

# Friitalan uusi päiväkot

HANKESUUNNITELMA

Lokakuu 2024



# 1 TIIVISTELMÄ

Ulvilaan tarvitaan uusi päiväkoti korvaamaan elinkaarensa päähän tulleet ja isoja saneerauksia vaativat tai alun perin muuhun kuin päiväkotikäyttöön suunnitellut tilat Friitalan alueella. Päiväkoti rakennetaan kahteen kerrokseen ja siihen yhdistetään kolmen päiväkodin – Tuulenpesä, Satumetsä ja Nahkurinlehti - toiminta. Tämä tarkoittaa kahdeksaa lapsiryhmää, joiden laskennallinen lapsimäärä on noin 160. Henkilöstön määrä voi vaihdella kolmenkymmenen molemmin puolin, riippuen lasten tuen tarpeista.

Friitalan uusi päiväkoti sijoittuu hyvien liikenneyhteyksien varrelle Friitalan koulun välittömään läheisyyteen Tuulenpesän tontille. Näin saavutetaan synergiaetua koulun kanssa. Synergiaa syntyy erityisesti yhteisestä valmistuskeittiöstä sekä pedagogisesta yhteistyöstä esi-alkuopetuksen kesken Pienten lasten koulu- mallia kehittäen.

Lähtökohtana päiväkotihankkeelle on saada turvalliset ja terveelliset tilat, missä lapset ja henkilöstö voivat toimia yhdessä. Tavoitteena on muuntojoustava ja kustannuksiltaan resurssiviisas toimitilaratkaisu, joka joustaa lapsimäärän kehittymisen myötä. Tämän tyyppinen muunneltavuus voidaan saavuttaa parhaiten modulaarisella tilaelementtiratkaisulla. Rakennuksen odotetaan täyttävän laatutasoltaan vastaavalle pysyvälle rakennukselle asetetut toiminnalliset ja tekniset sekä energiataloudelliset vaatimukset.

Uusi päiväkoti toteutetaan vuosien 2025 ja 2026 aikana. Tilakokonaisuus ja alueen uudet liikennejärjestelyt ovat valmiit vuoden 2026 lopussa.

## **Sivistyksen toimiala edellyttää, että rakennushankkeen osalta otetaan huomioon seuraavia asioita:**

- Yleisenä tavoitteena on huolehtia siitä, että tilojen määrä on oikeassa suhteessa käyttöä varten.
- Tilatarpeen ratkaisemiseksi arvioidaan eri vaihtoehtoja laajasti – vuokramalli, leasing, vanhojen kiinteistöjen kunnostaminen, rakentaminen omaan taseeseen jne.
- Tilojen käyttöaste pyritään pitämään mahdollisimman korkeana ja suosimaan keskitettyjä ratkaisuja ylläpidon helpottamiseksi.
- Tarpeen tullen tiloista tulee pystyä myös luopumaan joustavasti.
- Ulvilan sivistyksen toimitilojen tulee olla toimivia, terveellisiä sekä turvallisia koko elinkaarensa ajan.

- Rakennusten korjaustarpeita ennakoidaan pitkän tähtäimen suunnitelmien avulla.
- Rakennusten ylläpitoon, kunnan arviointiin sekä kunnossapitoon tulee panostaa entistä paremmin.
- Rakentamisen laatua tulee valvoa.
- Toimintamalli sisäilmaongelmien ratkaisuprosessille.
- Rakentamisesta sekä rakennusten käytöstä aiheutuvien ilmanpäästöjen vähentämistoimenpiteitä tulee tehdä Ulvilan kaupunkistrategian mukaisesti
- Energiatohokkuus sekä uusiutuvan energian hankkeet nähdään mahdollisuuksina säästää sekä kustannuksissa että ilmastopäästöissä.

Päiväkodin sijoittaminen Friitalan koulun yhteyteen mahdollistaa vieläkin tiiviimmän ja tuloksellisimman yhteistyön kasvun ja oppimisen tukemisessa perusopetuksen ja varhaiskasvatuksen välillä vahvistaen yhteistä oppimisen polkua. Myös teknisten palveluiden järjestämistä voidaan toteuttaa yhtenä suurempana kokonaisuutena.

## Sisällysluettelo

1 TIIVISTELMÄ .....	2
2 TYÖRYHMÄ .....	5
3 TARVESELVITYS .....	5
4 TAVOITTEET .....	8
5 TILAT .....	9
5.1 Toiminnot rakennuksen sisällä .....	9
5.2 Ulkoalueet .....	11
6 LIITTYMÄT .....	11
7 RAKENNUSTEKNIikka .....	11
1. YLEISET LAATUVAATIMUKSET .....	11
2. TILAKOKONAISUUDEN AKUSTINEN LUOKITUS .....	11
3. KOSTEUDENHALLINTA .....	12
4. ENERGIATEHOKKUUTEEN PANOSTAMINEN .....	12
5. RAKENNUSTEN SUUNNITTELUAIKA JA -IKÄ .....	12
6. ESTEETTÖMYYS .....	12
7. MAANRAKENNUS .....	12
8. PERUSTUKSET JA ULKOPUOLISET RAKENTEET .....	13
9. RAKENNUSOSAT .....	13
8 LVIAS-TEKNIikka .....	15
9 AIKATAULU .....	17
10 KUSTANNUSARVIO .....	17

## 2 TYÖRYHMÄ

Kaupunginjohtaja Mikko Löfbacka on nimennyt hankesuunnitelman laatimista varten hankesuunnitelmatyöryhmän (25.06.2024 § 32/2024). Työryhmään kuuluvat:

Tekninen johtaja Teemu Björninen  
Sivistys- ja hyvinvointijohtaja Kimmo Vepsä  
Talonrakennusinsinööri Harri Särkipaju  
Varhaiskasvatuspäällikkö Maiju Oksanen  
Friitalan koulun rehtori Nina Pälvilä

Kaupunginjohtaja Mikko Löfbacka toimii hankesuunnittelutyöryhmän puheenjohtajana.

