

TEERENPESÄ PÄIVÄKOTI TARVESELVITYS



Kajaanin
kaupunki

Tilakeskus 31.10.2022

TIIVISTELMÄ	3
1 NYKYTILANTEEN ANALYYSI	4
1.1 TOIMINNAN KUVAUS	4
1.2 TARPEEN KUVAUS	4
2 TOIMINNAN TARPEET	4
2.1 MÄNTYLÄN PÄIVÄKOTI NYKYTILANTEEN KUVAUS	4
2.2 TOIMINNAN KEHITYSENNUSTE	5
2.3 VAIHTOEHTOISET KÄYTTÖTARPEET	5
2.4 TILANTARVE	5
2.5 VAIHTOEHTOISET TOIMITILAT	8
3 RAKENNUSHANKE	8
3.1 ASEMAKAAVA	8
3.2 TONTTI	8
3.3 LIIKENNEYHTEYDET	9
3.4 KIINTEISTÖSTRATEGIA	9
3.5 MUU TOIMINTA TONTILLA	9
3.6 SUUNNITTELU JA RAKENNUTTAMINEN	9
4 TUKIPALVELUJEN TARVE	9
4.1 ATERIA JA PUHTAANAPITO	9
4.2 VÄISTÖTILAT	10
5 RAKENTAMISEN KUSTANNUKSET JA VUOKRA-ARVIO	10
5.1 TILAKUSTANNUKSET	10
5.2 TOIMINNAN KUSTANNUKSET	10
5.3 ENSIKERTAINEN KALUSTAMINEN	10
6 HANKKEEN AIKATAULU	10
7 RAKENNUSHANKKEELLE ASETETTAVIA TEKNISIÄ TAVOITTEITA	11
7.1 TEKNISET OLOSUHDEVAATIMUKSET	11
7.2 YLEISIÄ VAATIMUKSIA SUUNNITTELUUN	11
8 PURETTAVAT RAKENNUKSET	13
9 VAIKUTUSTEN JA RISKIEN ARVIOINTI	13
10 VIITESUUNNITELMAT	13
11 RAHOITUSSUUNNITELMA	13
12 ESITYS HANKKEEN LAAJUUDESTA SEKÄ TOTEUTUS- JA HALLINTAMUODOSTA	13

Tiivistelmä

Tässä tarveselvityksessä on selvitetty Mäntylän päiväkodin nykytilaa, sekä on selvitetty kokonaan uuden päiväkodin rakentamista.

Mäntylän päiväkoti on rakennettu 1950 -luvun lopussa ja on se on tullut peruskorjauksen tarpeeseen. Osassa päiväkodin rakenteista on havaittu vikoja, joiden korjaamiset ovat laajoja. Päiväkodin nykyisen tontin nouto- ja jättöalueet ovat huonot.

Mäntylän päiväkodin korjaukset ovat mittavat ja korjausaste nousee nousee korkeaksi, niin ratkaisuksi lähdettiin pohtimaan kokonaan uuden rakennuksen tekemistä uuteen paikkaan. Päiväkodin paikaksi valikoitui Soidinsuon koulun kenttä, joka on sijainnin puolesta hyvin soveltuva paikka.

Soidinsuon koulu on suunniteltu lakkautettavaksi vuoden 2026 elokuun alkuun mennessä. Uusi päiväkoti on tarkoitus suunnitella vuoden 2023 aikana ja kilpailuttaa urakat. Rakentamistyöt olisi tarkoitus aloittaa keväällä 2024 ja rakennus täysin valmis ja käyttöön otettavissa elokuuhun 2025 mennessä.

Soidinsuon koulu ja päiväkoti olisivat noin vuoden yhtä aikaa samalla tontilla. Päiväkodin toiminta vaikeuttaa koulun urheilukentän toimintaa, mutta tilapäinen kenttä pyritään tekemään koulun tontille.

Uuden päiväkodin kustannukset tulisi huomioida vuosien 2024-2025 talourarvioihin ja suunnittelumääräraha vuodella 2023.

Käyttäjäkustannukset ja tilojen ensikertainen kalustaminen on arvioitu tässä tarveselvityksessä ja ne tulee huomioida suunnitelmavuosille.

Uudella päiväkodilla Kajaanin Kaupungin varhaiskasvatus vastaa tulevaisuuden haasteisiin päiväkotiverkoston osalta ja vastaa laissa veloitettuun varhaiskasvatuksen järjestämisveloitteeseen. Tässä tarvesuunnitelmassa esitetään rakennettavaksi viisiryhmäinen päiväkoti vastaamaan tulevaisuuden tarpeita varhaiskasvatuksen osalta.

Työryhmä antoi haankkeen projektinimeksi Teerenpesä.

1 NYKYTILANTEEN ANALYYSI

1.1 Toiminnan kuvaus

Varhaiskasvatus ja esiopetus

Varhaiskasvatustalakiin perustuen kunnan on järjestettävä varhaiskasvatusta siinä laajuudessa kuin kunnassa esiintyvä tarve edellyttää. Varhaiskasvatusta järjestetään kunnan omana toimintana 0-6 vuotiaille lapsille ja esiopetusta varhaiskasvatuksen järjestämänä päiväkodeissa pääsääntöisesti oppivelvollisuuden alkamista edeltävänä vuonna.

