

# LOVIISAN UUSI PÄIVÄKOTI, HANKESUUNNITELMA

17.10.2022

## 1 Sisällys

2	Johdanto .....	2
3	Hankkeen perusteet .....	2
3.1	Tarveselvitys ja aiemmat päätökset .....	2
3.2	Työryhmä .....	2
3.3	Hankkeen perustiedot .....	3
4	Tilojen toiminnallinen kuvaus, tilojen vaatimukset ja tilaohjelma .....	3
4.1	Tilojen toiminnan kuvaus ja tavoitteet .....	3
4.2	Tilaohjelma ja mitoituserusteet .....	3
4.3	Huonekortit .....	4
4.4	Piha-alueet .....	4
5	Rakennus ja ylläpito .....	4
5.1	Yleiset tavoitteet ja vaatimukset .....	4
5.2	Rakennetekniset tavoitteet .....	5
5.3	Lvi-tekniset tavoitteet .....	5
5.4	Sähkötekniset tavoitteet .....	5
5.5	Energiatekniset tavoitteet .....	5
5.6	Väestönsuoja .....	5
6	Tontti ja rakennuspaikka .....	7
6.1	Rakennuksen sijainti ja sijaintien vertailu, kaavatiedot ja rasitteet .....	11
6.2	Liikenne ja pysäköinti .....	13
6.3	Hulevesien hallinta .....	13
7	Aikataulu .....	14
7.1	Hankkeen tavoiteaikataulu .....	14
8	Toteutustapa .....	14
8.1	Suunnittelun ja rakentamisen toteutustapa .....	14
8.2	Väistötilatarve .....	14
9	Kustannukset, toteutus ja aikataulu .....	14
9.1	Investointi- ja rakennuskustannukset .....	14
9.2	Käyttäjän hankinnat .....	15
9.3	Käyttökustannukset .....	<b>Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.</b>
10	Riskit .....	15

## 2 Johdanto

Loviisan kaupungin investointisuunnitelmassa on varattu määrärahat uuden päiväkodin suunnitteluun ja toteutuksen vuosille 2022-2025. Rakennushankkeen tavoitteena on vastata Loviisan keskustan alueen varhaiskasvatustarpeeseen. Rakennettava uusi päiväkoti tulee korvaamaan ainakin Villekullan ja Rauhalan päiväkodit. Hankesuunnitelmaan sisältyy kolme sijaintivaihtoehtoa uudisrakennukselle, Harmaakallion alue (1), Ratapihan alue (2) ja Rauhalan alue (3). Tontinkäyttö- ja tilakaaviot sekä tilaohjelmat on laadittu kustannusarvioineen sekä 10-ryhmäisestä (A) että 12-ryhmäisestä (B) päiväkodista. Työhön on sisältynyt sijaintivaihtoehtojen ominaispiirteiden arviointi. Hankesuunnitelmadokumenttiin ja sen liitteisiin on koottu päiväkodin toiminnalliset ja tekniset tavoitteet ja vaatimukset sekä tilaohjelmajohdattavat tavoitehinta-arviot. Hankesuunnitelman liitteeksi on laadittu tontinkäyttö- ja tilakaavioiden ja tilaohjelman lisäksi huonekortit, joihin on kirjattu tiloihin liittyvät erityisvaatimukset ja tavoitteet. Tilakaavoissa on esitetty tilojen muuntojoustavuus ja toimintojen yhteyskaaviot.

## 3 Hankkeen perusteet

### 3.1 Tarveselvitys ja aiemmat päätökset

Loviisan kaupunginvaltuuston (15.12.2021 § 76) hyväksymässä investointisuunnitelmassa on varattu määrärahat uuden päiväkodin suunnittelun ja toteutukseen vuosille 2022-2025. Kasvatus- ja sivistyslautakunta nimesi hankkeen valmisteluun hankesuunnittelutyöryhmän, jonka kaupunginhallitus hyväksyi maaliskuussa 2022 nimeten ryhmään lisäksi kaupunginhallituksen edustajan (KH 28.03.2022 § 68).

Varhaiskasvatus kuuluu Loviisan kaupungin ydinpalveluihin, ja sen toimitilojen tulee tukea varhaiskasvatukselle asetettuja tavoitteita. Varhaiskasvatustoimintaa palvelevan kiinteistökannan tulee olla sellaista, että sen suunnitelmallinen käyttö ja kunnossapito ovat käytettävissä olevilla resursseilla mahdollista. Tila- ja ruokapalveluiden, huollon ja ylläpidon kustannuksissa saatavien synergiaetujen vuoksi tulisi vastaisuudessa pyrkiä riittävän monen ryhmän päiväkoteihin. Tämä antaa myös riittävän joustavuuden varhaiskasvatuksen järjestämiseen molemmille kieliryhmille sekä tiettyjen erityispalvelujen järjestämiseen samassa rakennuksessa. Pienempien, omissa kiinteistöissään toimivien päiväkotien perusparannuksiin tulisi ryhtyä, ainoastaan jos päiväkotiin voidaan tehdä myös laajennus. Luopumista näiden rakennusten päiväkotikäytöstä on harkittava viimeistään silloin, kun peruskorjaus tulee ajankohtaiseksi, tai toiminta esimerkiksi sisäilmaongelmien takia joudutaan keskeyttämään, eikä korjauksen avulla saada päiväkotia vastamaan tämän päivän vaatimuksia.

Tavoitteena on järjestää nykyaikaiset, monikäyttöiset ja muuntuvat tilat verkostosta poistuville päiväkodeille sekä vastata kasvaneeseen varhaiskasvatustarpeeseen.

### 3.2 Työryhmä

Hankesuunnitelman luottamusmies- ja virkamiestyöryhmä työryhmään ovat kuuluneet:

Sofia Hoff	Varhaiskasvatuspäällikkö
Päivi Ahola	Varhaiskasvatustyöryhmän johtaja
Pia Nyström	Varhaiskasvatuksen suunnittelija
Päivi Turunen	Tilapäällikkö
Ulf Blomberg	Projektinjohtopäällikkö
Emmi-Liina Vakkuri-Johansson	Kasvatus- ja sivistyslautakunta, pj
Kerstin Häggblom	Kaupunginhallituksen edustaja

Hankesuunnittelun arkkitehtitehtäviin valittiin keväällä 2022 tarjouskilpailun perusteella KOHE Arkkitehdit Oy. Suunnittelijoina ovat toimineet arkkitehdit Juha Heino ja Anne Jaakola-Wondafrash, sekä kustannuslaskijana Arto Palo / Rakennuttajapalvelu Arto Palo Oy.

### 3.3 Hankkeen perustiedot

Päiväkoti toteutetaan 10 ryhmäisenä sisältäen avoimen varhaiskasvatuksen toiminnan tai 12 ryhmäisenä. Päiväkotiin suunnitellaan ympärivuorokautisen hoidon valmius. Hankesuunnitteluvaiheessa laadittiin tilaohjelma ja tavoitehinta-arviot kahdelle eri laajuudelle ja tutkittiin päiväkodin sijoittamista kolmelle eri rakennuspaikalle.

