamateriaalien tulee olla laadukkaita ja kulutuksen kestoaltaan tarkoitukseen soveltuvia materiaaleja. Kaikkien kohteessa käytettävien materiaalien on täytettävä M1 päästö-luokituksen vaatimukset.

Pihan suunnittelussa tulee välttää katvealueita, jotka vaikeuttavat pihan valvontaa. Pihan kunnossapidon, aurauksen, lumenluonnin ja hiekoituksen vaatimat tilat tulee ottaa huomioon. Sisäänkäynnit ja pihapinnoitteet tulee suunnitella siten, että rakennukseen ei kantaudu tarpeettomasti hiekkaa, likaa ja roskaa. Pihalle tulee suunnitella riittävä valaistus.

Hulevedet tulee käsitellä imeyttäen tai viivyttään mahdollisimman laajasti tontin alueella. Viivyttämisen tarve tarkentuu jatkosuunnittelussa.

6.5. Elinkaari- ja kiertotaloustavoitteet

Hankkeessa tulee kiinnittää huomiota energiatehokkuuteen ja ratkaisuihin, jotka vähentävät kasvihuonekaasupäästöjä. Kohteessa tulee hyödyntää mahdollisuuksien mukaan uusiutuvia energiamuotoja kuten aurinkoenergiaa. Rakennus tullaan toteuttamaan lain määräämään E-luku tasoon. Hankkeen E-luvun on oltava $< 90 \text{ kWh}_e/\text{m}^2\text{a}$. Rakenne- ja talotekniikkasuunnittelussa tulee ottaa huomioon pitkään elinkaareen liittyvät muunneltavuuden vaatimukset.

6.6. Turvallisuustavoitteet

Tilat tulee suunnitella turvallisiksi ja helposti hahmotettaviksi. Turvallisuuden lähtökohtana on arkiturvallisuus ja häiriötilanteisiin varautuminen. Erityistä huomiota tulee kiinnittää sisäilman laatuun, valaistukseen, äänenvaimennukseen, esteettömyyteen ja paloturvallisuuteen. Tavoitteena on toteuttaa positiivista käyttäytymistä tukevia viihtyisiä ja turvallisia päiväkotitiloja. Huonosti valvottavia tiloja ja piha-alueita tulee välttää. Tilojen väliset näköyhteydet niin rakennuksen sisällä kuin rakennuksesta ulos helpottavat valvontaa ja lisäävät turvallisuuden tunnetta. Turvallisuuden on oltava toiminnan lähtökohtana myös ilta- ja yöaikana, jolloin henkilökuntaa on vähemmän paikalla. Kaikissa tiloissa, joissa tavataan asiakkaita, tulee olla toinen pako-ovi.

6.7. Esteettömyys

Kohde piha-alueineen tulee toteuttaa selkeänä ja esteettömänä siten, että se palvelee kaikkia käyttäjäryhmiä yhdenvertaisesti, ottaen huomioon lasten moninaisuuden. Esteettömien kulkuväylien, ovien ja tilojen mitoitusperusteena käytetään yleisesti pyörätuolin tilantarvetta ja toimintamahdollisuuksia pyörätuolista käsin. Rakennus varustetaan keskeisesti sijoitetulla, kaikille tasoille avautuvalla esteettömällä hissillä. Myös pienissä tasoeroissa tulee olla kiinteä luiska tai henkilöiden nostoon tarkoitettu laite.

Liikuntaesteisten lisäksi kohteessa tulee huomioida esteettömyyden muutkin osa-alueet kuten näkemiseen, kuulemiseen, ymmärtämiseen ja kommunikaatioon liittyvät asiat. Kohteen tulee olla kaikille sen käyttäjille toimiva ja turvallinen. Hyvän ympäristön aikaansaamiseen vaikuttaa niin tilojen materiaali- ja värivalinnat kuin pintojen heijastusominaisuudet ja toimiva valaistu. Tilojen akustiikkaan tulee kiinnittää erityistä huomioita, sillä hyvä akustiikka tekee tiloista miellyttävän ja on olennainen osa hyvää esteetöntä kuunteluympäristöä.

6.8 Tietomallinnus

Hanke tullaan tietomallintamaan.

7. TOIMINNALLISET SUUNNITTELUPERUSTEET

Hankkeen toiminnallisia suunnittelutavoitteita esitetään yksilöidysti liitteenä olevassa Tilasuunnittelu käyttäjien näkökulmasta -dokumentissa. (Liite 4)

7.1. Yleistä

Päiväkodin toiminnallisuuden kannalta keskeisiä asioita ovat hoidon, kasvatuksen ja opetuksen sekä niihin liittyvien päivittäisten toimintojen kuten leikin, levon, ruokailun, hygienian ja ulkoilun sujuvuus.

Tilojen tulee olla käytön suhteen joustavia ja mahdollistaa lasten jakautuminen eri kokoiisiin ryhmiin. Tilojen tulee sopia eri tilanteisiin – niin rajuihin leikkeihin, peleihin kuin hiljaiseen toimintaan. Tiloista toiseen on voitava siirtyä sujuvasti. Tilasuunnittelun tulee tukea henkilökunnan sekä lasten ja vanhempien yhteistoimintaa.

Hankkeen huonetilaohjelma muodostuu hoidettavien lapsiryhmien mukaan eli tilat jaetaan kymmeneen kotialueeseen, joiden lisäksi tarvitaan yhteistiloja, henkilökunnan tiloja, huoltotiloja sekä liikenne- ja teknisiä tiloja.

Päiväkotiryhmien omat tilat tulee jaotella kahden lapsiryhmän vierekkäisiin kotialueisiin. Tilojen läpikulkua tulee välttää.

Tilojen suunnittelussa ja lukitusratkaisuissa tulee huomioida myös rakennuksessa liikkuminen vuorohoidon aikana ja mahdolliselle ulkopuoliselle käyttäjälle rajattava alue.

Kohteen ohjeellinen huonetilaohjelma, tilakaavio- ja leikkausluonnoksia on hankesuunnitelman liitteenä. (Liitteet 5 ja 8)

7.2. Piha ja pysäköinti

Liitteenä olevassa tontinkäyttösuunnitelmassa (Liite 7) on esitetty pihatoimintoja sekä liikennereitit. Varsinainen pihasuunnittelu tehdään suunnitteluvaiheessa. Tavoitteena suunnittelussa ja toteutuksessa on varmistaa riittävän kokoinen, turvallinen, virikkeellinen, monipuolinen ja pienilmastoltaan miellyttävä piha-alue, joka tukee lasten, henkilökunnan ja lähialueen asukkaiden psyykkistä, fyysistä ja sosiaalista hyvinvointia.

Aidattu leikkipiha on suunnattu lämpimään ja aurinkoiseen ilmansuuntaan ja siten, että lapset voivat ulkoilla myös sade- ja hellesäällä. Pihan pinnanmuotojen ja pintamateriaalien tulee olla vaihtelevia esim. asfaltti-, hiekka ja nurmikkoalueita. Piha-alueelle tulee suunnitella eri ikäisille sekä liikuntarajoitteisille lapsille monipuolisiin

toimintoihin houkuttelevia leikki- ja liikunta-alueita. Liitteenä olevassa Kaunisnurmen päiväkodin pihasuunnittelu -tekstidokumentissa on käyttäjien näkemyksiä ja toiveita piha-alueesta (Liite 9).

