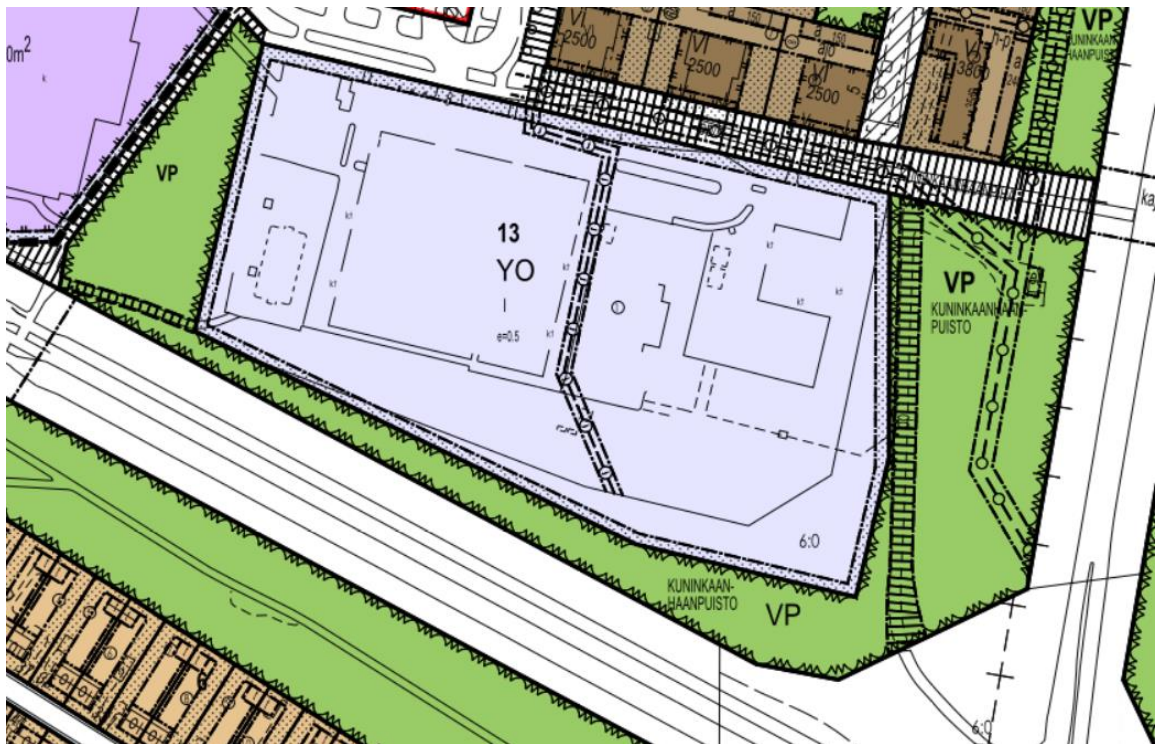


**Tilaaaja**  
Porin kaupunki Tekninen toimiala/Tilajohtaminen  
PL95  
28101 Pori

**Hanke**  
Pasaasin siirtokelpoinen vuokrapäiväkoti

## Hankesuunnitelma



### PASAASIN PÄIVÄKODIN HANKESUUNNITELMA

10.7.2023

## Pasaasin siirtokelpoinen vuokrapäiväkoti

Hankkeen hankeohjelman laatimisesta on vastannut työryhmä, johon ovat kuuluneet:

- yksikön päällikkö Mikko Viitala
- kiinteistömanageri Christoffer Finnberg
- toimintayksikön esimies, Jouni Lehtinen
- varhaiskasvatusyksikön päällikkö Ritva Välimäki
- varhaiskasvatuksen palveluvastaava Tytti Männistö

Hankeohjelman laadinnan teknisinä asiantuntijoina ovat olleet:

- Rakennuttajainsinööri Janne Heinävaara
- LVI-insinööri Lasse Väisänen
- sähköinsinööri Mikko Muurinen
- liikennesuunnitteluinsinööri Eija Riihimäki
- palvelupäällikkö Timo Salmi

Hankeohjelman laadintaa on edeltänyt selvitystyö koskien Keskustan ja Itä-Porin alueen palvelutarvetta. Selvityksessä todetaan, että varhaiskasvatukseen tarvitaan lisää tiloja keskustaan ja itäiselle palvelualueelle, johtuen palvelujen tarpeen kasvusta ja nykyisten tilojen kunnosta. Varhaiskasvatuslain muutokset muun muassa varhaisen tuen sekä henkilöstömitoitusten osalta ovat lisänneet henkilöstötarvetta. Lisäksi 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 vaikuttavat tilatarpeita lisäävästi ja arviolta 8–10 ryhmää on ilman varhaiskasvatuspaikkaa Porin kaupungissa. Uusia väliaikaisia tiloja tulotisiin käyttämään myös väistötiloina päiväkotirakennusten mahdollisten peruskorjausten aikana. Keskustan alueelle sijoittuva väliaikainen tila palvelisi koko kaupungin tarpeita.

Tilatarpeiden täyttämiseksi selvitettiin erilaisia vaihtoehtoja, kuten markkinoilla olevien tilojen ja kaupungin omien olemassa olevien tilojen hyödyntämistä sekä uudisrakentamista omaan taaseeseen. Vaihtoehdot jouduttiin kuitenkin hylkäämään tilatarpeiden väliaikaisuudesta johtuvien korkeiden kustannusten sekä sopivien tarjolla olevien tilojen puutteen vuoksi.