Laajuudet ovat seuraavat:

- A. **9 ryhmäinen päiväkotitilat avoimelle varhaiskasvatukselle noin 160 lasta**, henkilökuntaa yhteensä noin 40, lisäksi avoimen varhaiskasvatuksen asiakkaat, 1 tai 2- kerroksinen rakennus Uuteen päiväkotiin yhdistyy kaksi nykyistä yksikköä sekä avoin varhaiskasvatuskasvatustoiminta
- B. **12 ryhmäinen päiväkotitilat**, 210 lasta, henkilökuntaa yhteensä noin 46, Uuteen päiväkotiin yhdistyy kolme nykyistä yksikköä, 1 tai 2- kerroksinen rakennus

Rakennuksen sijainnille tutkittiin kolme eri vaihtoehtoa:

1. Harmaakallio
2. Rata-alue
3. Rauhala

## 4 Tilojen toiminnallinen kuvaus, tilojen vaatimukset ja tilaohjelma

Varhaiskasvatuslain mukaan oppimisympäristön tulee olla kehittävä, oppimista edistävä sekä terveellinen ja turvallinen lapsen ikä ja kehitys huomioon ottaen. Päiväkodin tulee olla toimiva, viihtyisä, esteetön, monikäyttöinen, muunneltava ja turvallinen. Rakennuksen ulkotiloineen tulee tukea kasvatusta, hoitoa ja opetusta. Ympäristö tukee lasten luontaista uteliaisuutta, ryhmäytymistä sekä antaa puitteet vuorovaikutukselle, mutta tarjoaa myös paikkoja rauhoittumiseen. Päiväkodin tilojen tulee olla selkeät ja siirtyminen tiloista toiseen vaivatonta ja turvallista. Tavoitteena on, että oman toiminta-alueen tilat tarjoavat lapsille tutun ja turvallisen tilan.

(Rakennustietosäätiön RT-ohjeeseen RT 103083, Päiväkotien suunnittelu, 2019.).

### 4.1 Tilojen toiminnan kuvaus ja tavoitteet

Tilaryhmäkohtaiset ja tilakohtaiset tavoitteet on kuvattu tilaohjelmassa ja huonekorteissa. Toimintojen kuvaukset perustuvat Rakennustietosäätiön RT-ohjeeseen, RT103083, Päiväkotien suunnittelu, 2019 sekä työryhmän määrittämiin tavoitteisiin.

### 4.2 Tilaohjelma ja mitoituserusteet

Tilaluettelon mitoituserusteet perustuu Rakennustietosäätiön RT-ohjeeseen, RT103083, Päiväkotien suunnittelu, 2019 sekä työryhmän määrittämiin tavoitteisiin.

Tilaohjelmassa käytetään laskentaperusteena kuitenkin ns täysiä päiväkotiryhmiä, jolloin ryhmätilat ovat suuruudeltaan yleispäteviä (vrt. ylempänä kohdan 3 laajuudet):

Eli versio A:9+1 ryhmää (laskennallisesti 10x21 lasta), ja B:12 ryhmää (laskennallisesti 12x21 lasta)

Mitoitusperusteena on käytetty 7 m<sup>2</sup>/lapsi lasten toimintatiloista (sis. ryhmien tilat ja yhteiset toimintatilat).

Tilaohjelmat, liite 1.

### **4.3 Huonekortit**

Tilojen ja tilaryhmien tavoitteet perustuvat Rakennustietosäätiön RT-ohjeeseen, RT103083, Päiväkotien suunnittelu, 2019 sekä työryhmän määrittämiin tavoitteisiin.

Huonekortit, oheismateriaali hankkeen suunnittelun ja valmistelun tueksi.

### **4.4 Piha-alueet**

Päiväkodin piha-alueet jakautuvat leikkipihaan, huoltoalueeseen, pysäköinti – ja saattoalueisiin. Pihan tulee olla turvallinen, toimiva, esteetön ja viihtyisä. Ulkotilat ovat oppimisen paikkoja ja oppimisen kohteita, jotka tarjoavat paikan myös virkistäytymiselle, liikunnalle, leikille sekä rauhoittumiselle kaikkina vuodenaikoina. Pihan suunnittelussa ja päiväkodin sijoituksessa tontille tulee kiinnittää huomiota pienilmastoon, hulevesien hallintaan, alueen historiaan, lähiympäristöön ja kaupunkikuvaan. Suunnittelussa tulee noudattaa RT-ohjetta 103084, Päiväkodin ja perusopetuksen tilat. Ulkotilojen suunnittelu.

Leikkipihan mitoituksen suositus on 20 m<sup>2</sup>/lapsi. Leikkipihat varustetaan leikkivälineillä, liittyvät pinnat suunnitellaan toimiviksi ja viihtyisiksi. Pihoille asennetaan lisäksi istutuksia ja puita. Pihan suunnittelun erityispiirteitä liittyen vaihtoehtoihin sijainteihin on esitetty kohdassa 6 tontti ja rakennuspaikka. Pihaan liittyvät toiminalliset tavoitteet on kuvattu huonekorteissa.

## **5 Rakennus ja ylläpito**

### **5.1 Yleiset tavoitteet ja vaatimukset**

Rakennus suunnitellaan terveelliseksi, turvalliseksi ja esteettömiksi. Suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota hyvään äänenvaimennukseen, akustiikkaan ja työergonomiaan. Rakennuksen suunnittelussa huomioidaan energiatehokkuus ja uusiutuvien energialähteiden käyttö. Suunnittelussa noudatetaan lakeja, viranomaisohjeita ja Ympäristöministeriön asetuksia ohjeineen. Rakennuksessa käytettävien materiaalien tulee olla kestäviä julkisen rakennuksen kulutukseen tarkoitettuja, materiaalivalinnoissa suositetaan hiilineutraaleja ja vähäpäästöisiä materiaaleja. Suunnitteluratkaisut ja detaljit suunnitellaan niin, että ne ovat kestäviä, turvallisia, korjattavissa ja huollettavissa. Rakennus suunnitellaan tietomallihankkeena. Kohteessa käytetään Kuivaketju 10 -järjestelmää kosteudenhallinnan varmistamiseksi. Runkovaiheen jälkeen rakentaminen toteutetaan sääsuojan alla.

Päiväkotirakennuksen tulee elävöittää kaupunkikuvaa ja erottua siitä selkeästi julkisena rakennuksena. Rakennuksella tulee olla selkeä hahmo, ja rakennuksen massoittelun ja arkkitehtuurin tulee huomioida lasten mittakaavaa ja eri ikäryhmät sekä luoda mahdollisuuksia tilallisille kokemuksille. Materiaalivalintojen ympäristössä ja rakennuksessa tulisi olla kestäviä, monipuolisia ja kauniita, luonnonmateriaaleja suosivia. Ensisijaisesti toivotaan puurakenteista päiväkotia, jossa puu olisi näkyvissä myös pintamateriaaleissa.

## 5.2 Rakennetekniset tavoitteet

Teknisten ratkaisujen tulee tukea rakennuksen muuntojoustavuutta, ja mahdollista tulevaisuudessa muuttuvat käyttötarkoitukset ja käytön tarvitsemat tilamuutokset. Kantavien ja jäykistävien seinien määrä rakennuksen sisällä pyritään minimoimaan. Ensisijaisesti tavoitteena on puurakenteinen päiväkotit. Materiaalivalinnoissa huomioidaan rakenteiden hengittävyys, muovimateriaaleja pyritään välttämään.