## 3 TARVESELVITYS

Uvilan kaupunkistrategisena tavoitteena on saada asukasmäärän kehityksen suunta kasvavaksi. Laadukas varhaiskasvatus on tärkeä osa koko Ulvilan elinvoimaa ja houkuttelevuutta sekä lisää osaltaan kaupungin pito- ja vetovoimaa. Laadukkaan varhaiskasvatuksen toteuttamiseksi palveluverkkoa on lähdettävä uudistamaan, jotta se mahdollistaa nykyisen varhaiskasvatustilan ja -suunnitelman mukaisen toiminnan sekä tukee varhaiskasvatuksen palveluverkkosuunnitelman neljää kärkeä:

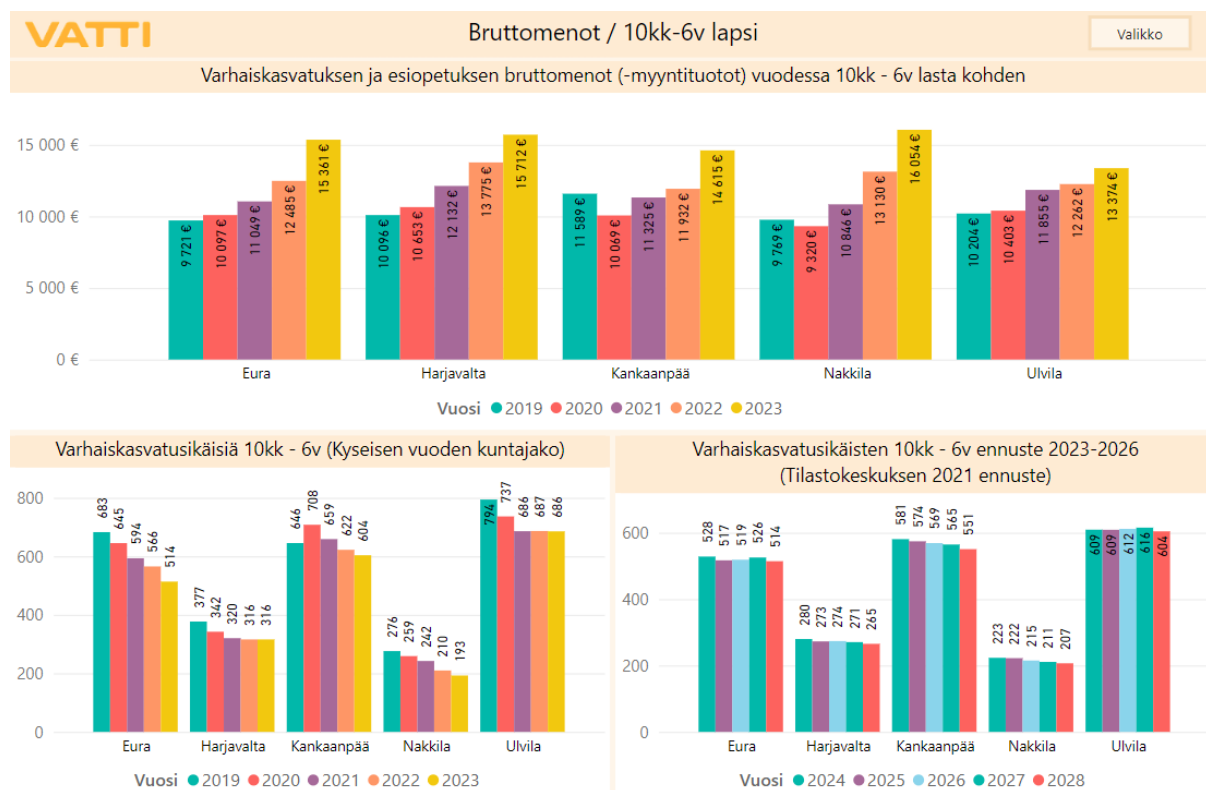
1. Välittävä ja uudistuva varhaiskasvatus ja koulutus
2. Lasten ja nuorten kaupunki- kasvaa, harrastaa ja viihtyy
3. Terveelliset ja turvalliset oppimisympäristöt - sisällöt ja seinät
4. Vastaaminen kestävä kehityksen ja talouden haasteisiin

Uvilan varhaiskasvatuksen tilaongelmat ovat jatkuneet pitkään. Uuden päiväkodin osalta on tehty tarveselvityksiä vuosina 2012 ja 2019. Friitalan alueella Langenintien päiväkodin tarveselvitys eteni arkkitehdin valmiiseen suunnitelmaan päiväkodin rakentamiseksi, mutta hanketta ei kuitenkaan toteutettu. Malmintien päiväkodin rakenneongelmat olivat niin suuria, että rakennus asetettiin kokonaan käyttökieltoon ja toiminta siirrettiin Nahkurinlehden väistötiloihin vuonna 2019. Nahkurinlehden käyttöön saatiin rakennustarkastukselta poikkeuslupa kesään 2023 asti. Luvan jatkumisen ehtona on ollut, että uusille päiväkotitiloille on olemassa selkeä suunnitelma.