Piha-alueelta tulee olla helposti tavoitettavissa ja valvottavissa yhteys wc-tilaan. Pihaan tarvitaan kaksiosainen kylmä varastotila lelujen säilyttämiseen sekä tila muksubussin ja vaunujen säilytykseen. Myös pyörätuolin tai muun liikuntaa helpottavan apuvälineen säilytysmahdollisuus on huomioitava.

Lapset saatetaan päiväkotiin piha-alueen kautta. Piha-alueen ja sinne johtavien reittien tulee olla turvalliset. Saattoliikenteen ja huoltoliikenteen reitit tulee olla erotettuina toisistaan. Pihan kesä- ja talvihuolto on otettava huomioon kulkureittien muotoilussa sekä leikkivälineiden ja piharakenteiden sijoittelussa. Pihavalaistuksen suunnittelussa tulee varmistaa, että pihan eri alueiden ja kulkureittien valaistus on riittävä.

Pysäköinnille tulee varata seuraavasti tilaa:

- henkilökunnalle 20 autopaikkaa, joista lämmityspisteellä (varauksella) varattuja autopaikkoja 6 kpl ja sähköauton latauspisteitä 4 kpl
- saattoliikennepaikkoja (leveys 2700 mm) 20 kpl
- liikuntaesteisten autopaikka vähintään 1 kpl
- taksipaikka 1 kpl
- vanhempien ja henkilökunnan polkupyörät

Pyöräpaikkoja suunniteltaessa tulee huomioida myös sähköpyörien säilyttäminen ja lataamisen huomioiminen vähintään varauksena.

Huoltopihalla tulee huomioida 12 metrisen jakeluauton toiminta.

7.3. Lapsiryhmien omat tilat

Kullakin lapsiryhmällä on omat kotialueensa, johon kuuluvat oma märkäeteinen tai osin yhteinen märkäeteinen, eteinen, leikkihuone, lepohuone, wc-tila ja pienryhmätila. Pienryhmätilat eivät kuitenkaan ole ryhmäkohtaisia eivätkä sijaitse välttämättä kotialueilla.

7.3.1. Sisäänkäynti- ja eteistilat

Rakennukseen tulee useita sisäänkäyntejä. Kaikki rakennuksen sisäänkäynnit tulee varustaa sisäänkäyntikatoksella. Sisäänkäyntien läheisyydessä piha-alueella tulee käyttää sidottuja pintamateriaaleja (esim. betonikivi tai asfaltti) riittävän laajalla alueella, jotta ehkäistään hiekan ja lian kulkeutuminen sisätiloihin.

Lähes jokaisella lapsiryhmällä tulee olla piha-alueelta katettu sisäänkäyntinsä märkäeteisineen. Märkäeteinen on ulkovaatteiden sekä märkien ja kuraisten vaatteiden pesu-, huolto- ja säilytystila. Tilan suunnittelussa on erityisesti huomioitava tilan toimivuus ja riittävä tilavaraus kenkien ja ulkovaatteiden säilytykselle ja huollolle. Märkäeteiset tulee varustaa suurikapasiteettisella, energiaa säästävällä kotimaisella Esteri Modulo 3 lämpöpumpun avulla kondensoivalla kuivauskaapilla sekä yhdellä normaalikokoisella kuivauskaapilla. Märkäeteisistä tulee olla yhteys lapsiryhmän

eteistilaan.

Jokaisella kotiryhmällä tulee olla oma eteistila. Vuorohoitoon tarkoitetun ryhmän eteistilan tulee olla suuremmat kuin muiden ryhmien. Vuorohoidon tilojen tulee olla aulatilaa ja ruokalan läheisyydessä. Lapsiryhmien eteistiloissa sijaitsevat lasten omat lokerot. Eteistilat toimivat tiloina, joissa lapset riisuvat ja pukeutuvat useamman kerran päivässä. Eteistila toimii myös tilana, jossa lasten vanhemmat tapaavat päiväkodin henkilökuntaa. Eteistilat on suunniteltava siten, että niitä voidaan käyttää myös ryhmätilana. Eteistilan tulee johtaa luontevasti muihin lapsiryhmän kotitiloihin sekä päiväkodin yhteistiloihin.

7.3.2. WC-tilat

Jokaiselle lapsiryhmälle tulee varata oma wc-tila. Tila on suunniteltava siten, että se soveltuu kaiken ikäisten sekä tukea tarvitsevien lasten tarpeisiin. Käsienpesualtaat asennetaan normaaliin allaskorkoon.

WC-tilat tulee varustaa kolmella laminaattiseinäkkeillä ja puoliovella rajatulla wc-istuintilalla sekä suojaisalla suihkunurkkauksella. Vuorohoitoryhmissä tulee lisäksi olla eteistilaan liukuovella yhteydessä oleva erillinen suihku-/ pukeutumistila. Tähän tilaan toivottaisiin myös wc-istuinta.

WC-tiloista tulee löytyä potanpesupaikat, sähköisesti säädettävä hoitopöytä ja portaat sekä riittävästi säilytystilaa esim. Pyyhkeille, vaipoille, potille, hammasharjoille ja juomamukeille. Yhden WC:n tulee olla helposti ulkoa saavutettava.

7.3.3. Leikkihuoneet

Lasten leikkihuoneet tulee suunnitella viihtyisiksi, lapsen toiminnallisuutta mahdollistavaksi sekä käyttötarkoitukseltaan joustavaksi. Leikkihuoneiden valvottavuus tulee varmistaa väliseinäkkunoin.

Leikkihuoneissa toiminta tapahtuu sekä lattialla että pöydän ääressä. Lattian tulee olla miellyttävän lämmin.

Tiloissa on oltava muunneltavat sekä leikkiin ja muuhun toimintaan houkuttelevat säilytystilat / -kalusteet. Osa kaapeista on oltava lukittavissa. Leikkihuoneissa tulee olla riittävästi kiinnityspintaa pedagogisille elementeille sekä lasten tekemälle taiteelle.

Leikkihuoneesta tulee olla yhteys kotialueen eteistilaan.

7.3.4. Lepuhuoneet

Kahden vierekkäisen kotiryhmän lepoahuoneet tulee sijoittaa vierekkäin tai lähekkäin ja yhdistää väliovella siten, että yhdellä henkilöllä on mahdollisuus valvoa lasten lepoa molemmissa tiloissa. Lepoahuoneisiin suunnitellaan kaappisänkyvalmius 24 lapselle sekä sänkyjen väliin kapeat liinavaatekaapit. Lisäksi kolme lepoahuonetta varustetaan kattoon asennettavilla kiinnityskoukuilla tai -kiskoilla, jotka mahdollistavat riippusängyjen tai -pussien asentamisen.

Lepohuoneiden ääneneristävyyteen tulee kiinnittää erityistä huomiota, jotta muualta kantautuvat äänet eivät häiritsisi. Lepohuoneen valaistusta tulee voida himmentää ja tila tulee voida pimmentää pimennysverhoja käyttäen.