Lehtikankaalla toimii kolme kunnallista päiväkotia: Mäntylän, Ratamon ja Lehtikankaan päiväkodit. Mäntylän päiväkodissa järjestetään varhaiskasvatusta ja esiopetusta 0-7 -vuotiaille kolmessa ryhmässä, yhteensä 54 varhaiskasvatuspaikkaa. Ratamon päiväkodissa järjestetään varhaiskasvatusta ja esiopetusta 0-7 -vuotiaille kolmessa ryhmässä, yhteensä 45 paikkaa, yksi ryhmistä integroitu erityisryhmä. Lehtikankaan päiväkodissa järjestetään esiopetusta sekä varhaiskasvatusta vuorohoitona 0-7 -vuotiaille, aukioloajat maanantaista lauantaihin kello 5.30 – 22.30, noin 130 vuorohoidon ja esiopetuksen lasta.

1.2 Tarpeen kuvaus

Mäntylän päiväkodin tultua käyttöikänsä päähän tarvitaan Lehtikankaan alueelle uusi päiväkotitilasto vastaamaan alueella esiintyvään palvelutarpeeseen. Lehtikangas / Laajankangas on suosittua asuinalueita, jossa on jo vakiintunut korkea varhaiskasvatuspalvelujen ja esiopetuksen kysyntä. Kunnalliseen palveluun ei ole voitu tarjota varhaiskasvatuspaikkoja kaikille halukkaille, vaan asiakkaita on ohjattu alueen yksityisiin varhaiskasvatuspalveluihin ja kunnallisiin päiväkotitilastoihin muille alueille.

Lapsiperheiden suosimalle Lehtikankaan alueelle rakennetaan uutta asutusta ja olemassaolevassa rakennuskannassa on paljon muuttoliikettä. Laajankankaalle on muuttanut paljon maahanmuuttajataustaisia asukkaita, jotka tarvitsevat myös varhaiskasvatus- ja esiopetuspalveluja.

Lehtikankaalla on paljon yksityistä palveluntuotantoa suhteessa kunnalliseen palveluntuotantoon. Kajaanissa on linjattu, että sopiva yksityisen palveluntuotannon taso on 30 %, joka toteutuu koko kaupungin osalta, mutta Lehtikankaalla yksityisen palveluntuotannon osuus kokonaisuudessaan on yli 50 %, normaalin aukiolon päiväkodeissa (ma-pe klo 6.30-17.30) jopa noin 75 % alueen varhaiskasvatuksen ja esiopetuksen paikoista on yksityisissä päiväkodeissa ja perhepäivähoidossa (paikkamäärä lähes 300). Tästä rakenteesta johtuen kaikille halukkaille ei ole voitu tarjota kunnallista varhaiskasvatuspaikkaa. Varsinkin lapsen kasvun ja oppimisen tuen järjestämiseksi kunnallinen palvelu on tärkeä olla saatavilla useammille lapsille.

2 TOIMINNAN TARPEET

2.1 Mäntylän päiväkotitilaston nykytilanteen kuvaus

Mäntylän päiväkotitilasto sijaitsee osoitteessa Mäntytie 5. Päiväkotitilasto tarjoaa varhaiskasvatusta ja esiopetusta 0-7 -vuotiaille lapsille maanantaista perjantaihin klo 6.30-17.00 välisen ajan. Päiväkoditilastossa on kolme ryhmää ja 54 lasta. Mäntylän päiväkotitilasto on rakennettu vuonna 1958 ja peruskorjattu ja laajennettu 1995.

Rakennuksessa on ollut viimeaikoina useasti viemärin tukkeutumisia ja sen on todettu johtuneen painuneesta viemäristä. Pohjaviemäri sijaitsee kellarin lattian alapuolella ja viemäri kulkee kellarittoman osan läpi. Tästä johtuen viemärin uusiminen entiselle paikalle ei ole mahdollista. Laajennusosan, keittiön ja kellarin viemärit purkavat tämän painuneen pohjaviemärin kautta.

Rakennuksen ilmanvaihto on uusimistarpeessa. IV-kanaville ja uudelle IV-koneelle ei ole tilaa rakennuksessa. Tällä hetkellä koneet ovat liian pienet ja alimitoitettut. Nykyinen tekninen tila iv-koneelle sijaitsee eteisaulan katossa ja se on epäkäytännöllisessä paikassa.

Rakennuksen lämmöntuotto on öljykattilalla ja sen uusiminen on ajankohtaista lähiaikoina. Lämmitysmuodon muuttamista muuhun ei ole kannattavaa toteuttaa. Kaukolämpöön liittyminen ei ole tällä alueella mahdollista. Maalämpövaihtoehtoa ei ole selvitetty, mutta se vaatisi lämmitysjärjestelmän uusimisen. Ikkunoiden ja vesipeltien uusiminen on ajankohtaista.

Nykyinen parkkipaikka on pieni ja lasten jättopaikka ei ole toimiva. Päiväkodin henkilökunnalle ei ole työtiloja rakennuksessa. Päivälepotilaa ei ole suunniteltu alle 3 v. –ryhmätilaan. Eteistilat ovat pienet, kerhoryhmä toimii liikuntasalissa ja keittiöstä puuttuu toimistotila. Lisäksi rakennuksessa on runsaasti muita korjaustarpeita ja sähköistys on riittämätön nykypäivän tarpeisiin.