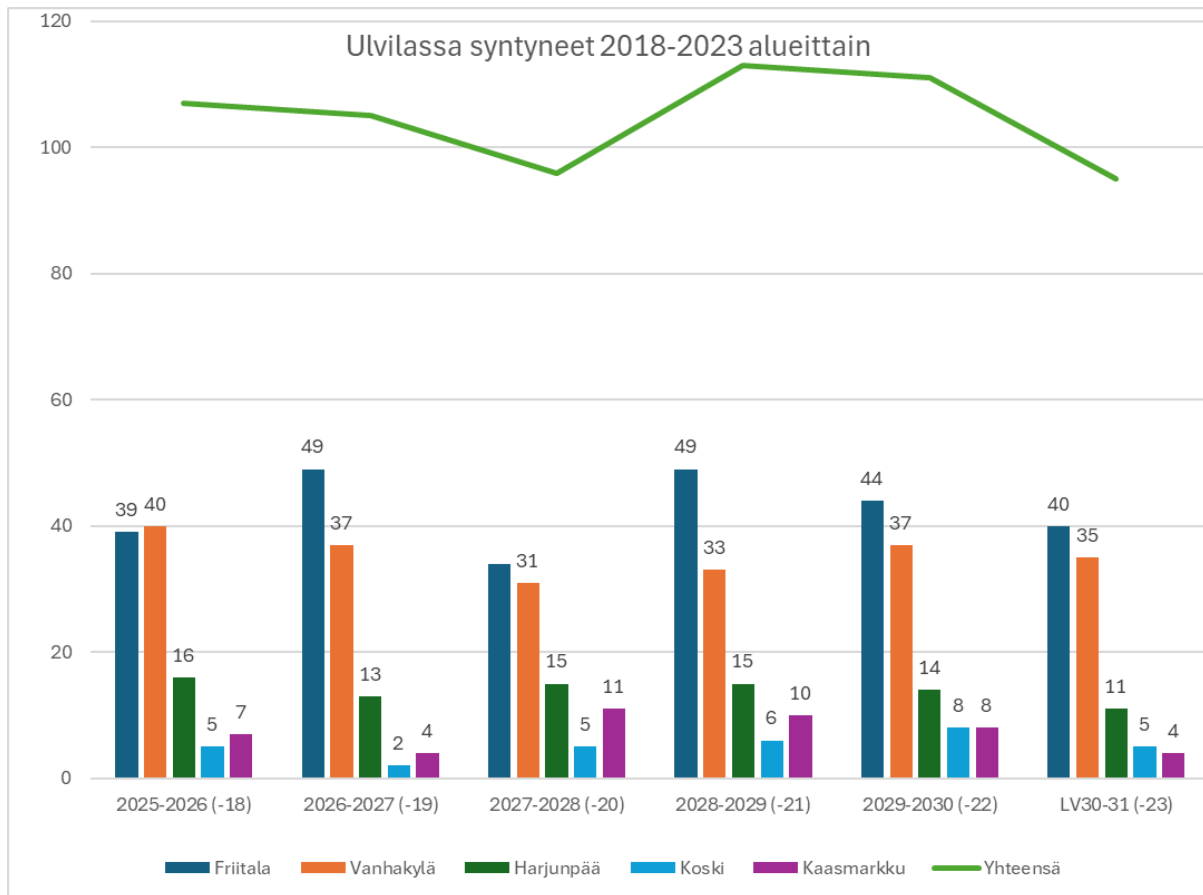
Uvilan varhaiskasvatuksen palveluverkkosuunnitelmassa 2023 (sivistyslautakunta 14.11.2023 § 115, kaupunginhallitus 27.11.2024 § 322, valtuusto 15.12.2023 § 70) on esitetty uuden päiväkodin rakentamista Friitalaan. Uusi päiväkotikoti korvaa kolmen olemassa olevan päiväkodin Tuulenpesän, Satumetsän ja Nahkurinlehden tilat, jotka ovat tulleet elinkaarensa päähän ja vaativat isoja saneerauksia tai ovat alun perin muuhun kuin päiväkotikäyttöön suunniteltuja tiloja. Tämä tarkoittaa kahdeksaa lapsiryhmää, joiden laskennallinen lapsimäärä on noin 160. Henkilöstön määrä voi vaihdella kolmenkymmenen molemmin puolin, riippuen lasten tuen tarpeista.

Lasten syntyvyys on laskenut ja Ulvilassa on syntynyt vuosittain vain noin 90 lasta. Lasten ikäryhmät ovat kuitenkin kasvaneet vuosittain eli Ulvilassa on paljon veto- ja pitovoimaa varsinkin lapsiperheiden keskuudessa.

Lisäksi varhaiskasvatustilain muutokset muun muassa varhaisen tuen sekä henkilöstömitoitusten osalta ovat lisänneet henkilöstötarvetta. Vaikka lapsimäärät ovat vähentyneet, niin samalla varhaiskasvatuksen osallistumisaste on kasvanut ja etenkin nuorempia alle 3-vuotiaita on hoidossa yhä enemmän, jotka osaltaan lisäävät henkilöstön ja tilojen tarvetta. Myös Ukrainan sotaa paenneiden perheiden kotikuntapäätökset ja lasten sitä kautta saama subjektiivinen varhaiskasvatusoikeus sekä osallistuminen myös perusopetukseen ja toisen asteen koulutukseen ovat vaikuttaneet palvelutarpeeseen.



Kuva 1. Varhaiskasvatuksen ja esiopetuksen bruttomenot vuodessa kunnittain vuosina 2019-2023 sekä varhaiskasvatusikäisten määrä 2019-2023 sekä ennuste vuosiksi 2023 -2026 (Vertikal ja Tilastokeskus)



Kuvio 2. Ulvilassa 2018-2023 syntyneet alueittain (Ulvilan sivistyksen toimiala 9.10.2024)

Kuvassa yksi kuvaillaan varhaiskasvatuserien määrien kehitys vuosina 2019–2023. Ulvilassa oli vielä vuonna 2019 varhaiskasvatuseriä lapsia 794, mutta määrää laski varsin nopeasti vajaan 700 lapseen. Tilastokeskus ennustaa, että varhaiskasvatuserien lasten määrä olisi vuoteen 2029 asti noin 610 lasta /vuosi. Tätä ennustetta tukee myös Ulvilan sivistyksen toimialan tekemä ennuste (kuva 2) vuoteen 2030.

Uuden 8-ryhmäisen päiväkodin hankkimisella voidaan myös hillitä käyttötalousmenojen nousua sekä varmistaa edelleen osaamisen korkeaa laatua sekä varhaiskasvatuserien houkuttavuutta. Käyttötalousmenojen osalta olemme kaaviossa esiteltyjen vertailukuntien osalta tällä hetkellä taloudellisesti tehokkain kunta (kuva 1).