Lepohuoneesta tulee olla kulkuyhteys viereiseen lepohuoneeseen sekä kotialueen omaan eteistilaan (lepohuoneista on voitava kulkea esim. ruokailuun kulkematta leikkihuoneen läpi).

7.3.5. Pienryhmätilat

Pienryhmätilojen tulee soveltua sekä lasten työskentelyyn, aikuisen työskentelytilaksi, henkilöstön palavereihin sekä palaverien järjestämiseen vanhempien kanssa. Kaikkia pienryhmätiloja käyttävät eri lapsiryhmät eli tilat eivät ole ryhmäkohtaisia. Ihanne kuitenkin olisi, että jokaisen lapsiryhmän kotialueen yhteydessä olisi pienryhmätila tai se olisi lähekkäin sijaitsevien ryhmien yhteydessä. Pienryhmätiloja tulee yhteensä 10 kpl, joista viisi on nimettyjä pienryhmätiloja.

Nimetyt pienryhmätilat ovat:

- peuhutila
- ateljee
- pienkeittiö
- perhe- ja konsultaatiotila
- musiikki- ja draamatila

Peuhutila:

Yksi pienryhmätiloista sisustetaan täydentävänä liikuntatilana toimivaksi peuhutilaksi, jossa voidaan peuhata, leikkiä, temppuilla jne. Tilassa voidaan myös lukea satuja ja rauhoittua. Tilan ei tarvitse olla yhteydessä saliin. Aikuisella tulee olla yhteisistä tiloista suora näköyhteys tähän pienryhmätilaan.

Ateljee:

Yksi pienryhmätiloista toimii ateljeena, joka on monikäyttöinen pienryhmätila. Tilassa voidaan rakennella, askarrella ja tutkia. Tila suunnitellaan ympäristölle erityisvaatimuksia asettavaan tekemiseen kuten maalaamiseen, savitöihin, puutöihin jne. Tila tulee olemaan niin henkilökunnan kuin lasten käytettävissä. Tilassa tulee olla työskentely- ja kuivatustilaa sekä vesipiste.

Pienkeittiö:

Pienkeittiö on yksi päiväkodin yhteiskäyttötiloista. Myös avoimen varhaiskasvatuksen on mahdollisuus käyttää tätä tilaa. Pienkeittiötilassa lapset esim. leipovat. Tila tulee sijoittaa henkilökunnan taukotilan läheisyyteen, jotta esim. astianpesukoneen ja jääkaapin yhteiskäyttö on mahdollista. Tila tulee varustaa keittiökalusteilla, liedellä + uunilla, liesituulettimella, mikroaaltouunilla ja vesipisteellä.

Perhe- ja konsultaatiotila:

Yksi pienryhmätila kalustetaan perhe- ja konsultaatiotilaksi, jossa käydään luottamuksellisia yhteistyöpalavereja ja konsultaatiokeskusteluja vanhempien kanssa. Kyseistä tilaa voidaan käyttää myös henkilöstön palaveritilana sekä lasten pienryhmätilana.

Musiikki- ja draamatila:

Yksi pienryhmistä tulee toimimaan musiikki- ja draamatilana, jossa on tarkoitus soittaa, laulaa ja esittää pienimuotoisia esityksiä. Tilassa tulee olla hyvä ääneneristävyys. Tilaan tarvitaan säilytystilaa erilaisille soittimille ja roolivaatteille.

7.4. Yhteistilat

7.4.1. Aulatila

Päiväkodin pääovi avautuu eteisen ja eteisen kautta aulatilaan. Aulatilaa käytetään päiväkodin yhteiskäytössä aamuisin, iltapäivisin ja iltaisin sekä loma-aikana, jolloin henkilöstöä on vähemmän. Aulan tulee olla väljä, valoisa, selkeä ja isohko tila. Aulassa tulee olla älytaulu ja äänentoisto. Aulasta tulisi olla yhteys ruokailutilaa, saliin, pienkeittiöön ja peuhutilaan.

Aulatilaan johtavan eteisen yhteydessä tulisi olla wc-tila lapsille ja aikuisille (le-wc). Liikuntaesteisten wc-tila tulee varustaa myös seinäkiinnitteisellä hoitopöydällä, joka mahdollistaa avoimen varhaiskasvatuksen vaipanvaihdon- ja pyllynpesun.

7.4.2. Ruokailutila

Ruokailutila tulee sijoittaa mahdollisimman keskeiselle ja helposti saavutettavalle paikalle aulan läheisyyteen. Tilan tulee olla helposti muunneltava ja monikäyttöinen, mutta samalla viihtyisä ja rauhallinen. Tilassa ruokailee yhtäaikaaisesti maksimissaan 60 lasta ja 10 aikuista. Ruokailutilan akustiikkaan on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Ruokailutilan yhteyteen, lähelle keittiötä, sijoitetaan jakelulinjasto sekä astioiden palautus. Jakelulinjaston tulee olla kaksipuoleinen ja linjaston korkeudessa tulee huomioida lasten pituus. Linjastossa tulee olla vesihana ja viemärointivalmius. Erityisruokavalioille tulee olla oma jakelulinjasto.

Ruokailutilaa käytetään ruokailun ohella myös muuhun lasten toimintaan esim. henkilökunnan palavereihin, vanhempainiltoihin, juhliin ja koulutuksiin. Tilassa tulee olla äänentoisto.

7.4.3. Monitoimitila

Monitoimitilaa käytetään ensisijaisesti lasten liikuntaan, laulu- ja liikuntaleikkeihin, draamaan ja muihin paljon vapaata tilaa vaativiin leikkeihin tai toimintoihin. Se voi toimia myös juhlatilana, koulutustilana ja iltakäytön tilana. Monitoimitilan tulee olla suljettavaa tilaa eikä sen kautta saa olla läpikulkuliikennettä.

Tilan monikäyttöisyyttä lisää tilan avaaminen ruokasalin suuntaan. Monitoimitila tulisi myös voida jakaa kahteen pienempään osaan.

Monitoimitilan korkeuden tulee olla vähintään 4 metriä. Tilan lattian tulee olla päiväkotiliikuntaan soveltuvaa joustavaa materiaalia. Monitoimitilan ääneneristävyyteen ja äänenvaimennukseen tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Monitoimitila tulee varustaa renkailla, köysillä, monikäyttöisillä puolapuilla, joissa on myös koripallokorimahdollisuus. Tilassa tulee myös olla videotykkivalmius ja äänentoisto-järjestelmä.

Monitoimitilan yhteyteen tehdään liikuntavälinevarasto, jossa tulisi olla monitoimitilaan avautuvan liuku-/ parioven lisäksi erillinen käyntiovi. Varastossa tulisi olla myös kiinteä esityselementti erilaisille teatterimuodoille.

7.5. Keittiö

Uusi Kaunisnurmen päiväkoti mitoitetaan 210 lapselle ja keittiö tulee mitoittaa tämän perusteella. Keittiössä työskentelee 2- 3 henkilöä.

