

Peltolan päiväkoti

HANKESUUNNITELMA

15.11.2022



ORIMATTILA
-KANNATTAVA SIIRTO-

Orimattilan kaupunki
Varhaiskasvatus- ja opetuspalvelut
Pappilantie 2 (PL 44), 16301 Orimattila

Orimattilan kaupunki
Tilapalvelut
Erkontie 9, 16300 Orimattila

Arkkitehtisuunnittelu Pakkanen Oy
Halmeniementie 311, 52850 Halmeniemi
Puhelin: 05 544 5550
tsto@arkkitehtisuunnittelu.com

Hankkeen nimi: Peltolan päiväkot, hankesuunnitelma		
Osoite: Viljamaantie 17, 16300 Orimattila	Kaavatiedot: Asemakaava	Rakennusoikeus: 1200 m ²
Kaupunginosa: Keskusta	Kiinteistötunnus: 560-418-76-2 / 560-418-168-0	Rakennuspaikan pinta-ala: 1 715 m ² (560-418-76-2) + 60 245 m ² (560-418-168-0)
Hankkeen kuvaus: Hankkeen tarkoituksena on löytää ratkaisu väistötiloissa toimivien Peltolan päiväkotiryhmien sijoittamiseksi pysyviin ja asianmukaisiin tiloihin. Samassa yhteydessä on tutkittu varhaiskasvatuksen lisäkapasiteetin tilantarvetta sekä Kimpan (avoimen päiväkodin) sijoittamista asianmukaisiin tiloihin.		
Liittyminen muihin hankkeisiin ja selvityksiin: Keväällä 2022 on käynnistetty sivistyspalvelujen palveluverkkoselvitys uudelleen Peltola 2020 tarveselvitys / 6.10.2020 Varhaiskasvatuksen palveluverkkoselvitys / 11.11.2019		

Hankkeen perustelut:

Peltolan päiväkodin käytöstä poistettu vanha osa edellyttää laajaa peruskorjausta. Ratkaistavaksi tulee rakennuksen korjauskelpoisuus tai uudisrakentaminen sekä näiden kustannusvaikutukset. Päiväkodin uuden osan korjaustarpeet on myös huomioitu hankesuunnitelmassa.

Keskustassa sijaitsevien kaupungin päiväkotien rakennepaikat ovat vuoden vaihteessa 2021/22 täynnä. Päiväkotikiinteistöissä tehtävien korjaus- ja kunnostustöiden edellyttämiä väistötiloja ei myöskään ole tällä hetkellä valmiiksi osoitettavissa kaupungin omistamissa rakennuksissa.

Hankkeen laajuus ja alustavat kustannukset (alv 0 %):

Hanketyyppi:	vaihtoehto:	tilaohjelman kaikki tilat m ² :	tilaohjelman toiminta- ja yhteistilat m ² :	Kustannusarvio:
Vanhan osan purkaminen ja laajennuksen rakentaminen	VE1	1358 m ²	1192 m ²	5 504 000 €
Vanhan osan peruskorjaamien ja laajennuksen rakentaminen	VE2	1270 m ²	1121 m ²	5 273 000 €
Vanhan osan purkaminen ja säilytettävän osan toiminnan kannalta välttämättömien tilamuutosten tekeminen. Koivikon päiväkotikäytön jatkaminen tarvittavine kunnostus- ja tilamuutostöineen.	VE3	Peltola 442 m ² Koivikko 915 m ² Yhteensä 1357 m ²	Peltola 372,5 m ² Koivikko 839,5 m ² Yhteensä 1212 m ²	909 000 €
Erillishankinnat (kalusteet ym.)	VE1 ja 2			85000 €
	VE3			15000 €

Väistötilan tarve:

Vanhan osan kaksi ryhmää ovat jo sijoitettuna Koivikon väistötilaan.

Peltolan päiväkodin osalta väistötilantarve riippuu valittavasta toteutusvaihtoehdosta, sekä mahdollisista päiväkodin toiminnassa tapahtuvista tauoista.

Hankkeen alustava toteutusaikataulu:

Mikäli hanke edellyttää kaavamuutoksen, olisi Peltolan päiväkodin vanhan osan tilalle rakennettujen tilojen käyttöönotto loppuvuodesta 2025. Suunnittelu ja kaavamuutosprosessin käynnistymisestä menee noin kaksi vuotta päiväkodin käyttöönottohetkeen (vaatii nopeutetun kaavamuutuskäsittelyn ja suunnittelun aloittamisen sen aikana). VE3 on nopeammin toteutettavissa. Koivikko kesä 2023 ja Peltolan purku ja muutostyöt kesä 2024.

Sisällysluettelo

1. VALMISTELUORGANISAATIO	8
2. HANKKEEN PERUSTEET	9
2.1. Hankkeen perustiedot.....	9
2.2. Laajuus	9
2.3. Kaupungin omistamat päiväkodit ja esiopetus	10
2.4. Varhaiskasvatuksen palvelustrategiset linjaukset	12
2.5. Väestöennuste ja liittyminen palveluverkkosuunnitelmaan	13
2.6. Esiselvitykset	14
2.7. Hankkeen tarpeellisuus ja kiireellisyys.....	14
3. ENNAKKOVAIKUTUSTEN ARVIOINTI SEKÄ VAIHTOEHDOT TOTEUTUKSEEN.....	15
3.1. Ennakkovaikutusten arviointi.....	15
3.2. Vanhojen rakennusten uusiokäyttö	16
3.3. Eri toteutusvaihtoehdot.....	16
3.4. Toteutusvaihtoehtojen vertailu	16
4. TOTEUTUSVAIHTOEHDOT	19
4.1. Vanhan osan purkaminen ja riittävän kokoisen uudisosan rakentaminen (vaihtoehto 1).....	19
4.2. Nykyisen rakennuksen peruskorjaaminen kokonaisuudessaan ja laajentaminen Kimpan ja ehkä lisäryhmien osalta (vaihtoehto 2).....	21
4.3. Vanhan osan purkaminen ja korvaaminen uudemman osan käytön kannalta välttämättömillä tiloilla sekä koivikon muutostyöt (vaihtoehto 3).....	24
5. MITOITUSPERUSTEET JA TAVOITTEET	27
5.1. Elinvoiman kasvun tukeminen	27
5.2. Kestävä kehitys.....	27

5.3.	Yhteiskuntavastuu.....	27
5.4.	Toiminnalliset tavoitteet, toiminnan kuvaus	27
5.5.	Piha.....	28
5.6.	Muunneltavuus-, laatutaso- ja arkkitehtoniset tavoitteet.....	28
5.7.	Tilojen mitoitustavoitteita ja tilaohjelmat	29
5.8.	Elinkaaritavoite	29
5.9.	Henkilöstö nyt ja hankkeen toteutumisen jälkeen	30
5.10.	Ateriahuollon ja puhtauspalvelun tilantarpeiden tavoitteet.....	30
5.11.	Rakennetekniset tavoitteet.....	31
5.12.	Sisäilma- ja lämpöolosuhteet.....	31
5.13.	Energiatohokkuustavoite	31
5.14.	Sähkötekniset tavoitteet.....	31
5.15.	LVIA-tekniset tavoitteet	32
6.	RAKENNUSPAIKKA.....	33
6.1.	Sijainti.....	33
6.2.	Väestönsuojat	33
7.	VÄISTÖTILAJÄRJESTELYT	33
8.	HANKKEEN TOTEUTUS- JA YLLÄPITOVASTUUT	34
8.1.	Toteutus ja urakkamuoto.....	34
8.2.	Ylläpito	34
9.	KUSTANNUSARVIO	34
10.	RAHOITUS JA AIKATAULU.....	34
11.	KÄYTTÖTALOUS.....	34
11.1.	Tilojen vuokrat hankkeen toteutumisen jälkeen	34

12. RISKIT / RISKIKARTTA	35
12.1. Työturvallisuus	35
12.2. Kustannukset ja rahoitus.....	35
12.3. Projekti	35
13. LIITTEET	36

1. VALMISTELUORGANISAATIO

Hankesuunnitelma on laadittu yhteistyössä Orimattilan kaupungin viranomaisten kanssa. Laadintaan ovat osallistuneet seuraavat osapuolet:

Tilaaaja / rakennuttaja	Toimitilajohtaja Rebecca Haaranen Hankekehitysinsinööri Antti Tölli
Käyttäjä	Varhaiskasvatusjohtaja Johanna Lepistö Päiväkodin johtaja Terhi Tynjä
Suunnittelija	Arkkitehtisuunnittelu Pakkanen Oy Jukka Pakkanen

2. HANKKEEN PERUSTEET

2.1. HANKKEEN PERUSTIEDOT

Nimi: Peltolan päiväkoti
Osoite: Viljamaantie 17, 16300 Orimattila
Kiinteistötunnus: 560-418-76-2 / 560-418-168-0

2.2. LAAJUUS

Peltolan päiväkotirakennuksen nykytilanne

- kerrosala 1029 m²
- kokonaisala 1070 m²

Uudempi osa

- kerrosala 514 m²
- kokonaisala 555 m²

Vanha osa

- kerrosala 515 m²
- kokonaisala 515 m²

Asemakaavaan merkitty rakennusoikeus on 1200 m² yhteen kerrokseen sijoitettuna.

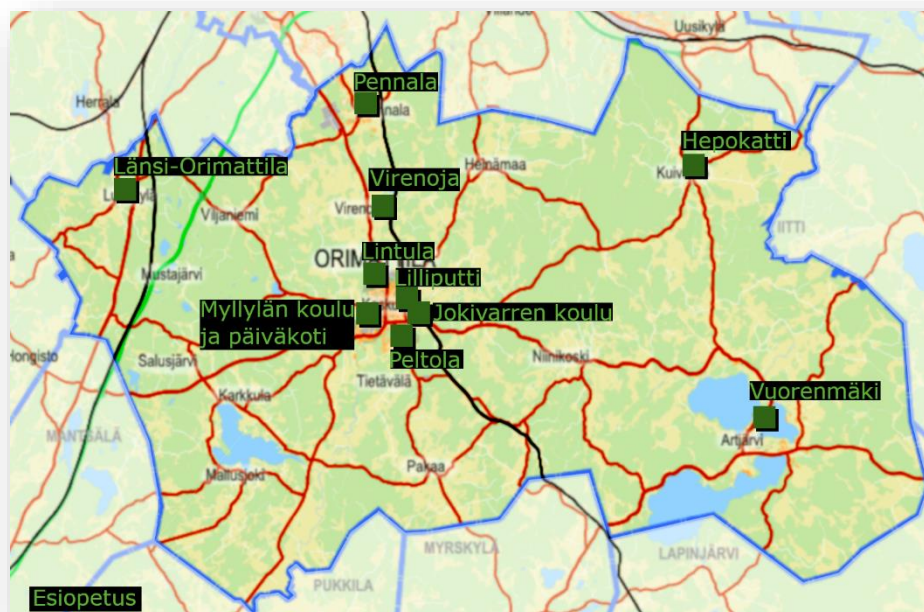
2.3. KAUPUNGIN OMISTAMAT PÄIVÄKODIT JA ESIOPETUS

Päiväkoti	Rakenne- paikat	alle 3	3-5v	eskarit	Nykyinen lapsimäärä	
Kuivanto						
Kuivanto	33	12	14	7	33	
Artjärvi						
Vuorenmäki	33	8	18	7	33	Vekkula lakkautettu
Luhtikylä/Henna						
Tähtelä	0	0	0	0	0	Tähtelä lakkautettu
Länsi-Orimattila	54	12	14	14	40	Paikkamäärä alueellisen tarpeen mukaan
Pennala						
Virenoja eo	21			14	14	
Pennala	75	12	42	21	75	
Keskusta						
Lintula	75	12	42	21	75	
Lilliputti	33	12	21	0	33	Esiopetusta ei enää 1.8.2022 alk.
Myllylä	75	12	42	21	75	
Myllylä koulu eo	21			21	21	
Peltola	54	6	23	21	50	Pienennetty ryhmä
Koivikko	42-66	20	21		41	Lisäryhmät vaativat alakerran ruokatilan käyttöä (nyt vuokrattu ulos)
Jokivarren koulu eo	21			21	21	
Perhepäivähoito	48	48	0	0	48	
Peukaloiset pph va- rahoito	0	0	0	0	0	Lakkautettu 1.8.2022
Kimppa	30	16	14	0	20	avoimen varhaiskasvatuksen kerhotoimintaa
yht.		122	251	168		

Yksityiset päiväkodit, 6-vuotiaiden määrät lisättävä (varhaiskasvatus)

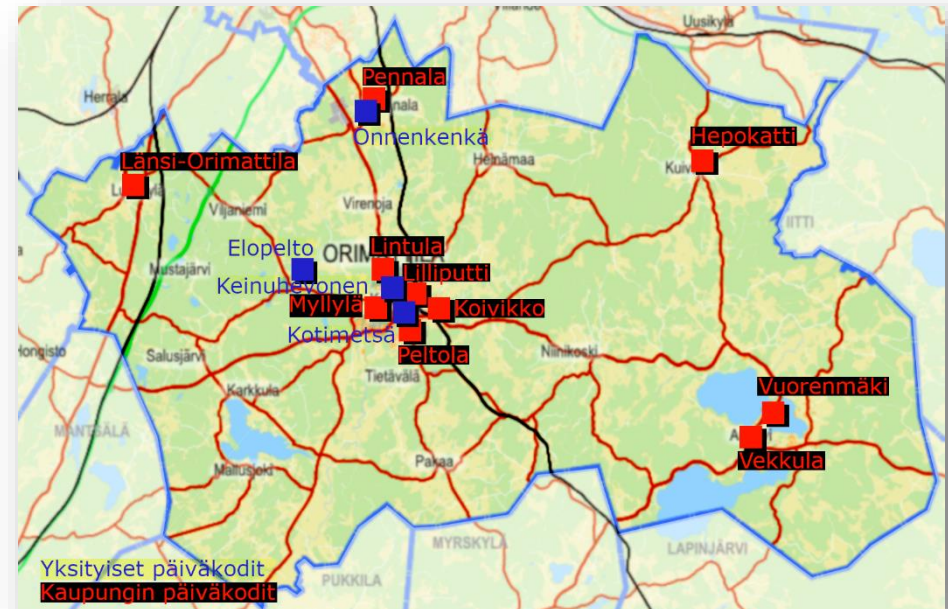
Päiväkoti	Rakenne- paikat	alle 3	3-6v
Pilke Kotimetsä	75	12	63
Elopelto	28	8	20
Onnenkenkä	35	14	21
Keinuhevonen	35	14	21
yht.		118	125

Kaikki yhteensä	238	420	210
------------------------	------------	------------	------------



2.4. VARHAISKASVATUKSEN PALVELUSTRATEGISET LINJAUKSET

- Orimattila muodostaa yhden varhaiskasvatuksen palvelualueen.
- Varhaiskasvatusyksiköt sijoitetaan siten, että huomioidaan palvelujen saatavuus eri puolilla kaupunkia, ja liikenneyhteydet huomioiden.
- Palvelutarve on suoraan yhteydessä asukasmäärään ja varhaiskasvatuksen ohjeistuksessa tapahtuviin muutoksiin. Varhaiskasvatuslain mukaisesti kaikilla lapsilla on oikeus varhaiskasvatukseen.
- Varhaiskasvatuspalvelut järjestetään järkevän kokoisissa yksiköissä mahdollisuuksien mukaan lähipalveluna. Palvelut keskityvät keskustan alueelle, ja reuna-alueille niitä järjestetään mahdollisuuksien mukaan.
- Esiopetus toteutetaan kaupungin omana toimintana ja esiopetusryhmät pyritään sijoittamaan perusopetuksen alakoulujen tiloihin.
- Erityisen tuen varhaiskasvatus pyritään toteuttamaan lähialueilla, päiväkodeissa. Tällä hetkellä yksi pienennetty erityisen tuen ryhmä.
- Uuden päiväkotiyksikön vähimmäiskoko on 3 ryhmää (54 lasta). Selkeästi isommat yksiköt (5-8 ryhmää) ovat tehokkaampia, mikä huomioitava palveluverkkovalmistelussa Keskustan alueella.
- Ryhmätilat mitoitetaan 21 lapselle. Olemassa olevat päiväkotien ryhmätilat muokataan nykymitoituksen mukaiseksi.



- Eri toimijoiden saaminen saman katon alle luo myös synergiaetua (koulu, kirjasto, nuorisopalvelut jne.)
- Tilojen muunneltavuus mahdollistaa tulevaisuudessa tilojen erilaisen käytön tilantarpeiden muuttuessa
- Koulu ja päiväkoti pyritään yhdistämään saman katon alle tai toistensa läheisyyteen aina kun se on mahdollista.
- Lähiliikuntaolosuhteet ja sisäliikuntatilat rakennetaan päiväkotirakentamisen yhteydessä, ja yhteistiloja koulujen kanssa käytetään mahdollisuuksien mukaan.

2.5. VÄESTÖENNUSTE JA LIITTYMINEN PALVELUVERKKOSUUNNITELMAAN

Orimattilan väestökehityksessä ei tapahdu suuria muutoksia. Tilastokeskuksen mukaan vuonna 2021 kaupungin väkiluku oli 15793 henkeä, vuoden 2030 arvio on 15024 henkeä ja vuoden 2040 14 363 henkeä (Tilastokeskus ennuste 9/2021).