Lisäksi palveluverkkosuunnitelmassa esitettiin huomioitavaksi avoimen päiväkodin ja lapsiperheiden kanssa toimivan kolmannen sektorin toiminnan mahdollinen liittäminen päiväkodin yhteyteen. Tällä hetkellä lapsiperheiden hyvinvointia ja jaksamista tukeva Kasvun kohtaamispaikka toimii Friitalan kerhotiloissa, jotka eivät kaikilta osin vastaa avoimen varhaiskasvatuserien tarpeita eivätkä ole tilana esteettömät.

Vuoden 2023 aikana tilantarpeen suunnittelutyöryhmä on todennut päiväkodin mahtuvan kahteen kerrokseen Friitalan koulun välittömään läheisyyteen. Sijoittuminen Tuulenpesän tontille on osoittautunut parhaimmaksi tonttivalikohtaksi huomioiden synergiaedut koulun kanssa tehtävän yhteistyön ja tilojen suhteen. Sivistyslautakunta (30.01.2024 § 3) ja kaupunginhallitus (05.02.2024 § 34) ovat hyväksyneet uuden Friitalan päiväkodin sijoittumisen ehdotettuun tilaan.

Uuden päiväkodin toteutuksessa otetaan huomioon paikallinen liikenne, päiväkodin ja koulun saattoliikenne sekä henkilökunnan ja oppilaiden kulkuneuvojen pysäköinti hankkeen kaikissa vaiheissa. Alueella on infraan liittyviä ratkaistavissa olevia muutostarpeita, jotka aiheuttavat osaltaan kustannuksia. ELY-keskus on antanut puoltavan lausunnon päiväkodin rakentamiseen liittyviin tiejärjestelyihin. Kyseessä olevat järjestelyt on suunniteltu siten, että ne tukeva valmiiksi kaavoituksessa olevia tulevaisuuden suunnitelmia. (LIITE 1: Suunnitelma päiväkodin sijoittelusta)

## 4 TAVOITTEET

Friitalan alueen varhaiskasvatuspalvelut toteutuvat edelleen lähipalveluna alueen lapsiperheille. Uusi päiväkotikoti rakennetaan Friitalan koulun yhteyteen Tuulenpesän tontille. Etäisyys Satumetsän päiväkodista on uuteen päiväkotiin 1,6 km autolla ja 1,4 km jalan. Vastaavat etäisyydet Nahkurinlehden osalta 1 km autolla ja 950 m jalan.

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

Tavoitteena on muuntojoustava ja kustannuksiltaan resurssiviisas toimitilaratkaisu, joka joustaa lapsimäärän kehittymisen myötä. Tämän tyyppinen muunneltavuus voidaan saavuttaa parhaiten modulaarisella tilaelementtiratkaisulla. Modulaarinen tilaelementtiratkaisu voidaan toteuttaa investointina omaan taseeseen, vuokraamalla tilat tai leasing-rahoituksella. Hankkeen rahoitusmallin päättää valtuusto hankesuunnitelman hyväksymisen yhteydessä.

Varhaiskasvatuksen toimintaa tukevat parhaiten monipuoliset ja eri ikäisille lapsiryhmille suunnitellut muuntojoustavat tilaratkaisut, jotka mahdollistavat nykyisen varhaiskasvatuslain ja -suunnitelman mukaisen pedagogisen toiminnan. Tiloissa toteutuvat esteettömyys, ergonomia, hyvä valaistus ja akustiikka sekä terve sisäilman laatu. Tavoitteena on toiminnallinen, terveellinen ja turvallinen ympäristö, joka viestii positiivisesta kohtaamisesta, tarjoaa paikkoja omaan rauhaan ja ohjaa vuorovaikutteiseen oppimiseen, leikkiin, fyysiseen aktiivisuuteen sekä taiteelliseen ilmaisuun ja kokemiseen. Tilat tarjoavat mahdollisuuden yksittäisen lapsiryhmän toimintaan ja sen jakautumisen joustaviin pienryhmiin, kuin myös isompiin päiväkodin yhteisiin kokoontumisiin ja tapahtumiin.

Päiväkotikoti rakennetaan Friitalan koulun yhteyteen, mikä tukee lasten eheää ja yksilöllistä oppimisen polkua varhaiskasvatuksesta esiopetukseen ja edelleen perusopetukseen.



Päiväkodin toisen kerroksen esiopetustiloista tai niiden välittömästä läheisyydestä järjestetään kulku Friitalan koulun alkuopetuksen tiloihin. Tämä mahdollistaa joustavan alkuopetuksen ja pienten lasten koulutoiminnan kehittämisen.

Päiväkodin ja koulun siivous- ja ruokapalvelujen osalta saadaan synergiaetua niin tilojen kuin henkilöstön suhteen. Henkilöstötarpeen arvioidaan vähenevän yhden henkilötyövuoden verran. Henkilöstöä ei tarvitse irtisanoa vaan vähennys toteutuu luonnollisesti työntekijän eläköidyttyä.

Ruokapalvelut järjestetään päiväkodille Friitalan koulun valmistuskeittiön kautta, jolloin säästetään ruuan kuljetuskustannukset. Keittiötiloja muokataan tähän sopivaksi. Sujuvan ruokahuollon mahdollistaa päiväkodista rakennettava kulku Friitalan koulun valmistuskeittiöön. Kulku sijaitsee 2krs:n esi- ja alkuopetuksen kulun kanssa päällekkäin. Tämä mahdollistaa myös koulunpuolella puhtaanapitoon tarkoitettujen säilytys- ja huoltotilojen hyödyntämisen mahdollisuuksien mukaan. Päiväkodin puolella tarvitaan kuitenkin pyykkihuolto- ja siivoustiloja päivittäiselle pikkupyykille ja puhtaanapitoon liittyville välineille sekä niiden huollolle. Samoin päiväkodin puolella tulee olla lapsiryhmien kotialueilla ruokien kylmä- ja kuivasäilytystilaa alakerran ryhmätiloissa sekä yläkerran ruokasalissa.