Kaikista tutkituista vaihtoehtoista hankesuunnitelman pohjana oleva Herralahden ja Herttuankoulun Puretun koulun tontille sijoittuva väliaikainen vuokrapäiväkoti on sekä toiminnalliselta että taloudelliselta kannalta paras ratkaisu. Hankesuunnitelman mukainen ryhmien määrä ja tilaohjelma on pienennetty taloudellisten reunaehtojen vuoksi mahdollisimman pieneksi. Suunnitellut tilat ovat kuitenkin riittävät.

Tavoitteena hankeselvityksessä on, että päiväkotia vuokrattaisiin viideksi vuoreksi + kolmen vuoren varaus ja se voisi aloittaa toimintansa vuoden 2024 keväällä.

10.7.2023

## Sisällysluettelo

## Sivu

1.	Yhteenvedo hankkeesta.....	4
2.	Toiminnan kuvaus .....	4
3.	Hankkeesta tehdyt päätökset, lausunnot ja selvitykset .....	5
3.1.	Päätökset:.....	5
5.1.	Vaihtoehtojen pääperiaatteet.....	6
6.1.	Sijainti ja hallinta.....	7
6.2.	Tontin käyttösuunnitelmaluonnos.....	8
7.1.	Kaupunkisuunnittelu ja kaupunkikuva .....	8
9.1.	Yleiset tavoitteet .....	9
9.2.	Tilasuunnittelun tavoitteet.....	10
9.2.1.	Ulkoalueet.....	14
9.2.2.	Jätehuolto.....	14
9.2.3.	Väestönsuojat.....	14
9.2.4.	Siivous.....	15
9.3.	Esteettömyystavoitteet .....	15
10.1.	Elinkaari- ja energiatehokkuustavoitteet.....	15
10.2.	Ympäristöolosuhteet.....	15
10.3.	Sisäilmasto-olosuhteet.....	15
10.4.	Rakennustekniikka.....	16
10.5.	LVI- ja lämmitysjärjestelmät.....	17
10.6.	Sähköjärjestelmät.....	17
10.7.	Tiedonsiirto ja turvajärjestelmät .....	18
10.8.	Ääniolosuhteet ja akustiikka .....	21
11.1.	Investointi ja rakennuskustannukset .....	22
11.2.	Tilakustannukset (vuokratila) .....	22
11.3.	Käyttäjän hankinnat.....	23
12.	Suunnittelutehtävän vaativuus.....	23
13.	Laajuustavoitteet .....	23
14.	Hankkeen tavoitteellinen aikataulu ja eteneminen.....	24
15.	Hankkeen etenemiseen liittyvät häiriötekijät / riskit.....	24
16.	Hanketyöryhmän esitys .....	25
17.	Tiedottaminen.....	25

## Liitteet

Liite 1: Huonetilaohjelma (2 s.)

Liite 2: Tilakortit (19 s.)

Liite 3: Palvelukeittiön laitteet ja varusteet (3 s.)

## 1. Yhteenveto hankkeesta

Porin kaupungin Teknisen toimialan Tilayksikkö toteuttaa Pasaasin päiväkodin vuokraamalla siirtokelpoisen päiväkodin. Hanke toteutetaan kaupungin omistamalle tontille Kuninkaankaan Kuninkaankadun ja Kunikahaanaukion väliin. Hanke sisältää 8-ryhmäisen päiväkodin

Hankkeen numero	PRIDno-2023-2607
Kohteen nimi	Pasaasin siirtokelpoinen vuokrapäiväkoti
Omistaja ja hallinta	Porin kaupunki, Tekninen toimiala, Tilayksikkö
Käyttäjä	Porin kaupunki, Sivistystoimiala, Varhaiskasvatusyksikkö
Kaupunginosa	13 Kuninkaanhaka
Kortteli	13
Tontti	2
Kiinteistötunnus	609-13-13-2
Osoite	Kuninkaankaanaukio
Tontin pinta-ala, m <sup>2</sup>	32848 m <sup>2</sup>
Tontin rakennusoikeus/ käytetty kem <sup>2</sup>	Rakentamaton tontti, 32848 k-m <sup>2</sup> , kaavan tehokkuusluku e= 0,5
Lainvoimainen asemakaava	Tontilla on voimassa oleva asemakaava Kaavan nimi: 6 0 9 - 6 6 3 Kaavamerkintä YO.
Rakennuksessa tapahtuva toiminta	Päiväkoti.
Hyötyala hym <sup>2</sup>	1710 m <sup>2</sup>
Bruttoala brm <sup>2</sup>	1946 brm <sup>2</sup>
Tarveselvitys	Tarveselvitys hyväksytty Sivistyslautakunnassa 23.5.,2023 § 112 Päiväkotien tilatarve
Mitoitus	8-ryhmää, 168 lasta 7m <sup>2</sup> per h
Henkilökuntamäärä	30 vaka + 2 PLL
Kerrosluku	1 krs
Tavoitteellinen valmistusaika	12/2023
Ensikertainen kalustaminen (irtain)	420 000 € 2000 €/lapsi (jos ei kiertotaloudesta)

## 2. Toiminnan kuvaus

Päiväkoti on lasten varhaiskasvatusta varten varattu tila (päiväkotirakennus tai - huoneisto piha-alueineen), jossa voidaan toteuttaa tavoitteellista varhaiskasvatusta. Lasten varhaiskasvatuksesta säädetään varhaiskasvatuslaissa sekä lakia täydentävässä asetuksessa lasten päivähoidosta.