## 5.3 Lvi-tekniset tavoitteet

- Energiatehokkaat laitteet
- Uusiutuvan energian käyttö, maalämmön mahdollisuus tutkitaan, aurinkopaneelit (rakennuksen tekniikan tarpeisiin).
- Hiilidioksidiohjattu ilmanvaihto
- Jäähdytys / ns kevyt viilennys
- Keittiössä oma ilmanvaihto ja jäähdytys
- Vettä säästävät hanat
- Lattialämmitys kaikissa käyttötiloissa, ei keittiössä.
- Siemens automaatioon yhteensopiva

Noudatetaan ympäristöministeriön asetusta (1009/2017).

Sisäilmastoluokka S2.

Suunnitteluvaiheessa tehdään lämpötilojen simulointi.

Ilmanvaihtolaitteissa käytetään korkean hyötysuhteen lämmöntalteenottolaitteilla

## 5.4 Sähkötekniset tavoitteet

Rakennukseen toteutetaan energiategokas valaistus. Valaistusta ohjataan liiketunnistimilla käytävillä ja wc-tiloissa. Ryhmätiloissa ei käytetä liiketunnistimilla toimivia valoja.

Tehdään varaukset sähköautojen latauspisteille.

## 5.5 Energiatekniset tavoitteet

Päiväkodin E-luvun raja-arvo on 100 kWhE/(m<sup>2</sup>a) ja energialuokka B.

Rakennuksen ulkovaipan rakenteet tehdään u-arvoiltaan vähintään määräysten mukaiseen tasoon.

Rakennus tehdään mahdollisimman tiiviiksi, sen ilmapuotoluku tulee olla alle 1. Ikkunat

lämmönläpäisykerroin on 0,8 W/m<sup>2</sup>K ja g-arvo, auringonsäteiden läpäisy, etelään ja länteen suuntautuvilla julkisivuilla pieni esim. 0,3.

Energiategokkuuteen kiinnitettävä huomiota sähkö- ja lvia -tekniisissä ratkaisuissa. Rakennukseen katolle suunnitellaan aurinkopaneelit, joiden suuntaus tulee huomioida rakennuksen sijoituksessa ja kattomuodon valinnassa.

## 5.6 Väestönsuoja

Rakennukseen tehdään teräsbetoninen S1-luokan väestönsuoja. Väestönsuojan mitoitus: palotarkastaja Tommi Koivula: periaatteessa henkilömääräperusteinen mutta rakennusvalvonnalta voi hakea poikkeusta jos lähellä on jokin toinen isohko suoja tai jos rakennuskustannukset kohoavat suhteettomiksi.

[Rakennusvalvonta?](#)

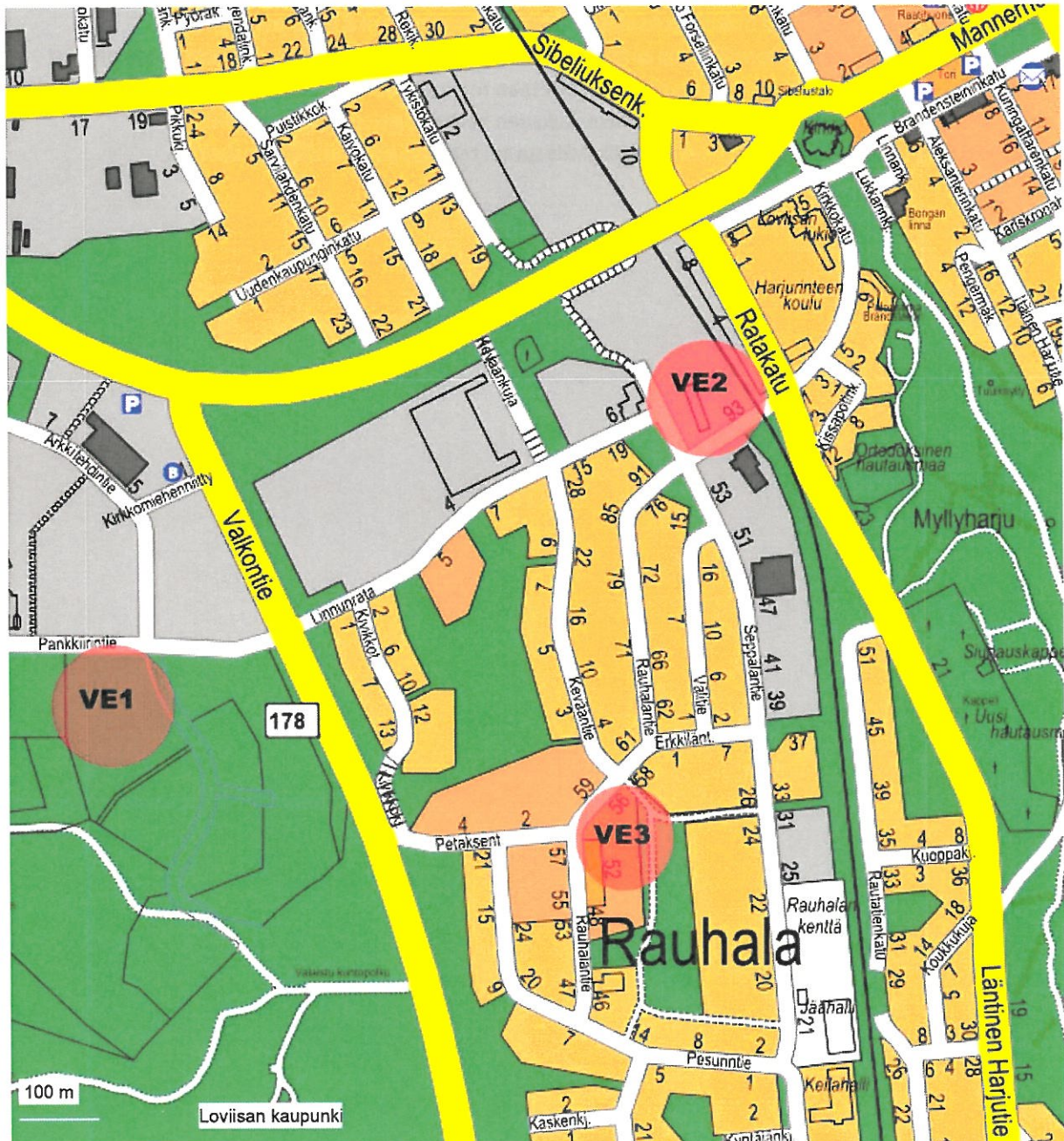
## 5.7 Paloluokka

Rakennuksen koko, henkilömäärä ja kerrosluku vaikuttavat valittavaan paloluokkaan. Kaksikerroksisena mikäli rakennuksen käyttäjämäärä on alle 250 henkeä, voidaan rakennus tehdä P2 paloluokkaan, suurempi rakennus on tehtävä P1 luokkaan. Paloluokka vaikuttaa mm. rakenteiden ja ulko- ja sisäpintojen vaatimukseen sekä palo-osastointivaatimukseen.