Keittiö toimintamalli on palvelukeittiö. Aamupala valmistetaan palvelukeittiössä arkisin, lounas, välipala ja päivällinen toimitetaan valmiina tuotantokeittiöstä arkisin. Palvelukeittiössä kypsennetään lounaan energialisäkkeet sekä kuumennetaan palatuotteet. Viikonloppuisin palvelukeittiössä valmistetaan aamupalaa, kuumennetaan lounasta sekä päivällistä sekä myös iltapalaa valmistetaan. Ruoankuljetuslaatikoita saatetaan käyttää tarvittaessa elintarvikkeiden kuljetukseen. Ruokat kuljetetaan lämpövaunuissa/ kylmävaunussa palvelukeittiölle. Kuljetusvaunuille tulee olla pistoke ja paikka keittiössä. Ruokasali sijainti heti keittiön vieressä. Ruokasaliin tulee matala tarjoilulinjasto. Mahdollisesti pienimmät asiakkaat syövät omalla osastolla.

Maidot ja leivät toimitetaan suoraan toimittajalta keittiölle. Tavaraliikenteessä tulee huomioida esteetön pääsy keittiölle, ns. lastauslaituri/ huolto-ovi alueella huomioitava luiskat ja riittävä korkeus katetulla alueella.

Laitteiden yläpuolelle tulevien huvien tulee olla riittävän isoja, jotta höyryt ohjautuisivat huvan sisäpuolelle.

Tuulikaapin tulee olla riittävän tilava ja tavarantoimitustilassa huomioitava, että mustille lämpölaatikoille tulee olla pöytä/hyllytasoa. Kuiva-ainevaraston oven tulisi olla liukuovi. Kuiva-ainevaraston hyllyjen materiaalissa on huomioitu ergonomia, materiaali helposti puhdistettavaa. Erilaisten ruoan valmistus astioiden, GN-vuokien säilytykset tulee olla huomioitu keittiösuunnittelussa. Säädetävät ja liikuteltavat RST-nostopöydät keittiössä lisäävät ergonomisia työasentoja ja keittiön muunneltavuutta.

Käsienpesupaikkoja tulee olla vähintään 2 kpl, elektronisella hanalla (keittiössä ja astiapesun puhtaan pään lähellä). Lukittava siivousvarasto vesipisteellä, kaatoaltaalla ja lattiakaivolla. Siivousvälineiden huolto tulee huomioida siivousvaraston suunnittelussa.

Astiahuollossa tulee huomioida äänieritys, niin keittiön kuin ruokasalin puolella, sekä riittävän pitkä puhtaan pään rullarata. Keittiössä tulee olla hygienia-alakatto sekä ikkuna. Valoisa keittiö, ei korkeita väliseiniä keskellä keittiössä. Keittiön ovien tulee olla

äänieristettyjä lujitemuovioivia. Keittiössä tulee olla hyvä ilmastointi, huomioitava myös tarvittaessa kesäisin viilennys.

Jätekatos oltava keittiön läheisyydessä. Kuljetuslaatikoille oma säilytysvarasto (maitorullakot, leipälaatikot ym.) suojassa haittaeläimiltä (linnut jyräjät) lähellä ulko-ovea.

Keittiöhenkilökunnan sosiaalitilat tulee sijaita siten, että siviilivaatteissa ei kuljeta keittiön läpi, eikä työkengissä kuljeta tuulikaapin tai muun eteistilan läpi, joissa liikutaan ulkokengissä. Wc-tila (vain keittiöhenkilökunnan käytössä), tämä tulee olla omavalvonnan näkökulmasta kahden oven takana. Sosiaalitila, lukolliset pukukaapit 2–3 kpl. Pukukaappien tulee olla väliseinällisiä, kahteen osaan jaettu (siviili ja työvaatteet). Sosiaalitiloissa tulee olla myös suihkutila.

Toimistotila tulisi sijoittaa niin, että se on myös puhtauspalvelun käytössä, mutta sijainnissa tulee huomioida, että se on lähellä keittiötä.

7.6. Henkilökunnan tilat

7.6.1. Toimistotilat

Henkilökunnalle tulee olla 3 kpl erillisiä toimistohuoneita, joissa jokaisessa on tietokoneyhteydet kahdelle työntekijälle. Yksi toimistotiloista on sijoitettava vuorohoitoryhmien lepohuoneiden yhteyteen. Tilojen tulee olla hyvin äänieristettyjä. Toimistotilan tulee mahdollistaa yhdessä suunnittelun sekä hiljaisen työn.

Päiväkodin johtajan huoneen tulee olla suurempia päiväkodin piha-alueelle avautuvia toimistohuoneita, joissa hoidetaan hallintoon liittyviä töitä sekä järjestetään henkilöstön ja asiakkaiden tapaamisia.

7.6.2. Taukotila

Taukotila toimii henkilökunnan levähdyspaikkana. Taukotilasta tulisi olla kulku henkilökunnalle tarkoitetulle pihaterassille/ parvekkeelle. Tilassa tulee olla pienkeittiö ruoan lämmittämiseen. Pienkeittiö tulee varustaa astianpesukoneella, pakastelokerollisella jääkaapilla, mikroaaltouunilla ja vesipisteellä.

7.6.3. Sosiaalitilat

Henkilökunta kulkee rakennukseen oman sisäänkäynnin kautta, jonka yhteydessä ovat myös sosiaalitilat. Henkilökunnan sosiaalitilat käsittävät pukuhuoneet naisille ja miehille sekä wc- ja suihkutilat. Naisten pukuhuone tulee varustaa kahdella wc-tilalla ja miesten pukuhuone yhdellä. Henkilökunnan sosiaalitilat tulee sijoittaa lähelle ryhmätiloja. Jos sosiaalitilat sijoittuvat kauemmaksi, tulee ryhmän läheisyydessä olla säilytystilaa henkilökunnan ulkovaatteille sekä henkilökunnan wc-tila. Kaksikerroksisessa ratkaisussa tulee toiseen kerrokseen sijoittaa vähintään kaksi henkilökunnan wc-tilaa. Myös vuorohoidon läheisyyteen tulee sijoittaa henkilökunnalle tarkoitettu wc-tila.

Naisille ja miehille tulee olla omat sosiaalitilat, joihin pukulokerikkoja 45 + 10. Lisäksi vaihtuvia työntekijöitä varten tulee olla laukkulokeroita ja vaatenaulakoita. Pukuhuonetilat varustetaan kuivauskaapeilla.

7.7. Ylläpidon tilat

Puhtauspalveluiden ja jätehuollon toiminnallisuus Kaunisnurmen päiväkodissa ja vaikutus ylläpidon kustannuksiin on esitetty liitteenä olevassa asiakirjassa. (Liite 10)

7.7.1. Jätteenlajittelu

Jätehuoltotilat tulee sijoittaa huoltopihalle lähelle keittiön ja siivouskeskuksen sisäänkäyntiä. Jätehuolto tulee toteuttaa laajaa kierrätystä hyödyntäen. Jäteastioita tulee olla riittävä määrä, jotta tyhjennysvälit pysyvät maltillisina. Kukin jäteastia tulee voida tyhjentää muita astioita siirtämättä. Jätetila tulee varustaa seuraavilla jäteastioilla:

- biojäte 2 kpl (240 l/ astia)
- biojäte 1 kpl (140 l)
- loppujäte 4 kpl (600 l/ astia)
- muovipakkaus 2 kpl (240 l/ astia)
- keräyspaperi 2 kpl (240 l/ astia)
- kartonki/ pahvi 1 kpl (600 l)
- lasi 1 kpl (140 l)
- metalli 1 kpl (240 l)

Jätetilaan tulisi päästä suoraan ilman kynnyksiä, portaita tai muita esteitä. Jätetilan tulee olla lukittava ja oviaukon tulee olla riittävän leveä, vähintään 40 cm leveämpi kuin levein jäteastia. Jätetilan ovi tulee varustaa aukipitolaitteella ja potkupelleillä.