## 3. Hankkeesta tehdyt päätökset, lausunnot ja selvitykset

### 3.1. Päätökset:

- Sivistyslautakunta 23.5.,2023 § 112 Päiväkotien tilatarve
- Hanksuunnittelussa käytetyt selvitykset
  - Rakennettavuusselvitys tilattu
  - Tontinkäytön viitteelliset suunnitelmat 12.7.2023

## 4. Hankkeen tarpeellisuus

Varhaiskasvatukseen tarvitaan lisää tiloja keskustaan ja itäiselle palvelualueelle johtuen palvelujen tarpeen kasvusta ja nykyisten tilojen kunnosta. Varhaiskasvatuslain muutokset muun muassa varhaisen tuen sekä henkilöstömitoitusten osalta ovat lisänneet henkilöstötarvetta. Lisäksi 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 vaikuttavat tilatarpeita lisäävästi.

Tulevan toimintakauden aikana arviolta 8–10 ryhmää on ilman varhaiskasvatuspaikkaa Porin kaupungissa. Mahdollisia uusia, väliaikaisia tiloja tulnaisiin käyttämään myös väistötiloina päiväkotirakennusten mahdollisten peruskorjausten aikana. Keskustan alueelle sijoittuva päiväkoti palvelisi koko kaupungin tarpeita.

#### Tilat keskusta-alueen osalta:

- Päiväkoti Viikari tarvitsee peruskorjausta, mikä toteutuessaan tarvitsee väistötilaa. Kohteesta on laadittu kuntoarvio vuonna 2023, jonka perusteella kohde on peruskorjauksen tarpeessa. Lisäksi Viikarin Valkamasta tarvitaan mahdollisesti lisätilaa turvamaan keskusta-alueen päiväkotitarpeet.
- Tulevaisuudessa Päiväkoti Kiertokadun tiloista olisi mahdollisuus luopua, mikäli Viikarin Valkamasta saataisiin lisätilaa päiväkoti Viikarin tarpeisiin.

#### Tilat itäisellä alueella:

- Väinölän ja Uudenkoiviston päiväkotien rakennukset ovat tulleet tiensä päähän. Molemmissa rakennuksissa on tehty tarvittavat korjaustoimenpiteet, jotta tiloissa voidaan toistaiseksi toimia. Korjaustoimenpiteillä on saatu lisäaikaa muutamia vuosia. Arvio on, että molempien päiväkotien kohdalla elinkaarta on jäljellä noin 2–3 vuotta.
- Itä-Porin päiväkoti valmistuu vuoden 2025 aikana, jolla korvataan Väinölän ja Uudenkoiviston päiväkotien tilat.
- Lisäksi päiväkoti Taikurinhattuun on suunnitteilla peruskorjaus, mikä toteutuessaan tarvitsee väistötilaa, mikäli Uudenkoiviston ja Väinölän päiväkotien tilat eivät ole käyttökunnossa.
- Vapaudenkadulle valmistuu palvelusetelipäiväkoti vuonna 2024. Tämä mahdollistaa päiväkotien Riihikatu, Mikonkatu luopumisen.

#### Toimitilarive:

- 8-10 lapsiryhmälle tilat
- Tilat oltava muunneltavat siten, että lapsiryhmän rakenne voidaan toteuttaa eri vuosina eri tavalla. Muunneltavuudessa otettava huomioon wc-tiloissa pesumahdollisuus ainakin 4 ryhmälle
- Joka lapsiryhmään jakotilat pienryhmätoiminnalle
- Joka ryhmään 21 varhaiskasvatuspaikkaa
- Lasten ikärakenteesta riippuen 126–210 varhaiskasvatuspaikkaa ja henkilöstöä noin 25–35
- Keittiö- ja siivoustilat samaan parakkiin
- Henkilökunnan tauko-, suunnittelu- ja palaveritilat
- voisi toteutua tilaelementtipäiväkotina, jonka alustavana sijaintipaikkana olisi vanha Herralahden koulun tontti tai lisätilavuokraus muista mahdollisista kiinteistöistä.

## 5. Vaihtoehtoiset tilahankintamallit

Hanke voidaan toteuttaa joko kaupungin omana investointihankkeena tai vuokramallina.

### 5.1. Vaihtoehtojen pääperiaatteet

#### Investointimalli

Kohde toteutetaan kaupungin omana investointihankkeena, jossa suunnittelu ja urakointi kilpailutetaan erikseen tai toteutetaan KVR- eli kokonaisvastuu-urakkana. Porin kaupungin Teknisen toimialan Tilayksikkö huolehtii rakennuksen kunnosta- ja ylläpidosta. Sivistystoimiala vastaa tiloissa harjoitettavasta toiminnasta.

Toiminnan päättyessä kiinteistön haltija joko myy kiinteistön tai hankkii purkuluvan ja poistaa kiinteistöltä rakennuksen/rakennukset ja rakennelmat sekä tasaa tontin purkuluvan edellyttämään tasoon.

#### Vuokramalli A

Ulkopuolinen investori toteuttaa rakennuksen perustuksineen ja piha-alueineen pitkällä, pääsääntöisesti noin 15-25 vuoden vuokra-ajalla, ja Teknisen toimialan Tilayksikkö vuokraa ne edelleen käyttäjälle. Sivistystoimiala vastaa tiloissa harjoitettavasta toiminnasta.