Yöhoito katsotaan paloteknisesti hoitolaitokseksi (pintaluokkavaateet sekä palo-osaston koko hoitolamääreiden mukaisesti), sprinklausta ei tarvita mutta ko. ryhmän tilat pitää palo-osastoida omaksi palo-osastoksi. Lisäksi suositus on että ko ryhmä sijoitetaan maantasaan sujuvien poistumisteiden takia. Jos vuodepaikkoja on yli 50 paikkaa, vaaditaan hätäkeskukseen kytketty paloilmoin, jos alle 50, sähköverkkoon kytketty paloilmoin riittää. Lisäksi tilasta on tehtävä poistumisaikalaskelma.

## 6 Tontti ja rakennuspaikka

Alla olevissa kartta- ja kaavakartoissa on esitetty kolmen tutkitun tontin sijainti, VE1 Harmaakallio, VE2 Ratapiha, VE3 Rauhala.

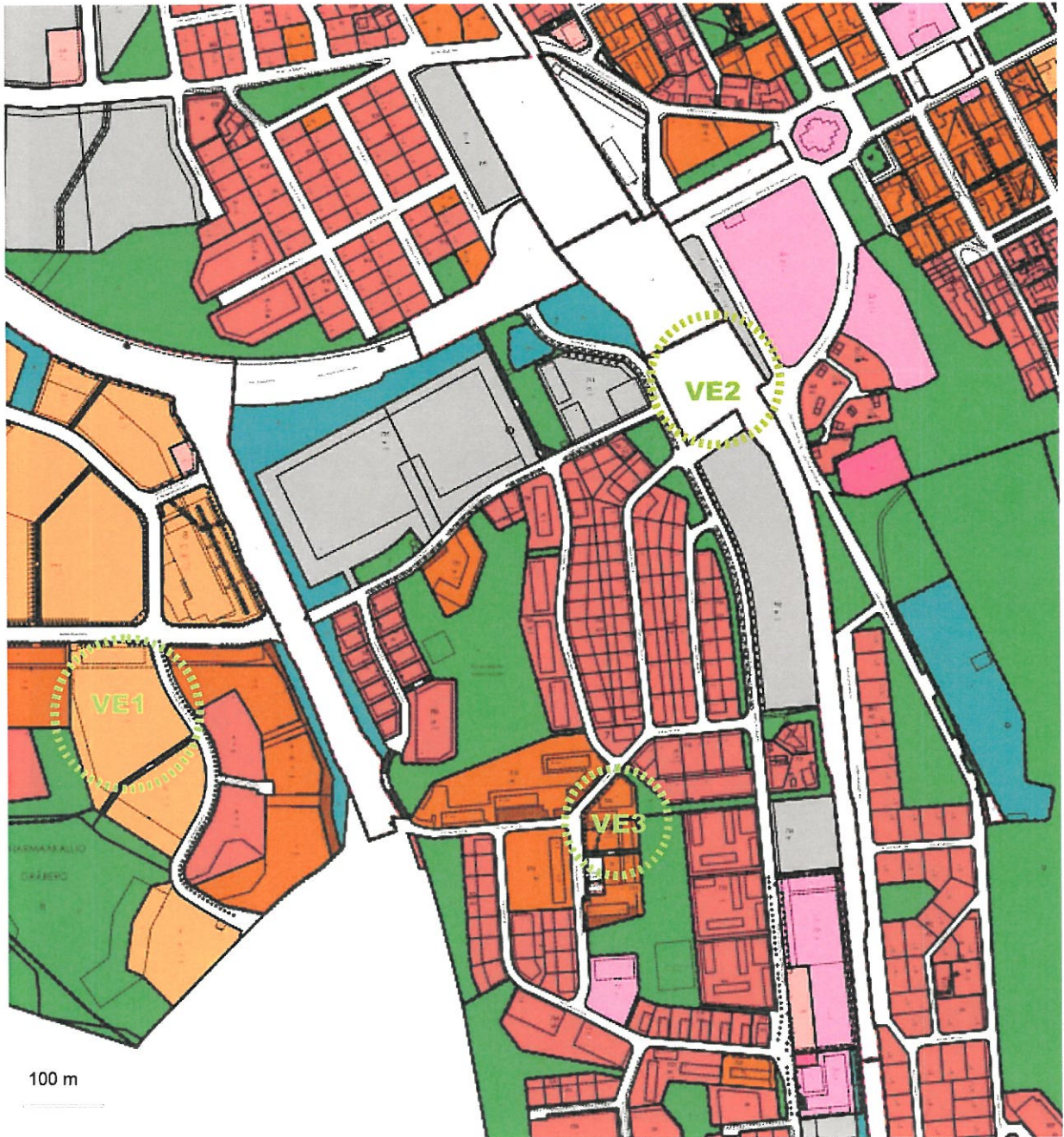


Kuva 1. Sijainnit opaskartalla

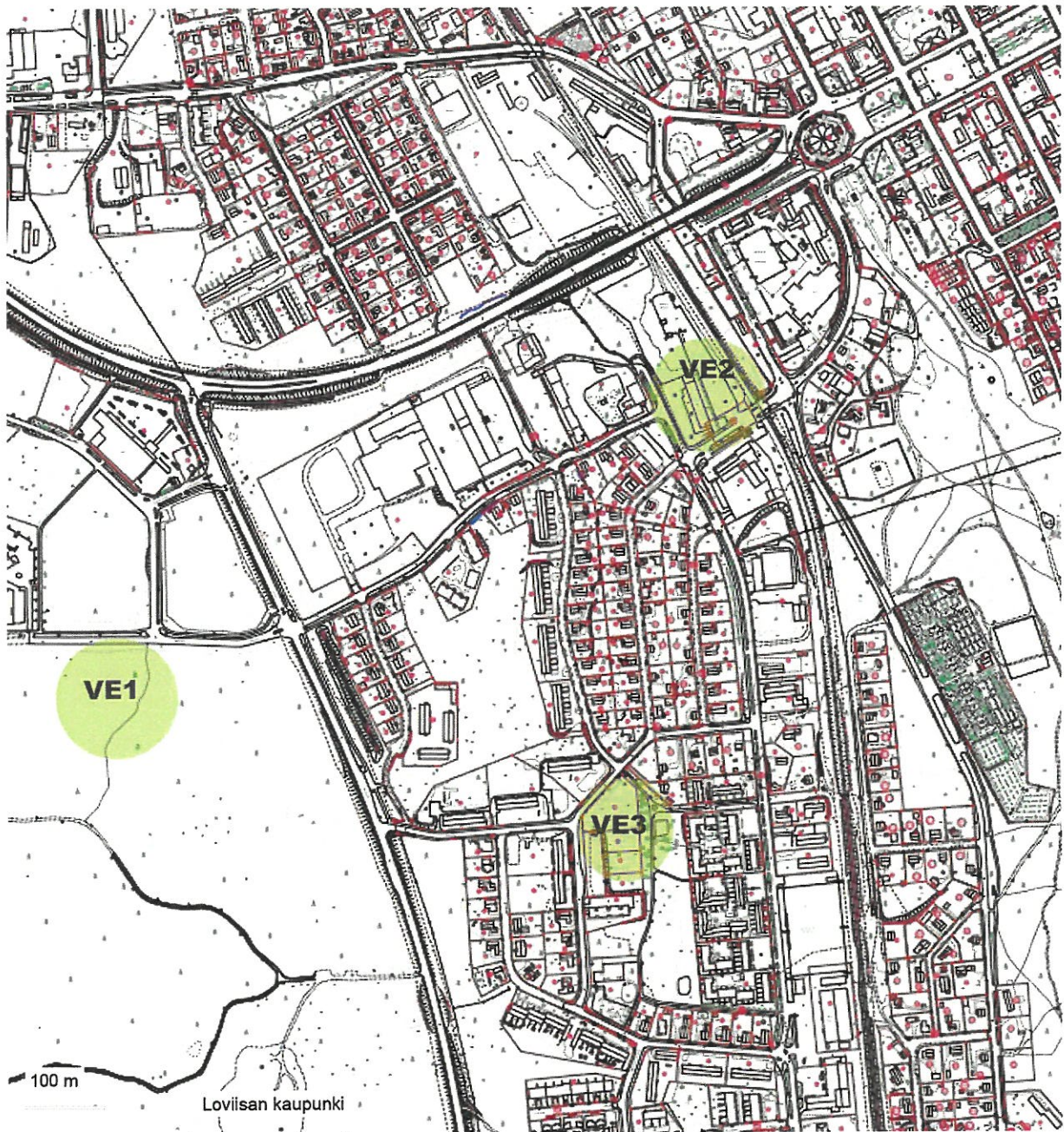




Kuva 2. Sijainnit ilmakuvassa



Kuva 3. Sijainnit kaavakartalla



Kuva 4. Sijainnit pohjakartalla

## 6.1 Rakennuksen sijainti ja sijaintien vertailu, kaavatiedot ja rasiitteet

### Vaihtoehto 1, Harmaakallio

Harmaakallion alue sijaitsee noin 1,5 km Loviisan keskustasta lounaaseen. Alue on tällä hetkellä pääosin rakentumatonta metsämaata. Sen pohjoispuolella Helsingintien suunnassa on liikerakennusten korttelialutta ja mm. S-Market Loviisa. Harmaakallion ja Valkontien itäpuolella keskustan suunnassa on pientalovaltainen Rauhalan asuinalue, eteläpuolella Harmaakallion ulkoilualue ja länsipuolella Palvelutalo Harmaakallio sekä metsäalueita.

Harmaakallion asemakaava on hyväksytty 2015, se on kaavoitettu asuinkerrostalojen, asuinrakennusten ja palveluiden alueeksi. Palveluille on asemakaavassa merkitty kolme korttelialuetta, päiväkotit on tässä hankesuunnitelmassa esitetty sijoitettaviksi niistä pohjoisimpaan, Pankkiirintien varrella olevalle palvelurakennusten alueelle. Tonttia rajaa sen itäpuolelle rakennettava Kivipaadenkatu, etelässä kevyenliikenteen reitti ja lännessä Harmaakallio viheralue sekä sen pohjoispuolella oleva asuinkerrostalojen kortteli. Pankkiirintie on jo rakennettu, muu lähialue on rakentamatonta.

Asemakaavamääräysten mukaan alueella tulee noudattaa yhtenäistä rakentamistapaa ja rakentamattomilla alueilla tulee suosia alueelle tyypillistä luonnonmukaista kasvillisuutta. Alueen hulevedet on ensisijaisesti imeytettävä. Autopaikkavaade PL-korttelialueilla on 1ap/ 250 k-m<sup>2</sup>.

Maaperä on pääosin alueella moreenia ja paikoin kalliota, tarkempaa maaperätutkimusta ei ole tehty. Pilaantuneita maita ei ole asemakaavoituksen yhteydessä todettu alueella. Kunnallistekniset liittymät tulevat Pankkiirintien suunnasta. Rakennusalueen omistaa kaupunki.

### Sijainnin haasteita:

- Alue on vasta rakentumassa, rakentuminen on käynnistynyt hitaasti
- Etäisyys keskustaan ja asuinalueisiin on tällä hetkellä suurin