Kaupungin keskustassa sijaitsevien päiväkotien rakennepaikat ovat tällä hetkellä täynnä (kohta 2.3 taulukko). Perhepäivähoitajien määrä on vähenemässä siten, että lähivuosina käytössä 40 paikkaa. Päiväkotikiinteistöissä tehtävien korjaus- ja kunnostustöiden edellyttämiä väistötiloja ei myöskään ole tällä hetkellä osoitettavissa kaupungin omistamissa rakennuksissa.

Yksityisessä varhaiskasvatuksessa kaupungin tukemalla palvelusetelillä on tällä hetkellä 28 % (166 lasta 600:sta) varhaiskasvatuksen piirissä olevista lapsista. Valtakunnallisesti ajatellen yksityisen tuottama osuus on Orimattilassa maksimaalinen, eikä sitä tule enää kasvattaa.

1-6 –vuotiaiden lasten määrän kehitys Orimattilassa (tilastokeskus 30.9.2021):

	2021 2040	2025	2030	2035
1-vuotiaat	140 114	129	120	116
2-vuotiaat	137 118	137	127	121
3-vuotiaat	126 121	139	128	123

4-vuotiaat	145 126	147	137	129
5-vuotiaat	175 129	150	140	133
6-vuotiaat	181 131	145	145	136
Yhteensä:	904 739	847	797	758

Kaupunki on käynnistänyt koko kaupunkia koskevan palveluverkkoselvityksen alku vuodesta 2022. Tämän selvityksen ensimmäisessä osassa, vuodesta 2023 alkaen tarkastellaan ja valmistellaan muutoksia Länsi- ja Itä-Orimattilan kouluverkon palveluihin. Keskustan alueen palveluverkkoa tarkastellaan tämän jälkeen.

Päiväkotikäytössä olevat tilat (neliöt rakennuksen kokonaislaajuus):

		Rakennusvuosi	Neliöt
Peltolan päiväkot	Tyydyttävä	1989/2015	1107
Päiväkot, kotiseututie 4 A	Välttävä	1958/1997	604
Käkelä päiväkot A- talo	Tyydyttävä	1925/2012	1672
Lintulan päiväkot	Tyydyttävä	2001	855
Myllylän päiväkot	Hyvä	1981/2013	794
Yhteensä			5032
Henna konttipäiväkot	Erinomainen	2021	661
Kimppa Helinätupa vuokratila			185
Yhteensä			846
Vuorenmäen koulu+päiväk	Hyvä	2007	1166
Jokivarren koulu+eo	Tyydyttävä	1932/-57/2003/-17	8431
Pennala koulu+päiväkot	Tyydyttävä	19xx/2009	3086
Myllylän koulu+eo	Hyvä	1995/2016/2001	3607
Virenojan koulu+eo	Hyvä	1992/2014	1615
Kuivannon koulu+eo	Tyydyttävä	1952/2002	2497
Yhteensä			20402

2.6. ESISELVITYKSET

Varhaiskasvatuksen palveluverkkoselvitys 11.11.2019, Boost Brothers Oy., jonka uusi palveluverkkoselvitys tulee korvaamaan.

Tarveselvitys 6.10.2020, Orimattilan kaupunki

Peltolan kiinteistössä on tehty seuraavat kuntotutkimukset:

- aulatilán katon kosteusvaurioon liittyvä kuntotutkimus 10.9.2018, Sisäilmatalo Kärki Oy
- vanhan osan kuntoarvio 31.5.2019, Sisäilmatalo Kärki Oy
- asbesti- ja haitta-ainekartoitus 22.10.2019, Kristian Koskeniemi YAMK Ins. RAK
- Kuntoarvio RS15, Rakennustekniikka, LVI- ja sähköjärjestelmät 6.4.2020, Raksystems Insinööritoimisto OY
- kuntotutkimus 12.5.2020, Raksystems Insinööritoimisto Oy
- osittainen kuntotutkimus (uusi osa) 1.10.2020, Raksystems Insinööritoimisto Oy
- kosteus- ja sisäilmatekninen kuntotutkimus 31.10.2020, Raksystems Insinööritoimisto Oy
- kustannuslaskenta 11.1.2021, Raksystems Insinööritoimisto Oy
- laajennusosan (uuden osan) kuntotutkimus 4.5.2021, Raksystems Insinööritoimisto Oy

2.7. HANKKEEN TARPEELLISUUS JA KIIREELLISYYS

Kaupungin omat varhaiskasvatuspaikat Keskustan alueella on täytetty. Yksi lisäryhmä on avattu Koivikkoon 04/2022 alkaen ja lisäryhmä on edelleen toiminnassa 2023-2024. Perhepäivähoitopaikkojen määrä on vähenemässä 40 paikkaan lähivuosien aikana.

Kaupunginhallitus on 29.3.2021 pidetyssä kokouksessaan päättänyt hankesuunnittelun käynnistämisestä.

Kuitenkin koko kaupunkia koskevan palveluverkkoselvityksen käynnistyttyä Peltolan päiväkotihanke vieminen loppuun ei ole ajankohtaista vuonna 2022 vaan ensin on tullut edetä palveluverkkoselvitystyössä sekä sovittaa Peltolan hankeselvitys kokonaiskuvaan. Syksyllä Peltolan hankesuunnitelmassa on päädytty välttämättömään ja edullisimpaan vaihtoehtoon VE3 sisältäen Koivikon muutostyöt neljäryhmäiseksi päiväkodiksi. Koivikon muutostöillä varmistetaan myös väistötila Keskustan alueelle uuden 6-8 ryhmäisen muuntojoustavan päiväkotitilan valmistuttua. Kaupungin muissa päiväkodeissa on tiedossa peruskorjausvelkaa ja -tarvetta, jolloin väistötilaa tarvitaan.

Haasteena on Peltolan päiväkodin tällä hetkellä olennaisten tilojen puute, kun osa tiloista on käyttökiellossa. Koivikon päiväkotitaas kaksiryhmäisenä yksikkönä tuo haasteen laadukkaan varhaiskasvatuksen toteuttamiseen, koska pienet yksiköt ovat erittäin haavoittuvaisia henkilöstön suhteen.

Orimattilan kaupungin 6.10.2020 päivätyssä tarveselvityksessä on esitetty perustelut hankkeen tarpeellisuudelle.

Peltolan päiväkodin toiminta kärsii käyttökiellossa olevien, mutta toiminnan kannalta tärkeiden tilojen puuttumisen vuoksi.

Keskusta-alueen päiväkodeista Peltola, Myllylä ja Lintula säilytetään seuraavat vuodet. Lilliputin 33 paikkainen päiväkotihanke on suunniteltu lopetettavaksi, kun Keskustan alueen muut tilaratkaisut sen mahdollistavat. Avoin päiväkotihanke Kimppa on tällä hetkellä sijoitettuna

vuokrattuihin tiloihin ja tässä hankesuunnitelmassa Kimpan toiminta on siirretty Peltolan päiväkodin yhteyteen.

Hankkeen avulla turvataan varhaiskasvatuksen pedagogiikan toteutuminen laissa ja suunnitelmassa kuvatuilla tavoilla. Tämä näkyy varhaiskasvatuksen toimintakulttuurissa, oppimisympäristöissä sekä kasvatuksen, opetuksen ja hoidon kokonaisuudessa.

Keskustan palveluverkkoselvityksessä edettäessä ja Keskustan alueen kokonaisuutta tarkasteltaessa otetaan huomioon, että 6-8-ryhmäinen päiväkotiyksikkö mahdollistaa kustannustehokkaamman toiminnan sekä luo myös osaamisen jakamista ja oppivaa yhteisöä kannattelevan toimintaympäristön. Tämän kokoisen yksikön henkilöstön synergiaedut vähentävät myös ulkopuolisinten sijaisten käyttöä. Yksikkö on myös tarpeeksi suuri yhden johtajan johdettavaksi, eikä etäyksiköitä liity tähän kokonaisuuteen. Keskustan alueen varhaiskasvatuksen jakautuessa useisiin pieniin yksiköihin, edellä mainittuja etuja ei saavuteta.

3. ENNAKKOVAIKUTUSTEN ARVIOINTI SEKÄ VAIHTOEHDOT TOTEUTUKSEEN

3.1. ENNAKKOVAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Koko kaupunkia koskevan palveluverkkoselvityksen käynnistyttyä on syytä tarkastella kaikkia päiväkotiyksiköitä, niiden kuntoa sekä soveltuvuutta nykyainsäädännön mukaiseen varhaiskasvatustoimintaan.

Yksiköt, joissa on useampia ryhmiä, ovat taloudellisempia muun muassa henkilöstömenojen suhteen. Kun samaan rakennukseen pystytään yhdistämään eri toimijoita, saadaan lisättyä yhteistyötä eri palveluiden välillä. Tilojen tulisi myös olla muunneltavia, jotta jos

lapsimäärät rajusti alkavat vähenemään, voidaan tiloja muuttaa sopiviksi erilaisille käyttäjille.

Varhaiskasvatuksen päiväkotipalveluverkon kehittämisen yhteydessä tehdään ennakko vaikutusten ja lapsivaikutusten arviointi varhaiskasvatuksen näkökulmasta.

3.2. VANHOJEN RAKENNUSTEN UUSIOKÄYTTÖ

Käkelän palvelukeskuksessa sijaitseva Koivikko on muutettu osittain päiväkotikäyttöön vuonna 2020, kun Peltolan käyttökieltoon joutuneen vanhan osan ryhmille tarvittiin väistötilat. Tämän jälkeen rakennukseen on lisätty yksi toimiva ryhmä sekä tilavaraus toiselle. Muutostöiden jälkeen rakennukseen voitaisiin sijoittaa kaikkiaan neljä päiväkotiryhmää enimmillään 75 lapselle.

Orimattilan kaupungilla ei ole tarjota muita päiväkotitoimintaan soveltuvia kiinteistöjä ilman muutostöitä keskusta-alueelta.

3.3. ERI TOTEUTUSVAIHTOEHDOT

Tässä hankesuunnitelmassa esitetään hankkeen toteuttamiseen erilaisia vaihtoehtoja. Kustakin vaihtoehdosta on tehty kustannusarvio sekä arvioitu mahdollinen vaikutus kaupungin päiväkotiverkkoon.

1. vanhan osan purkaminen ja riittävän kokoisen uudisosan rakentaminen
2. nykyisen rakennuksen peruskorjaaminen kokonaisuudessaan ja laajentaminen Kimpan ja lisäryhmien osalta
3. vanhan osan purkaminen ja käytön kannalta välttämättömien tilamuutosten tekeminen, sekä Koivikon muuttaminen kokonaan päiväkotikäyttöön.

3.4. TOTEUTUSVAIHTOEHTOJEN VERTAILU

Eri vaihtoehtoja on arvioitu toteutettavuuden, kustannusten, toiminnallisuuden, aikataulutuksen sekä käyttökustannusten näkökulmasta. Lisäksi on arvioitu kunkin toteutusvaihtoehdon vaikutusta kaupungin päiväkotiverkoston.

Toteutettavuutta arvioitaessa on huomioitu rakennuspaikan ominaisuudet, sekä asemakaavan vaikutus rakennusprosessiin. Korjaustyön toteutettavuutta arvioitaessa on lopputuloksen elinkaareksi määritetty 25...30 vuotta. Tällä on merkitystä korjausmenetelmän valinnassa.

Kustannuksia on tarkasteltu sekä rakentamiskustannuksena että käyttökuluina.

Toiminnallisuutta arvioitaessa on tutkittu, kuinka hyvin rakennus palvelee käyttötarkoitustaan. Tilojen keskinäinen sijainti, sisäiset kulkuyhteydet, huollettavuus, sekä monet muut tekijät vaikuttavat rakennuksen toimivuuteen ja turvallisuuteen.

Aikataulutukseen vaikuttavia tekijöitä ovat mahdollisen kaavamuuoksen viemä aika, suunnitteluvaiheen ja rakentamisen kesto, sekä tarvittavien väistötilojen saatavuus.

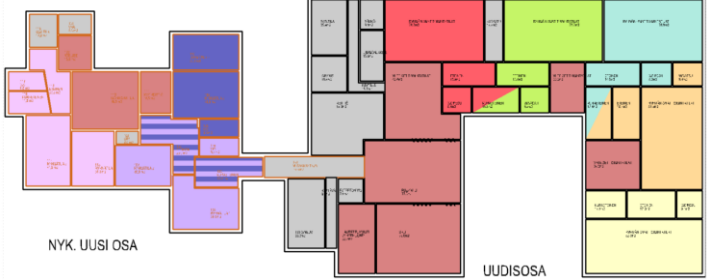
Peltolan hankeselvityksen ajan kohta on haastava ja sitä joudutaan tarkastelemaan uudelleen, kun palveluverkkoselvitys etenee. Tämän vuoksi hankesuunnitelman valmisteluorganisaatio suosittelee toteutettavaksi VE3. Tämä vaihtoehto on kaikkein joustavin ja investointikustannuksiltaan edullisin tulevia päätöksiä ajatellen.

VE	rakentaminen / purkaminen	rakennuskustannus	toteutettavuus	toiminnallisuus	aikataulu
1	vanhan osan purkaminen + laajennus	5.504.000 €	+ hyvä toteutettavuus + Koivikko jää väistötiloiksi - kallein vaihtoehtoista	+ hyvä, sopivan kokoinen + saadaan ajanmukaiset tilat	- edellyttää kaavam muutosta
2	vanhan osan peruskorjaus + laajennus	5.273.000 €	- teknisesti epävarma + Koivikko jää väistötiloiksi ja myöhemmin mahdollisesti muuhun käyttöön - toiseksi kallein vaihtoehto	- laajennuksen liittäminen ongelmallista	- edellyttää kaavam muutosta
3	vanhan osan purkaminen + Koivikon tilat	909.000 €	+ hyvä + halvin vaihtoehto	- monta yksikköä, käyttökulut ja henkilöstöteki-jät ongelmana, monta pientä	+ nykyisen kaavan mukainen ratkaisu

			- Ei väistötiloja tulevien korjaus tai kriisitilanteiden varalle	yksikköä tuottaa haasteita sijaiten saamisen vuoksi	+ nopeimmin toteutettavissa
--	--	--	--	---	-----------------------------

4. TOTEUTUSVAIHTOEHDOT

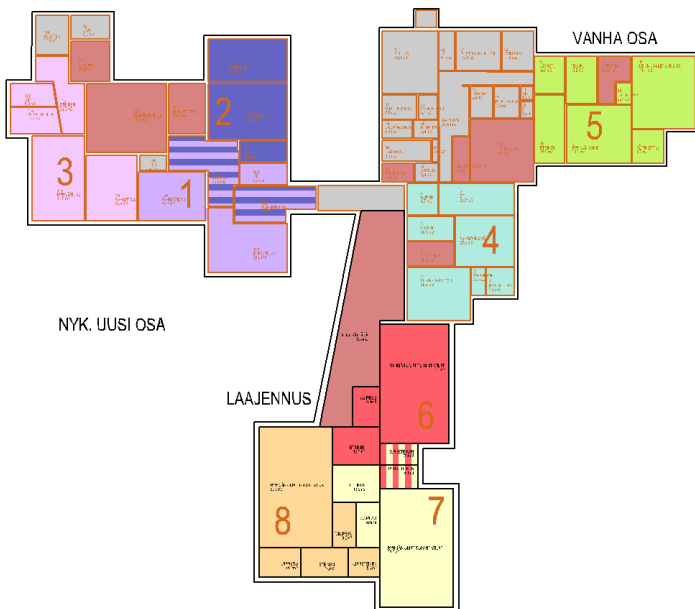
4.1. VANHAN OSAN PURKAMINEN JA RIITTÄVÄN KOKOISEN UUDISOSAN RAKENTAMINEN (VAIHTOEHTO 1)

 NYK. UUSI OSA UUDISOSA * yksi ryhmistä Kimppa-toiminnalle ** ei väestönsuojavelvoitetta	Rakennustoimenpiteet ja kustannukset			
	osa	toimenpide	kokonais- m ²	kustannusarvio € alv 0 %
	Vanha osa	puretaan	515 m ²	160 000 €
	Uudempi osa	kunnostetaan tarvittavin osin	555 m ²	444 000 €
	Uudisrakentaminen	laajennusosa 5 ryhmälle*	1173 m ² **	4 900 000 €
	Yhteensä		1 728 m ²	5 504 000 €
				

Edut	Riskit ja ongelmat
Toteutettavuus - Kuntotarkastusten perusteella vanhassa osassa on vakavia rakenneaurioita, jotka aiheuttavat sisäilmaongelmia. Peruskorjaaminen on lopputulokseltaan epävarmaa, työ vaatisi suurta huolellisuutta (tiivistäminen haittatekijöiden kulkeutumisen estämiseksi), sekä laajamittaista rakenteiden uusimista. Vanhan osan korvaaminen hyvin toteutulla uudisrakentamisella on turvallisempi vaihtoehto - Tässä vaihtoehdossa olisi mahdollista Moduuli- tai tilaelementtirakentaminen Toiminnallisuus - Sopivan kokoinen yksikkö (henkilöstö ym synergia) - Vapauttaa Koivikon tilat muiden tulevien peruskorjausten ja kunnostustöiden väistötilaksi - Uudisosaan voidaan toteuttaa toiminnallisesti tarkoituksenmukaiset ja nykyaikaisia pedagogisia tarpeita täyttävä tilat. - Uudisosan liittäminen nykyiseen uudempaan osaan melko ongelmatonta. - Suunnittelussa voidaan huomioida tilojen muuntojoustavuus tulevaisuuden eri käyttötarpeisiin esim. vanhusten asuntolina. - Rakennuspaikka sijaitsee liikenteellisesti hyvällä paikalla	Toteutettavuus - Laajentaminen edellyttää kaavamuutosta ja aikataulussa suunnittelua joudutaan viemään eteenpäin kaavaan liittyvästä riskistä huolimatta Kustannukset - Kallein vaihtoehtoista Aikataulutus - Käyttöön vasta 2025. Ympäristövaikutukset - Suurimmat rakentamisen aikaiset ympäristövaikutukset