Jätetilan paloturvallisuus tulee huomioida. Rakennukseen kiinteästi liittyvän jätehuoneen, katoksen/ lastauslaiturin osastoinnissa tulee noudattaa palomääräyksiä ja paikallisen paloviranomaisen ohjeita.

Jätehuollon suunnittelussa tulee noudattaa Kymen jätelautakunnan jätehuoltomääräyksiä.

7.7.2. Siivous- ja vaatehuollon tilat

Siivouskeskus tulee sijoittaa keskeiselle ja helposti saavutettavalle paikalle vaatehuoltokeskuksen ja hissien läheisyyteen sekä lyhyen kulkuyhteyden päähän jätetiloista. Siivouskeskuksesta tulee löytyä pesu- ja säilytystilaa sekä paikat siivousvälineille. Siivouskeskuksen lisäksi rakennukseen tulee sijoittaa eri siivouslohkoja palvelevia täydennys- ja pikahuoltopisteinä toimivia pienempiä siivoustiloja.

Siivouskeskuksen ja vaatehuoltotilan yhteydessä tulee olla riittävästi varasto- / säilytystilaa käsipaperi- ja wc-paperisäkeille, nenäliinoille sekä hygieniaan ja siivoukseen käytettäville aineille.

Vaatehuoltotila tulisi sijoittaa mahdollisimman lähelle huoltoliikenteen ovea.

Vaatehuoltotilaan tulee varata välineet ja työskentelytilaa pyykinpesuun, kuivatukseen, silitykseen ja ompeluun. Vaatehuoltokeskukseen on varattava säilytystilaa päiväkodin tekstiileille, pöytäliinoille ja verhoille. Puhtaille ja likaisille pyykeille tulee varata erilliset paikat. Vaatehuoltotila tulee varustaan kahdella pyykinpesukoneella, kahdella kuivausrummulla sekä lelujen pesukoneella.

Siivous- ja vaatehuoltotiloihin tulevien koneiden tulee olla ammattikäyttöön tarkoitettuja koneita.

7.7.3. Kiinteistönhoidon tilat

Kiinteistönhoitaja tarvitsee kohteeseen varastotilan, jossa voidaan säilyttää mm. lamppuja, varaosia ja työkaluja, joita kiinteistönhoitaja tarvitsee työn suorittamiseen.

Tekninen tila on luontevinta sijoittaa lähelle olemassa olevaa kaukolämpö- ja vesiliittymää. IV-konehuone on esitetty sijoitettavaksi toiseen kerrokseen. IV-konehuone tulee olla helposti saavutettavissa sisäporrasyhteyden kautta. Konehuoneeseen tulee suunnitella myös riittävät haalausaukot, joiden kautta nostimia/kurottajia apuna käyttäen voidaan uusia ja huoltaa ilmanvaihtokoneen suurempia osia.

7.8. VSS-tilat

Hankkeen koko edellyttää väestönsuojan rakentamista. Väestönsuojat tulee sijoittaa siten, että tilat ovat normaalioloissa aktiivikäytössä.

Väestönsuojat tulee mitoittaa ensisijaisesti henkilöperusteisesti rakennuksessa yhtä aikaa oleskelevien lasten lukumäärän mukaan. Tällä perusteella varsinaista suojatilaa tarvitaan $210 \times 0,75 \text{ m}^2 / \text{henkilö} = 157,5 \text{ m}^2$.

Väestönsuojatilojen sijoittelua ja normaaliajan käyttöä tulee tutkia tarkemmin varsinaisen suunnitteluvaiheen yhteydessä.

8. RAKENNUSTEKNISET SUUNNITTELUPERUSTEET

8.1. Yleistä

Kohteen tarkemmat rakennustekniset suunnitteluohjeet on esitetty Tekniset vaatimukset -asiakirjassa (Liite 11).

Suunnittelussa on noudatettava voimassa olevia määräyksiä, asetuksia ja ohjeita sekä paikallisten viranomaisten antamia ohjeita. Suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota tilojen hyvään huoneakustiikkaan, ergonomisuuteen sekä esteettömyyteen. Kaikkien tilojen ja rakenteiden suunnittelussa ja toteutuksessa tulee huolehtia mahdollisimman hyvästä äänenvaimennuksesta ja tilojen välisestä ääneneristävyydestä. Käyttötiloissa tulee lähtökohtaisesti olla akustoivaa pintaa vähintään 110 % tilan lattiapinta-alasta.

Pintojen, pinnoitteiden ja päällysteiden tulee olla julkisiin tiloihin soveltuvia, kunkin tilan käyttötarkoitusta vastaavia materiaaleja.

Märkätilojen seinien ja lattioiden vedeneristykset toteutetaan noudattaen voimassa

olevia määräyksiä ja RIL:in Rakennusten veden- ja kosteudeneristysohjeita. Vedeneristyksessä tulee käyttää sertifioituja vedeneristystarvikkeita. Rakennustekniset ratkaisut tarkennetaan varsinaisen suunnitteluvaiheen yhteydessä.

Päiväkotirakennuksen paloluokka tulee olemaan P1, palokuorma < 600 MJ/ m². Kantavat rakenteet, osastoivat rakennusosat ja pintakerrokset 848/ 2017 Ympäristöministeriön asetuksen rakennuksen paloturvallisuudesta mukaan. Rakennus varustetaan automaattisella sammutuslaitteistolla, paikallisen paloviranomaisen ohjeen mukaisella alkusammutuskalustolla sekä hätäkeskukseen kytketyllä paloilmoinnilla. Rakennus tulee varustaa riittävällä määrällä poistumisteitä.

8.2. Piha, pihavarusteet ja -rakenteet

Kaikkien ulkotilakalusteiden ja -varusteiden tulee olla käyttötarkoitukseen soveltuvia ja kiinteästi asennettuja. Leikkivälineiden tulee olla kestäviä, myrkyttömiä, lasten ikätason mukaisia ja käyttöturvallisia. Leikkivälineiden valinnassa tulee huomioida leikkivälineiden käytön mahdollisuudet myös eri vuodenaikoina. Leikkialueilla on käytettävä turvallisuus-normien mukaista, iskuja vaimentamaa turva-alustaa. Leikkivälinealueiden turva-alustat tulee toteuttaa siten, että alustojen laajuus ja paksuus vastaava kulloisenkin leikkivälineen vaatimuksia. Turva-alustojen tulee olla pitkäikäisiä, esteettäviä, helposti huollettavia eivätkä aiheuta hiekan ja tomun kulkeutumista sisätiloihin.