Investori hankkii kohteelle rahoituksen tai toimii itse rahoittajana. Investori joko omistaa tai vuokraa tarvittavan tontin tai määräalan. Sopimukseen ei kuulu lunastusta eikä jäännösarvoa.

Porin kaupunki maksaa tiloista pääomavuokraa investorille, mutta ylläpidon Porin kaupunki järjestää itse ts. maksaa perinteiseen ylläpitovastikkeeseen kuuluvat kiinteistöpalvelut, siistimisipalvelut, lämpö-, sähkö- ja vesimaksut investorin ulkopuoliselle taholle. Vuokrasopimus voi sisältää myös nämä kiinteistöpalvelut ja ostoerät niin sovittaessa. Tällöin vuokranantajalle maksetaan myös näistä eristä syntyvä ylläpitovastike.

Vuokrasopimuksen päättyessä investori hankkii purkuluvan ja poistaa kiinteistöltä

rakennuksen/rakennukset ja rakennelmat sekä tasaa tontin purkuluvan edellyttämään tasoon.

### Valittu tilahankintamalli

Pasaasin päiväkodin tilahankintamalliksi esitetään vuokratilamallia.

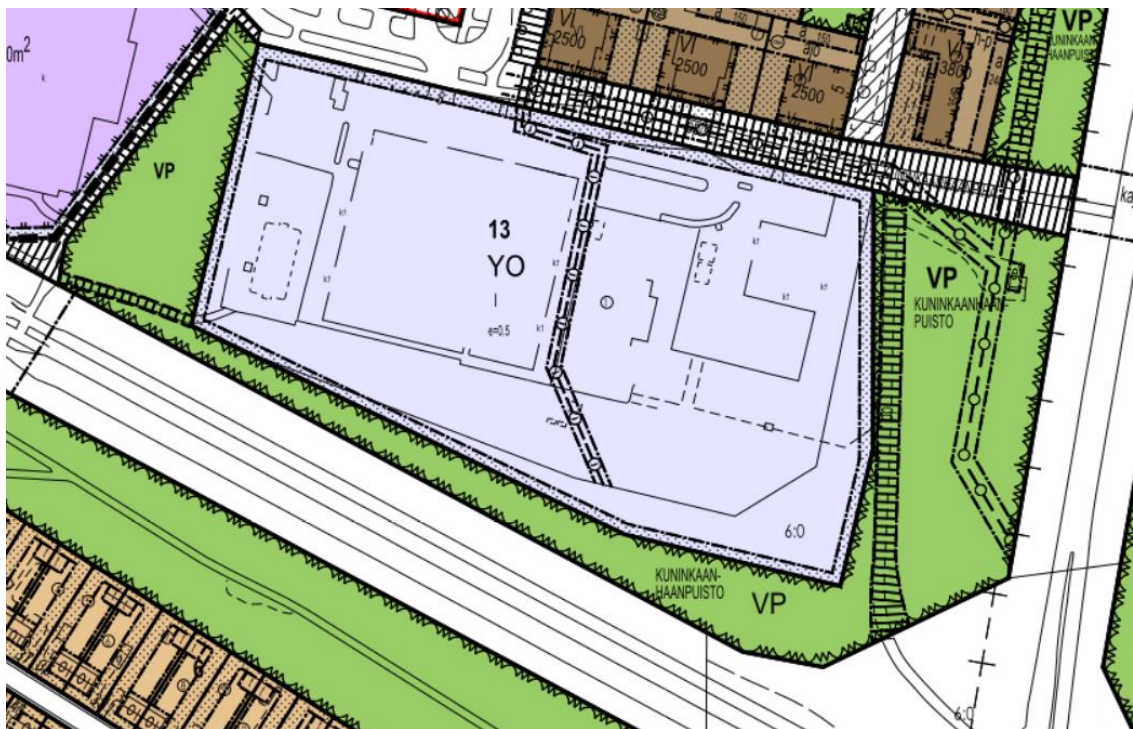
Perusteluna vuokrahankinnalle on väliaikainen tarve liittyen alueen lapsimäärän kehittymiseen tulevina vuosina sekä peruskorjattavien päiväkotien väistötilatarve.

Vuokra- ja vuokratilamallin keskinäisessä vertailussa vuokramalliin liittyy kustannusten mahdollisesti korkeampi taso, Muutoin vuokra- ja vuokratilamallien vuokratasot eivät merkittävästi eroa toisistaan pidempien vuokra-aikojen ollessa kyseessä.

Kohteen vuokraudeksi on suunniteltu 5 vuotta. Sopimuskausi alkaa, kun kohde voidaan luovuttaa vuokralaiselle käyttötarkoituksen mukaiseen käyttöön täysin valmiina sopimuksen mukaisessa laajuudessa, laatu- ja muiden vaatimuksien edellyttämässä tasossa, toimivuudessa ja kunnossa. Kohde vuokrataan pääomavuokralla ilman lunastusta tai jäännösarvoa.

Hanke kilpailutetaan avoimella menettelyllä.