4.2. NYKYISEN RAKENNUKSEN PERUSKORJAAMINEN KOKONAISUUDESSAAN JA LAAJENTAMINEN KIMPAN JA EHKÄ LISÄRYHMIEN OSALTA (VAIHTOEHTO 2)

Rakennustoimenpiteet ja kustannukset			
osa	toimenpide	kokonais- m ²	kustannusarvio € alv 0 %
Vanha osa	peruskorjataan kokonaisuudessaan	556 m ²	2 299 000 €
Uudempi osa	kunnostetaan tarvittavin osin	554 m ²	465 000 €
Uudisrakentaminen	laajennusosa 3 ryhmälle*	557 m ^{2**}	2 509 000 €
Yhteensä		1 667 m ²	5 273 000 €



* yksi ryhmistä Kimppa-toiminnalle

** ei väestönsuojavelvoitetta

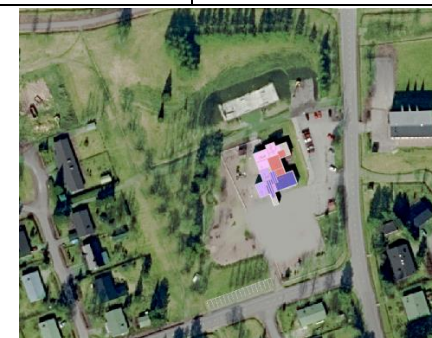
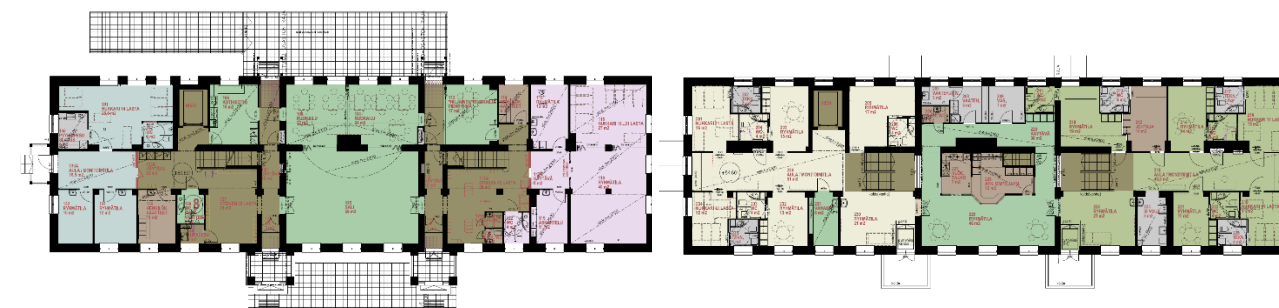
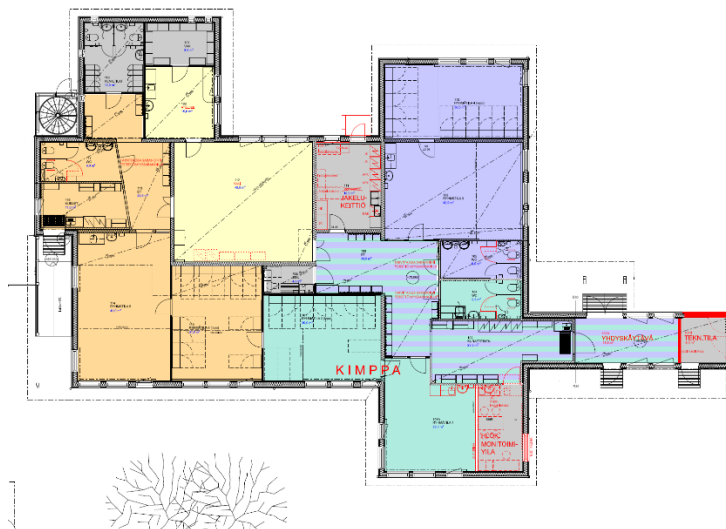


Edut	Riskit ja ongelmat
Toteutettavuus - Nykyiset kunnallisteknilliset liittymät voidaan säilyttää jos-sain määrin ennallaan, mutta rakennuksen laajentaminen edellyttää muutoksia / täydennyksiä. Lisäksi on päätet-tävä, säilytetäänkö kaasuun perustuva lämmitystapa. Toiminnallisuus - Sopivan kokoinen yksikkö - Vapauttaa Koivikon tilat muiden päiväkotien tulevien pe-ruskorjausten ja kunnostustöiden väistötilaksi Aikataulutus - Aikataulullisesti hieman nopeampi uuden rakentamiseen verrattuna Ympäristövaikutukset - Rakentamisen ympäristövaikutuksen pienemmät kuin ko-konaan uudisrakentamisessa	Toteutettavuus - Kuntotarkastusten perusteella vanhassa osassa on vakavia rakenneaurioita, jotka aiheuttavat sisäilmaongelmia. Pe-ruskorjaaminen on kallista ja lopputulokseltaan epävar-maa, työ vaatisi suurta huolellisuutta (tiivistäminen haitta-tekijöiden kulkeutumisen estämiseksi), sekä laajamittaista rakenteiden uusimista. - Laajennusta ei pysty toteuttamaan moduuli- tai tilaele-menttiratkaisuna. - Laajentaminen edellyttää kaavamuutosta ja tähän liittyvät aikatauluriskit ovat samat kuin edellisessä vaihtoehdossa - Toiminta on siirrettävä väistötiloihin rakentamisen ajaksi Kustannukset - Toiseksi kallein vaihtoehto - Perusparannusta sisältävässä projektissa kustannusriskit ovat suuremmat, kuin uudisrakentamisessa Toiminnallisuus - Laajennusosien liittäminen nykyiseen rakennukseen haas-teellista, sisäinen toiminta ja kulkuyhteydet vaikeita järjes-tää

	• Nykyinen huonejärjestys, varsinkin vanhalla puolella, vaatii muutoksia mm. jakelukeittiön osalta • Suunnittelussa on erittäin vaikea huomioida tilojen muuntojoustavuus tulevaisuuden eri käyttötarpeisiin. • Vain uudisosaan voidaan toteuttaa toiminnallisesti tarkoituksenmukaiset ja nykyaikaisia pedagogisia tarpeita täyttävä tilat. Aikataulutus • Käyttöön vasta 2025.
--	---

4.3. VANHAN OSAN PURKAMINEN JA KORVAAMINEN UUEMMAN OSAN KÄYTÖN KANNALTA VÄLTTÄMÄTTÖMILLÄ TILOILLA SEKÄ KOIVIKON MUUTOSTYÖT (VAIHTOEHTO 3)

Rakennustoimenpiteet ja kustannukset			
osa	toimenpide	kokonais-m ²	kustannusarvio € alv 0 %
Vanha osa	puretaan	515 m ²	160 000 €
Uudempi osa	tehdään tarvittavat tilamuutokset	556 m ²	369 000 €
Tarvittavat lisätilat	Koivikon tilamuutokset	1180 m ²	380 000 €
Yhteensä		2 182 m ²	909 000 €



Edut	Riskit ja ongelmat
Toteutettavuus • Vanhan osan peruskorjaaminen on kallista ja lopputulokseltaan epävarmaa. Turvallisempi vaihtoehto on rakentaa uudet säilytettävien tilojen toiminnan kannalta välttämättömät tilat, sekä selvittää väistötiloissa toimivien ryhmien, sekä tarvittavien lisäryhmien tilakysymykset. • Nykyiset kunnallisteknilliset liittymät voidaan säilyttää osittain ennallaan. • Kaupungilla ei tällä hetkellä ole muita päiväkotikäyttöön soveltuvia tiloja osoitettavaksi Peltolan käyttöön kuin Koivikko. Koivikko on muutettu pysyvästi päiväkotikäyttöön, jolloin siellä väistötiloissa olevat Peltolan ryhmät voidaan sijoittaa sinne pysyvästi. Rakennukseen voidaan muutostöiden jälkeen sijoittaa lisäryhmiksi yksi pienempi ja yksi täysikokoinen päiväkotiryhmä. Peltolan säilytettävät tilat huomioiden ryhmiä olisi tarvittavat seitsemän. • Peltolan pikku osa voidaan saneerata tulevaisuudessa myös muuhun tilatarpeeseen kuin päiväkoti esim. vanhus-ten kokoontuminen, nuoret, kokoustiloja jne. • Koivikon osalta hyöty: Kulttuurihistoriallisen rakennuksen pysyminen tehokkaassa käytössä. Rakennukselle vaikea keksiä uutta toimintaa.	Toteutettavuus • Vaadittavat rakennusteknilliset toimenpiteet vähäisiä. • Kaupungille ei jää päiväkotikäyttöön soveltuvia reservitiloja muiden päiväkotien väistötiloiksi. Toiminnallisuus • Toiminta jakautuu moneen toimipisteeseen. Tämä ei ole talouden, toiminnan eikä laadun kannalta hyvä ratkaisu. • Henkilöstön lisätarve jatkuvaan pienempien yksiköiden toiminnassa, jotta pystytään pitämään yksiköt avoinna perheiden tarvitseman ajan sekä sijaisten tarve aina henkilökunnan puuttuessa • Koivikon tilat, esimerkiksi lepohuoneiden osalta, ovat kovin ahtaat. Sinänsä tilat ovat viihtyisät, mutta eivät kaikilta osin täytä nykyaikaisia vaatimuksia (kuraateiset, lepohuoneet). • Koivikkoon siirtyvien ryhmien etäisyys ydinkeskustasta kasvaa, jolloin kevyen liikenteen saavutettavuus tältä osin heikkenee. • Muuntojoustavuuden toteuttaminen vaikeaa.

Kustannukset • edullisin vaihtoehtoista Toiminnallisuus • Käyttäjä on ollut tyytyväinen nykyisiin olosuhteisiin Koivikossa Aikataulutus • Ei vaadi kaavamuutosta.	Aikataulutus • Koivikon muutostyöt tehdään 10 vuoden elinkaarelle
--	--

5. MITOITUSPERUSTEET JA TAVOITTEET

VE3:ssa suoritetaan vain välttämättömiä tilamuutostöitä, jossa joudutaan joustamaan jäljempänä käsitellyistä, lähinnä uudisrakentamiseen liittyvistä tavoitteista.

5.1. ELINVOIMAN KASVUN TUKEMINEN

Vakiinnutettu päiväkotitoiminta lisää keskusta-alueen ja lähiympäristön houkuttelevuutta asuinympäristönä. Rakennusten hyvä toiminnallisuus ja terveelliset tilat tukevat alueen ja ihmisten hyvinvointia.

5.2. KESTÄVÄ KEHITYS

Rakennus suunnitellaan kestävä kehityksen periaattein ympäristö- ja elinkaarinäkökohdat huomioon ottaen. Peltolan päiväkodin lämmitysjärjestelmä vaihdetaan maakaasusta lämpöpumppujärjestelmään. Rakennukseen asennetaan aurinkokeräimet.

Uudisrakentaminen toteutetaan puurakenteisena. Rakennusosien kierrätettävyyttä huomioidaan suunnittelussa ja urakka-asiakirjoissa. Rakennuksen käyttöiät määritetään rakennusosakohtaisesti mahdollisimman pitkiksi.

Suunnittelussa ja toteutuksessa huomioidaan energiatehokkuus. Tärkeimpien rakenteiden, rakennusosien ja teknisten järjestelmien valinnat suoritetaan ratkaisujen koko elinkaaren aikaisten kustannusten perusteella. Tarvikkeiden, materiaalien ja värien valinta ta-

pahtuu valmistajien julkiseen käyttöön suunnitelluista vakiotuotteista. Toteutuksessa otetaan mahdollisimman hyvin huomioon ekorakentamisen periaatteet.

Rakennus- ja purkujätteet lajitellaan ja käsitellään määräysten mukaisesti.

5.3. YHTEISKUNTAVASTUUS

Yleinen vastuu:

Kunta on velvollinen järjestämään varhaiskasvatusta Varhaiskasvatustlain 13.7.2018/540 mukaisesti (5 § ja 6 §).

Hankkeeseen liittyvät:

Hankkeen tarjouspyyntöön sisällytetään ehto kahden pitkäaikaisyöttömän työllistämisestä.

Suunnittelija- ja urakoitsijavalinnoissa toteutetaan tavanomaiset harmaan talouden estämisen toimenpiteet.

5.4. TOIMINNALLISET TAVOITTEET, TOIMINNAN KUVAUS

Päiväkodissa on toiminut 5 ryhmää; kaksi ns. vanhalla puolella ja kolme ns. uudella puolella. Vanhalla puolella on toiminut kaksi 3-5vuotiaiden ryhmää ja uudella puolella yksi alle 3-vuotiaiden ryhmä, yksi integroitu erityisryhmä sekä yksi esiopetusryhmä. Näistä poistui nyt käytöstä nuo kaksi 3-5vuotiaiden ryhmää sekä koko päiväkodin yhteisiä tiloja ja toiminta siirtyi osittain Koivikon tiloihin.

Suunnitelman mukaisen järjestelyn avulla voidaan muodostaa VE1 ja VE2 kahdeksan ryhmää. VE3 ryhmiä on yhteensä seitsemän. Varhaiskasvatuksen kapasiteettia lisätään VE1 ja VE2 kahdella ryhmällä (riippuen tulevista päiväkotijärjestelyistä). Uudet toimivammat tilat saa myös avoin päiväkoti Kimppa, joka tällä hetkellä toimii keskustassa Helinätuvan kiinteistössä. Päiväkoti ei jatkossakaan tule toimimaan vuoropäiväkotina, mutta sen osittainen iltakäyttö mahdollistetaan.

Kaikki ryhmätilat toteutetaan uudisrakentamisessa samankokoisina, jolloin saavutetaan muuntojoustavuutta erilaisiin käyttötilanteisiin.

Päiväkodin toiminta-aika on kello 6.00 -18.00.

Lapset tuodaan ja haetaan pääsääntöisesti henkilöautoilla. Saatto- ja henkilökuntaliikenteen turvallisuus huomioidaan liikenne- ja pysäköintialueiden suunnittelussa.

Tilojen tulee olla muunneltava, jotta tulevaisuudessa pystymme vastaamaan kaupungin erilaisiin tarpeisiin. Päiväkodin ja koulun läheinen sijainti auttavat kehittämään lasten sujuvaan oppimispolkua varhaiskasvatuksesta perusopetukseen. Erilaisten toimijoiden sijoittuminen samaan kiinteistöön tuo synergia etua eri toimijoiden välillä.

5.5. PIHA

Pihan tulee olla turvallinen kaikenikäisille käyttäjille ja näköyhteys kaikkiin kohtiin pitää huomioida. Varhaiskasvatus toiminta tapahtuu pienryhmäperiaatteella, joten lapsia ulkoilee pihalla lähes koko päiväkodin aukiolo aikoina. Peltolan päiväkodin pihan suunnittelussa huomioidaan päiväkodin leikkipiha ja yleinen leikkipuisto yhtenä kokonaisuutena siten, että niiden toiminnot tukevat toisiaan.

Leikkivälineitä, luontoa, esim. kasvatuslaatikoita ja pensaita sekä tilaa pihaleikeille tarvitaan. Leikkivälineiden säilytykselle tulee olla riittävät tilat, jotka on sijoitettu niin, että ne eivät estä lasten valvomista piha-alueella.

Leikkipiha jaetaan kahteen osaan ja varustetaan ikäryhmän mukaisilla leikkivälineillä. Määräykset täyttävät nykyiset aitarakenteet säilytetään siltä osin kun ne soveltuvat uusiin pihajärjestelyihin. Uudet aidat ovat metallirakenteisia päiväkotiaitoja. Purettuja aitoja käytetään mahdollisuuksien mukaan uudessa sijainnissa.

Henkilökunnalle ja saattoliikenteelle varataan riittävä määrä pysäköintipaikkoja ja pysäköintialueita laajennetaan toteutusvaihtoehtojen mukaisesti.

Koivikossa remontin yhteydessä päiväkodin käytettävissä olevaa ulkoilualuetta laajennetaan siten, että myös päiväkodin takana oleva alue aidataan myös lasten ulkoilualueeksi.

5.6. MUUNNELTAVUUS-, LAATUTASO- JA ARKKITEHTONISET TAVOITTEET

Keskusta-alueen lapsimäärän vähetessä, ensimmäinen toimenpide on sulkea pienet ja vanhoissa kiinteistöissä toimivat päiväkodit. Mikäli tämä ei ole riittävä toimenpide tulee harkittavaksi myös Peltolan päiväkodin tilanne. Tätä ja muitakin mahdollisia skenaarioita huomioidaan päiväkotisuunnittelussa monikäyttöisyydellä. Uudisrakennusosista suunnitellaan vaihtoehtoisissa 1 ja 2 toiminnallisesti muunneltavia esimerkiksi erityisryhmien tai ikääntyvien henkilöiden asumistarpeisiin.