- Päiväkotit palvelee autolla liikkuvia perheitä, edellyttää auton käyttöä
- Iltakäytön kannalta sijainti etäällä, ja esimerkiksi luontevaa asukastoimintaa välittömässä läheisyydessä ole.
- Etäisyys keskusta-alueen palveluihin kuten kirjastoon muodostuu tonttivalitsoehdoista pisimmäksi, se on noin 1,5 kilometriä

### Sijainnin etuja:

- Päiväkodin lähiympäristö tarjoaa luontoarvoja
- Päiväkodin piha-alue on rauhallinen
- Olevaa metsää ja puustoa voidaan pyrkiä säilyttämään osana päiväkodin pihaa
- Tontti on hyvän kokoinen ja muotoinen
- Päiväkodin piha on mahdollista sijoittaa rakennuksen etelä/itäpuolelle
- Ei tarvitse kaavamuutosta, mahdollista rakentamisen aloituksen nopeasti, ei aikatauluriskiä
- Työmatkojen varrella autoileville vanhemmille
- Väljät liikenneyhteydet

## Vaihtoehto 2, Rata -alue

Ratapihan alue sijaitsee Loviisan keskustan ja radan länsipuolella, noin 600 metriä ydinkeskusta. Alue on pääosin entisen ratapihan aluetta ja siihen liittyy historiallisia ja maisemallisia arvoja. Ratapihan halki kulkee etelä-pohjoissuunnassa rautatie ja itä-länsisuunnassa kirkkoa kohti kulkeva Helsingintien silta. Alueet on voimassa olevassa asemakaavassa merkitty raideliikennealueiksi (LR-kaavamerkintä). Päiväkotirakennus sijoittuu Ratapiha-alueen eteläosaan, Rauhalantien ja Seppäläntien risteykseen, alueella on tällä hetkellä varastorakennus. Rakennusalue on kaupungin omistuksessa. Sitä rajaa idästä junarata, jonka toisella puolella on Harjurinteen koulukeskusta ja Loviisan keskusta. Lähialueet etelässä ja lännessä ovat teollisuudelle varattuja alueita, lounaassa on puistoalueita ja asuinrakennusten alue (Rauhala). Lähimmät rakennukset ovat Rauhalantien eteläpuolella on sijaitseva rautakauppa sekä Seppäläntien länsipuolella sijaitseva puhelinosuuskunnan rakennus. Tontin viereisellä junaradalla ei ole matkustajaliikennettä, mutta se on Valkon satamasta tulevan rahtiliikenteen käytössä. Juna kulkee keskimäärin kaksi kertaa päivässä, kerran aamulla ja kerran illalla. Junan kulku aikoina melua ja tärinää, joka on huomioitava rakennusta suunniteltaessa. Alueen liikennejärjestelyihin on tulossa muutoksissa.

Rakennusalue on pääosin tasainen, Seppäläntien reunassa maasto on luiskattu ja nousee kohti tietä. Kunnallistekniset liittymät ovat Rauhalantien suunnassa. Alue on pohjavesialuetta. 1970-luvun maaperäkartan mukaan alueen maaperä on karkeaa hietaa. Alueella on pilaantuneita maita, niiden laajuutta ja puhdistamiskustannuksia on selvitetty Golder Associates Oy:n laatimassa raportissa, joka on päivätty päivämäärällä 1.6.2020. Maaperän kunnostuksen kustannukset eivät tule hankkeelle, ja kustannus on huomioitu rakennusalueen hankintavaiheessa. Alueen kunnostus voidaan tehdä ennen rakentamisen aloitusta erillisenä hankkeena kaavamuutoksen aikana.