Piha-alueella käytettävissä pintamateriaaleissa tulee ottaa huomioon turvallisuus, ekologisuus ja kulutuksenkestävyys. Sisäänkäyntien yhteydessä tulee käyttää betonikiveystä, asfalttia tai muuta vastaavaa kovaa materiaalia estämään hiekan kulkeutumisen sisätiloihin. Aidatulla pelikentällä käytetään tekonurmea.

Piha-alueella tulee olla monipuolisesti kasveja kuten puita, pensaita ja mahdollisuuksien mukaan myös hyötykasveja. Viherrakenteiden suunnittelussa ja rakennustyössä on noudatettava päiväkotipihoja koskevia ohjeita ja määräyksiä. Kasvien tulee olla myrkyttömiä ja allergisoimattomia. Olemassa olevaa vanhaa puustoa tulee säilyttää mahdollisimman paljon.

Päiväkodin piha-alue tulee aidata 1400 mm korkealla aidalla, jonka ali ei pääse ryömimään. Käyntiporttien tulee olla vähintään 1200 mm leveitä ja huoltoajoporttien 3600 mm (huoltoajoneuvolla on päästävä kaikille pihan pääreiteille). Porttien salpauksen tulee olla sellaiset, etteivät lapset saa niitä helposti auki.

8.3. Runkorakenteet

Rakennuksen perustukset tehdään suunnitteluvaiheessa tehtävien rakennesuunnitelmien mukaisesti. Tontista on tehty pohjatutkimus- ja perustamistapalausunto alustavaa perustamissuunnittelua, rakentamisen suunnittelua ja hankevaiheen kustannustarkastelua varten. Pohjatutkimus- ja perustamislausekunta on hankesuunnitelman liitteenä (Liite 12).

Rakennuksen alin lattiakorko tulee määritellä yhdessä geoteknisen suunnittelijan

kanssa, jotta tontille saadaan sovitettua kosteusteknisesti ja käytön kannalta toimiva kokonaisuus.

8.4. Julkisivu ja vesikate

Uuden päiväkotirakennuksen suunnittelussa tulee ottaa huomioon, että rakennuksen korkeuden, kattomuodon ja -kaltevuuden, julkisivujen mittasuhteiden ja julkisivumateriaalien sekä väri- ja kateaineiden tulee soveltua lähiympäristön pienimittakaavaiseen kaupunkikuvaan.

Uuden päiväkotirakennuksen julkisivumateriaalien tulee olla korkeatasoisia ja kestäviä. Julkisivumateriaalien valinnassa tulee huomioida huollon helppous, pitkä huoltoväli ja julkisivujen puhtaanapito sekä ilkivallalta suojaaminen. Julkisivujen pintamateriaali tarkentuu suunnittelun edetessä.

Rakennuksen vesikaton tulee olla pitkällä räystäällä varustettu harjakatto. Katemateriaalin tulee olla punainen pelti. Vesikatto tulee varustaa määräysten mukaisilla vesikattovarusteilla. Lasikattoja tai kattoikkunoita ei sallita rakenteen vuotoherkkyyden vuoksi. Katon tarkempi muoto tarkentuu suunnittelun edetessä.

Vesikaton sadevedet tulee ohjata ulkopuolisella vedenpoistolla hallitusti sadevesiviemäriin. Sadeveden poistoputket tulee maantasokerroksessa tehdä tavallista vahvemmassa pelistä.

8.5. Sisäseinät

Väliseinät tehdään yleensä levyrakenteisina käyttäen iskunkestäviä kuituvahvistettuja kipsilevyjä. Märkätilojen seinärakenteet tehdään muurattuina rakenteina tai tilaajan hyväksymää sertifioitua kosteudenkestävää levytystä ja teräsrankoja käyttäen. Märkätilojen seinäpinnat tulee vedeneristää ja laatoittaa kauttaaltaan.

Väliseinien ääneneristävyys tulee toteuttaa noudattaen Ympäristöministeriön ohjetta rakennuksen ääniympäristöstä. Liikunta- ja musiikkitiloissa sekä tiloissa, joissa tapahtuu äänekästä toimintaa tai käytetään äänekkeitä laitteita, tulee käyttää erityisiä rakenteita ja pintoja riittävän ääneneristävyuden saavuttamiseksi.

Palo-osastoinnit tulee tehdä paloviranomaisten antamien ohjeiden mukaisesti.

Siirtoseinien tulee olla kulloiseenkin tilaan soveltuvia, ääniluokaltaan kyseisiä tiloja palvelevia helppokäyttöisiä siirtoseiniä. Malli on hyväksyttävä tilaajalla.

8.6. Lattiat

Lattioiden rakenteet ja pintamateriaalit suunnitellaan varsinaisessa suunnitteluvaiheessa. Lattiapintamateriaaleja valittaessa tulee kunkin tilan erityisominaisuudet, siivottavuus, esteettömyys sekä tilojen akustiikka ottaa huomioon. Pintamateriaalien tulee olla julkisiin tiloihin tarkoitettuja, kovaa kulutusta kestäviä, helppohoitaisia sekä M1-luokan päästö-vaatimukset täyttäviä pinnoitteita. Lattiapinta ei saa olla märkänäkään liukas tai voimakkaasti kiiltävä. Kuvioinnin tulee olla selkeä ja

rauhallinen eikä saa aiheuttaa virheaistimuksia.

Monitoimitilan lattian tulee olla päiväkotiliikuntaan soveltuva, turvallinen ja kestävä. Keittiön lattiassa käytetään akryylibetonia tai muuta suurtalouskeittiöön soveltuvaa hygieenistä, helposti puhdistettavaa lattiapinnoitetta.

Lattiakaivolla varustettujen tilojen lattioiden pintarakenteisiin tulee suunnitella riittävät kallistukset veden poistamiseksi. Keittiön lattiakaivojen sijoittelussa on huomioitava työskentelypisteiden työergonomia.

Kaikkien lattiapinnoitteiden tulee ulottaa myös kiinteiden kalusteiden alle. Jalkalistat lattiamateriaalin mukaisesti.

8.7. Katot

Yleensä kaikki sisäkatot ovat pölyä keräämättömiä umpinaisia absorptioluokan A alakattoja. Alakattojen tyypit valitaan varsinaisessa suunnitteluvaiheessa kunkin tilan käyttötarkoitukseen sopivaksi. Kaikki talotekniset järjestelmät sijoitetaan alakattojen yläpuolelle.

8.8. Ikkunat

Rakennuksen oleskelu- ja työskentelytiloissa tulee olla reilusti ikkunapinta-alaa riittävän luonnonvalon saavuttamiseksi. Ikkunoiden alareunan korko on suunniteltava siten, että myös istuvilla lapsilla on näkymä ulos.

Ikkunoina käytetään lähtökohtaisesti puualumiini-ikkunoita. Ikkunoiden lasirakenteen tulee estää aurinkoenergian läpäisyn mahdollisimman tehokkaasti. Ikkunat varustetaan ikkunaväliin asennettavilla sälekaihtimilla. Lepohuoneiden, ruokalan, salin ja aulatilán ikkunat varustetaan lisäksi pimennysverhoilla.