2.2 Toiminnan kehityssuunnitelma

Lehtikankaan alue on erittäin suosittu ja suuri lapsiperheiden asuinalue, jossa varhaiskasvatuspalvelut ovat painottuneet yksityiseen palvelutarjontaan. Kunta on aina lopulta lakisääteisessä vastuussa palvelun järjestämisestä niille asiakkaille, jotka eivät halua yksityistä varhaiskasvatuspaikkaa. Alueen palvelutuotannon tasapainottamiseksi kunnallisten paikkojen lisääminen on erittäin tärkeää. Lasten kasvun ja oppimisen tuen järjestäminen riittävässä laajuudessa on myös painava peruste kunnallisen palvelutuotannon lisäämiseksi alueella.

Lehtikankaalle on rakennettu vuonna 2017 uusi monitoimitalo, jossa toimii päiväkotitoiminta, koulu ja kirjasto. Alueen parantuneet palvelut houkuttelevat uusia asukkaita ja myös varhaiskasvatuspalvelut täytyisi saada vastaamaan palvelutarvetta.

Lehtikankaan alueen yksityisistä varhaiskasvatuksen palveluntuottajista moni toimii ikääntyvässä kaupungin kiinteistöissä. Kiinteistöjen perusparannustarpeiden tullessa ajankohtaisiksi myös käyttökustannukset nousevat. Yksityisen varhaiskasvatuksen kustannusrakenteen muutokset ovat merkittävä riski yksiköiden toiminnalle ja siten myös varhaiskasvatuksen palvelutuotannolle alueella kokonaisuudessaan. Uuden kunnallisen päiväkodin rakentaminen pienentää palvelutuotantoon kohdistuvaa riskiä ja varmistaa alueen riittävää varhaiskasvatuspalvelujen saatavuutta.

Yksityisen päiväkotitoiminnan luvanvaraisuudesta säädetty laki astuu voimaan 1.1.2023. Nykyisen lain voimassa ollessa hyväksytyt yksityiset palveluntuottajat voivat jatkaa toimintaa siirtymäsäännöksen turvin 31.12.2026 asti. Uusi lupakäytäntö on riski yksityisen palvelutuotannon jatkumiselle nykyisessä mittakaavassa ja voi osaltaan vaikuttaa alueen yksityisten palvelutuotantoa vähentävästi.

2.3 Vaihtoehtoiset käyttötarpeet

Pienten lasten yksikön tilat suunnitellaan siten, että ne ovat mahdollisimman muuntautumiskykyisiä ja pysyvät palvelemaan parhaiten muuttuvassa väestörakenteessa.

Tilojen iltakäyttö voisi koskea liikuntasalia, jos saliin suunnitellaan oma sisäänkäynti. Päiväkodin tarpeisiin suunniteltava pieni sali ei palvele palloiluharrastajia, mutta muuhun toimintaan salia voisi hyödyntää kello 18 jälkeen. Saliin sijoitettava esitystekniikka mahdollistaisi tilan monipuolisen käytön esimerkiksi kokoustilana.

2.4 Tilantarve

Päiväkotitoiminta mitoitetaan 87 lapselle sisällyttäen varhaiskasvatuksen ja esiopetuksen. Henkilökunnan määrä noin 20. Lapsiryhmiä päiväkotitoimintaan suunnitellaan 5. Tilojen suunnittelun pohjana käytetään ajatusta kahdesta alle kolmevuotiaiden ryhmästä (2x12 lasta) ja kolmesta yli kolmevuotiaiden ryhmästä (3x21 lasta). Käytän-

nössä osa ryhmistä tulisi olemaan sisarusryhmiä, eli ikäjakaumaltaan sekoitus eri-ikäisiä lapsia suhteutettuna varhaiskasvatusasetuksen mukaiseen henkilökuntamäärään, jolloin lapsiryhmän koko on pienempi kuin maksimi 21 lasta.

Liikuntasali:

Varhaiskasvatuksen tehtävänä on luoda pohja lasten terveyttä ja hyvinvointia arvostavalle sekä fyysistä aktiivisuutta edistävälle elämäntavalle yhdessä huoltajien kanssa. Varhaiskasvatuksen tavoitteena on innostaa lapsia liikkumaan monipuolisesti sekä kokemaan liikunnan iloa. Lapsia kannustetaan ulkoiluun ja liikunnallisiin leikkeihin kaikkina vuodenaikoina. Ohjatun liikkumisen lisäksi huolehditaan siitä, että lapsilla on riittävästi mahdollisuuksia päivittäiseen omaehtoiseen liikuntaan sekä sisällä että ulkona. Liikuntakasvatuksen tulee olla säännöllistä, lapsilähtöistä, monipuolista ja tavoitteellista. (Varhaiskasvatussuunnitelma – Kajaanin kaupunki)

Säännöllisellä ja ohjatulla liikunnalla on tärkeä merkitys lasten kokonaisvaltaiselle kehitykselle ja motoriselle oppimiselle. Tämän vuoksi lasten motoristen taitojen suunnitelmallinen havainnointi on tärkeää. Henkilöstön tulee suunnitella päivän rakenne, sisä- ja ulkoympäristö sekä toiminnan sisällöt niin, että lapset voivat monipuolisesti nauttia liikkumisesta eri tilanteissa. Liikuntavälineiden tulee olla lasten käytettävissä myös omaehtoisen liikunnan ja leikin aikana. (Varhaiskasvatussuunnitelma – Kajaanin kaupunki)

Varhaiskasvatussuunnitelma on oikeudellisesti velvoittava asiakirja ja varhaiskasvatussuunnitelman toteutumisen varmistamiseksi on tärkeää, että lapsilla on riittävät liikuntamahdollisuudet myös päiväkodin sisätiloissa. Päiväkodissa oleva liikuntasali antaa mahdollisuuden monipuoliseen liikkumiseen, fyysisten aktiivisuussuositusten toteutumiseen ja lasten motoristen taitojen kehittymiseen.