Päiväkodin rakentaminen alueelle edellyttää kaavamuutosta. Alueella ei ole yleiskaavaa, mikä vaikuttaa kaavamuutoksen käsittelyaikaan.

Rakentamisessa ja suunnittelussa tulee huomioida keskeinen sijainti, näkymät alueen pohjoispuolelle sijoittuvalta Helsingintien sillalta, liikennereittien turvallisuus, koulun läheisyys ja sen liikenne ja oppilaiden turvalliset reitit.

### Sijainnin haasteita:

- Liikennereittien ja oppilasliikenteen mahdollinen risteäminen, riskit minimoitava huolellisella sijainnilla
- Junaliikenteen tärinä huomioitava perustusten rakenteissa
- Kaavaprosessi vaatii aikaa 1,5 vuodesta 2,5 vuoteen

### Sijainnin etuja:

- Alue on keskeinen ja hyvin saavutettavissa, sijainti tukee saapumista kävellen
- Päiväkodin keskeinen sijainti lähellä keskustan palveluita ja koulukeskusta, mahdollistaa monipuolisen yhteistyön, mm. tilojen yhteiskäyttö, yhteistyö esikoulun kanssa, luonteva siirtymä esikoulusta kouluun
- Keskeinen sijainti avaa iltakäytön mahdollisuuksia alueelle
- Kävelymatkan päässä ratapihan metsäalueet, Pultterinmetsä sekä Myllyharjun alue
- Rakennusalue on riittävän suuri
- Rauhallinen keskeisestä sijainnista huolimatta
- Sijaitsee usean kaupunginosan risteyksessä
- Alueen ja lähialueiden rikas historia

- Sijainti tukee palveluiden painopisteen säilymistä keskusta-alueella. Toiminta on luonteva tontille, ja tukee alueen kehitystä

### **Vaihtoehto 3, Rauhalan alue**

Rauhalan alue sijaitsee keskustan lounaisosassa, etäisyys ydinkeskustaan ja kirkolle vajaa kilometri. Rauhalan alue on pääosin 1970-luvulla rakentunut asuinkerrostalojen ja pientalojen alue. Asuinrakennusten keskellä kulkee puistovyöhyke, jonka lounaispuolella sijaitsee 1970-luvulla rakennettu Rauhalan päiväkotikoti. Alueen pohjoisosassa Rauhalantien (ent. Kuninkaanbulvardi) ja Välitien varrella on 1950-luvulla rakennettujen rintamamiestalojen alue. Muu osa alueesta on rakentunut pääosin 1970-luvulla. 1900-luvun kartassa alue on pääosin peltoja ja metsää.

Uusi päiväkodin on esitetty sijoittuvan asuinkerrostalojen korttelialueelle Pettaksentien, Rauhalatien ja Erkkiläntien risteykseen. Aluetta rajaa itäpuolella puistoalue ja eteläpuolella asuinkerrostalo. Tontilla on tällä hetkellä pysäköintialue ja jätteiden lajittelupiste. Alue on kaupungin omistuksessa. Kunnallistekniset liittymät sijaitsevat Rauhalantiellä ja Erkkiläntiellä. 1970-luvun maaperäkartan mukaan alueen maaperä on karkeaa hietää.

Nykyisessä asemakaavassa tontille sijoittuu Rauhalanaukio, jalankulkuyhteys puistoon ja tonttia rajaa puurivi katujen suuntaan. Esitetyn tontin rakentaminen edellyttää kaavamuutosta, mutta se voidaan yhdistää jo käynnissä olevaan kaavamuutokseen. Kaavamuutokselle on varattava aikaa 8 kuukaudesta 1,5 vuoteen.

#### **Sijainnin haasteita:**

- Tontti on vaihtoehtoista pienin, ja koko aiheuttaa jonkin verran rajoituksia rakennuksen sijoittelussa, mutta se mahdollistaa riittävät piha-alueet
- Sijainti keskustasta on hieman pitkä

#### **Sijainnin etuja:**

- Sijainti keskellä olevaa asuinaluetta on luonteva
- Tontti on pääosin rakentamaton, sen itä- ja pohjoisosassa on puustoa, siihen ei sisälly erityisiä riskejä
- Vieressä oleva puistoalue toimii lähiretkipaikkana
- Rauhallinen keskeisestä sijainnista huolimatta

## **6.2 Liikenne ja pysäköinti**

### **Huoltoliikenne:**

Huoltoliikenne erotetaan muusta pihan liikenteestä. Huoltoautolle varataan riittävä ja turvallinen kääntymis- tai peruutustila.

### **Henkilökunnan pysäköinti:**

Pysäköintipaikkoja varataan henkilökunnalle 2ap/3 työntekijää. Paikkojen määrässä huomioidaan hoitajien lisäksi keittiön ja siivouksen henkilökunta. Henkilökunnan pysäköintipaikat varustetaan lämmitystolpin. Pysäköintialueelle tehdään varaukset latauspaikoille.

### **Saattopysäköinti:**

Saattopysäköintipaikkoja rakennetaan 16/21 AP (ohje 1 AP/ 10 tilapaikkaa). Saattopysäköintipaikat sijoitetaan lähellä päiväkodin pihan sisäänkäyntejä.

Lisäksi tehdään 2 esteetöntä pysäköintipaikkaa lähelle sisäänkäyntejä.  
Lasten kulkureittien turvallisuuteen saattoalueelta ryhmiin kiinnitetään erityistä huomiota.

Polkupyöräpysäköinti:

Polkupyöräpaikkoja rakennetaan 16/21 PP (ohje 1PP/10 tilapaikkaa + 1PP/ 3 työntekijää), joista 50 % tehdään katettuina paikkoina.

Pyöräpaikkoja sijoitetaan lähelle pääsisäänkäyntiä ja lähelle päiväkodin pihan sisäänkäyntejä.

Mikäli päiväkotia sijoitetaan Harmaa-kallion alueelle, lisätään tarvittaessa autopaikkoja (tontti sijaitsee kauempana keskustasta).

### **6.3 Hulevesien hallinta**

Hulevedet pyritään pääosin imeyttämään tontilla. Tontin pintamateriaalit pyritään mahdollisuuksien mukaan tekemään vettä läpäisevinä ja rakentamattomille osille istutetaan vettä viivyttäviä kasvillisuusalueita. Varastojen, kylmien rakennusten ja katosten vesikatot on mahdollista tehdä viherkattoina.

## **7 Aikataulu**

### **7.1 Hankkeen tavoiteaikataulu**

Työryhmän ehdotus:

Kasvatus- ja sivistyslautakunta lokakuu 27.10.2022

Kaupunginhallitus ja valtuusto marraskuu 7.11.2022

Suunnittelijahankinta 1-2/2023.