## 6. Rakennuspaikka



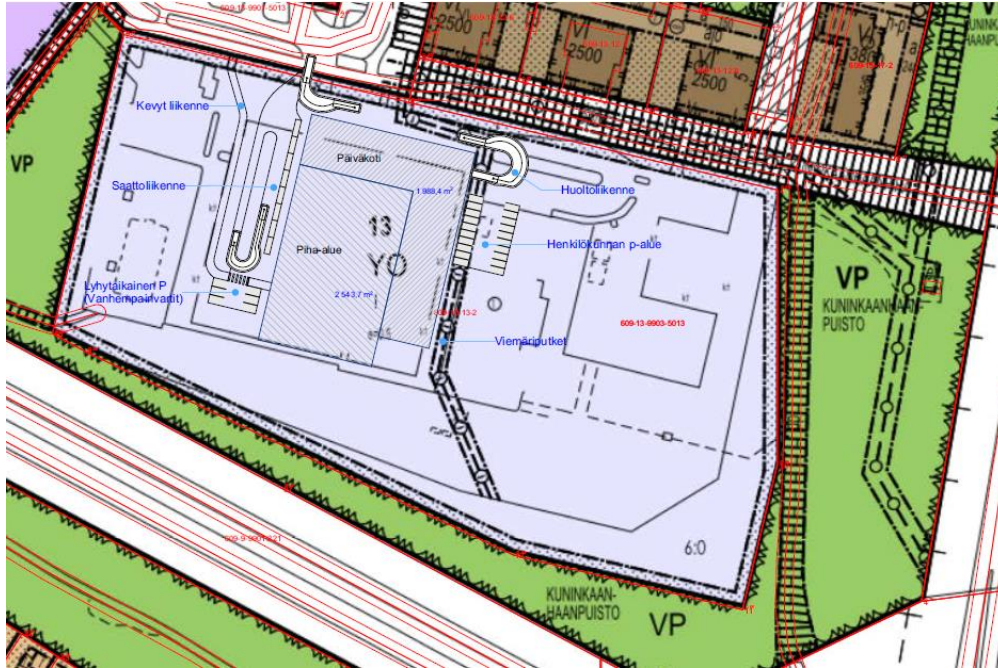
### 6.1. Sijainti ja hallinta

Pasaasin päiväkoti rakennetaan hyvien liikenneyhteyksien varrelle Kuninkaanhaan aukion eteläpuolelle. Osoite on Kuninkaanhaanpiha 8, 28130 Pori

Porin kaupunki omistaa tontin.

## 6.2. Tontin käyttösuunnitelmaluonnos

Alusta tontin käyttösuunnitelmassa huomioidaan päiväkodin turvallinen käyttö: ja vanhan koulun puuistutus



## 7. Kaavatiedot

Tontilla on voimassa oleva asemakaava, joka on merkitty YO opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi. Rakennusalueelle saa rakentaa 1-kerroksisen rakennuksen tehokkuudella  $e=0,50$ .

### 7.1. Kaupunkisuunnittelu ja kaupunkikuva

Kortteli on varattu asemakaavassa opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi. Tontti valikoitui päiväkotitontiksi keskusta-alueen palvelutarpeen ja hyvien kulkuyhteyksien ja turvallisen piha-alueen vuoksi. Tontin käytössä huomioidaan liikuntatilojen kasvumahdollisuus.

## 8. Rakennuspaikan pohjaolosuhteet ja kunnallistekniikka

Suunnittelualaue sijaitsee rakennetulla alueella, joten luonnollinen maaperä on osin muuttunut ja/tai osin voinut korvautua rakentamistoimenpiteiden seurauksena.

### Pohjatutkimus

Rakentamisalueesta on teetetty alustava pohjatutkimus heinäkuussa 2023, jossa



rakennuspaikka pinta vaaittiin ja kartoitettiin sekä tehtiin maaperätutkimukset. Tutkimus-  
lostusta ei ole vielä käytössä.

Koska hankesuunnitteluvaiheessa ei ole sidottu rakennuksen tarkkaa sijaintia, tulee hankkeen  
toteutussuunnitteluvaiheessa pohjatutkimus vielä tarkentaa.

#### **Kunnallistekniikka ja tietoliikenne**

Päiväkodille lohkotun kiinteistön ja sen rakentamisalueen pohjoisreunassa on toteutettuna  
vesi- ja viemäriliittymät.

Sähkölittymän kiinteistölle tuo Porin Energia. Liittymäkoko ja liittymän sijainti tarkentuvat  
vasta lopullisesti hankkeen toteutussuunnittelun yhteydessä. Tietoliikenneverkko hankkeessa  
toteutetaan hankkeen kilpailutusasiakirjoissa määritellyllä toteutusratkaisulla.

Pinta- ja sadevesien käsittelytapa toteutetaan tontilla hankkeen toteutussuunnittelun yhtey-  
dessä laadittavissa hulevesiselvityksessä ja -suunnitelmassa esitetyllä tavalla.

#### **Rakennuksen lämmitysmuoto**

Rakennus liitetään Pori Energian kaukolämpöverkkoon. Rakennuksen lämmönjako tulee olla  
vesikiertoinen. Lämmitysjärjestelmän toteutuksessa tulee lisäksi huomioida vesikiertoisen läm-  
mitysjärjestelmän toteutus. Lisäksi kaikki märkäeteiset, wc- ja pesutilat tulee varustaa lattia-  
lämmitysjärjestelmällä.

## **9. Suunnittelutavoitteet**

### **9.1. Yleiset tavoitteet**

Tavoitteena on muuntojoustava ja kustannuksiltaan resurssiviisas toimitilaratkaisu. Ratkai-  
sussa on huomioitava mahdollisuus pienentää (tai laajentaa) rakennusta lapsimäärän kehitty-  
misen myötä. Tämän tyyppinen muunneltavuus voidaan saavuttaa parhaiten modulaarisella  
tilaelementtiratkaisulla.