Kasvatushenkilöstön kannalta uusi päiväkotitoiminta mahdollistaa kasvattajien välisen kollegiaalisen tuen sekä osaamisen ja vahvuuksien monipuolisen hyödyntämisen pedagogisessa toiminnassa. Henkilöstön poissaoloja on joustavampi järjestää isommassa yksikössä. Yksikön johtamisen edellytykset ja laatu paranevat, kun päiväkodin johtajan aika ei kulu yksiköstä toiseen siirtymiseen vaan hän on pääsääntöisesti aina henkilöstön saatavilla ja johtaa yhtä työyhteisöä. Työntekijöiden kokemus johtajan läsnäolosta lisää heidän työhyvinvointiaan ja tukee psykologista turvallisuutta.

Päiväkotitoiminnan lisäksi uuden päiväkodin suunnittelussa huomioidaan monitoimitilan mahdollinen iltakäyttö esim. pienten lasten liikuntaryhmille ja kolmannen sektorin lapsiperheille suunnatuille toiminnoille. Samoin huomioidaan avoimen päiväkotitoiminnan siirtäminen tiloihin, kun päiväkodin lapsimäärä sen sallii. Päiväkodissa on myös käsipesuallinaalinen yhteiskäyttötila, jota neuvola, varhaiskasvatuksen erityisopettaja ja mahdolliset lasten tarpeisiin vastaavat terapeutit voivat joustavasti hyödyntää. Näin mahdollistetaan moniammatillista yhteistyötä hyvinvointialueen kanssa lasten hyväksi.

## 5 TILAT

Friitalan uuden päiväkodin tilat sijoittuvat kahteen kerrokseen ja ovat molemmista kerroksista yhteydessä Friitalan kouluun sen valmistuskeittiön puoleisesta päädyistä. Päiväkotitoiminta suunnitellaan kahdeksalle lapsiryhmälle, 10kk-6-vuotiaille lapsille. Hankkeessa noudatetaan RT 103083, päiväkotien suunnittelu- ohjetta.

### 5.1 Toiminnot rakennuksen sisällä

Sisätilat koostuvat lapsiryhmien kotialueista, ruokasalista, liikunnan ja iltakäytön mahdollistavasta monitoimitilasta, henkilöstön tiloista ja kaikkia näitä palvelevista aputiloista. Lisäksi varataan pyykkihuoltotila pikkupyykille sekä siivoustila puhtaanapitoon liittyville välineille sekä niiden huollolle.

Lapsiryhmien kotialueita on molemmissa kerroksissa neljä. Kotialueet tulee sijoittaa niin, ettei niihin aiheudu läpikulkua. Ensisijainen suunnitelma on, että kaikille yhteiset tilat toimivat rakennuksen kokoavana tilana ja niihin on suora yhteys lapsiryhmien- ja hallinnon tiloista.

Ryhmäkohtaiset kotialueet koostuvat ryhmä- ja lepotilasta sekä pienryhmätilasta. Lepotiloissa huomioidaan lasten erilaisia levon tarpeita ja monipuoliset mahdollisuudet myös muuhun käyttöön.

Ryhmäkohtaisiin kotialueisiin sisältyvät myös pukeutumistilat/kuivaeteinen sekä wc-pesutilat ja riittävä määrä kiinteitä säilytystiloja tai tarvikevarasto. Pukeutumistiloista on suora yhteys märkäeteiseen. Märkäeteisen yhteyteen rakennetaan kuivaushuone tai varataan riittävä määrä kuivauskaappeja. Eteistilat voivat olla yhteydessä toisiinsa enintään kahdella ryhmällä, siten että kaikille lapsille on kuivaeteisessä oma naulakkopaikka lokeroineen ja märkäeteisessä on huomioitu riittävä varustus kahden lapsiryhmän tarpeisiin. Molemmissa kerroksissa pitää olla esteetön WC-tila.

Alle 3- vuotiaiden lasten kotialueet sijoitetaan ensimmäiseen kerrokseen. Kaksi kotialuetta on pääasiallisesti alle 3-vuotiaiden käytössä. Kahdessa muussa huomioidaan muuntojoustavuus alle ja yli 3- vuotiaiden lasten osalta. Ruokailu tapahtuu omissa ryhmätiloissa, joissa on huomioitu elintarvikkeiden kylmä- ja kuivasäilytystila tarvittavin osin.

Toiseen kerrokseen sijoitetaan 3-6- vuotiaita lapsia ja huomioidaan esiopetukselle soveltuvat tilat sekä luonteva yhteys koulun tiloihin. Ruokailu tapahtuu esiopetusryhmällä/ kahdella keittiön puoleisella lapsiryhmällä ruokasalissa ja kahdella muulla ryhmällä ryhmätiloissa. Tiloissa on huomioitu elintarvikkeiden kylmä- ja kuivasäilytystila tarvittavin osin. Ruokasalia hyödynnetään myös muuhun käyttöön. Tulevaisuudessa esiopetusikäiset voivat mahdollisesti ruokailla Friitalan koulun ruokalassa, jolloin ruokalatoimintaa voidaan laajentaa muihin yläkerran lapsiryhmiin. Tämä mahdollistaa ryhmätilojen oppimisympäristöjen monipuolistamisen entisestään.

Lapsiryhmien uloskäyntejä tulee molempiin kerrokseen ja niiden tulee sijaita aidatun leikkipihan puolella. Iltakäytön mahdollistava monitoimi- / liikuntatila on päiväkodin ensimmäisessä kerroksessa ja sen yhteydessä on pieni kotikeittiö. Sinne kulku pitää olla helposti saavutettavissa ja itse sisätilan mahdollisuuksien mukaan rajattavissa päiväkodin muista tiloista. Rajausta ei saa kuitenkaan oleellisesti heikentää päiväkodin toiminnallisuutta. Lisäksi monitoimitilan yhteydessä pitää olla varasto liikuntavälineiden ja muiden tavaroiden säilyttämiseen.