Suunnittelussa tulee huomioida virikkeellinen toimintaympäristö lapsille unohtamatta kuitenkaan sitä, että päiväkotiki on myös henkilökunnan työympäristö. Sekä lapsityöskentelyn että huoltotoimen työergonomia tulee huomioida rakennuksen suunnittelussa. Niin ulko- kuin sisätilojen helppo valvottavuus on tärkeää.

Sekä teknisten järjestelmien että poikkeustilanteiden turvallisuus tulee huomioida suunnittelussa. Pohjaratkaisun tulee olla selkeä ja sen tulee tarjota suoja- ja pakomahdollisuuksia ei-toivotuissa kriisitilanteissa.

Esteettömyyden toteutuksessa tulee liikuntarajoitteiden lisäksi ottaa huomioon myös kuulo- ja näkörajoitteisuus. Turvallisessa ympäristössä ei ole teräviä nurkkia eikä matalalla roikkuvia opasteita, valaisimia jne. Lattian tasoerot merkitään selkeästi. Sisustusmateriaalien ja huonekasvien valinnassa tulee eliminoida allergiset riskitekijät.

5.7. TILOJEN MITOITUSTAVOITTEITA JA TILAOhJELMAT

Nykyisessä Peltolan päiväkotirakennuksessa on viiden kotipesän lisäksi yhteistiloja erilaisille aktiviteeteille. Uudemmassa osassa sijaitsevat monitoimi-, ateljee- ja kotikeittiötilat. Teknisten tilojen lisäksi vanhempaan osaan on sijoitettu huoltotiloja: jakelukeittiö-, vaatehuolto-, keskusvarasto-, siivous- ja vaunuvarastotilat. Vanhemmassa osassa on myös lasten käytössä olevia yhteistiloja, kuten leikkihalli, musiikki- ja näyttämösoppi, vesileikkihuone, kotikeittiö ja verstaas. Myös henkilökunnan toimisto- ja henkilöstötiloja on sijoitettu vanhempaan osaa.

Vanhemman osan purkamisen edellyttämissä ratkaisuvaihtoehtoisissa välttämättömät tilat tulee ainakin osittain korvata uudemman osan sisäisillä tilamuutoksilla.

Hankesuunnitelman toteutusvaihtoehdot 1 ja 2 vapauttavat Koivikon tilat reservi- ja väistötilaksi. Toteutusvaihtoehto 3:ssa ei tämänkaltaista vapaata tilaa synny heti. Tiedossa kuitenkin on, että kaupungin muissa päiväkodeissa on odotettavissa korjauksia, jolloin väistötilan tarvetta syntyy.

Jokaisesta toteutusvaihtoehdoista on laadittu tilaohjelma, josta selviää hankkeen laajuus. Tilaohjelmat ovat liitteenä.

5.8. ELINKAARITAVOITE

Peltolan päiväkotiki

Uudisrakentamisessa tavoiteikä on rungon ja sokkelien osalta yli 100 vuotta, julkisivujen ja piharakenteiden osalta 50 vuotta. LVIA-laitteiden elinkaaritavoite on 25 vuotta ja rakennusautomaatiolaitteiden 15 vuotta.

Koivikon muutostyöt

Koivikon muutostyöt suunnitellaan 10 vuoden elinkaarelle ja rakennuksessa tehdään vain muutostöiden takia välttämättömät työt.

Suunnittelussa tulee välttää vaikeasti toteutettavia rakenteita. Mahdolliset rakenteelliset riskipaikat tulee eliminoida jo suunnitelluvaiheessa, jotta minimoidaan tuleva korjaustarve. Rakennusaikaisen valvonnan tulee olla huolellista ja rakennustyön suunnitelmien mukaista sekä riittävän säänsuojauksen huomioivaa.

Koivikon rakennuksen laskennallinen arvioitu perusparannusajan kohta on 2034 ja Peltolan uudemman osan 2044

5.9. HENKILÖSTÖ NYT JA HANKKEEN TOTEUTUMISEN JÄLKEEN

Varhaiskasvatuslain mukainen pääsääntöinen henkilöstö on enintään kolme kasvattajaa/ryhmä. Neljän ryhmän päiväkodissa, mikäli kaikki ryhmät toimivat täysimääräisesti, henkilöstömäärä on 12. Tämän lisäksi henkilöstöön luetaan lasten tarvitseman tuen vuoksi resursoidut työntekijät, joiden määrä vaihtelee kausittain. Päiväkodilla toimivat on myös päiväkodin johtaja, siistijät ja keittiöhenkilökunta, jotka tulee laskea henkilökunnan määrään. Kokonaishenkilökuntamäärä neljän ryhmän päiväkodissa on noin 15-18 henkeä.

Kasvatushenkilöstön määrä Peltolan nykymuotoisessa päiväkodissa on kolmen lapsiryhmän suuruinen, 9 työntekijää sekä lisäksi tarvittavat avustajat sekä aterial- ja siivouspalveluiden henkilöstö. Kokonaismäärä 14 työntekijää.

Kasvatushenkilöstön määrä Koivikon nykymuotoisessa päiväkodissa on kahden täyden ja yhden vajaan lapsiryhmän suuruinen, 8 työntekijää sekä lisäksi tarvittavat avustajat ja päiväkodinjohtaja sekä aterial- ja siivouspalveluiden henkilöstö. Kokonaismäärä 13 työntekijää.

Avoimen päiväkotin Kimpan henkilöstömäärä on 3 työntekijää sekä siistijä, kokonaismäärä 4 työntekijää.

Tässä esitettyssä vaihtoehdossa VE3 henkilöstön määrä jakaantuisi siten, että Peltolaan jäisi edelleen 9- 13 työntekijää ja Koivikon työntekijämäärä nousisi 15-18 työntekijään. Avoimen päiväkotin Kimpan käytössä olleesta erillisestä vuokrattavasta tilasta luovutaan.

Vaikka isompi yksikkö vähentää sijaisten tarvetta, koska työntekijöitä voidaan siirtää tarvittaessa yksikön sisällä, tulee kuitenkin varautua siihen, että sijaisiakin välillä tarvitaan eli heille tulee olla mm.

pukukaappeja. Päiväkodeissa on myös opiskelijoita työssäoppimajaksoilla, jotka lisäävät varsinaisen henkilökunnan määrää ajoittain.

5.10. ATERIAHUOLLON JA PUHTAUSPALVELUN TILANTARPEIDEN TAVOITTEET

Peltolan päiväkodin keittiö on palvelukeittiö. Keittiössä valmistetaan aamupala kokonaisuudessaan, lounas kuljetetaan aluekeittiöltä kohteeseen kuumana sekä aamupalan ja välipalan osia.

Ryhmät syövät ryhmässä kaikki ateriat ja ateriat kuljetaan osastoille ruokavaunulla.

Suunnittelussa on huomioitava riittävät keittiötilat toiminnalle, sekä koneille ja laitteille. Nopeasti muuttuviin tarpeisiin vastaamista varten keittiössä pitää olla riittävä varmuusvarasto ruokia ja elintarvikkeita, myös erityisruokavaliot huomioiden. Tämä on huomioitava elintarvikevarastoinnissa ja kylmäsäilytystiloissa. Kaikki astiahuolto tehdään keittiössä. Astianpesulaitteisto ja astioiden varastotilat on mitoitettava päivittäistä annosmäärää vastaavaksi.

Keittiön huoltoreitin tulee olla selkeä ja turvallinen, kohteen ovialueen tulee olla riittävän leveä ruokakuljetus huomioiden. Ruokakuljetukseen käytetyille vaunuille/laatikoille tulee olla säilytyspaikka keittiössä. Jätteiden lajittelulle ja varastoinnille tulee olla asianmukaiset tilat sekä ulko- että sisäpuolella.

Tarvittavan keittiön ja puhtauspalvelun pinta-alat on määritetty tilaohjelmissa.

5.11. RAKENNETEKNISET TAVOITTEET

Rakentaminen toteutetaan Kuivaketju10 -periaatteiden mukaisesti. Tavoitteena on rakentaa rakennusteknisesti toimiva, virheitä kestävä, terve ja turvallinen päiväkotirakennus. Uudisrakentamisessa ilmanpitävyyden tavoitearvona pidetään 1,0 1/h n_{50} . Suunnittelussa huomioidaan ilmastomuutoksen aiheuttamat tekijät rakenteille.

5.12. SISÄILMA- JA LÄMPÖOLOSUHTEET

Sisäilmastoluokka on S2 ilman jäähdytystä. Uusien ilmanvaihtojärjestelmien rakentamisessa varaudutaan jäähdytyksen lisäämisen myöhemmin. Kesäajan sisälämpötilan hallinnassa käytetään mahdollisimman paljon passiivisia keinoja.

Rakentamisen puhtausluokka P1 ja rakennusmateriaalien päästöluokka M1 siltä osin kun mahdollista.

5.13. ENERGIATEHOKKUUSTAVOITE

Ympäristöministeriön asetuksen mukaan rakennuksen käyttötarkoitussuokan mukaisesti laskettu E-luku ei saa opetus- ja päiväkotiuudisrakennuksessa ylittää 100 kWhE/(m² a). Tässä hankkeessa pyritään mahdollisuuksien mukaan alittamaan vaadittu arvo taloudellisesti järkevästi investointien takaismaksuaikatarkasteluin.

Jatkuva, käytönaikainen toiminnanvarmistus on ainoa keino varmistua rakennuksen todellisesta elinkaaritehokkuudesta.

5.14. SÄHKÖTEKNISET TAVOITTEET

Pienjänniteverkon runkokaapeli kulkee tontilla vanhan osa länsipuolta jatkuen vanhan ja uuden osan välistä eteenpäin muille sähköliittymille. Kyseessä on pienjänniteverkon runkokaapeli, joka tulee suoraan muuntamolta tuohon. Vanhan rakennuksen kulmalla on jakokaappi, josta päiväkodin sähköliittymä on haaroitettu.

Energiatehokkuus

Sähkötekniisten laitteiden valinta- ja hankintaperusteissa tavoitellaan energiatehokkuutta, kestävyyttä, helppokäyttöisyyttä ja laadukkuutta. Laittevalinnoissa pyritään valitsemaan yleisesti saatavilla olevia laitteita ja käyttämään tunnettuja laitetoimittajia. Jokaisessa suunnitteluvaiheessa huomioidaan energiatehokkaat järjestelmäratkaisut. Järjestelmien tulee olla energiatehokkaita, turvallisia sekä helppoja huoltaa ja käyttää. Järjestelmien muuntojoustavuuteen tulee kiinnittää huomiota.

Liittymät

Kaikissa kolmessa toteutusvaihtoehdossa on päiväkotirakennus jo liitetty sähkölaitoksen pienjännitejakeluverkkoon ja teleoperaattorin tietoliikenneverkkoon. Kiinteistöautomaatio on liitetty Orimattilan kaupungin valvontajärjestelmään. Videovalvonta liitetään kaupungin videovalvontaverkkoon.

¹⁰⁰Mittarointi

Energian kulutuksen seuranta varten sähkökeskuksiin asennetaan alamittareita, joilla tavoitellaan rakennuksen käytönaikaista energian kulutuksen optimointia mm. seuraamalla mittaustulosten poikkeamia esim. Vikatapauksissa.

Valaistus

Piha-alueiden valaistusta täydennetään pihasuunnitelman mukaisesti. Tilojen valaistustasojen mitoituksissa tulee pääsääntöisesti noudattaa standardin SFS-EN 12464-1 suosituksia. Optimaaliseen energiatehokkuuteen tulee pyrkiä valitsemalla energiatehokkaat led- valaisimet. Valaisimet tulee pyrkiä sijoittamaan siten, että valoa saadaan sinne missä sitä tarvitaan ja tarpeenmukaisella valaistusvoimakkuudella. Valaistuksen ohjaus läsnäoloantureilla. Ei koske le-pohuoneita.

Yleiskaapelointi

Rakennus varustetaan yleiskaapelointijärjestelmällä, joka palvelee videovalvontaa ja tietoliikenneyhteyksiä. Lisäksi rakennukseen asennetaan pienehkö yhteisantennijärjestelmä, langatonverkko, keskuskellojärjestelmä, soittokello- ja sisäänpyyntöjärjestelmä (ns. liikennevalot yhteen toimistoon).

Turvajärjestelmät

Rakennus varustetaan rikosilmoitin-, videovalvonta-, merkki- ja turvavalaistus- sekä palovaroitinjärjestelmillä. Palovaroitinjärjestelmän vaihtoehtona on automaattinen paloilmoitinjärjestelmä, mikäli rakennusluvan ehtona sitä edellytetään.

Lämmitysmuodon valinta on tarkasteltava kokonaisuutena suunnitteluvaiheessa. Rakennus varustetaan aurinkosähköjärjestelmällä.

5.15. LVIA-TEKNISET TAVOITTEET

Suunnittelutavoitteena on rakennuksen energiankäytön minimointi ja tekniset laitteet ja järjestelmät valitaan energiatehokkaiksi takaisinmaksuaikatarkastelut huomioon ottaen. Ilmanvaihdon lämmön talteenotolla, tarpeen mukaisella säädöllä ja rakennusautomaation hallitulla käytöllä on merkittävä osuus tavoitteen saavuttamisessa.

Peltolan päiväkodissa on nykyisin lämmön energianlähteenä maakaasu. Rakennustöiden yhteydessä järjestelmä vaihdetaan lämpöpumppujärjestelmäksi. Lämmityslaitteille ja ilmanvaihto/ kiertoilmakojeille rakennetaan erilliset putkistot.

Pääasiallinen lämmönjakotapa on ensisijaisesti vesikiertoinen radi-aattorilämmitys. Kuraeteisiin ja muihin rajattuihin tiloihin toteutetaan lattialämmitys. Tuloilmanviilennys hoidetaan ensisijaisesti passiivisin keinoin ja maakylmällä. Keittiö, toimistotilat ja lepotilat varustetaan jäähdytyskonvektoreita. Jäähdytyksen laajuus riippuu lämpökaivojen kapasiteetista. Lämpökaivot mitoitetaan lämmitystarpeen mukaan.

Ilmanvaihdon suunnittelussa tulee kiinnittää huomioita sisäilman ja ulkoilman väliseen paine-eroon. Erillispoistojen ja ilmanvaihtokoneiden ilmamääriä tulee siten tarkastella kokonaisuutena. tilat varustetaan yhdistelmäanturein (CO₂, lämpötila ja TVOC), lisäksi paine-erantureita sijoitetaan palo-osaston / ilmanvaihtokoneen vaikutus-alueille.

LVI-kalusteet ja säätölaitteet tulee olla liitettynä sähköverkkoon. Patterikäyttöisiä vesikalusteita tai säätölaitteita ei sallita.

Kuraeteiset ja keittiön ulko-ovi varustetaan kiertoilmakonein.

LVI-laitteet ja varusteet ovat vakiovärisävyyn maalattuja tehdasvalmisteisia tuotteita.

Rakennus liitetään kunnalliseen vesijohto-, jäte- ja sadevesiviemäri-verkostoihin. Päiväkodin ja leikkipuiston välisellä alueella, vanhan päiväkotiosan länsipuolella kulkee viemärin runkolinja. Kyseessä on 250 mm viettoviemäri, joka on saneerattu vuonna 2014. Jätevesiviemärin siirto ei ole mahdollista ilman uutta jätevesipumppaamoja ja kohtuullisen mittavia uuden putkilinjan rakentamistöitä. Viemärin siirto ei ole mahdollista viettoviemärinä, koska nykyisellään kaivovälien kaadot ovat minimitasolla. Siirtämisestä tulisi putki-osuudelle lisäpituutta, jolloin muodostuisi nykyistäkin pienempi kaato. Nykyisen päiväkodin välistä kulkee jätevesiviemäri. VE1 ja VE3 vaihtoehtoisissa viemärin siirto ei ole tarpeen.

Vesikalusteet ovat yleisesti käytössä olevaa vakiolaatua. Sekoittajat ovat vähän vettä kuluttavia vipuja termostaattikalusteita. Elektroniikka kalusteita käytetään keittiön käsienpesualtailla.

Sprinklerijärjestelmä rakennetaan, jos päiväkotiin sijoittuu ympäri-vuorokautinen päivähoito.

LVIS- järjestelmien säätö, ohjaus ja valvonta toteutetaan rakennus-automaatiojärjestelmällä. Rakennuskohtaiset säätö- ja valvontalaitteet liitetään kiinteistöverkon kautta valvomoon.

6. RAKENNUSPAIKKA

6.1. SIJAINTI

Orimattilan kaupunki omistaa tontin kaikissa kolmessa toteutusvaihtoehtossa. Peltolan päiväkodin tontti koostuu kahdesta osasta 1 715 m² ja 60 245 m². Koivikon rakennuspaikan pinta-ala on 94 133

m². Voimassa olevan asemakaavan mukainen rakennusoikeus Peltolan tonteilla on yhteensä 1200 k-m², josta on käytetty 1029 k-m². VE1 ja VE2 –vaihtoehtoisissa on tarve kaavamuutokselle.