Kaavamuutos alkaen lokakuu 2022 (kaavamuutos kesto noin 1,5 vuodesta 2,5 vuoteen)

Rakennussuunnittelu 4/2023-12/2023 (suunnittelu-aika noin 9kk)

Urakoitsijoiden kilpailutus 1-3/2024

Rakennusaika 6/2024-7/2025 (rakennusaika noin 13kk)

Päiväkodin käyttöönotto 9/2025

## **8 Toteutustapa**

### **8.1 Suunnittelun ja rakentamisen toteutustapa**

Rakentaminen toteutetaan kokonaisurakkana.

### **8.2 Väistötilatarve**

Päiväkoti korvaa nyt käytössä olevia päiväkotitiloja, jotka ovat käyttökunnossa ja osin tilapäisissä vuokratiloissa. Rakentamiseen ei liity väistötilatarpeita.

## **9 Kustannukset, toteutus ja aikataulu**

### **9.1 Investointi- ja rakennuskustannukset**

Hankesuunnitelman laajuusvaihtoehdoista on laskettu tavoitehinta-arviot:

A. 10 ryhmäinen päiväkotia, 7 690 000 € (alv. 0%)

- lisähinta jos kantava alapohja + paalutus 254 000 € (alv. 0%)

B. 12 ryhmäinen päiväkotia, 8 900 000 € (alv. 0%)

- lisähinta jos kantava alapohja + paalutus 300 000 € (alv. 0%)

## 9.2 Käyttäjän hankinnat

Päiväkodin irtokalustuksen ja varustuksen kustannuksista vastaa käyttäjä.

Hankesuunnitteluvaiheessa on arvioitu käyttäjien hankintojen olevan n. 3 % hankkeen kokonaishinnasta.

- Irtokalusteet
- Esitystekniikka (atk)
- Ensivarustaminen
- Kulunvalvonta, turvatekniikka, palvelunkeittiön kalusteet ja koneet

Lisäksi huomioidaan ns. prosenttitaide, eli varataan 1% hankkeen kokonaishinnasta julkiselle taiteelle

## 10 Riskit

Hankesuunnitteluvaiheessa hankkeelle on tunnistettu seuraavat riskit:

- kaavamuutokseen liittyvät riskit aikataululle Ratapihan alueen tontilla, kaavamuutos voi kestää jopa 2,5 vuotta

Liitteet:

- liite 1 tavoitehintalaskelmat
- liite 2 tilaohjelma 10 ryhmää
- liite 3 tilaohjelma 12 ryhmää
- liite 4 tilakaaviot ja tontinkäyttösuunnitelmat Harmaakallio
- liite 5 tilakaaviot ja tontinkäyttösuunnitelmat Ratapiha
- liite 6 tilakaaviot ja tontinkäyttösuunnitelmat Rauhala

Muu liiteaineisto:

- huonekortit



# LOVIISAN UUSI PÄIVÄKOTI, HANKESUUNNITELMA, TIIVISTELMÄ

## 17.10.2022

Loviisan kaupungin investointisuunnitelmassa on varattu määrärahat uuden päiväkodin suunnitteluun ja toteutuksen vuosille 2022-2025. Rakennushankkeen tavoitteena on vastata Loviisan keskustan alueen varhaiskasvatustarpeeseen. Rakennettava uusi päiväkoti tulee korvaamaan ainakin Villekullan ja Rauhalan päiväkodit. Hankesuunnitelmaan sisältyy kolme sijaintivaihtoehtoa uudisrakennukselle, Harmaakallion alue (1), Ratapihan alue (2) ja Rauhalan alue (3). Tontinkäyttö- ja tilakaaviot sekä tilaohjelmat on laadittu kustannusarvioineen sekä 10-ryhmäisestä (A) että 12-ryhmäisestä (B) päiväkodista. Työhön on sisällytetty sijaintivaihtoehtojen ominaispiirteiden arviointi. Hankesuunnitelmadokumenttiin ja sen liitteisiin on koottu päiväkodin toiminnalliset ja tekniset tavoitteet ja vaatimukset sekä tilaohjelmajohdattavat tavoitehinta-arviot. Hankesuunnitelman liitteeksi on laadittu tontinkäyttö- ja tilakaavioiden ja tilaohjelman lisäksi huonekortit, joihin on kirjattu tiloihin liittyvät erityisvaatimukset ja tavoitteet. Tilakaavoissa on esitetty tilojen muuntojoustavuus ja toimintojen yhteyskaaviot.

## 1 Hankkeen perusteet

Loviisan kaupunginvaltuuston (15.12.2021 § 76) hyväksymässä investointisuunnitelmassa on varattu määrärahat uuden päiväkodin suunnittelun ja toteutukseen vuosille 2022-2025. Kasvatus- ja sivistyslautakunta nimesi hankkeen valmisteluun hankesuunnittelutyöryhmän, jonka kaupunginhallitus hyväksyi maaliskuussa 2022 nimeten ryhmään lisäksi kaupunginhallituksen edustajan (KH 28.03.2022 § 68).

Tavoitteena on järjestää nykyaikaiset, monikäyttöiset ja muuntuvat tilat verkostosta poistuville päiväkodeille sekä vastata kasvaneeseen varhaiskasvatustarpeeseen.

Päiväkoti toteutetaan 10 ryhmäisenä sisältäen avoimen varhaiskasvatuksen toiminnan tai 12 ryhmäisenä. Päiväkotiin suunnitellaan ympärivuorokautisen hoidon valmius.

Laajuudet ovat seuraavat:

- A. **9 ryhmäinen päiväkoti +tilat avoimelle varhaiskasvatukselle** noin 160 lasta, henkilökuntaa yhteensä noin 40, lisäksi avoimen varhaiskasvatuksen asiakkaat, 1 tai 2- kerroksinen rakennus  
Uuteen päiväkotiin yhdistyy kaksi nykyistä yksikköä sekä avoin varhaiskasvatuskasvatustoiminta
- B. **12 ryhmäinen päiväkoti**, 210 lasta, henkilökuntaa yhteensä noin 46,  
Uuteen päiväkotiin yhdistyy kolme nykyistä yksikköä, 1 tai 2- kerroksinen rakennus

## 2 Tilojen toiminnallinen kuvaus, tilojen vaatimukset ja tilaohjelma

Varhaiskasvatuslain mukaan oppimisympäristön tulee olla kehittävä, oppimista edistävä sekä terveellinen ja turvallinen lapsen ikä ja kehitys huomioon ottaen. Päiväkodin tulee olla toimiva, viihtyisä, esteetön, monikäyttöinen, muunneltava ja turvallinen. Rakennuksen ulkotiloineen tulee tukea kasvatusta, hoitoa ja opetusta. Ympäristö tukee lasten luontaista uteliaisuutta, ryhmäytymistä sekä antaa puitteet vuorovaikutukselle, mutta tarjoaa myös paikkoja rauhoittumiseen. Päiväkodin tilojen tulee olla selkeitä ja siirtyminen tiloista toiseen vaivatonta ja turvallista. Tavoitteena on, että oman toiminta-alueen tilat tarjoavat lapsille tutun ja turvallisen tilan.

Päiväkodin piha-alueet jakautuvat leikkipihaan, huoltoalueeseen, pysäköinti – ja saattoalueisiin. Pihan tulee olla turvallinen, toimiva, esteetön ja viihtyisä. Ulkotilat ovat oppimisen paikkoja ja oppimisen kohteita, jotka tarjoavat paikan myös virkistytymiselle, liikunnalle, leikille sekä rauhoittumiselle kaikkina vuodenaikoina.