Ruokailu:

Päiväkotiin ei rakenneta ruokasalia. Varhaiskasvatuksen toimintaperiaatteita tukeva ruokasaliratkaisu olisi niin suuri, ettei sitä tilankäytön näkökulmasta kannata rakentaa. Liian pieni ruokasali puolestaan lisää lapsiin kohdistuvaa aikataulupainetta, kun ruokailuaika on sidottu kaikkien lapsiryhmien yhteistoimintaan. Kun lapsiryhmät ruokailevat omissa ryhmätiloissaan, ruokailulle voidaan tarjota joustava aikataulu ja rauhallisuus. Nämä asiat tukevat ruokailun merkitystä pedagogisesti ohjautuvana kasvatustapahtumana, jossa ruuasta voidaan nauttia ja käydä normaaleja keskusteluja. Ruokailuhetken arvostaminen ja rauhoittaminen on tärkeä osa varhaiskasvatusta. Kiireettömässä ruokailuhetkessä voidaan huomioida lasten osallisuus ja yksilölliset tarpeet parhaiten.

Ruokasalin rakentaminen tehostaisi ateriapalvelun henkilöstön ajankäyttöä ja lasten ryhmätilojen siisteyttä. Varhaiskasvatuksen näkökulmasta tämä ei ole riittävä peruste kyseisten tukipalvelujen toteuttamiseksi vain tehokkuutta painottaen.

Ruokakasvatuksen tavoitteena on edistää myönteistä suhtautumista ruokaan ja syömiseen sekä tukea monipuolisia ja terveellisiä ruokatottumuksia. Lapsia ohjataan omatoimiseen ruokailuun ja monipuoliseen, riittävään syömiseen. Päivittäiset ateriahetket järjestetään kiireettömässä ilmapiirissä opetellen ruokarauhaa ja hyviä pöytätapoja sekä yhdessä syömisen kulttuuria. (Varhaiskasvatussuunnitelma – Kajaanin kaupunki)

Kajaanin varhaiskasvatuksessa toteutetaan laadunarviointikysely joka toinen vuosi. Edellinen kysely on tehty keväällä 2022. Yksi kyselyn kysymyksistä on ”Ilmapiiri on ruokailussa kiireetön”, jonka tuloksista huomasimme, että niissä päiväkodeissa, joissa syödään ryhmätiloissa asia toteutuu paremmin. Alla poimintoja henkilökunnan vastauksista niissä päiväkodeista, joissa ruokailu tapahtuu erillisessä ruokailutilassa:

”Joskus kiire yllättää jos ruokalassa jonoa! aikaa syödä 30min”,

”Koulun tiloissa ruokaillessa ruoka-aika on rajoitettu. Ruokailutila sekä koulun puolella että omissa tiloissa ruokailutilanne on usein äänekäs ja levoton. Asiaa on pyritty helpottamaan miettimällä sopivia istumapaikkoja lapsille.”

”Joutua pitää toisen ryhmän alta sekä ruoan ottoon että pois ruokalasta. Aikataulu ja osa henkilökunnastakin joustamattomia.”

Varhaiskasvatusikäisten lasten ruokailussa osallisuus ja kiireettömyys on meille tärkeitä asioita. Ryhmissä syödessä ja ilman aikataulupaineita voimme paremmin huomioida lapsen yksilölliset tarpeet myös ruokailussa ja voimme rauhoittaa ruokailutilanteet paremmin. ”Ylimääräiset” aikataulut tuovat myös turhaa kiirettä varhaiskasvatuksen toimintaan ja vähentää joustamisen mahdollisuutta. Erillinen ruokailutila veisi myös neliöitä päiväkodista muilta tiloilta ja mielestämme on tärkeämpää saada neliöt lasten käyttöön esimerkiksi leikki- ja jakotiloiksi.

Muut tilat:

Käytäviä hyödynnetään monipuolisesti esimerkiksi motoristen ja sensomotoristen taitojen harjoitteluun sopivan välineistön sijoittamiseen seinille.

Henkilökunnan sosiaalitilojen suunnittelussa on huomioitava, että lapsiryhmistä poistuminen ei ole aina henkilöstölle mahdollista. Siksi ryhmätilojen välittömään läheisyyteen on sijoitettava riittävä määrä henkilökunnan käyttöön tarkoitettuja wc-tiloja yhteisten sosiaalitilojen lisäksi. Henkilökunnan käyttöön tarvitaan lapsiryhmien eteistiloihin muutamia pukukaappeja ulkovaatteiden säilytykseen, jotta siirtymät ulkoiluun liittyen voidaan järjestää joustavasti lasten hyvinvointi ja turvallisuus varmistuen.