Peltolan uudemman osan pohjatutkimustietojen mukaan yksikerroksinen rakennus voidaan perustaa maanvaraisesti. Rakentamista Peltolan päiväkotialueella rajoittaa leikkipuiston ja päiväkodin välissä menevä viemärin runkolinja. Vanhan osan laajennus (VE2) sijoittuu väistämättä niin, että tämä täytyy siirtää.

6.2. VÄESTÖNSUOJAT

Kun jäljellejäävän rakennuksen käyttöönotosta on yli viisi vuotta, sitä ei oteta huomioon väestönsuojan rakentamisvelvollisuutta laskettaessa. Mikäli Peltolan toteutettavan uudisosan kerrosala jää alle 1200m², hankkeessa ei suojavelvollisuutta muodostu.

Jos hanke menee yli 1200m² niin suojan mitoitus lähtökohtaisesti henkilömäärän mukaan. Suojan suurta kokoa rajoittaa käytännössä kustannusvaikutus, joka on max 4% kokonaiskustannuksista.

Peltolan päiväkotihankkeen uudisrakentamisen pinta-ala jää 1200m². Hankesuunnitelman tilaohjelmissa ei ole huomioitu väestönsuojan rakentamista.

7. VÄISTÖTILAJÄRJESTELYT

Peltolan päiväkodin rakennustyöt poistavat käytöstä päiväkodin kahden ryhmän uloskäynnin, keittiön ja tekniset tilat. Uudemman osan talotekniset liittymät tulevat vanhemman osan puolelta. Kaikki kolme ryhmää tarvitsevat väistötilat rakentamisen ajaksi. Koivikon

päiväkodin rakentamisaikainen täyttöaste määrittelee sen, että kuinka paljon lapsia voi sijoittaa sinne.

VE3 rakennustyöt ovat vähäisiä ja ne pyritään ajoittamaan lomakauden ajaksi, jolloin väistötilantarve pienenee.

8. HANKKEEN TOTEUTUS- JA YLLÄPITOVASTUUT

8.1. TOTEUTUS JA URAKKAMUOTO

Suunnittelu toteutetaan kaupungin hankintana. Päiväkodin rakennusurakka toteutetaan joko kokonais- tai jaetulla urakkamuodolla ja rakennukset ovat kaupungin omistuksessa.

8.2. YLLÄPITO

Rakennuksen ylläpito toteutetaan kaupungin hankkiman palveluntuottajan voimin.

9. KUSTANNUSARVIO

Kustannusarvio on laskettu Haahtelan TAKU-ohjelmalla tavoitehintatasoisina Haahtela-indeksitasossa 109,0 12/2022

Kustannusarvion tulosteet ovat liitteinä.

10. RAHOITUS JA AIKATAULU

Rakennushankkeen rahoitusjärjestely päätetään, kun verkkoselvitys on valmis ja toteutusvaihtoehto on selvillä.

Aikataulu Peltolan kiinteistön (VE1 ja VE2) osalta:

Hankesuunnittelu – 11/2022

Suunnittelu ja kaavamuutos kevät 2023-kevät 2024 (vaatii nopeutetun kaavamuutuskäsittelyn ja suunnittelun aloittamisen sen ja verkkoselvityksen aikana)

Rakentaminen kesä 2024-syksy 2025

Aikataulu Koivikon muutostöiden ja Peltolan pienen laajennuksen (VE3) osalta:

Hankesuunnittelu –11/2022

Suunnittelu kevät 2023

Rakentaminen Koivikko kesä 2023

Rakentaminen Peltola kesä 2024

11. KÄYTTÖTALOUS

11.1. TILOJEN VUOKRAT HANKKEEN TOTEUTUMISEN JÄLKEEN

Alustavat arviot vuokrista:

Vuokralaskelma päivitetään hankkeen valmistumisen hankkeen toteutuneiden kustannusten mukaisiksi

VE1: Peltolan säilyvä uudempi osa 554 brm2

- ylläpituokra 8,26 €/brm2/kk
- pääomavuokra 14,40 €/brm2/kk
- yhteensä 12 553,64 €/kk

Uusi laajennusosa 1248 brm2

- ylläpituokra 8,26 €/brm2/kk
- pääomavuokra 20,57 €/brm2/kk
- yhteensä 35 979,84 €/kk

VE2: Peltolan säilyvä uudempi osa 554 brm2

- ylläpitovuokra 8,26 €/brm2/kk
- pääomavuokra 14,59 €/brm2/kk
- yhteensä 12 658,90 €/kk

Vanhan osan perusparannus ja uusi laajennusosa 1113 brm2

- ylläpitovuokra 8,26 €/brm2/kk
- pääomavuokra 24,06 €/brm2/kk
- yhteensä 35 972,16 €/kk

VE3: Peltolan säilyvä uudempi osa 556 brm2

- ylläpitovuokra 8,26 €/brm2/kk
- pääomavuokra 12,82 €/brm2/kk
- toiminnalliset muutokset 2,85€/brm2/kk (5 vuotta)
- yhteensä 13 277,28 €/kk

Koivikko 1179 brm2 (sis. 1. ja 2. krs)

- ylläpitovuokra 9,66 €/brm2/kk
- pääomavuokra 5,84 €/brm2/kk
- toiminnalliset muutokset 5,37€/brm2/kk (5 vuotta)
- yhteensä 24 605,73 €/kk

12. RISKIT / RISKIKARTTA**12.1. TYÖTURVALLISUUS**

Ei erityisiä riskejä, purkutyö tehdään kosteusvaurioituneessa rakennuksessa

12.2. KUSTANNUKSET JA RAHOITUS

Peltolan peruskorjaukseen liittyvät riskit: Peruskorjauksen kustannukset on laskettu käytössä olevien tietojen mukaisesti mahdollisimman kattavaksi, mutta vaihtoehto sisältää suuremman kustannusriskin, kuin muut vaihtoehdot.

Viime aikoina rakentamisen kustannustason nousu on ollut nopeaa ja rakentamisajankohdan kustannustasoa suhteessa kustannusarvion tasoon on vaikea määrittää.

Rahoitusriski: korkotason ennustaminen pitkälle tulevaisuuteen on tässä tilanteessa haasteellista.

12.3. PROJEKTI

Aikataulu:

Palveluverkon lopullinen hyväksyntä määrittää suunnitteluvaiheen aloitusajankohdan ja laajuuden.

Kaavamuutoksen vaativissa vaihtoehdoissa (VE1 ja VE2) mahdollinen valitus muodostaa aikatauluriskin.

13. LIITTEET

- 1 Kustannusarviot
- 2 Tilaohjelmat
- 3 Kaavatilanne
- 4 Asemapiirrokset
- 5 Pohjapiirrokset



TAVOITEHINTA

23.10.2022

Sivu 1/1

Kaisu Metsärinne

Insinööritoimisto Metsärinne Oy

Hanke:
1036 4 Peltolan päiväkotin nykyinen uusi osa

Vaihtoehto 1
Orimattila

Vaihe: Tilanjakokaavio 19.10.2021
Paikkakunta: Lahti
Haahtela-ind.: 95,0 / 1.2021
Hintataso: 109,0 / 10.2022
Laajuus: 488 m2, 554 brm2, 2 377 rm3
Hankekoko: 555 brm2
Jakaja: 488 m2
Korjausaste: 21,1%

PERUSTAMISKUSTANNUKSET, KORJAUS - YHTEENVETO

Talo 80 -nimikkeistö	€	€/m2	%
B1 Rakennuttajan kustannukset	60 000	123	13,5
B2 Rakennustekniset työt	320 000	656	72,1
B3 LVI-työt	3 000	6	0,7
B4 Sähkötyöt	911	2	0,2
B5 Erillishankinnat			
B1...B5 Rakennuskustannukset yhteensä	385 000	789	86,6
Muut kustannukset			
Tontti			
Toimintavarustus			
Toiminnan ylläpito			
Rahoitus			
Hankevaraukset	60 000	123	13,4
Muut kustannukset	60 000	123	13,4
PERUSTAMISKUSTANNUKSET	444 000	910	100,0
Arvonlisävero 24% (ei sis. tontin hankintaa ja hankerahoitusta)	107 000	219	
PERUSTAMISKUSTANNUKSET YHTEENSÄ	551 000	1 129	



TAVOITEHINTA

23.10.2022

Sivu 1/1

Kaisu Metsärinne

Insinööritoimisto Metsärinne Oy

Hanke:
1036 3 Peltolan päiväkotikatu uudisosa

Vaihtoehto 1
Orimattila

Vaihe: tilanjakokaavio 19.10.2021
Paikkakunta: Lahti
Haahtela-ind.: 95,0 / 1.2021
Hintataso: 109,0 / 10.2022
Laajuus: 1 113 m², 1 248 brm², 5 297 rm³
Hankekoko: 1 248 brm²
Jakaja: 1 113 m²

PERUSTAMISKUSTANNUKSET, UUDIS - YHTEENVETO

Talo 80 -nimikkeistö	€	€/m ²	%
B1 Rakennuttajan kustannukset	650 000	584	12,9
B2 Rakennustekniset työt	3 125 000	2 809	61,7
B3 LVI-työt	561 000	504	11,1
B4 Sähkötyöt	238 000	214	4,7
B5 Erillishankinnat	50 000	45	1,0
B1...B5 Rakennuskustannukset yhteensä	4 623 000	4 156	91,4
Muut kustannukset			
Tontti			
Toimintavarustus			
Toiminnan ylläpito			
Rahoitus			
Hankevaraukset	437 000	393	8,6
Muut kustannukset	437 000	393	8,6
PERUSTAMISKUSTANNUKSET	5 060 000	4 548	100,0
Arvonlisävero 24% (ei sis. tontin hankintaa ja hankerahoitusta)	1 214 000	1 091	
PERUSTAMISKUSTANNUKSET YHTEENSÄ	6 275 000	5 640	



TAVOITEHINTA

23.10.2022

Sivu 1/1

Kaisu Metsärinne

Insinööritoimisto Metsärinne Oy

Hanke:
1037 4 Peltolan päiväkotin nykyinen uusi osa

Vaihtoehto 2
Orimattila

Vaihe: Tilanjakokaavio 19.10.2021
Paikkakunta: Lahti
Haahtela-ind.: 95,0 / 1.2021
Hintataso: 109,0 / 10.2022
Laajuus: 488 m2, 554 brm2, 2 377 rm3
Hankekoko: 555 brm2
Jakaja: 488 m2
Korjausaste: 21,6%

PERUSTAMISKUSTANNUKSET, KORJAUS - YHTEENVETO

Talo 80 -nimikkeistö	€	€/m2	%
B1 Rakennuttajan kustannukset	63 000	129	13,5
B2 Rakennustekniset työt	336 000	689	72,1
B3 LVI-työt	3 000	6	0,7
B4 Sähkötyöt	911	2	0,2
B5 Erillishankinnat			
B1...B5 Rakennuskustannukset yhteensä	403 000	826	86,6
Muut kustannukset			
Tontti			
Toimintavarustus			
Toiminnan ylläpito			
Rahoitus			
Hankevaraukset	62 000	127	13,4
Muut kustannukset	62 000	127	13,4
PERUSTAMISKUSTANNUKSET	465 000	953	100,0
Arvonlisävero 24% (ei sis. tontin hankintaa ja hankerahoitusta)	112 000	230	
PERUSTAMISKUSTANNUKSET YHTEENSÄ	577 000	1 182	



TAVOITEHINTA

23.10.2022

Sivu 1/1

Kaisu Metsärinne

Insinööritoimisto Metsärinne Oy

Hanke:
1037 5 Peltolan päiväkotia vanha osa

Vaihtoehto 2
Orimattila

Vaihe: Tilanjakokaavio 19.10.2021
Paikkakunta: Lahti
Haahtela-ind.: 95,0 / 1.2021
Hintataso: 109,0 / 10.2022
Laajuus: 481 m², 556 brm², 2 102 rm³
Hankekoko: 537 brm²
Jakaja: 481 m²
Korjausaste: 80,4%

PERUSTAMISKUSTANNUKSET, KORJAUS - YHTEENVETO

Talo 80 -nimikkeistö	€	€/m ²	%
B1 Rakennuttajan kustannukset	310 000	645	13,5
B2 Rakennustekniset työt	1 282 000	2 668	55,8
B3 LVI-työt	267 000	556	11,6
B4 Sähkötyöt	108 000	225	4,7
B5 Erillishankinnat	23 000	48	1,0
B1...B5 Rakennuskustannukset yhteensä	1 991 000	4 144	86,6
Muut kustannukset			
Tontti			
Toimintavarustus			
Toiminnan ylläpito			
Rahoitus			
Hankevaraukset	308 000	641	13,4
Muut kustannukset	308 000	641	13,4
PERUSTAMISKUSTANNUKSET	2 299 000	4 785	100,0
Arvonlisävero 24% (ei sis. tontin hankintaa ja hankerahoitusta)	552 000	1 149	
PERUSTAMISKUSTANNUKSET YHTEENSÄ	2 851 000	5 933	



TAVOITEHINTA

23.10.2022

Sivu 1/1

Kaisu Metsärinne

Insinööritoimisto Metsärinne Oy

Hanke:
1037 3 Peltolan päiväkotia laajennus

Vaihtoehto 2
Orimattila

Vaihe: tilanjakokaavio 19.10.2021
Paikkakunta: Lahti
Haahtela-ind.: 95,0 / 1.2021
Hintataso: 109,0 / 10.2022
Laajuus: 493 m2, 557 brm2, 2 349 rm3
Hankekoko: 555 brm2
Jakaja: 493 m2

PERUSTAMISKUSTANNUKSET, UUDIS - YHTEENVETO

Talo 80 -nimikkeistö	€	€/m2	%
B1 Rakennuttajan kustannukset	353 000	717	14,1
B2 Rakennustekniset työt	1 525 000	3 096	60,8
B3 LVI-työt	303 000	615	12,1
B4 Sähkötyöt	112 000	227	4,4
B5 Erillishankinnat			
B1...B5 Rakennuskustannukset yhteensä	2 292 000	4 654	91,4
Muut kustannukset			
Tontti			
Toimintavarustus			
Toiminnan ylläpito			
Rahoitus			
Hankevaraukset	217 000	441	8,6
Muut kustannukset	217 000	441	8,6
PERUSTAMISKUSTANNUKSET	2 509 000	5 094	100,0
Arvonlisävero 24% (ei sis. tontin hankintaa ja hankerahoitusta)	602 000	1 222	
PERUSTAMISKUSTANNUKSET YHTEENSÄ	3 111 000	6 317	



TAVOITEHINTA

6.11.2022

Sivu 1/1

Kaisu Metsärinne

Insinööritoimisto Metsärinne Oy

Hanke:
1038 5 Peltolan päiväkotin nykyinen uusi osa

Vaihtoehto 3
Orimattila

Vaihe: Tilanjakokaavio 10.2022
Paikkakunta: Lahti
Haahtela-ind.: 95,0 / 1.2021
Hintataso: 109,0 / 10.2022
Laajuus: 489 m², 556 brm², 2 382 rm³
Hankekoko: 556 brm²
Jakaja: 489 m²
Korjausaste: 18,1%

PERUSTAMISKUSTANNUKSET, KORJAUS - YHTEENVETO

Talo 80 -nimikkeistö	€	€/m ²	%
B1 Rakennuttajan kustannukset	51 000	104	13,5
B2 Rakennustekniset työt	192 000	393	50,7
B3 LVI-työt	67 000	137	17,6
B4 Sähkötyöt	18 000	37	4,9
B5 Erillishankinnat			
B1...B5 Rakennuskustannukset yhteensä	329 000	673	86,6
Muut kustannukset			
Tontti			
Toimintavarustus			
Toiminnan ylläpito			
Rahoitus			
Hankevaraukset	51 000	104	13,4
Muut kustannukset	51 000	104	13,4
PERUSTAMISKUSTANNUKSET	380 000	778	100,0
Arvonlisävero 24% (ei sis. tontin hankintaa ja hankerahoitusta)	91 000	186	
PERUSTAMISKUSTANNUKSET YHTEENSÄ	471 000	964	



TAVOITEHINTA

6.11.2022

Sivu 1/1

Kaisu Metsärinne

Insinööritoimisto Metsärinne Oy

Hanke:
1039 3 Koivikko

Vaihtoehto 3
Orimattila

Vaihe: luonnos 10/2022
Paikkakunta: Lahti
Haahtela-ind.: 95,0 / 1.2021
Hintataso: 109,0 / 10.2022
Laajuus: 1 319 m2, 1 553 brm2, 5 760 rm3
Hankekoko: 1 538 brm2
Jakaja: 1 319 m2
Korjausaste: 8,2%

PERUSTAMISKUSTANNUKSET, KORJAUS - YHTEENVETO

Talo 80 -nimikkeistö	€	€/m2	%
B1 Rakennuttajan kustannukset	43 000	33	11,7
B2 Rakennustekniset työt	233 000	177	63,3
B3 LVI-työt	25 000	19	6,8
B4 Sähkötyöt	17 000	13	4,7
B5 Erillishankinnat			
B1...B5 Rakennuskustannukset yhteensä	319 000	242	86,5
Muut kustannukset			
Tontti			
Toimintavarustus			
Toiminnan ylläpito			
Rahoitus			
Hankevaraukset	50 000	38	13,5
Muut kustannukset	50 000	38	13,5
PERUSTAMISKUSTANNUKSET	369 000	280	100,0
Arvonlisävero 24% (ei sis. tontin hankintaa ja hankerahoitusta)	89 000	67	
PERUSTAMISKUSTANNUKSET YHTEENSÄ	457 000	346	

Peltolan päiväkotij, Orimattila	15.11.2022	Arkkitehtisuunnittelu Pakkanen Oy
TILAOhjELMA	VAIHTOEHTO 1, VANHA OSA PURETAAN JA TEHDÄÄN RIITTÄVÄN KOKOINEN LAAJENNUS	

Ohjeellisia pinta-aloja:

- toimintatilat 7...8 m2 / tilapaikka
- kotipesätilat + yhteistilat
- huoneistoala käytännössä 9...13 m2 / tilapaikka

HUOMI! Suunnitelma-sarakkeessa on huomioitu Peltolan nykyisen uuden osan tilat. RT-sarakkeessa on suositusten mukainen pinta-ala, mikäli rakennetaan kokonaan uusi päiväkoti.