Yleisiä tavoitteita tontin ja rakennuksen suunnittelulle ovat käyttökelpoisuus, kestävyys, es-  
teettisyys ja siirrettävyys. Piha ja rakennus sisäänkäynteineen suunnitellaan ja toteutetaan es-  
teettömiksi. Käyttökelpoiset ja turvalliset tilat ja piha-alueet tukevat rakennuksessa tapahtuvaa  
toimintaa.

Tavoitteena on, että rakennus täyttää laatutasoltaan vastaavalle pysyvälle rakennukselle asetet-  
tut toiminnalliset ja tekniset sekä energiataloudelliset vaatimukset.

Rakennus ja sen piha- ja oleskelualueet suunnitellaan ja rakennetaan siten, että huomioidaan  
niiden käytettävyys ja esteettömyys Ympäristöministeriön asetuksen 241/2017 sekä Ympäristö-  
ministeriön ohjeen ”Esteettömyys, ohje rakennuksen esteettömyydestä, 2018” olennaisten vaa-  
timusten mukaisesti.

Hankkeen toteutuksessa huolehditaan, että rakennus rakennetaan sille asetettujen käyttötar-  
koitusten sekä käyttäjämäärien edellyttämällä tavalla siten, että käytettävyys ja esteettömyys

otetaan huomioon erityisesti lasten sekä liikuntaesteisten henkilöiden kannalta.

Varhaiskasvatuksen toimintaa tukevat parhaiten monipuoliset ja eri ikäisille lapsiryhmille suunnitellut muuntojoustavat tilaratkaisut. Ryhmätilojen lisäksi tarvitaan erikokoisia jakotiloja pienryhmätoimintaan. Varhaiskasvatuksen henkilöstölle tarvitaan erilliset työ- ja taukotilat, vaikka työskenteleminen tapahtuu pääasiassa ryhmätiloissa. Tilaa tarvitaan myös huoltajien kanssa käytäviä keskusteluja varten. Toimitiloissa on huomioitava esteettömyys. Toiminnallisessa suunnittelussa huomioidaan myös henkilökunnan ergonominen työympäristö.

Varhaiskasvatusympäristöltä edellytetään turvallisuutta, terveellisyyttä ja kodikkuutta sekä sitä, että ympäristö on oppimiseen ja liikkumiseen innostava. Pienten lasten leikkiminen ja oppiminen tapahtuu niin sisätiloissa kuin ulkona, joten leikki- ja leikkimisen järjestelyillä on tärkeä rooli osana päiväkodin kokonaisvaltaista suunnittelua. Rakennetulla ympäristöllä voidaan merkittävällä tavalla tukea näitä pyrkimyksiä.

Lähtökohtana päiväkotihankkeelle on saada turvalliset ja terveelliset tilat, joissa 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.

## 9.2. Tilasuunnittelun tavoitteet

Päiväkoti suunnitellaan 8 lapsiryhmälle. Hankkeessa noudatetaan RT 103083, Päiväkotien suunnittelu -ohjetta.

Moduulien poisto-/lisäysmahdollisuus otetaan huomioon sekä rakennuksen sijoittamisessa että piha-alueiden järjestelyissä hankkeen idealuonnoksessa esitetyllä tavalla. Päiväkodin varsinaiset ryhmätilat koostuvat kahdeksalle (8) varhaiskasvatusryhmälle suunnitelluista toiminta-alueista. Ryhmäkohtaiset tilat koostuvat ryhmä- ja lepotilasta sekä pienryhmätilasta. Ryhmäkohtaisesti tiloihin sisältyvät pukeutumistilat sekä wc-pesutilat ja tarviketarasto. Märkäeteiset toteutetaan ryhmäkohtaisesti, kuten tilaohjelmassa on esitetty.

Henkilöstötilat (tauko- ja toimistotilat) sijoitetaan yhtenäiseksi tilaryhmäksi. Näiden välittömään läheisyyteen sijoitetaan myös henkilöstölle tarkoitettut puku- ja suihkutilat. Koko rakennuksen toimintaa palvelevat palvelukeittiötilat sijoitetaan rakennuksen yhteisen ruokailuaukulan yhteyteen.

Rakennukseen sijoitetaan myös yhteiskäyttöinen monitoimitila varastotiloihin. Monitoimitilan tulee olla avattavissa ruokailutilaan siten, että tilaa voidaan käyttää kokoontumistilana 120 henkilölle.

Tilasuunnittelun lähtökohtana toimii hankesuunnitelman liitteenä oleva alustava tilaohjelma. Tilaohjelman mukaisen hankkeen arvioidut laajuudet: bruttoala 1946 brm<sup>2</sup>, hyötyala 1710 m<sup>2</sup>. Vuokranantaja suunnittelee ja rakentaa kokonaistoimituksena tilaelementtipäiväkodin tilaohjelman mukaisesti. Tilaohjelmassa esitetyt tilakoot ovat viitteellisiä. Tilaohjelma laajuustietoineen on tämän hankesuunnitelman liitteenä.

Tilat voivat poiketa neliömäärällisesti tilaohjelman tavoitearvosta enimmillään - 10 prosenttia, mutta ylöspäin poikkeaminen sallitaan rajatta. Poikkeuksena, ryhmä- ja leikki- ja lepotilojen neliömäärät voivat poiketa enemmän kuin - 10 prosenttia, mutta yhteen laskettuna näiden sallittu poikkeama tavoitearvosta saa olla enintään -10 prosenttia. Teknisten tilojen, kuten lämmönjakohuoneen osalta sallitaan tilatoimittajan vakio tilakoon käyttö.