Toimivat kuraeteiset ja riittävät vaatteiden kuivatuslaitteistot on suunniteltava kaikkien lapsiryhmien sisäänkäyntien yhteyteen. Lapsiryhmissä tarvitaan riittävät varastotilat. Kaapistojen ohella lukittavat varastohuoneet ovat osoittautuneet toimiviksi ratkaisuksi. Kaikkiin lapsiryhmiin suunnitellaan pienet keittiötilat, joihin kalustuksena jääkaappi ja mahdollisesti astianpesukone. Lapsiryhmien käyttöä varten kahteen lapsiryhmään sijoitetaan herrat.

Siivoukselle suunnitellaan oma tila kalustuksineen ja päiväkodin vaatehuollolle omansa. Kalusteiden pintaratkaisuisissa ja ovenkahvoissa huomioidaan bakteereja hylkivät materiaalivalinnat. Hygieniasta huolehtimisen näkäkulmasta päiväkodin vaatehuoltotilan yhteyteen hankitaan lelupesukone.

Ulkoalueet:

Varhaiskasvatus- ja esiopetusikäisille lapsille on turvattava hyvät ulkoliikuntapaikat läheltä varhaiskasvatusyksikköä. Hiihtämiseen Soidinsuon puistoalue tarjoaa hyvät puitteet. Luistelujään säilyttäminen päiväkodin välittömässä läheisyydessä on päiväkodille tärkeää. Luistelukenttä voi olla pienempi kuin jääkiekkokaukalo. ”Pienten luistelukenttä” mahdollistaa myös perheen pienimpien luisteluharjoittelun iltaisin ja viikonloppuisin. Mikäli luistelukenttään ei ole mahdollisuutta, on osoitettava tarvittavat määrärahat jäähallin käytön mahdollistamiseksi, sisältäen kuljetukset ja tilavuokran osuuden.

Päiväkodin tontille on suunniteltava monitoimiareena, joka toteutetaan siinä vaiheessa kun Soidinsuon koulun toiminta lakkaa. Monitoimiareenaan tulee tekonurmi. Monitoimiareenaa voi hyödyntää vapaa-ajan käytössä, kuten nykyistäkin koulun pihalla olevaa areenaa. Päiväkodin käytössä olevien ulkoliikuntapaikkojen ylläpidosta vastaa kaupungin kiinteistöhuolto tai liikuntapaikkojen hoitajat, kuten nykyisinkin.

Päiväkodin pihalle toteutetaan pieni mäki, joka mahdollistaa motoriset harjoitukset ja on hyödynnettävissä myös pienimpien mäenlaskuun talvisin. Pihalle suunnitellaan pienille oma rajattu ja turvallinen ulkoilualue, jossa on heille sopiva välineistö. Pihalla tulee huomioida suojautuminen suoralta auringonpaisteelta kesäaikana. Leikki- ja pedagogiseen suunnitteluun on kiinnitettävä erityistä huomiota ja siihen osallistetaan myös lapset.

2.5 Vaihtoehtoiset toimitilat

Alueella ei ole vaihtoehtoisia toimitiloja varhaiskasvatustoiminnalle. Varhaiskasvatus tarvitsee pedagogisia ratkaisuja tukevat, lapsille suunnitellut, turvalliset ja terveelliset toimitilat.

Vaihtoehtoinen tontti päiväkodille olisi puretun terveysaseman tontille Soidinkadun varrella. Tontti todettiin oli liian ahtaaksi päiväkodille ja rakennuksesta tulisi kaksikerroksinen, sekä piha- ja parkki-alueet jäisivät pieniksi.

3 Rakennushanke

3.1 Asemakaava

Soidinsuon Koulun alueella on voimassa lainvoimainen asemakaava päivätty 25.9.1980.

Asemakaavatunnus YO4

Alueen kaavoitus tulee tarkastella uudelleen ja huomioida tulevaisuuden alueenkäyttöä joka mahdollistaa päiväkodin sijoittamisen tontille.

Hanketta tulee edistää yhteistyössä kaavoituksen kanssa, että nyt tehtävät suunnitelmat eivät vaikeuta alueen jatkosuunnittelua.

3.2 Tontti

Tunnus 205 178

Kaup.osa 5 kortt. 127 tontti 4, kortt. 163 ja 169 tontti 7 sekä katu-, liikenne- ja puistoalue.

Tontin pinta-ala on 36499,20m²

Tontilla sijaitsee Soidinsuon koulu 3179 ke m². Alue on pääosiltaan metsittyntä entistä peltoa ja tontin poikki kulkee kevyenliikenteenväylä.

Kenttä on rakennettu n. 1980-luvun alkupuolella vanhalle suopellolle. Kentän kohdalta on turve pääosin kaivettu pois ja tilalle on tuotu Lehtikankaan alueen talon- ja kadunrakennuskohteista kaivumaata ja louhetta.

Tontille on tehty painokairauksia sekä koekuoppia. Alueella suoritettujen koekuoppakaivausten perusteella voidaan todeta, että kentän päällysrakennekerros on n. 0.8 metrin paksuinen ja täyttömaakerros n. 1.2 ...1.4 metrin paksuinen ja pohjamaa on routivaa silttiä ja silttimoreenia. Täyttömaakerroksessa on muualta tuotuja kaivumaita, täyttömaita, kiveä jalouhetta sekä vähäisessä määrin puuta ja tiilen palasia.

Päällysrakenteet ovat hyvälaatuista mursketta ja hiekkaa, joita voidaan hyödyntää alueen rakentamisessa.