Pihan suunnittelussa ja päiväkodin sijoituksessa tontille tulee kiinnittää huomiota pienilmastoon, hulevesien hallintaan, alueen historiaan, lähiympäristöön ja kaupunkikuvaan.

### 3 Rakennus ja ylläpito

Rakennus suunnitellaan terveelliseksi, turvalliseksi ja esteettömiksi. Suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota hyvään äänenvaimennukseen, akustiikkaan ja työergonomiaan. Rakennuksen suunnittelussa huomioidaan energiatehokkuus ja uusiutuvien energialähteiden käyttö.

Päiväkotirakennuksen tulee elävöittää kaupunkikuvaa ja erottua siitä selkeästi julkisena rakennuksena. Materiaalivalintojen ympäristössä ja rakennuksessa tulisi olla kestäviä, monipuolisia ja kauniita, luonnonmateriaaleja suosivia. Ensisijaisesti toivotaan puurakenteista päiväkotia, jossa puu olisi näkyvissä myös pintamateriaaleissa.

Energiatehokkuuteen kiinnitettävä huomiota sähkö- ja lvia -teknisissä ratkaisuisissa.

### 4 Tontti- ja rakennuspaikkavaihtoehdot

#### Vaihtoehto 1, Harmaakallio

Harmaakallion alue sijaitsee noin 1,5 km Loviisan keskustasta lounaaseen. Alue on tällä hetkellä pääosin rakentumatonta metsämaata.

#### Sijainnin haasteita:

- Alue on vasta rakentumassa, rakentuminen on käynnistynyt hitaasti
- Etäisyys keskustaan ja asuinalueisiin on tällä hetkellä suurin
- Päiväkotipalvelu autolla liikkuvia perheitä, edellyttää auton käyttöä
- Iltakäytön kannalta sijainti etäällä, ja esimerkiksi luontevaa asukastoimintaa välittömässä läheisyydessä ole.
- Etäisyys keskusta-alueen palveluihin kuten kirjastoon muodostuu tonttivalintoista pisimmäksi, se on noin 1,5 kilometriä

#### Sijainnin etuja:

- Päiväkodin lähiympäristö tarjoaa luontoarvoja
- Päiväkodin piha-alue on rauhallinen
- Olevaa metsää ja puustoa voidaan pyrkiä säilyttämään osana päiväkodin pihaa
- Tontti on hyvän kokoinen ja muotoinen
- Päiväkodin piha on mahdollista sijoittaa rakennuksen etelä/itäpuolelle
- Ei tarvitse kaavamuutosta, mahdollista rakentamisen aloituksen nopeasti, ei aikatauluriskiä
- Työmatkojen varrella autoille vanhemmille
- Väljät liikenneyhteydet

#### Vaihtoehto 2, Rata -alue

Ratapihan alue sijaitsee Loviisan keskustan ja radan länsipuolella, noin 600 metriä ydinkeskusta.

#### Sijainnin haasteita:

- Liikennereittien ja oppilasliikenteen mahdollinen risteäminen, riskit minimoitava huolellisella sijainnilla
- Junaliikenteen tärinä huomioitava perustusten rakenteissa

- Kaavaprosessi vaatii aikaa 1,5 vuodesta 2,5 vuoteen

#### Sijainnin etuja:

- Alue on keskeinen ja hyvin saavutettavissa, sijainti tukee saapumista kävelen
- Päiväkodin keskeinen sijainti lähellä keskustan palveluita ja koulukeskusta, mahdollistaa monipuolisen yhteistyön, mm. tilojen yhteiskäyttö, yhteistyö esikoulun kanssa, luonteva siirtymä esikoulusta kouluun
- Keskeinen sijainti avaa iltakäytön mahdollisuuksia alueelle
- Kävelymatkan päässä ratapihan metsäalueet, Pultterinmetsä sekä Myllyharjun alue
- Rakennusalue on riittävän suuri
- Rauhallinen keskeisestä sijainnista huolimatta
- Sijaitsee usean kaupunginosan risteyksessä
- Alueen ja lähialueiden rikas historia
- Sijainti tukee palveluiden painopisteen säilymistä keskusta-alueella. Toiminta on luonteva tontille, ja tukee alueen kehitystä

#### Vaihtoehto 3, Rauhalan alue

Rauhalan alue sijaitsee keskustan lounaisosassa, etäisyys ydinkeskustaan ja kirkolle vajaa kilometri.

#### Sijainnin haasteita:

- Tontti on vaihtoehdoista pienin, ja koko aiheuttaa jonkin verran rajoituksia rakennuksen sijoittelussa, mutta se mahdollistaa riittävät piha-alueet
- Sijainti keskustasta on hieman pitkä

#### Sijainnin etuja:

- Sijainti keskellä olevaa asuinaluetta on luonteva
- Tontti on pääosin rakentamaton, sen itä- ja pohjoisosassa on puustoa, siihen ei sisälly erityisiä riskejä
- Vieressä oleva puistoalue toimii lähiretkipaikkana
- Rauhallinen keskeisestä sijainnista huolimatta

### **4.1 Liikenne ja pysäköinti**

Huoltoliikenne erotetaan muusta pihan liikenteestä. Huoltoautolle varataan riittävä ja turvallinen kääntymis- tai peruutustila. Pysäköintipaikkoja rakennetaan henkilökunnalle sekä saattoliikenteelle. Lisäksi tonteille sijoitetaan polkupyöräpaikkoja.

Lasten kulkureittien turvallisuuteen saattoalueelta ryhmiin kiinnitetään erityistä huomiota.

## **5 Aikataulu**

Työryhmän ehdotus:

Kasvatus- ja sivistyslautakunta lokakuu 27.10.2022

Kaupunginhallitus ja valtuusto marraskuu 7.11.2022

Suunnittelijahankinta 1-2/2023.

Kaavamuutos alkaen lokakuu 2022 (kaavamuutos kesto noin 1,5 vuodesta 2,5 vuoteen)

Rakennussuunnittelu 4/2023-12/2023 (suunnittelu aika noin 9kk)

Urakoitsijoiden kilpailutus 1-3/2024

Rakennusaika 6/2024-7/2025 (rakennusaika noin 13kk)  
Päiväkodin käyttöönotto 9/2025

## **6 Kustannukset, toteutus ja aikataulu**

Hankesuunnitelman laajuusvaihtoehdoista on laskettu tavoitehinta-arviot:

- A. 10 ryhmäinen päiväkotikoti, 7 690 000 € (alv. 0%)
  - lisähinta jos kantava alapohja + paalutus 254 000 € (alv. 0%)
- B. 12 ryhmäinen päiväkotikoti, 8 900 000 € (alv. 0%)
  - lisähinta jos kantava alapohja + paalutus 300 000 € (alv. 0%)

Päiväkodin irtokalustuksen ja varustuksen kustannuksista vastaa käyttäjä.

Hankesuunnitteluvaiheessa on arvioitu käyttäjien hankintojen olevan n. 3 % hankkeen kokonaishinnasta. Lisäksi huomioidaan ns. prosenttitaide, eli varataan 1% hankkeen kokonaishinnasta julkiselle taiteelle