Tiloissa tulee käyttää mahdollisimman paljon väliseinäikkunoita. Lasiseinät ovat ääneneristettyjä puu- tai alumiiniprofiilirakenteisia. Lasituksissa tulee käyttää ääniluokituksen ja määräysten mukaista laminoitua turvalasia sekä törmäystä ehkäiseviä teippauksia.

8.9. Ovet

Ulko-ovet yleensä lämpöeristettyjä lasiaukollisia profiilirakenteisia alumiiniovina. Lukitus toteutetaan tilaajan ohjeiden mukaisesti kulunvalvotuin sähkölukoin. Osa ulko-ovista ja käytävätiloihin tulevat väliovet tulee varustaa esteettömyysviautomaatiikalla ja kyynärpainikkeilla.

Väliovet vakiovalmisteisia äänieristettyjä, kovaa kulutusta kestäviä päiväkotitiloihin soveltuvia julkisen tilan väliovia. Väliovet yleensä liukuovia. Siellä missä liukuoven ääneneristävyys ei tilan vaatimuksiin ole riittävä, tulee ovena käyttää ääniluokiteltua saranoitua laakaovea. Pesutilojen ja keittiön ovien tulee olla roiskevettä kestäviä lujitemuoviovia.

Paljeovet ääneneristäviä, kovaa kulutusta kestäviä päiväkotitiloihin soveltuvia, tilaajan hyväksymiä lukittavia ovia.

Kulkureittien tulee olla esteettömiä. Ovet pyritään tekemään kynnyksettä käyttäen tarvittaessa laskeutuvia tiivistemekanismitynnyksiä.

Osastoivat väliovet varustetaan aukipitolaitteella ja automaattisella palonsulku-järjestelmällä tai esteettömyyssoviautomaatiikalla ja kyynärpainikkeilla suunnitteluvaiheessa tarkemmin tehtävien suunnitelmien mukaisesti.

Kaikki ovet tulee varustaa sormisuojuilla.

8.10. Kalusteet, varusteet ja laitteet

Kalusteista ja varusteista tehdään suunnitelmat varsinaisen suunnittelutyön yhteydessä. Tilojen kiintokalusteiden tulee olla ergonomisia, tarvittaessa korkeussäädettäviä (esim. wc-tilojen hoitopöydät), kovaa kulutusta kestäviä, helposti puhtaana pidettäviä ja esteettisesti päiväkotiympäristöön soveltuvia julkisten tilojen kalusteita.

Tilakohtaisesti listatut laitteet ovat suosituksia toimintatavan, laadun, koon, varustelun yms. suhteen. Näiden sijasta voidaan käyttää muita vastaavia laitteita, jotka kuitenkin on hyväksyttävä rakennuttajalla.

Kotialueiden märkäeteiset (10 kpl):

- suurikapasiteettinen kondenssikuivauskaappi 3000x900 mm, Esteri Modulo 3
- hormiliitännällinen kuivauskaappi 600x600 mm, Esteri KK 62 P

Kotialueiden leikkihuoneet (10 kpl):

- lämpölevy 800x500 mm, Metos
- kylmälevy 300x500 mm, Metos

Pienkeittiö:

- liesi keraamisella keittotasolla, leveys 600 mm, UPO LK61TG1V
- liesituuletin, leveys 600 mm, Electrolux LFU316W
- mikroaaltouuni, Electrolux EMS21400W

Taukotila:

- jääkaappi/ pakastin, leveys 600 mm, kokonaistilavuus min. 300 l, UPO NRF65EW
- astianpesukone pikaohjelmalla, leveys 600 mm, Miele G 5000 U Active
- mikroaaltouuni, Electrolux EMS21400W

Siivouskeskus:

- jalustaan integroitu moppipesukone + poistovesiallas ja irrotettava nukkasiehi jalustassa, Miele PW5064 Mopstar 60
- Miele PFD407 pesuautomaatti, muovilelut
- jalustaan integroitu kondensoiva kuivausrumpu, Miele PT5135 C

- kondenssikuivauskaappi, Esteri Föhn 61

Vaatehuolto:

- pesutorni; pesukone ja kuivausrumpu ammattikäyttöön 2 kpl
 - pesukone Miele WCE330 PWash
 - kuivausrumpu Miele TCE530WP
 - torniasennussarja Miele WTV501
- astianpesukone 300 mm korkealla jalustalla lelujen pesuun, Miele Professional PG8059 varustettuna koreilla U503 ja U505
- kondenssikuivauskaappi, Esteri Föhn 61

Henkilökunnan pukuhuoneet (2 kpl):

- kondenssikuivauskaappi, Esteri Föhn 61

Keittiön ja ruokailutilan kalusteiden, varusteiden ja laitteiden tulee olla suurkeittiöihin tarkoitettuja rst-kalusteita. Keittiön ja ruokailutilan laiteluettelo on hankesuunnitelman liitteenä. (Liite 13)

8.11. Hissit sekä muut koneet ja laitteet

Rakennus varustetaan hissillä. Esteetön hissi tulee sijoittaa rakennukseen keskeisesti siten, että se mahdollistaa esteettömän kulun rakennuksen kaikille tasoille. Hissi tulee mitoittaa siten, että hissiin mahtuu happipullollisen pyörätuolin lisäksi avustaja. Hissiä käytetään henkilöliikenteen lisäksi mm. Euro-lavojen, siivouskoneen ja siivouskärryjen kuljetukseen.

9. LVIA-JÄRJESTELMIEN SUUNNITTELUPERUSTEET

Kohteen LVIA-järjestelmien kuvaus on esitetty erillisessä Tekniset vaatimukset - liitteessä. (Liite 11)

LVI- ja RAU-suunnitteluohjeet (Liitteet 15 ja 16) ovat hankesuunnitelman liitteenä.

9.1. SÄHKÖ- ja AV -JÄRJESTELMIEN SUUNNITTELU PERUSTEET

Kohteen sähköjärjestelmien kuvaus on esitetty erillisessä Tekniset vaatimukset - liitteessä. (Liite 11)

Sähkösuunnitteluohjeet (Liite 17) ja AV-suunnitteluohjeet ovat liitteenä (Liite 18).

10. HANKKEEN LAAJUUS, TILATEHOKKUUDET JA KÄYTETYT PINTA-ALAKÄSITTEET

Uuden päiväkodin laajuustiedot

- hyötyala: 1759 m^2
- huoneistoala: 2050 m^2

- bruttoala: 2465 brm²

Uuden päiväkotirakennuksen tilatehokkuus on 8,4 hym²/ lapsi.