RT 103083 taulukko 2:

Tilapaikkamäärä	168 = 8 x 21 lasta teoreettinen paikkaluku (7 + Kimppa)
-----------------	---

	RT	Suunnitelma	+ / -
Toiminta-alueet	8 kpl	8 kpl	KOKO RAKENNUS

1. Lasten toiminta-alueet (m²)				
11	- omat toimintatilat	630	605	-24,8
12	- wc-pesutilat	77	76	-1,0
13	- aula/eteinen	100,5	114	13,5
14	- märkäeteinen	63	73	10,4
	YHTEENSÄ	870,5	869	-1,9

2. Lasten yhteistilat (m²)				
21	- yhteiset toimintatilat	229,5	231,5	2,0
22	- kotikeittiövarustelu	7	16,5	9,5
23	- ruokailutila	70	70	0,0
24	- esteetön wc	5,5	5,5	0,0
	YHTEENSÄ	312	323,5	11,5

Toiminta-alueet ja yhteistilat yhteensä (1 ja 2) (m²)			1182,5	1192	9,6
- tilapaikkaa kohden			7,04	7,10	0,06

	RT	Suunnitelma	+ / -
3. Henkilökuntatilat (m²)			
31 - tsto. neuv. työtilat	45	45,5	0,5
32 - puku pesu wc	32,5	33	0,5
			nyk. sosiaalitila 118 + uudisosaan 21 m2
YHTEENSÄ	77,5	78,5	1

4. Huoltotilat (m²)			
41 - keittiö aputiloineen	54	55	1
			uudisosaan
42 - siivous vaatehuolto	18,5	19	0,5
			nyk. siivoustila 108 + uudisosaan 15 m2
43 - varastot	13	13	0
			nyk. varasto 121 + uudisosaan 4,5 m2
YHTEENSÄ	85,5	87	1,5

Tilat yhteensä (1-4) (m²)	1345,5	1358	12,1
----------------------------------	--------	------	------

5. Ulkotilat (m²)			
51 - ulkoleikkitala	2800	2800	0
52 - lasitettu kuisti	45,5	45,5	0
			uudisosaan
53 - sadekatos	45,5	45,5	0
54 - suoja vaunuille	10	10	0
55 - ulkovaikenevarasto	33	33	0
YHTEENSÄ	2934	2934	0

6. Rakennuksen pinta-alat (m²)			
61 - bruttoala-arvio	1785	1713,5	-71,5
			brutto - uudempi osa = 1713,5 - 514 = 1199,5 (ei vss-velvoitetta)
62 - huoneistoala-arvio	1515	1525	10
63 - ha / tilapaikka	9,02	9,08	0,06

RYHMÄKOHTAISESTI:				
7.1 KOTIPESÄN TILANTARVE		RYHMÄ 1	Peltolan uudemman puolen ryhmä	
Ryhmäkoko		21 lasta		

7.2 KOTIPESÄN TILANTARVE			RYHMÄ 2	Peltolan uudemman puolen ryhmä
Ryhmäkoko		21 lasta		

7.3 KOTIPESÄN TILANTARVE			RYHMÄ 3	Peltolan uudemman puolen ryhmä
Ryhmäkoko		21 lasta		

7.4 KOTIPESÄN TILANTARVE		RYHMÄT 4-8	Uudisosan ryhmät 5 kpl	
Ryhmäkoko		21 lasta		

Peltolan päiväkotij, Orimattila	15.11.2022	Arkkitehtisuunnittelu Pakkanen Oy
TILA-OHJELMA	VAIHTOEHTO 2, VANHA OSA PERUSKORJATAAN JA LAAJENNETAAN	

Ohjeellisia pinta-aloja:	toimintatilat 7...8 m2 / tilapaikka - kotipesätilat + yhteistilat huoneistoala käytännössä 9...13 m2 / tilapaikka	
RT 103083 taulukko 2:	HUOMI! Suunnitelma-sarakkeessa on huomioitu Peltolan nykyiset tilat. RT-sarakkeessa on suositusten mukainen pinta-ala, mikäli rakennetaan kokonaan uusi päiväkotij.	

Tilapaikkamäärä	168 = 8 x 21 lasta teoreettinen paikkaluku (7 + Kimppa)
-----------------	---

	RT	Suunnitelma	+ / -
Toiminta-alueet	8 kpl	8 kpl	KOKO RAKENNUS

1. Lasten toiminta-alueet (m²)				
11	- omat toimintatilat	630	581	-49,0
12	- wc-pesutilat	77	80	3,0
13	- aula/eteinen	100,5	129	28,5
14	- märkäeteinen	63	77	14,0
	YHTEENSÄ	870,5	867	-3,5

2. Lasten yhteistilat (m²)				
21	- yhteiset toimintatilat	229,5	221,5	-8,0
22	- kotikeittiövarustelu	7	26	19,0
23	- ruokailutila	70	0	-70,0
24	- esteetön wc	5,5	6,5	1,0
	YHTEENSÄ	312	254	-58,0

Toiminta-alueet ja yhteistilat yhteensä (1 ja 2) (m²)				
		1182,5	1121	-61,5
	- tilapaikkaa kohden	7,04	6,67	-0,37

	RT	Suunnitelma	+ / -
3. Henkilökuntatilat (m²)			
31 - tsto. neuv. työtilat	45	45,5	0,5
32 - puku pesu wc	32,5	33	0,5
YHTEENSÄ	77,5	78,5	1

4. Huoltotilat (m²)			
41 - keittiö aputiloineen	54	32	-22
42 - siivous vaatehuolto	18,5	19,5	1
43 - varastot	13	18,5	5,5
YHTEENSÄ	85,5	70	-15,5

Tilat yhteensä (1-4) (m²)	1345,5	1270	-76,0
----------------------------------	--------	------	-------

5. Ulkotilat (m²)			
51 - ulkoleikkikiti	2800	2800	0
52 - lasitettu kuisti	45,5	0	-45,5
53 - sadekatos	45,5	45,5	0
54 - suoja vaunuille	10	10	0
55 - ulkovaikinevarasto	33	33	0
YHTEENSÄ	2934	2888,5	-45,5

6. Rakennuksen pinta-alat (m²)			
61 - bruttoala-arvio	1785	1544,5	-240,5
62 - huoneistoala-arvio	1515	1384,5	-130,5
63 - ha / tilapaikka	9,02	8,24	-0,78

brutto - peruskorjattava osa = 1544,5 - 1029 = 515,5 (ei vss-veloitetta)

RYHMÄKOHTAISESTI:				
7.1 KOTIPESÄN TILANTARVE		RYHMÄ 1 Peltolan uudemman puolen ryhmä		
Ryhmäkoko		21 lasta		
Kotialueen huonetilat	Suositus RT 103083		Suunnitelma	
	m ² /lapsi	m ²	m ²	+ / -
711 omat toimintatilat	3,75	78,8	69,0	-9,8 nyk. ryhmätilat 106 + 107
712 wc-pesutilat	0,46	9,6	9,5	-0,1 nyk. wc 104
713 aula/eteinen	0,6	12,6	15,0	2,4 nyk. eteinen 103 (50 % osuus)
714 märkäeteinen, osuus	0,38	7,9	11,5	3,6 nyk. kuraeteinen 102 (50 % osuus)
YHTEENSÄ	5,18	108,8	105,0	-3,8

7.2 KOTIPESÄN TILANTARVE				
Ryhmäkoko		RYHMÄ 2 Peltolan uudemman puolen ryhmä		
		21 lasta		
Kotialueen huonetilat	Suositus RT 103083		Suunnitelma	
	m ² /lapsi	m ²	m ²	+ / -
721 omat toimintatilat	3,75	78,8	70,5	-8,3 nyk. ryhmätilat 109 + 110
722 wc-pesutilat	0,46	9,6	9,5	-0,1 nyk. wc 105
723 aula/eteinen	0,6	12,6	15,0	2,4 nyk. eteinen 103 (50 % osuus)
724 märkäeteinen, osuus	0,38	7,9	11,5	3,6 nyk. kuraeteinen 102 (50 % osuus)
YHTEENSÄ	5,18	108,8	106,5	-2,3

7.3 KOTIPESÄN TILANTARVE				
Ryhmäkoko		RYHMÄ 3 Peltolan uudemman puolen ryhmä		
		21 lasta		
Kotialueen huonetilat	Suositus RT 103083		Suunnitelma	
	m ² /lapsi	m ²	m ²	+ / -
731 omat toimintatilat	3,75	78,8	72,0	-6,8 nyk. ryhmätilat 114 + 115
732 wc-pesutilat	0,46	9,6	9,0	-0,6 nyk. wc 117
733 aula/eteinen	0,6	12,6	20,5	7,9 nyk. eteinen 113
734 märkäeteinen, osuus	0,38	7,9	11,0	3,1 nyk. kuraeteinen 116
YHTEENSÄ	5,18	108,8	112,5	3,65

7.4 KOTIPESÄN TILANTARVE				RYHMÄ 4	Peltolan vanhan puolen ryhmä
Ryhmäkoko				21 lasta	
		Suositus RT 103083		Suunnitelma	
Kotialueen huonetilat		m²/lapsi	m²	m²	+ / -
741	omat toimintatilat	3,75	78,8	57,5	-21,3 nyk. ryhmätilat 1 + 2
742	wc-pesutilat	0,46	9,6	10,5	0,9 nyk. wc 6
743	aula/eteinen	0,6	12,6	21,5	8,9 nyk. eteinen 7
744	märkäeteinen, osuus	0,38	7,9	8,5	0,6 nyk. kuraeteinen 8
YHTEENSÄ		5,18	108,8	98,0	-10,85

7.6 KOTIPESÄN TILANTARVE				RYHMÄT 6-8		Uudisosan ryhmät 3 kpl	
Ryhmäkoko		21 lasta					

Peltolan päiväkotij, Orimattila		15.11.2022 Arkkitehtisuunnittelu Pakkanen Oy			
TILAOHJELMA		VAIHTOEHTO 3, VANHA OSA PURETAAN JA TEHDÄÄN TOIMINNAN KANNALTA VÄLTÄMÄTTÖMÄT MUUTOKSET			
Ohjeellisia pinta-aloja:		HUOM! Suunnitelma-sarakkeessa on huomioitu Peltolan nykyisen uuden osan tilat. RT-sarakkeessa on suositusten mukainen pinta-ala, mikäli rakennetaan kokonaan uusi päiväkoti. SISÄLTÄÄ MYÖS KOIVIKON OSUUDEN!			
toimintatilat 7..8 m2 / tilapaikka					
- kotipesätilat + yhteistilat					
huoneistoala käytännössä 9...13 m2 / tilapaikka					
RT 103083 taulukko 2:		140 = 6 x 21 + 1 x 14 lasta teoreettinen paikkaluku			
Tilapaikkamäärä					
Toiminta-alueet		RT	Suunnitelma + / -		
		7 kpl	7 kpl		
		KOKO RAKENNUS			
1. Lasten toiminta-alueet (m²)					
11	- omat toimintatilat	540	645	105,0	jaetaan tarpeen mukaan, osa voidaan siirtää yhteisiin toimintatiloihin
12	- wc-pesutilat	66	60	-6,5	esim. 12 m² wc-pesutila sisältää 3 pesu- ja wc-allasyksikköä
13	- aula/eteinen	86	133	46,5	eteis- ja märkätilaeteiset voivat olla yhteisiä eri toiminta-
14	- märkäeteinen	54	88	34,0	alueiden kanssa
	YHTEENSÄ	746	925	179,0	
2. Lasten yhteistilat (m²)				P = Peltola, K = Koivikko	
21	- yhteiset toimintatilat	202	202,5	0,5	P112 + K125 + K225 + K228 + K231
22	- kotikeittiövarustelu	6	16	10,0	K106
23	- ruokailutila	60	63	3,0	K108 + K111 + K113
24	- esteetön wc	5,5	5	-0,5	K129, kaikki ryhmätilojen wc:t esteettömiä
	YHTEENSÄ	273,5	286,5	13,0	
Toiminta-alueet ja yhteis-					
tilat yhteensä (1 ja 2) (m²)		1019,5	1212	192,0	
- tilapaikkaa kohden		7,28	8,65	1,37	

	RT	Suunnitelma	+ / -
3. Henkilökuntatilat (m²)			
31 - tsto. neuv. työtilat	40	54,5	14,5
32 - puku pesu wc	30	32,5	2,5
YHTEENSÄ	70	87	17

4. Huoltotilat (m²)			
41 - keittiö aputiloiheen	50	16,5	-33,5
42 - siivous vaatehuolto	18	26	8
43 - varastot	12	15,5	3,5
YHTEENSÄ	80	58	-22

Tilat yhteensä (1-4) (m²)	1169,5	1357	187,0
---	--------	------	-------

5. Ulkotilat (m²)			
51 - ulkoleikkitila	2400		-2400
52 - lasitettu kuisti	40		-40
53 - sadekatos	40		-40
54 - suoja vaunuille	10		-10
55 - ulkovälinevarasto	30		-30
YHTEENSÄ	2520	0	-2520

6. Rakennuksen pinta-alat (m²)			
61 - bruttoala-arvio	1543,74	1736	192,26
62 - huoneistoala-arvio	1309,84	1367	57,16
63 - ha / tilapaikka	9,36	9,76	0,41

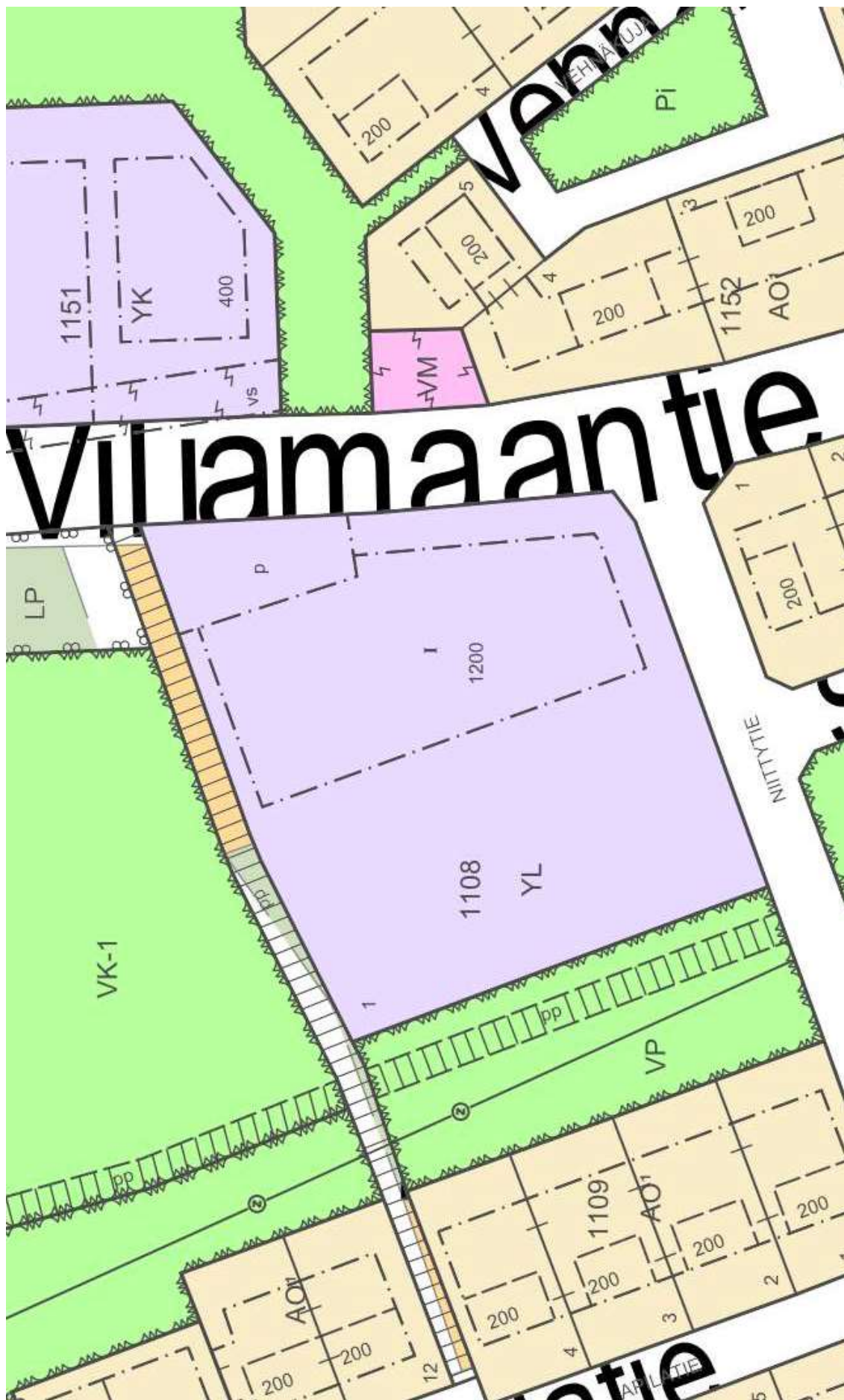
Peltola 557 m², Koivikko 1179 m²

Peltola 467 m², Koivikko 900 m²

RYHMÄKOHTAISESTI:				
7.1 KOTIPESÄN TILANTARVE		RYHMÄ 1 Peltolan uudemman puolen ryhmä		
Ryhmäkoko		21 lasta		
		Suositus RT 103083		
Kotialueen huonetilat	m ² /lapsi	m ²	Suunnitelma	
			m ²	+ / -
711 omat toimintatilat	3,75	78,8	72,0	-6,8 nyk. ryhmätilat 114 + 115
712 wc-pesutilat	0,46	9,6	9,0	-0,6 nyk. wc 116
713 aula/eteinen	0,6	12,6	20,5	7,9 nyk. eteinen 113
714 märkäeteinen, osuus	0,38	7,9	11,0	3,1 nyk. kuraeteinen 116
YHTEENSÄ	5,18	108,8	112,5	3,7