Tilaohjelmassa pyydetty 80m<sup>2</sup> IV-konehuone, voidaan jättää pois tilaohjelmasta, jos IV-koneet ei ole sijoitettu keskitetysti, vaan ne toteutetaan hajautetusti pienempinä tekniikkatiloina taloteknisten palvelualueiden mukaan. Lisäksi jakavaa liikennettä eli käytävätiloja ei sidota tilaohjelman vaatimuksiin.

Päiväkodin tilat suunnitellaan 10 kk - 6-vuotiaille lapsille. Lapsiryhmien tilat jäsennetään kotialueiksi, jotka kaikki varustetaan 24 lapselle. Kullakin lapsiryhmällä on oma sisäänkäynti ja märkäeteinen sekä eteisaulat pesuhuoneineen. Kotialueella on kaksi ryhmähuonetta, joista toinen on leikkitala ja siitä on yhteys kahden kotialueen lepohuonetoiseen ryhmähioneeseen, joka on lepohuone. Huoneet suunnitellaan siten, että niistä on käynti toisiinsa ja myös muuhun kuin leikkitalaan, jolloin se toimii myös lepotilan varapoistumistienä. Kotialueparin varastot voidaan yhdistää yhdeksi varastotilaksi. Varasto on välittömästi saavutettavissa kummaltakin kotialueelta. Näiden lisäksi on vielä olevaa pienryhmätilat

Ryhmätilojen lisäksi myös aulat, käytävät, eteiset ja niihin liittyvät sovet ja syvennykset suunnitellaan leikkiin ja oleskeluun sopiviksi, näitä tiloja ei sidota tilaohjelman teoreettiseen mitoitukseen, vaan niiden koko määräytyy pohjaratkaisusta. Käynti kotialueelta toiselle pyritään suunnittelemaan käytävän sijasta yhteisöllisten aulamaisten vaatetilojen kautta, joille voidaan sijoittaa lasten toimintaa.

Kädentaitojen harjoittaminen (mm. käsityöt ja nikkarointi) sekä arkiaskareet (mm. leipominen) ovat luonteva osa lasten elämää. Lukemiseen, kirjojen katseluun, olemiseen ja rauhoittumiseen tarkoitettuja soppia löytyy jokaiselta kotialueelta.

Materiaalivalinnat, valot ja värit houkuttelevat lasta vaikuttamaan oman oppimisympäristön luomiseen ja muuntamiseen. Myös seinät ja lattiapinta ovat leikkimään ja liikkumaan houkuttelevia. Kaikilla kotialueilla on puolapuupari, renkaat ja köydet sekä kattokoukut esim. riipputuolia mobileita varten. Tilapintojen ja varustuksen väryksessä pyritään viihtyisyyteen ja rauhallisuuteen ja helppoon puhtaana pitoon

Päiväkotien yhteiskäyttöisiä tiloja ovat ruokailutilat, monitoimitila ja pienryhmätilat sekä henkilökunnan tilat. Yhteisten tilojen saavutettavuuteen kiinnitetään erityistä huomiota. Lisäksi suunnitellaan kotikeittiötila, joka voidaan toteuttaa esim. ruokailutilan yhteyteen tai erotettavana tilana henkilökuntatilojen yhteyteen.

Lapsiryhmät käyttävät ruokailutilaa monenlaiseen toimintaan useita kertoja päivässä. Ruokailutilat suunnitellaan sijainniltaan keskeiselle paikalle lähelle keittiötä. Ruokailutilassa on erillinen käsienpesuallas. Ruokailutilan läheisyyteen sijoitetaan tarvittaessa wc-tila.

Tilojen akustiikkaan tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Monitoimisali suunnitellaan ja varustetaan lasten liikuntakäyttöön sopivaksi. Monitoimisalin ja välinevaraston, sekä roolivaatevarastot sijoitetaan salin yhteyteen. Salin yhdistäminen aula-

ja ruokailutiloihin mahdollistaa sen monipuolisen käytön.

Henkilökunnan taukotila on erotettavissa erilliseksi tilaksi työsuojelulain mukaisesti.

Palvelukeittiön tilat suunnitellaan Porin kaupungin ruokapalvelut tuottavan Palveluliikelaitoksen ohjeiden mukaan. Palvelukeittiöön on erillinen sisäänkäynti huoltopihalta.

Tilojen varustelun ja kalustamisen määrä ja laatu perustuvat varhaiskasvatuksen ja Tilayksikön yhdessä laatimiin tilakohtaisiin vaatimuksiin, jotka on määritelty tilavaatimuskortteihin suunnittelun lähtökohdiksi. Tilat suunnitellaan esteettömiksi esteettömän rakentamisen ohjeen mukaisesti.

Tilat suunnitellaan helposti valvottaviksi. Selkeä pohjaratkaisu, avoimuus, sujuvat kulkureitit ja riittävä valaistus lisäävät turvallisuutta ja viihtyisyyttä. Tila- ja sisustusratkaisuissa otetaan huomioon lapsen mittakaava ja näkökulma. Kalustuksessa otetaan huomioon myös henkilökunnan työergonomia.

### Sisätilojen tilajärjestelyt

Viihtyisät, toimivat ja toiminnan kannalta tarkoituksenmukaiset mitoitettut tilat luovat edellytyksiä suotuisalle turvallisuuskulttuurille. On tärkeää, että tilat vahvistavat käyttäjien turvallisuuden tunnetta ja luovat puitteet myönteiselle sosiaaliselle kohtaamiselle. Tilojen valvottavuuteen tulee myös kiinnittää huomiota. Luonnollista liikennettä tulisi olla kaikissa käytössä olevissa tiloissa.