Tutkimusten perusteella rakennusalueen massanvaihdon kaivussyvyys on 2-2.4 metriä nykyisestä maanpinnasta, eli täyttökerroksen alapuolinen silttimaakerros.

Kentän nykyisiä päällysrakennekerroksia voi kaivaa erilleen ja hyödyntää piha-alueen maisemoinnissa. Puh- taaksi todettua kaivettua hiekkaa ja mursketta voidaan käyttää ulkopuolissa täytöissä.

täyttömaa/louhekerros kaivetaan pois ja kuljetetaan asianmukaiseen läjitykseen tai ennalta suunniteltuun maarakennuskohteeseen. Mahdollinen rakennus- tai muu jäte erotellaan ja toimitetaan Majasaaren jäte- asemalle.

3.3 Liikenneyhteydet

Liikenneyhteydet tontille ovat hyvät. Ajoneuvoliikenteen väylänä toimii Teerikatu ja tontille on hyvä kevyenliikenteenyhteydet.

Tontin jatkokäyttöä suunniteltaessa on huomioitava tielinjan jatkuminen tontilla.

3.4 Kiinteistöstrategia

Kajaanin kaupungin varhaiskasvatuksen tavoitteena on toimia vastuullisesti ja varmistaa häiriötön toiminta kaikissa olosuhteissa.

Lehtikankaan alue on lapsiperheiden suosima alue. Siellä on tarjolla vuokra-asuntoja ja rivitalo- ja omakotitalo-asuntoja sekä alueelle on juuri kaavoitettu uusi omakotitaloalue. Vastaanottokeskuksen asuntoja on myös runsaasti Lehtikankaan alueella. Päiväkotien paikat ovat hyvällä käyttöasteella. Lehtikankaan pidentyn aukiolon päiväkotia käyttää myös muiden alueiden ma-la 5.30-22.00 välillä varhaiskasvatusta tarvitsevat perheet. Lehtikankaan monitoimitalon päiväkotit tarvitaan varhaiskasvatuksen käyttöön.

Riskitekijänä on myös inspiran selvityksen mukaan se, että alueella on paljon yksityistä palvelutuotantoa. On mahdollista, että yksityinen yrittäjä lopettaa palvelutuotannon ja silloin palvelun järjestäminen siirtyy kunnan vastuulle. Toiminnan lopettamisen syynä voi olla esimerkiksi kiinteistön kunto, henkilöstön rekrytointivaikeudet tai eläköityminen.

Kaupungin omistaman rakennuksen sijainti on hyvä ja palveluverkossa tarkoituksenmukainen.

Rakennushanke esitetään toteutettavaksi kaupungin omana hankkeena ja rahoittamana, kiinteistön omistajaksi tulee Kajaanin kaupunki.

3.5 Muu toiminta tontilla

Tontilla toimii Soidinsuon koulu vuoteen 2026 saakka, jonka jälkeen koulu on tarkoitus purkaa pois.

3.6 Suunnittelu ja rakennuttaminen

Esitetään, että Kajaanin kaupungin ympäristötekniinen toimiala/ tilakeskus vastaa suunnittelun kilpailuttamisesta, suunnitteluttaa rakennuksen ja vastaa rakennushankkeen rakennuttamisesta.

Suunnittelun eri osa-alueet (arkkitehti, rakenne, lvia, sähkö, geo) kilpailutetaan omana kokonaisuutena. Urakat kilpailutetaan valmiilla suunnitelmilla.

4 TUKIPALVELUJEN TARVE

4.1 Ateria ja puhtaanapito

Ateria ja puhtaanapitopalvelut tuottaa Kajaanin Mamselli ja keittiö toimii jakelukeittiönä.

Työntekijäkulut n. 75 000€/vuosi (2,4htv).

Ateriapalvelun kustannukset vuodessa 150 000 €/vuosi

4.2 Väistötilat

Erikseen vuokrattavaa väistötilaa ei tarvita.

Nykyinen Mäntylän päiväkoti on toiminnassa uuden rakennuksen käyttäen ottamiseen saakka.

Uuden päiväkodin rakentaminen alkaa vuonna 2024 ja tavoiteaikataulu olla toiminnassa on vuonna 2025. Vuokratulot entisessä rakennuksessa on 74 930 € / vuosi.

5 RAKENTAMISEN KUSTANNUKSET JA VUOKRA-ARVIO

5.1 Tilakustannukset

Esiselvityksissä tehdyissä laskelmissa on päädytty kustannuarvioon vuokratuloista

2022	Kustannukset			Vuokrat 2025		poisto
	hankinta-Hinta	Ylläpito €/v	Pääoma €/v	€/v	€/m ² kk	
Yht.	3 211 000	96 570	176 605	273 175	21,2	40 v

Rakentamiskustannukset on esitelty liitteessä 1.

5.2 Toiminnan kustannukset

Päiväkodin on viisi ryhmäinen ja mitoitettu 87 lapselle. Henkilökunnan määräksi on arvioitu 20 henkilöä.

Henkilöstökustannukset ovat vuodessa noin 800 000€/vuosi

Aineet, tarvikkeet ja tavarat ovat noin 15 000€/vuosi

Palvelujen ostot ovat noin 250 000€/vuosi (sisältää Mamsellin palvelut)

Vuoden 2025 varhaiskasvatuksen ensikertaisessa kalustamisessa tulee huomioida vähintään 500 000 €.