Hallinnon- ja kasvatushenkilöstön tilat muodostavat oman toiminnallisen kokonaisuuden. Henkilöstön pukuhuone- ja wc-tiloja toivotaan mahdollisimman lähelle lapsiryhmien kotialueiden uloskäyntejä. Molemmissa kerroksissa tulee olla vähintään yksi pukuhuonetila. Jos tila on kerroksessa yhteinen, niin henkilöstön ulkoiluvaatteiden vaihto ja säilytys sekä wc-käyntien helppous ryhmätilojen tai uloskäyntien läheisyydessä pitää huomioida. Henkilöstön yhteisissä tiloissa on tarve työ- ja taukotilan lisäksi johtajan työhuoneelle, henkilöstön kokouksille sekä yhteiskäyttötilalle laaja-alaisen varhaiskasvatuksen erityisopettajan ja neuvolatoiminnan kesken. Tässä tilassa pitää olla käsienpesumahdollisuus.

Rakennuksessa on henkilöhissi ja kaikkiin tiloihin esteetön pääsy. Esteettömien ratkaisujen on tuettava myös näkö- ja kuulovammaisten toimintaa tiloissa. Tilat suunnitellaan helposti valvottaviksi. Selkeä pohjaratkaisu, avoimuus, sujuvat kulkureitit ja riittävä valaistus lisäävät turvallisuutta ja viihtyisyyttä. Hyvä akustiikka on tärkeää meluhaittojen minimoimiseksi. Tila- ja

sisustusratkaisuissa otetaan huomioon lapsen mittakaava ja näkökulma. Kalustuksessa huomioidaan myös henkilökunnan työergonomia.

## 5.2 Ulkoalueet

Päiväkodin ulkoalueet jäsennetään leikkipihaksi sekä saatto-, pysäköinti- ja huoltoliikennealueiksi. Ulko- ja saattoalueet ovat turvallisia ja helposti valvottavia ja niissä huomioidaan esteettömyys. Saattopaikoituksesta on sujuva kulkuyhteys leikkipihan kautta päiväkodin sisäänkäynneille. Henkilöstön polkupyörille on katoksellinen säilytyspaikka. Pihan kulku- ja huoltoportit suunnitellaan mahdollisimman toimiviksi ja turvallisiksi niin käytöltään kuin sijainniltaan.

Aidatun leikkipihan tavoitelaajuus on noin 15m<sup>2</sup>/lapsi. Pihassa tulee olla mahdollisuus erottaa alle ja yli 3-vuotiaille lapsille soveltuvat leikkialueet. Pihaan suunnitellaan sekä valoisia että tuulelta ja auringonpaahteelta suojaavia paikkoja ja katoksia. Sisäänkäynnit varustetaan riittävän suurilla sisääntulokatoksilla huomioiden vaunujen ja rattaiden säilytystilat. Ulkolelujen ja -tarvikkeiden säilytykseen tarvitaan leikkivälinevarastot varastohyllyineen. Pihaan rakennetaan katettu esiintymis-/kokoontumispaikka porrastettuine katsomoineen, jota voidaan käyttää yhteisissä tilaisuuksissa sekä hyödyntää päivittäisessä ulkopedagogiikassa.

## 6 LIITTYMÄT

Tilakokonaisuus liitetään kaukolämpöverkkoon sekä Ulvilan kaupungin tietotekniikkajärjestelmiin. Friitalan koulussa on automaattinen paloilmoinjärjestelmä, johon uusi tilakokonaisuus liitetään.

## 7 RAKENNUSTEKNIikka

### 1. YLEISET LAATUVAATIMUKSET

Tilat sijoitetaan kahteen kerrokseen. Tilakokonaisuuden on oltava siirtokelpoinen ja sen laajuutta on voitava muokata tilantarpeen muuttuessa. Tilakokonaisuus rakennetaan moduuleista ja niiden tulee olla uusia tähän kohteeseen valmistettavia. Tilojen tulee olla käytettävyydeltään, sisäilmastoltaan ja viihtyvyydeltään käyttötarkoitukseen soveltuvat. Sisäilmastoluokitus tulee olla S2.

### 2. TILAKOKONAIKUUDEN AKUSTINEN LUOKITUS

Tilakokonaisuuden akustinen luokitus tilakohtaisesti vähintään rakentamismääräyskokoelman määräykset täyttäväksi. Erityisesti huomioitava kaikkien läpivientien tiivistys ja ääneneristävyys huoneista toiseen ja käytäviin.

### 3. KOSTEUDENHALLINTA

Moduulit tulee nostaa, pakata, kuljettaa ja pystyttää niin, että kosteudelle alttiit rakenteet eivät pääse missään vaiheessa kastumaan. Myös kaikki rakennustarvikkeet on kuljetettava ja säilytettävä säältä suojattuna. Toimittaja vastaa tilojen turvallisuudesta ja terveellisyydestä vuokrattavan ajan.

### 4. ENERGIATEHOKKUUTEEN PANOSTAMINEN

Rakennuksen energiankulutuksessa pyritään mahdollisimman energiatehokkaaseen suunnitteluratkaisuun kustannustehokkuutta unohtamatta.

### 5. RAKENNUSTEN SUUNNITTELUAIKA JA -IKÄ

Tilakokonaisuus tulee suunnitella ja toteuttaa pysyvän rakennuksen määräykset ja vaatimukset huomioiden. Tilakokonaisuuden moduulien rungon käyttöikä tulee olla vähintään 50 vuotta.

### 6. ESTEETTÖMYYS

Tilakokonaisuus ja sen ympäristö suunnitellaan esteettömäksi käyttötarkoitus huomioiden.