7.2 KOTIPESÄN TILANTARVE				
Ryhmäkoko		21 lasta		
		Suositus RT 103083		
Kotialueen huonetilat	m ² /lapsi	m ²	Suunnitelma	
			m ²	+ / -
721 omat toimintatilat	3,75	78,8	70,5	-8,3 nyk. ryhmätilat 109 + 110
722 wc-pesutilat	0,46	9,6	9,0	-0,6 nyk. wc 105
723 aula/eteinen	0,6	12,6	15,0	2,4 nyk. eteinen 103 (50 % osuus)
724 märkäeteinen, osuus	0,38	7,9	18,5	10,6 nyk. kuraeteinen 102 + yhdyskäyt. 101A (50 % osuus)
YHTEENSÄ	5,18	108,8	113,0	4,2

7.3 KOTIPESÄN TILANTARVE				
Ryhmäkoko		21 lasta		
		Suositus RT 103083		
Kotialueen huonetilat	m ² /lapsi	m ²	Suunnitelma	
			m ²	+ / -
731 omat toimintatilat	3,75	78,8	55,0	-23,8 nyk. ryhmätilat 106A + 107
732 wc-pesutilat	0,46	9,6	9,5	-0,1 nyk. wc 104
733 aula/eteinen	0,6	12,6	15,0	2,4 nyk. eteinen 103 (50 % osuus)
734 märkäeteinen, osuus	0,38	7,9	18,0	10,1 nyk. kuraeteinen 102 + yhdyskäyt. 101A (50 % osuus)
YHTEENSÄ	5,18	108,8	97,5	-11,35





PELTOLAN PÄIVÄKOTI
VAIHTOEHTO 1, VANHA OSA PURETAAN JA TEHDÄÄN RIITTÄVÄN KOKOINEN LAAJENNUS

ASEMAPIIRROS 1:500 (A4)

LUONNOS 15.11.2022



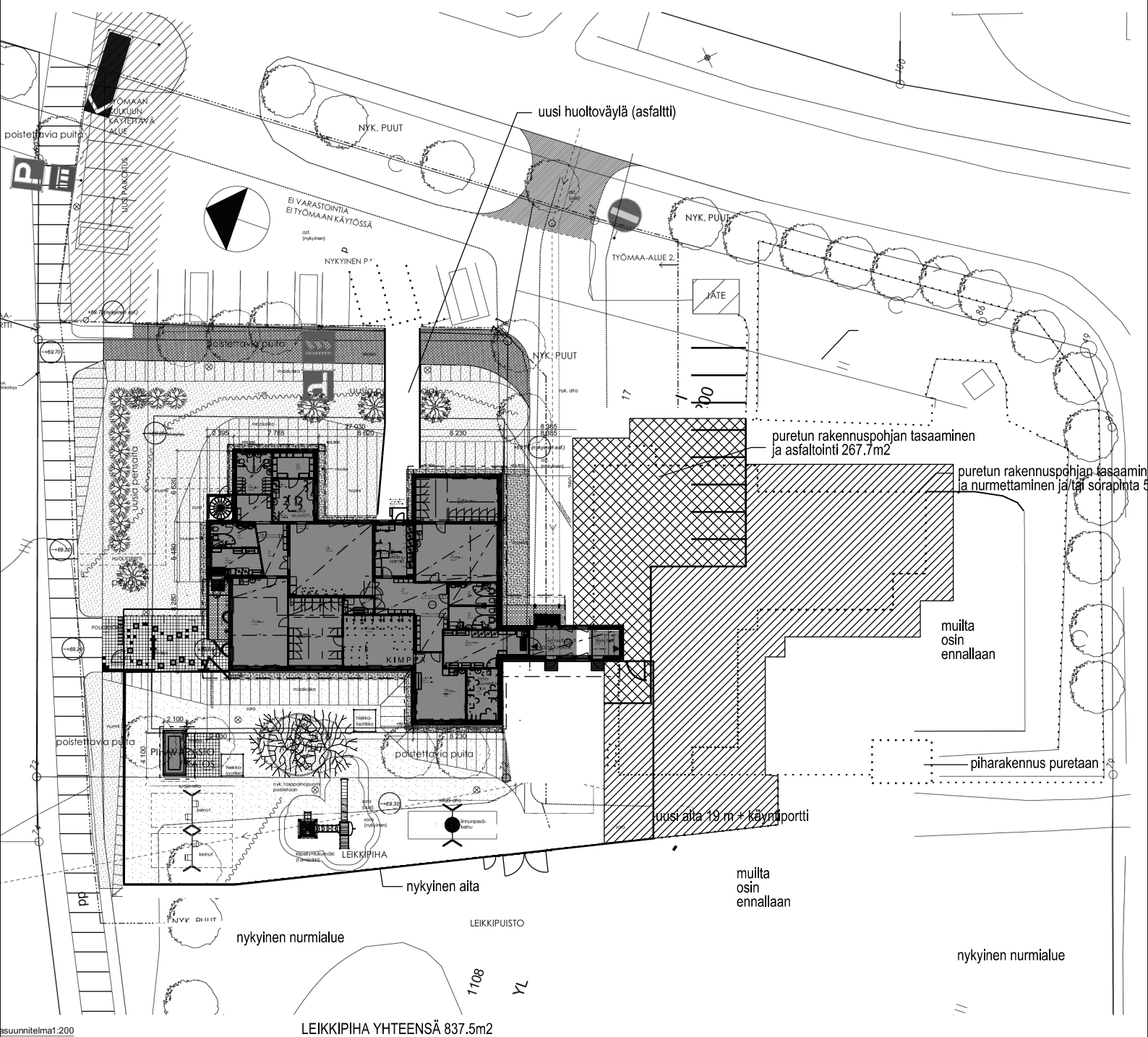


PELTOLAN PÄIVÄKOTI
VAIHTOEHTO 2, VANHA OSA PERUSKORJATAAN JA LAAJENNETAAN

ASEMAPIIRROS 1:500 (A4)

LUONNOS 15.11.2022

0 1 2 3 4 5 10 15 m



PELTOLAN PÄIVÄKOTI

VAIHTOEHTO 3. VANHA OSA PURETAAN JA TEHDÄÄN TOIMINNAN KANNALTA VÄLTÄMÄTTÖMÄT MUUTOKSET

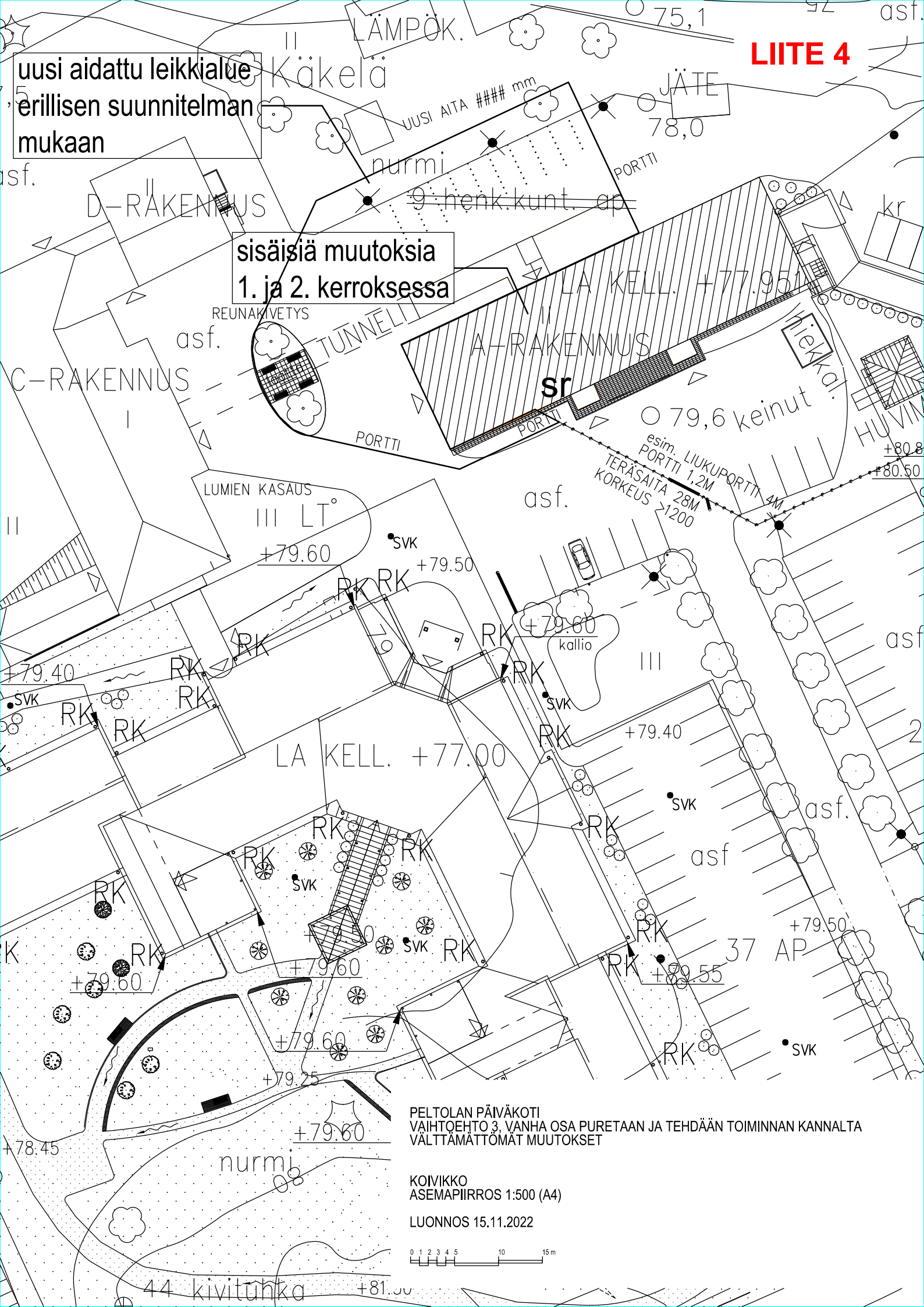
ASEMAPIIRROS 1:500 (A4)

LUONNOS 15.11.2022



uusi aidattu leikkialue
erillisen suunnitelman
mukaan

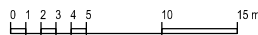
sisäisiä muutoksia
1. ja 2. kerroksessa

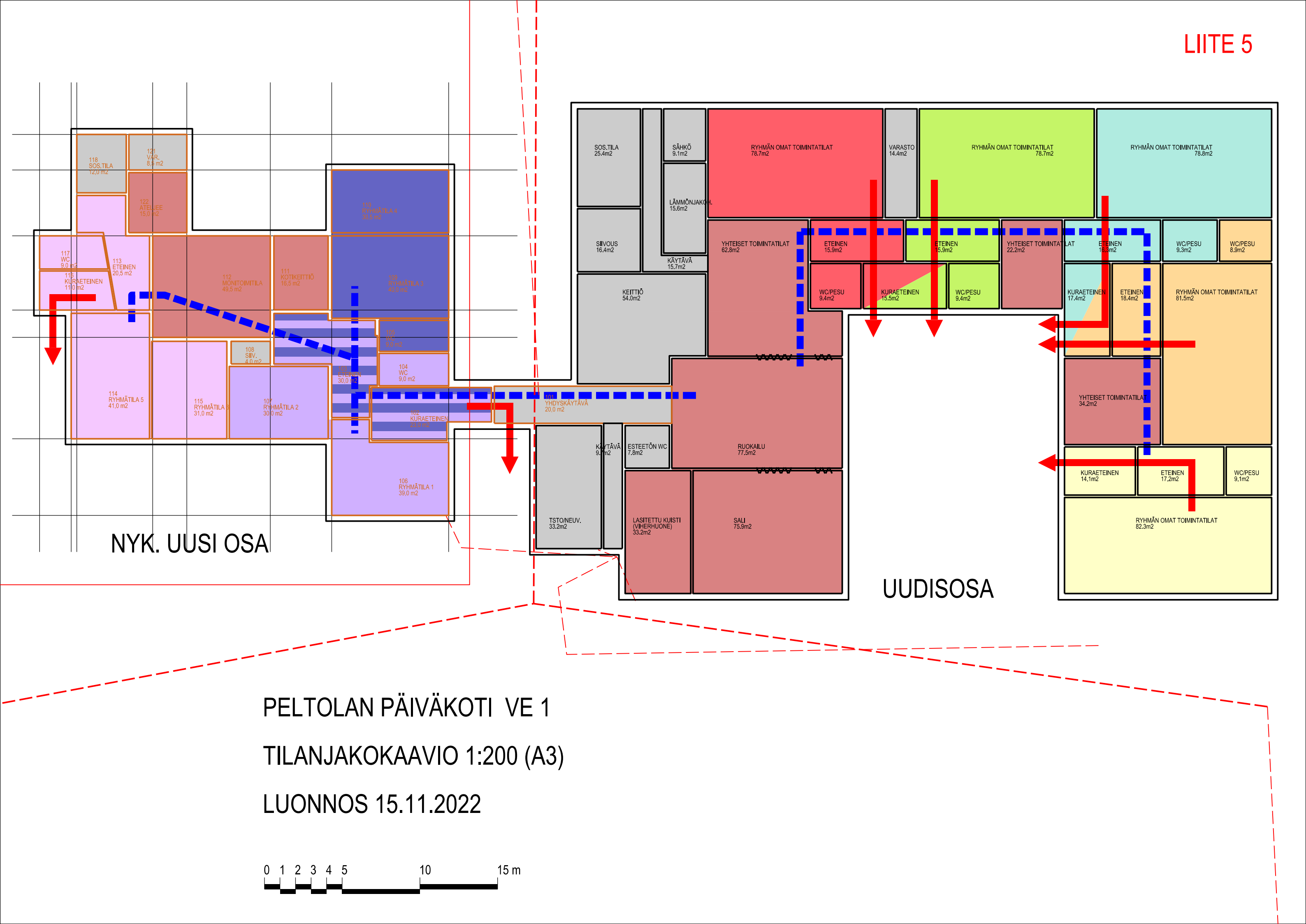


PELTOLAN PÄIVÄKOTI
VAIHTOEHTO 3. VANHA OSA PURETAAN JA TEHDÄÄN TOIMINNAN KANNALTA
VÄLTÄMÄTTÖMÄT MUUTOKSET

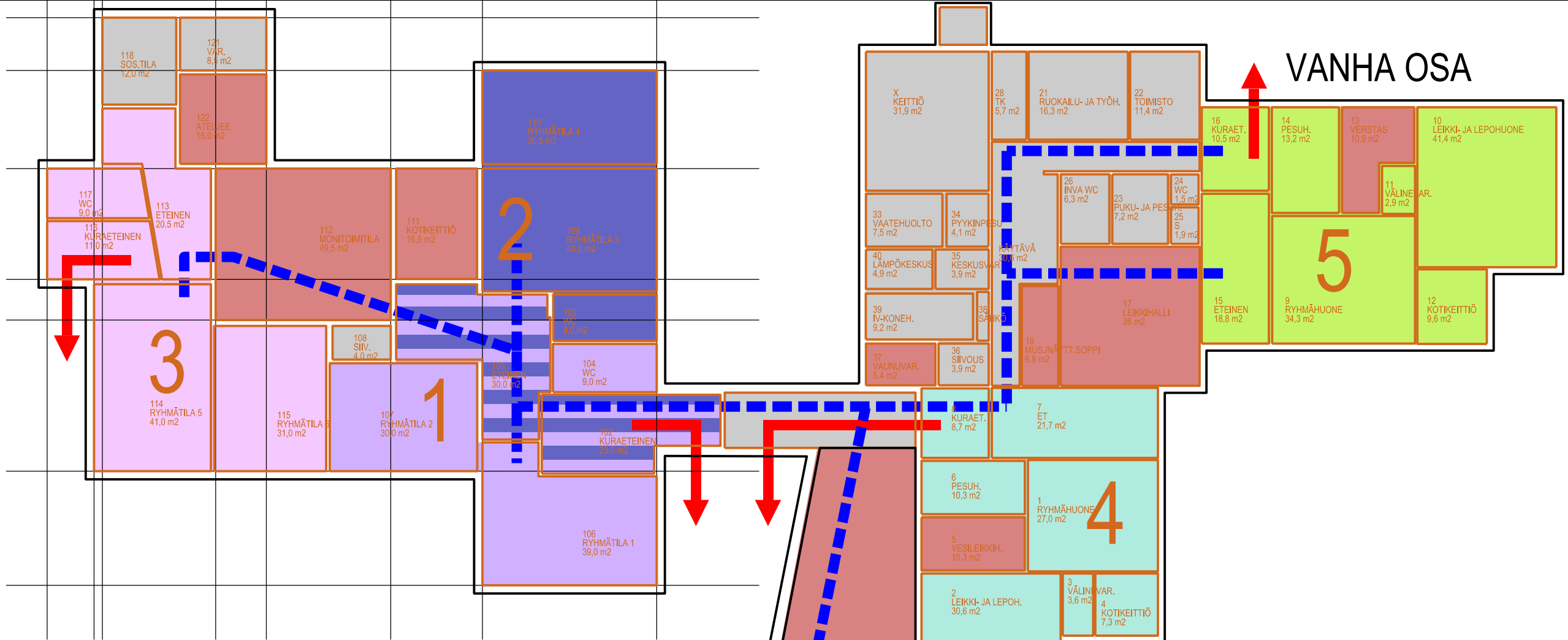
KOIVIKKO
ASEMAPIIRROS 1:500 (A4)