5.3 Ensikertainen kalustaminen

Hankkeen ensikertaisen kalustamisen tulee käyttäjän huomioida budjetoinnissa vuodelle 2025. Ensikertainen kalustaminen on arvioitu maksavan n.500 000 €

Rakennusinvestointiin kuuluvat kiinteä kalustus, varustus ja laitteet, jotka tarkentuvat mahdollisine hankintarajoineen toteutussuunnittelun yhteydessä. Irtokalusteiden ja -varusteiden sekä opetusvarusteiden ja -laitteiden, mm. AV-laitteiden hankinta, ei kuulu investointiin. Nämä hankinnat kuuluvat ns. ensikertaiseen kalustamiseen, joka suunnitteluineen on käyttäjien vastuulla.

6 HANKKEEN AIKATAULU

Hankeen alustava aikataulu:

-tarve ja hankesuunnittelu 2022 – 2023)

-toteutussuunnittelu 2023,

-2024 rakentaminen alkaa

-Tavoiteaikataulu uudelle päiväkodilla olla toiminnassa elokuussa 2025

7 Rakennushankkeelle asetettavia teknisiä tavoitteita

7.1 tekniset olosuhdevaatimukset

Paloluokka	P2 (ei ympärivuorokautista käyttöä)
Puhtausluokka	P1 (rakennustyöt)
Sisäilmastoluokitus	S2
Akustinen luokitus	B
Sisämateriaalien luokitus	M1
VSS -luokitus	S2
Lämpö- ja kosteustekninen suunnitteluluokka	RF2
Rakennuksen energialuokitus	A

7.2 Yleisiä vaatimuksia suunnitteluun

Rakennus suunnitellaan kompaktiksi ja vaipan ala optimoidaan, sekä valita mahdollisimman energiatehokkaat järjestelmät ja laitteet.

Kiinteistö suunnitellaan helposti huollettavaksi ja ylläpidettäväksi. Materiaalit valitaan siten, että uusimistarve on normaalia kunnossapitoa. Tavoitteena on terveellinen ja puhdas sisäilma mihin pyritään teknisten järjestelmien että materiaalivalintojen keinoin.

Suunnittelussa ja toteutuksessa kiinnitetään huomiota hyvään sisäilmastoon ja terveisiin rakenteisiin. Mitoituksissa noudatetaan lakeja, viranomaisohjeita sekä rakentamismääräyskokoelman määräyksiä ja mitoitusohjeita.

Suunnitelluissa ratkaisuissa on huomioitava tilojen erilaiset käyttöajat ja mahdollisuudet sekä järjestelmien helppokäyttöisyys, huollettavuus ja turvallisuus.

Aluesuunnitelmassa huomioidaan turvalliset ajoneuvoliikenteen ajoreitit sekä huomioidaan turvallinen jalankulku ja polkupyörillä tapahtuva liikkuminen.

LVIA-tekniikka

Rakennus liitetään kaukolämpöverkkoon ja kiinteistön lämmönjakojärjestelmä on vesikiertoinen. Ensisijaisesti lattialämmitys ja patterit niille osille missä lattialämmitystä ei voi käyttää.

Rakennus liitetään kaupungin vesi- ja viemäriverkkoihin. Energian kulutukset, sekä kylmän ja lämpimän veden kulutus mitataan eriteltynä. Rakennuksen energiatehokkuun tulee huomioida taloteknisten järjestelmien suunnittelussa. Ilmanvaihtokoneet suunnitellaan sisältäen suodatuksen, tulo- ja poistopuhaltimet, lämmön talteenoton sekä tarvittaessa viilennyksen. Maalämpö/-kylmää hyödynnetään ilmanvaihdon suunnittelussa.

Ilmanvaihtojärjestelmät suunnitellaan, asennetaan ja käyttöönotetaan P1 puhtausluokan mukaisesti.

Rakennuksen tiiveys varmistetaan mittaamalla ja ilmanvuotoluvuksi asetetaan korkeintaan 1.

Ulkopuolisen katto- ja sulamisvesien suunnittelussa on huomioitava, että järjestelmät toimivat myös talvella.

Sähkötekniikka, valaistus

Rakennus liitetään sähkölaitoksen verkkoon. Valaistus toteutetaan pääasiassa ledivalaisimilla ja tulee pyrkiä käyttötarkoituksen mukaiseen sekä energiatehokkaaseen ratkaisuun. Valaistusalueen jaetaan tarkoituksenmukaisiin alueisiin. Kaikki aputilat kuten wc:t, varastot, käytävä sekä tekniset tilat varustetaan läsnäolo-

tunnistimilla. Tiloissa joissa työskennellään käytetään paikallista paini- tai kytkinohjausta. Suuret tilat, joihin tulee luonnonvaloa varustetaan ns. ”päivänvalo-ohjauksen” mahdollistavilla tunnistimilla.

Ulko- ja aluevalaistusta ohjataan taloautomaatiojärjestelmästä aika- ja tilanneohjelmin ja kulkuteillä kiinnitetään erityistä huomioita riittävään valaistustasoon. Julkisivu-, alue- ja kulkuteiden valaistus ohjataan erikseen.

Henkilökunnan paikoituksille vartaan sähkötolppa ajoneuvon lämmitystä varten ja varaudutaan suunnitelmassa sähköautojen latausmahdollisuus.