### 7. MAANRAKENNUS

Koulukeskuksen alueen ympäristön infra muuttuu päiväkotihankkeen aikana ja maanrakennustöitä tehdään laajasti koulukeskuksen alueella. Maanrakennustyöt suunnitellaan tehtäväksi niin etteivät ne aiheuta kohtuutonta haittaa alueen käyttäjille.

## 8. PERUSTUKSET JA ULKOPUOLISET RAKENTEET

Alapohjarakenteena on tuulettuva alapohja eli ns. rossipohja. Sähkö-, tietoliikenne-, vesi- ja viemäri liittymien nousut tehdään LVIS-suunnitelmien mukaan. Perustuksia suunniteltaessa ja tehtäessä on huolehdittava ryömintätilan riittävästä tuuletuksesta MRL:n mukaisesti.

## 9. RAKENNUSOSAT

### PERUSTUKSET

Perustukset tehdään tilaomittajan perustussuunnitelman mukaisesti.

### ALAPOHJA

Alapohjarakenne tehdään arkkitehti- ja rakennesuunnitelmien mukaisesti.

### RUNKO

Runkopohjarakenne tehdään arkkitehti- ja rakennesuunnitelmien mukaisesti.

### VÄLIPOHJAT

Välipohjarakenne tehdään tilaomittajan arkkitehti- ja rakennesuunnitelmien mukaisesti.

### YLÄPOHJA

Yläpohjarakenne tehdään tilaomittajan arkkitehti- ja rakennesuunnitelmien mukaisesti.

### RUNKO- JA TILAPORTAAT

Portaat tehdään tilaomittajan arkkitehti- ja rakennesuunnitelmien mukaisesti. Ulkoportaiden tulee olla teräsrakenteisia ja lepotasollisia.

**Monikerroksisen rakennuksen** sisätiloihin asennettavat teräsrakenteiset portaat ovat maalattuja ja suoraa 2-vartisia sekä lepotasollisia sisäportaita. Portaan askelmat ja lepotasot varustetaan mattoupotuksi, jotka pinnoitetaan julkisen tilan muovimatolla.

#### JULKISIVUT

Julkisivut tehdään arkkitehti- ja rakennesuunnitelmien mukaisesti.

#### ULKOSEINÄT

Ulkoseinärakenteet tehdään arkkitehti- ja rakennesuunnitelmien mukaisesti.

#### IKKUNAT

Ikkunat varustetaan sälekaihtimilla, jotka asennetaan ikkunan väliin.

#### ULKO-OVET

Henkilöliikenteen käyttämien sisäänkäyntien ulko-ovet tulee olla alumiinirakenteisia ja lämpöeristettyjä. Ulko-ovet tulee varustaa ovipumpulla ja aukipitolaitteella.

#### SISÄOVET

Huonetilojen ovet tulee olla huullettuja, kovalevyypintaisia laakaovia. Välioviin tulee asentaa vakiopainikkeet.

#### KYNNYKSET

Oviin tulee asentaa kynnykset ovityypin ja tilan mukaan.

#### LUKITUKSET

WC:n oviin tulee asentaa normaali metallinen ovilukitus- ja heloitus. Ulko-ovissa tulee olla mekaaninen lukkorunko ja sähkölukitusvalmius.

#### VESIKATTO

Vesikatto tehdään arkkitehti- ja rakennesuunnitelmien mukaisesti.

## VESIKATTORAKENTEET

Vesikattorakenteet tehdään arkkitehti- ja rakennesuunnitelmien mukaisesti.

## RÄYSTÄSRAKENTEET

Räystäsrakenteet tehdään arkkitehti- ja rakennesuunnitelmien mukaisesti.

## MUUT KATEVARUSTEET

Tilakokonaisuuden vesikaton kaikille lappeille sekä katosten räystäälle tulee asentaa koko rakennuksen pituudelta lumiesteet. Vesikatolle tulee asentaa lapetikkaat.

## SISÄKATTO

Sisäkattorakenteet tehdään arkkitehti- ja rakennesuunnitelmien mukaisesti. Tilojen vapaa sisäkattokorkeus: 2800, teknisten alaslaskujen osalta poikkeamat sallitaan vähäisin määrin.

## VÄLISEINÄT

Väliseinärakenteet tehdään arkkitehti- ja rakennesuunnitelmien mukaisesti. Väliseinärakenteissa tulee huomioida palo- ja ääneneristysvaatimukset.

## TILAPINNAT

Kaikkien tilapintojen tulee olla käyttötarkoitukseen soveltuvia.

## TILAVARUSTEET

Kaikkien tilavarusteiden tulee olla käyttötarkoitukseen soveltuvia.

# 8 LVIAS-TEKNIikka

## LÄMMITYSJÄRJESTELMÄT

Rakennus liitetään kaukolämpöverkkoon.

## LÄMMÖNJAKELU

Rakennukseen asennetaan vesikiertoinen lattialämmitys.

## **VESI- JA VIEMÄRIJÄRJESTELMÄT**

Vesi- ja viemärijärjestelmät tulee toteuttaa D1 määräysten mukaisesti.

## **VEDENKÄSITTELYLAITTEET**

Vedenkäsittelylaitteet suunnitellaan tarkoitukseen sopiviksi. Talousveden laatuvaatimukset ja –suositukset on asetettu terveydensuojelulain (763/1994) ja (461/2000) talousveden laatuvaatimuksista ja valvontatutkimuksista.

## **VESIJOHTOVERKOSTOT**

Vesiverkostot tulee toteuttaa D1 määräysten mukaisesti.

## **JÄTEVESIEN KÄSITTELY**

Tilakokonaisuuden jätevesilaitteisto on suunniteltava ja asennettava siten, että siitä ei aiheudu terveydellistä vaaraa, epämiellyttäviä hajuja, viemäritulvia, melua tai muita haittoja.