LUONNOS 15.11.2022



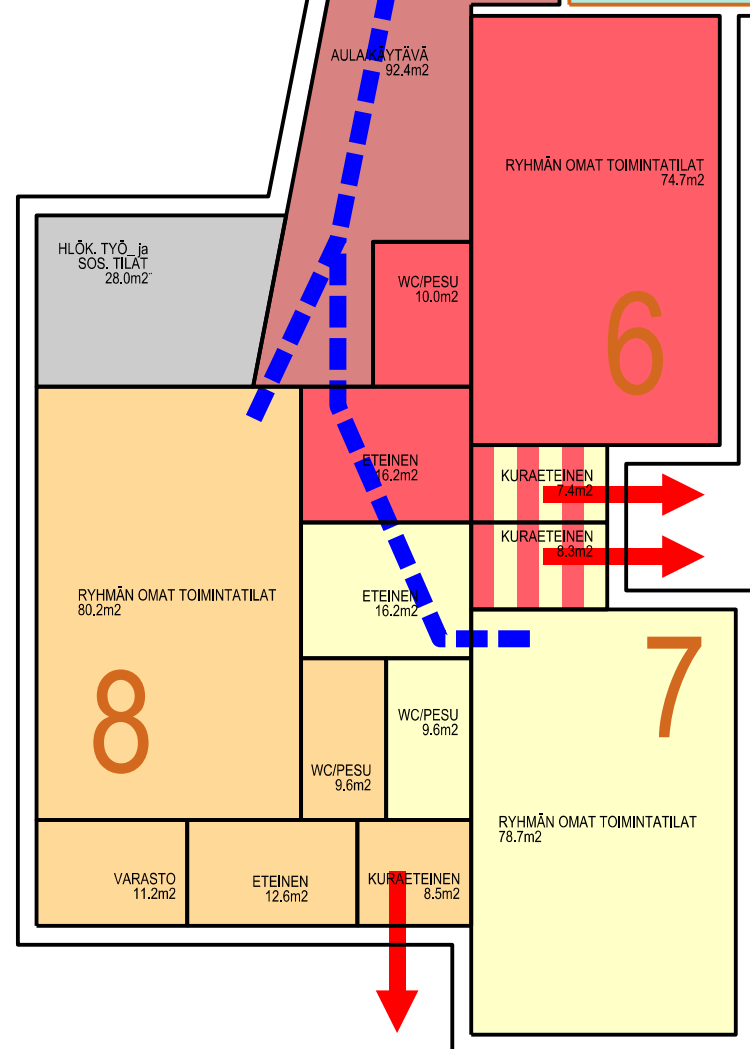


VANHA OSA



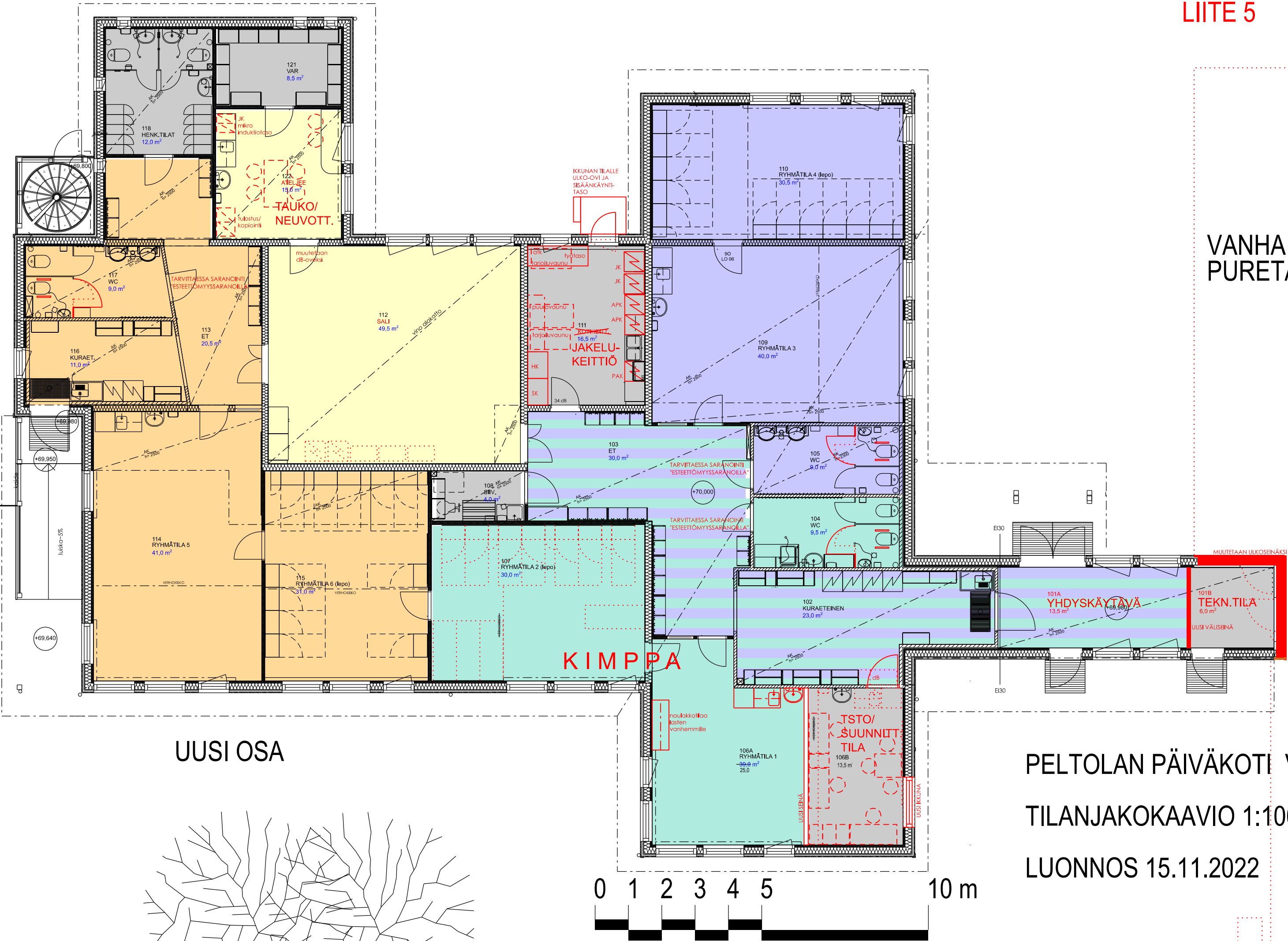
NYK. UUSI OSA

LAAJENNUS



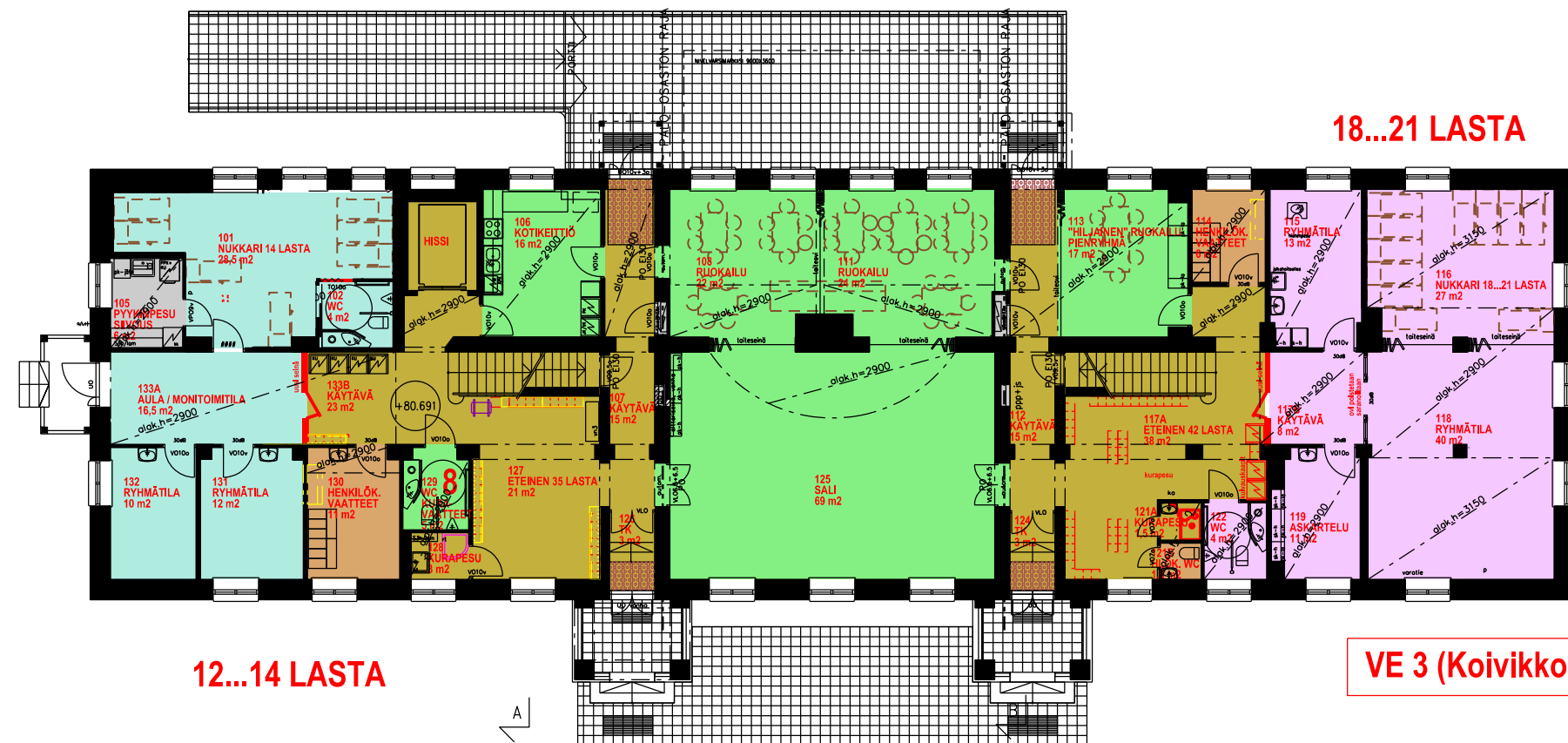
PELTOLAN PÄIVÄKOTI VE 2
TILANJAKOKAAVIO 1:200 (A3)
LUONNOS 15.11.2022



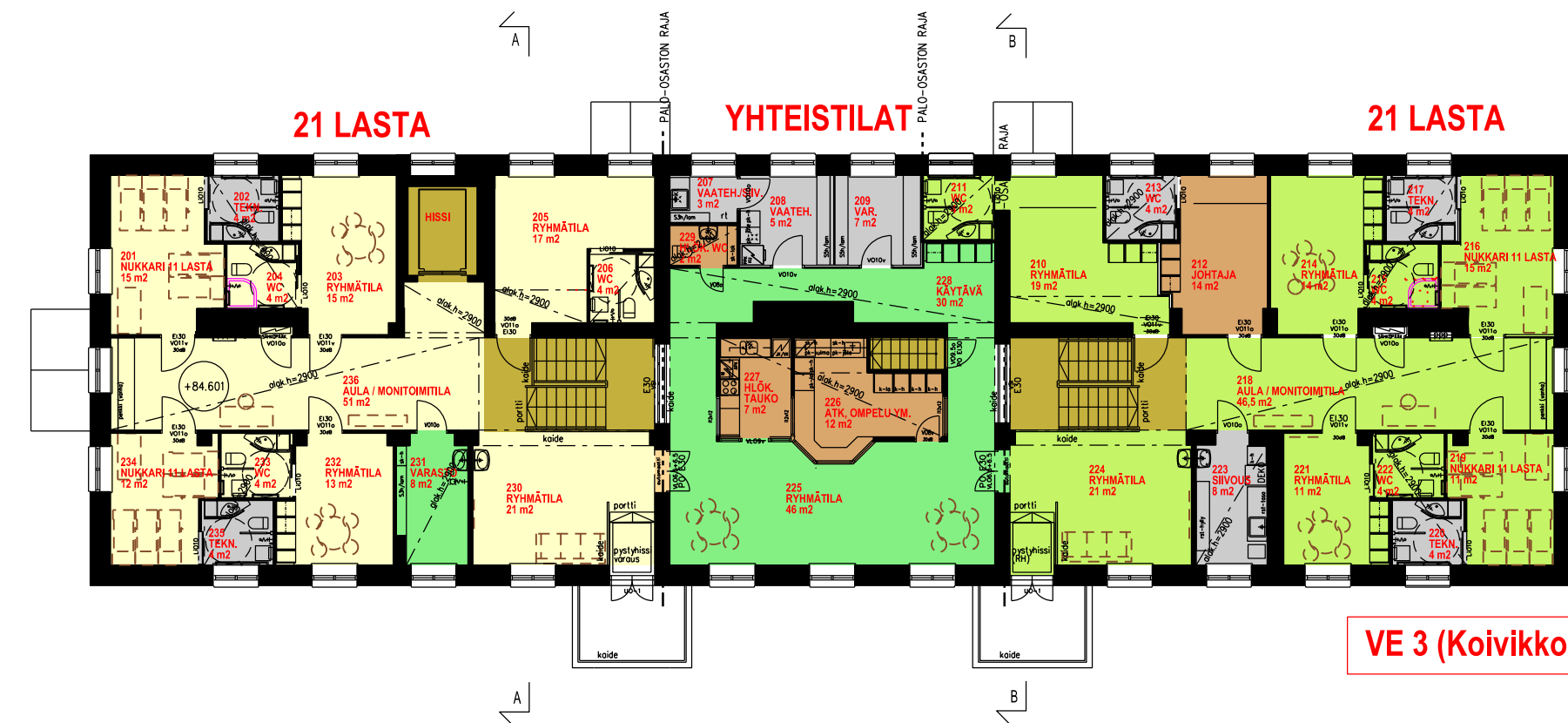


VANHA OSA
PURETAAN

PELTOLAN PÄIVÄKOTI VE 3
TILANJAKOKAAVIO 1:100 (A3)
LUONNOS 15.11.2022



Kaupunginosaakylä	Korttel/Tila	Tontti/Rinta	Viranomaisen merkintä
Vijamäe	1223	8:298	
Rakennuslupamäärä			Julkaisu no
3			3
TILAMUUTOS			Mittakaava
PÄIVÄKOTI KOIVIKKO			1:100
Rakennusluvan nimi			
1. KERROS			
Rakennusluvan osto		Tiedosto	
KÄKELÄNTIE 44A, 16300 ORIMATTILA		A291, kerros0-2	
ARKKITEHTISUUNNITTELU PAKKANEN OY			
Hämeenlinnentie 311 52850 HALMENNEMI PUHELIN (05) 544 5550			
Internet www.arkkitehtisuunnittelu.com sähköposti: tso@arkkitehtisuunnittelu.com			
Määräysaika	Skannattuna	Summa	Proj. no
15.11.2022	JUKKA PAKKANEN	ARK	A291 103
			Muut. pvm.



Kaupunginosaakylä	Korttel/Tila	Tontti/Rinta	Viranomaisen merkintä
Vijamäe	1223	8:298	
Rakennuslupamäärä			Julkaisu no
4			4
TILAMUUTOS			Mittakaava
PÄIVÄKOTI KOIVIKKO			1:100
Rakennusluvan nimi			
2. KERROS			
Rakennusluvan osto		Tiedosto	
KÄKELÄNTIE 44A, 16300 ORIMATTILA		A291, kerros0-2	
ARKKITEHTISUUNNITTELU PAKKANEN OY			
Hämeenlinnentie 311 52850 HALMENNEMI PUHELIN (05) 544 5550			
Internet www.arkkitehtisuunnittelu.com sähköposti: tso@arkkitehtisuunnittelu.com			
Määräysaika	Skannattuna	Summa	Proj. no
15.11.2022	JUKKA PAKKANEN	ARK	A291 104
			Muut. pvm.