Pinta-alakäsitteitä:

hum ²	HUONEALA = huoneen pinta-ala, jonka rajoina huonetta ympäröivien seinien pinnat tai niiden ajateltu jatke. Huonealojen yhteenlaskettua huonealaa (nettoala) käytetään mm. kustannusarvion laatimisen yhteydessä.
hym ²	HYÖTYALA = ohjelma-ala. Suunnitelmasta tai rakennuksesta mitattu, toimintaan tarvittavien, huoneiden ja tilojen pinta-ala. Hyötyalaan ei lasketa käytävien, porrashuoneiden, tuulikaappien yms. sisäisen liikenteen tiloja. Aulat ovat tapauskohtaisia, riippuen siitä ovatko osa hyötyalaa (esim. oppimisympäristöä) vai eivät. Auloissa on myös huomioitava sisäisen liikenteen kulkuväylät vähentävästi, vaikka aula muuten laskettaisiinkin mukaan hyötyalaan.
htm ²	HUONEISTOALA = hyötyala (ohjelma-ala) + käytävät, kevyet väliseinät ja sisäiset portaat. Huoneistoalaan ei lasketa teknisiä tiloja.
kem ²	KERROSALA = Käytettävissä oleva tai käytetty rakennusoikeus. Tontin tai rakennuspaikan kerrosalalla tarkoitetaan sille rakennettaviksi sallittujen rakennusten yhteenlaskettua kerrosalaa. Rakennuksen kerrosalaan luetaan kerrosten alat ulkoseinien ulkopinnan mukaan laskettuina ja se kellari-kerroksen tai ullakon ala, johon sijoitetaan tai voidaan niiden tilojen sijainnista, yhteyksistä, koosta, valoisuudesta ja muista ominaisuuksista päätellen sijoittaa rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja. 1.1.2000 jälkeen vahvistetuissa asemakaavoissa kerrosalan saa ylittää ulkoseinän yli 250 mm paksuuden osalta. Kerrosalan käsitettä käytetään kaavoituksessa, rakennusluvista, kiinteistöjen arvokirjoissa, jne.
brm ²	BRUTTOALA = Kuvaa rakennuksen koko laajuutta ulkoseinien ulkopintaan asti. Bruttoalaan lasketaan hyötyala + käytävät, porrashuoneet, tuulikaapit, sisäisen liikenteen tilat, tekniset tilat, vss-tilat, hormien alat sekä rakenteiden alat. Bruttoalaa käytetään hankkeen laajuuden määrittelyssä ja kustannus-laskennassa.

11. KUSTANNUSARVIO JA HANKETALOUS

11.1. Tonttikustannukset

Kaupunki omistaa tontin, maanhankintaa ei tarvitse tehdä. Tonttiin ei myöskään muuten kohdistu tiedossa olevia erityisiä ennakoimattomia kustannuksia.

11.2. Rakentamiskustannukset

Hankkeen rakentamiselle on laadittu tavoitehinta-arvio, joka perustuu kustannusarviolaskentaohjelman oletuksiin sekä hankesuunnitelman tilaohjelmaan, tilakaavioon sekä tontinkäyttösuunnitelmaan. Tavoitehinta-arvio liitteenä (Liite 14).

Tavoitearvion on laskenut Insinööritoimisto Metsärinne Oy (03/2024). Tavoitehinta-arvio on 7.987.000,00 € (alv.0 %).

11.3. Käyttökustannukset

Käyttökustannukset sidotaan rakentamisen toteutuneeseen kustannukseen. Investoinnin käyttötalousvaikutukset on esitetty liitteessä (Liite 19).

Käyttökustannusten vaikutuksia arvioitaessa on huomioitu myös palvelun käyttötaloussäästöt, jotka syntyvät toimipisteiden yhdistyessä.

Uusissa kohteissa sisäinen vuokra koostuu ylläpito - ja pääomavuokrista.

- Ylläpitovuokraan sisältyy yleensä hallinto-, kunnossapito-, vakuutus-, kiinteistönhoito-, jätehuolto-, ulkoalueiden hoito-, teknisten järjestelmien huolto-, sähkö-, lämmitys-, vesi-, jätevesi- ja siivouskulut.
- Pääomavuokraan sisältyy rakennuksen korjaus, -vastike, pääoman tuottovaatimuksen mukainen korko ja maanvuokra.

Alustavan vuokralaskelman mukaisesti vuokrat (2024 tasossa) ovat seuraavat:

Pääomavuokra (varhaisopetus) = 479 476,00 €/vuosi

Pääomavuokra (ruokapalvelut) = 31 799,00 €/vuosi

Ylläpitovuokra (varhaisopetus) = 242 439,00 €/vuosi

Ylläpitovuokra (ruokapalvelut) = 16 079,00 €/vuosi

11.4. Väistötilojen kustannukset

Hankkeen yhteydessä ei ole tarvetta väistötiloille, joten väistötilakustannuksia ei tule.

11.5. Muut kustannukset

Irtokalusteet arvio 125 000€.

11.6. Hankkeen rahoitus

Taloushallinto on ehdottanut, että rahoitus toteutetaan leasing-rahoituksena. Hallintosäännön mukaisesti päätös rahoituksesta tehdään kaupunginhallituksessa.

12. HANKKIEEN TOTEUTUS JA YLLÄPITOVASTUUT

12.1. Toteutus, urakkamuoto

Kohde toteutetaan jaettuna urakkana, jossa kaikki urakkamuodot (rakennus-, LVI-, sähkö- ja automaatiourakka) kilpailutetaan erikseen. Tällä mahdollistetaan paikallisten urakoitsijoiden osallistuminen mukaan tarjouskilpailuun. Rakennusurakoitsija tulee

toimimaan kohteen pääurakoitsijana ja muut urakoitsijat alistetaan sivu-urakoina pääurakoitsijan alaisuuteen.

12.2 Ylläpitovastuu

Lähtökohtaisesti siivous, kiinteistönhoito ja kunnossapito hankitaan kohteeseen ulkoisena palveluna.

13. HANKKEEN AIKATAULU JA VAIHEISTUS

Hankkeen kilpailutus toteutetaan välittömästi hankesuunnitelman poliittisten hyväksyntöjen jälkeen.

Suunnittelun aloittaminen syksyllä 2024 ja rakentamisen aloituksen tavoitteena kesä 2025 ja valmistuminen 2026. Hankkeen aikataulu varmentuu suunnittelun edetessä. Uuden päiväkodin valmistumisen tavoitteena kesä/syksy 2026.

14. HANKKEEN RISKIT

Kustannukset

Hankkeen riskinä ovat maailman yleisestä energia-, talous- ja Ukrainan sotatilanteesta johtuvat kustannus- ja aikatauluriskit. Tuotanto- ja kuljetusongelmat voivat aiheuttaa ongelmia tai lähiaikoina tapahtuvat radikaalit muutokset Euroopan sotatilanteen vuoksi päättymisen tai laajentuminen.

Kustannuksia on arvioitu tämän hetkisen korkotaso kehityksen mukaan ja hankkeen lopullinen kustannusarvio toteutuessaan tarkentuu. Esitetyt kustannukset ovat tämän hetken kustannustason mukaisia.

Toteutus, hankinta ja tuotanto

Ristiriidat tarjouspyynnöissä /sopimusasiakirjoissa. Määritetään selkeät urakkarajat tilaajan ja urakoitsijan välillä. Tarjouspyyntöaineiston sisältö laaditaan huolellisesti. Ristiriidat tilaajan/käyttäjien hankintojen ja rakennusurakan toteutuksen kanssa. Rakentamisen aikaiseen valvontaan otetaan tarvittaessa ulkopuolisia konsultteja.