Tietoliikenneyhteydet ja turvajärjestelmät

Kiinteistöön rakennetaan kattava yleiskaapelointijärjestelmä ristikytkentäkaappeineen IT-yhteyksiä varten. Kiinteistöön rakennetaan myös kattava langaton lähiverkko (hallinta- ja vierasverkko). Rakennus liitetään valokuituverkkoon.

Kiinteistöön suunnitellaan ja asennetaan seuraavat järjestelmät:

- yleiskaapelointijärjestelmä
- turvavalaistusjärjestelmä
- sähköverkkoon kytketty palohälytínjärjestelmä
- rakennusautomaatiojärjestelmä
- kameravalvonta (ulkopuoli)
- kulunvalvonta yhteen oveen jos ulkopuolista käyttöä salille

Rakennusautomaatiojärjestelmä

Rakennusautomaatio suunnitellaan koko rakennukseen siten, että uusi järjestelmä on kytkettävissä ole-massa olevaan kaupungin valvomoon (Siemens tai Schneider Electric). Rakennuksen sähköjärjestelmien ohjaukset toteutetaan rakennusautomaation ohjattavaksi.

Energiatehokkuus

Taloteknisten järjestelmien, rakenteiden ja rakennusosien valinnoissa huomioidaan rakennuksen elinkaaren aikainen energiankulutus sekä hiilijalanjälki ja käyttökustannukset. Energiatehokkuuden ohella huomioidaan kuitenkin ensisijaisesti sisäilman laatu, tilojen esteettisyys ja käytettävyys.

Energiatehokkaiden tilojen suunnittelussa huomioidaan vyöhykkeisyys sekä tilojen käyttöajat. Käyttö suunnitellaan mahdollisimman tehokkaaksi sekä ajallisesti, että tilallisesti. Talotekniikka suunnitellaan käyttöön mukautuvaksi, esimerkiksi: Ilmanvaihdon ilmamääriä sekä sisälämpötilaa on mahdollista säätää käytön mukaan tietyillä vyöhykkeillä sekä pienentää käyttöajan ulkopuolella. Valaistusta on mahdollista säätää käytön mukaiseksi teholtaan ja ohjaukseltaan.

Tilasuunnittelussa huomioidaan salin iltakäyttö ja vyöhykkeisyys.

Uusiutuvia energiamuotoja, kuten aurinkopaneelit ja maalämpö pyritään käyttämään tarkoituksenmukaisesti. Lämmitysjärjestelmät ja säätölaitteet toteutetaan mukautuvina, alueittain omina säätöpiireinään. Ilmanvaihto suunnitellaan alueittain tarpeenmukaiseksi ja ohjaus todellisen tarpeen ja käytön mukaan (lämpötila- ja hiilidioksidiohjaus). Energiatehokkuus huomioidaan myös ilmanvaihdon lämmöntalteenotossa, ilmanvaihdon SFP-luvuissa, vesijohtojen lämpöeristyksissä sekä vesikalusteissa. Valaistus suunnitellaan energiatehokkaaksi valaisintyyppien, sijoittelun ja valaistuksen ohjauksen avulla.

8 Purettavat rakennukset

Mäntylän päiväkoti puretaan, kun uusi päiväkoti on otettu käyttöön.
Soidinsuon koulu puretaan vuonna 2026.

Molemmat tontit ovat Kajaanin kaupungin.

9 Vaikutusten ja riskien arviointi

Uudet tilat rakennetaan terveellisiksi, turvallisiksi, toimiviksi ja viihtyisiksi niin, että ne edistävät työssä viihtymistä.

Kustannusten raju nousu on tasoittunut ja materiaalien saatavuus on parantunut, mutta materiaalien hinnat ovat edelleen korkealla ja merkittäviä hinnan alenemisiä ei ole nähtävillä.

10 Viitesuunnitelmat

Viitesuunnitelmat laatii tilakeskus

Viitesuunnitelmat ja tilaohjelma liitteenä

11 Rahoitussuunnitelma

Hanke otetaan kaupungin investointiohjelmaan ja varataan määrärahat kaupungin talousarvion investointiosaan.

Suunnittelumääräraha vuodelle 2023 varataan 250 000€.

Rakentamisen kustannukset jaetaan vuosien 2024 ja 2025 investointiohjelmaan (n. 3,2M€) .

12 Esitys hankkeen laajuudesta sekä toteutus- ja hallintamuodosta

Esitys toteutus- ja hallintamuodosta

Rakennushanke esitetään toteutettavaksi kaupungin omana hankkeena ja rahoittamana, kiinteistön omistajaksi tulee Kajaanin kaupunki.

Esitetään, että Kajaanin kaupungin ympäristötekniinen toimiala / tilakeskus vastaa suunnittelun kilpailuttamisesta, suunnitteluttaa rakennuksen ja vastaa rakennushankkeen rakennuttamisesta.

Suunnittelun eri osa-alueet (arkkitehti, rakenne, lvia, sähkö, geo) kilpailutetaan omana kokonaisuutena.

Vuokrasopimukset

Päiväkodin kanssa laaditaan pitkät määräaikaisten vuokrasopimukset. Pitkällä vuokrasopimuksella kaupunki pienentää riskin tilojen tyhjenemisen sekä vajaakäytön osalta ja sitouttaa toimijat tehtävään investointiin.