## **VESI- JA VIEMÄRIKALUSTEET**

LVI-suunnittelija määrittää kohteissa käytettävät tarkoitukseen soveltuvat vesi- ja viemärikalusteet.

## **ILMASTOINTIJÄRJESTELMÄT**

LVI-suunnittelija määrittää kohteissa käytettävät ilmastointijärjestelmän kalusteet ja tarvikkeet. Kalusteissa ja tarvikkeissa pyritään käyttämään tunnettuja ja kotimaisia tuotteita huolto- ja varaosien saatavuuden takaamiseksi.

## **ILMASTOINTIKONEET JA NIIHIN LIITTYVÄT OSAT**

Tilakokonaisuus varustetaan koneellisella tulo-poisto-ilmanvaihdolla. Ilmanvaihtojärjestelmät varustetaan lämmöntalteenotolla. Koneiden ilmamäärät mitoitetaan tilaajan tarpeen ja sisäilmaluokituksen mukaisesti.

## **KANAVISTOT**

LVI-suunnittelija määrittää kanavistojen koot. Keskitetyn ilmanvaihtojärjestelmän runkokanavistot tulee mitoittaa riittävän väljiksi, jotta tilojen ilmavirtojen muutokset eivät merkittävästi muuta runkokanavien painetasoja.

## **PÄÄTELAITTEET**

LVI-suunnittelija määrittää käytettävät päätelaitteet ja tarvikkeet.

## **KYLMÄ- JA JÄÄHDYTYSJAKELU**

Tilakokonaisuuteen asennetaan jäähdytys LVI-suunnittelijan määrittämien mukaisesti.

## **PALONTORJUNTAJÄRJESTELMÄT**



Tilakokonaisuuden palontorjuntajärjestelmät suunnitellaan voimassa olevien lakien, asetusten ja määräysten mukaan ottaen huomioon myös mahdolliset paikallistenviranomaisten vaatimukset.

## 9 AIKATAULU

Koulukeskuksen jättöliikenne, paikoitusalueet sekä Palovainiontien rakentaminen tarvittavin osin toteutetaan vuoden 2025 heinäkuun loppuun mennessä. Päiväkodin tilakokonaisuuden pohjatyöt ja perustukset rakennetaan vuoden 2025 syksyllä. Päiväkodin tilojen rakentaminen toteutetaan vuoden 2025 lopussa. Tilakokonaisuuden valmistuttua Tuulenpesän lapset ja henkilökunta siirtyvät uuden päiväkodin tiloihin.

Tuulenpesän päiväkodin purkutyöt aloitetaan vuoden 2026 alussa ja rakennus on purettu huhtikuun loppuun mennessä. Uuden päiväkodin leikkipihan, Kaarinantien sekä uusien paikoitusalueiden rakentaminen aloitetaan, kun Tuulenpesän päiväkotitoimitus on purettu. Vanhan päiväkodin purkutöiden, Leikkipihan, Kaarinantien ja paikoitusalueiden rakentamisen ajan päiväkodin lapset ulkoilevat koulukeskuksen pihassa. Leikkipiha, Kaarinantie sekä uudet paikoitusalueet ovat valmiit vuoden 2026 loppuun mennessä.

## 10 KUSTANNUSARVIO

Hankintavaihtoehdot ovat:

### Taseinvestointi

Hankkeen taseinvestoinnin tavoitehinta-arvio on 7,5 milj. € alv.0 %. Tavoitehinta-arviossa on huomioitu kohteen tekniset ja toiminnalliset vaatimukset sekä tonttiolosuhteet. Tekniset vaatimukset koostuvat rakennusten rakentamiskustannuksista. Toiminnalliset vaatimukset koostuvat päiväkotitoiminnan tarvitsemista kalusteista, tavaroista ja rakennuksen varusteista. Tonttiolosuhteet koostuvat rakennuspaikan vaatimista erityisjärjestelyistä kuten olemassa olevan infra-rakenteen siirrot.

### Vuokramalli

Vuokramallissa kustannukset jaetaan halutulle vuokra-ajalle €/m<sup>2</sup> perusteisesti. Kuukausivuokran suuruuteen voi vaikuttaa Friitalan koulussa olevien tilojen synergiaedun hyödyntämisellä, urakkarajan määrittämisellä sekä kiinteistökokonaisuuden huoltovastuiden määrittämisellä. Esimerkiksi urakkarajan ollessa perustusten yläpinnassa Ulvilan kaupunki toteuttaa piha-alueen infra-rakentamisen, leikkipihan rakentamisen, olemassa olevan Infra-rakenteen siirron ja tilakokonaisuuden perustukset sekä liitoksen Friitalan kouluun taseinvestointina. Taseinvestoinnin arvo on 4 milj. € alv. 0 %, joka jaettaisiin kahdelle vuodelle. Tilakokonaisuuden huoltovastuut jaetaan tilaajalle ja tilaajan kesken siten, että toimittaja huolehtii kiinteiden rakennusosien ja laitteiden huollosta ja tilaaja omaan toimintaansa liittyvistä huoltotoimista.

### Leasingmalli

Leasingilla rahoitettaessa kustannukset jakautuvat pitkälle aikavälille, eikä investointi rasita kunnan tasetta kuten taselainalla rahoitettaessa. Leasing-rahoitus (vuokrarahoitus) sisältää vain rakennuksen käyttöoikeuden. Rakennus lunastetaan esimerkiksi 20 vuoden kuluttua jäännösarvosta.

#### Tilakokonaisuuden ja infra-rakentamisen urakkaraja

Päiväkodin investointihankkeen yhteydessä rakennetaan kaavaan määritellyn Palovainiontien osa siltä osin, kun se palvelee tulevan tilakokonaisuuden ja koulukeskuksen tarpeita. Palovainiontietä ei liitetä vielä Pitkärannantiehen. Palovainiontien kustannukset eivät sisälly päiväkotihankkeen kustannuksiin, Palovainiontie rakennetaan omana investointina.