Pohjaratkaisut suunnitellaan selkeiksi ja minimoidaan vaaratilanteiden mahdollisuudet, esimerkiksi henkilöliikenteen kierto ruuhkatilanteiden välttämiseksi. Lasten taipumus liikkua juoksemalla otetaan huomioon esimerkiksi ovien avautumissuunnissa.

Eri toimintojen toisistaan poikkeavat käyttäjät ja -tarpeet on huomioitava myös turvallisuuden kannalta. Yksi mahdollinen tapa on suunnitella tilankäyttö siten, että rakennuksiin toteutetaan selkeitä toiminnallisia vyöhykkeitä, esimerkiksi järjestämällä toimintoja eri rakennuksiin tai selkeästi erotettuihin siipiin. Tilojen tulee olla selkeästi hahmotettavia, sillä sokkeloiset tilat vaikeuttavat orientoitumista tiloissa sekä pelastamista ja pelastautumista.

Tilojen turvallisuutta voidaan ajatella kehämäisesti siten, että ensimmäinen ulkokehä on tontin raja, joka ylitetään valvottavissa olevista pisteistä kuten porteista. Turvallisuuden kannalta olisi hyvä, jos toimisto- ja henkilökunnan taukotiloista, joissa on ulkoiluaikana henkilökuntaa, olisi näköyhteys pihalle ja porteille. Rakennuksen ulkoseinät muodostavat toisen kehän, jonka läpi pääsee valvottavuuden kannalta hyvin sijoitettujen ulko-ovien kautta. Sisäänkäynnit rakennukseen toteutetaan lukitus ja kulunvalvontajärjestelmineen siten, että ne voidaan pitää normaalityössä lukittuina. Sisätilat voidaan myös toteuttaa kehämäisesti tai jakaa muuten pienempiin yksiköihin. Suunnitteluvaiheessa tilaryhmät jaetaan palo-osastoihin.

Tilasuunnitteluun liittyvät kiinteästi esteettömät ratkaisut, joilla tuetaan liikunta- ja toimintaesteisten henkilöiden toimintaa tiloissa. Esteettömien ratkaisujen on tuettava myös näkö- ja kuulovammaisten toimintaa tiloissa. Päiväkodin tilasuunnittelun ratkaisuissa on otettava huomioon myös kasvuvaiheessa olevien eri-ikäisten lasten toiminta.

Päiväkotirakennuksessa melu viivästyttää lasten puheen ja kielen oppimista ja aiheuttaa oppimisvaikeuksia vaikuttamalla kielteisesti keskittymiseen, havainnointikykyyn, oppimiseen ja muistiin. Hyvä akustiikka on tärkeää ja se korostuu varhaiskasvatuksen tiloissa.

Parhaiten akustisiin ratkaisuihin voidaan vaikuttaa tilojen suunnitteluvaiheessa sijoiteltaessa toimintoja eri tiloihin. Melua tuottavia ja hiljaisuutta vaativia tiloja ei pidä sijoittaa lähekkäin. Akustiikan merkitys korostuu joustavissa moni- ja avotilaratkaisuissa. Myös huonekorkeus vaikuttaa siten, että matalat tilat ovat usein akustisesti huonompia.

Akustiikkaa voidaan säädellä katto-, seinä- ja lattiapintojen vaimentavilla pinnoitteilla ja ääntä vaimentavilla kalusteilla ja varusteilla, kuten seinäkkeillä ja verhoilla.

Tilojen tulisi mahdollistaa onnettomuus- ja muissa häiriötilanteissa sekä nopea poistuminen vaarallisilta alueilta että sisälle suojautuminen. Sisälle suojautuminen voi tulla tarpeelliseksi lähialueen tulipalon, kemikaali- tai säteilyonnettomuuden, sääilmiöiden tai väkivaltatilanteiden vuoksi.

Avoimia tiloja sisältävät monitilaratkaisut ja lasiset väliseinä- ja ovirakenteet rohkaisevat vuorovaikutukseen ja kommunikaatioon ja sitä kautta tukevat avointa toimintakulttuuria ja sosiaalista ryhmäytymistä. Ne edesauttavat positiivisen sosiaalisen valvonnan toteutumista, joka vaikuttaa uhka- ja väkivaltatilanteiden ja kiusaamisen ehkäisemiseen.

Akuutissa häiriötilanteessa,

Tilojen ominaisuuksien pitää tukea henkilöriskin minimointia. Tilojen avoimuus ja näkymät tilojen välillä voivat äärimmäisissä väkivaltatilanteissa paradoksaalisesti joko edistää tai haitata turvallisuutta. Samainen lasiseinä, joka antaa väkivallan tekijälle näkymiä, auttaa häntä pakenevia havaitsemaan uhkan. Tästä syystä ikkunat tulee suojata sälekaihtimilla. Rakennusten sokkeloisuus vaikeuttaa pelastamistoimintaa.

#### **Turvallisuuteen varautuminen:**

- sisätilojen ja pihan helppo valvottavuus ja näkymät
- ulko- ja sisäovien lukitus esim. ja kulunvalvonta (esim. Abloy OS) sekä ovikellot ja kuvapuhelimet
- akkuvarmennettu kuulutusjärjestelmä, useita kuulutusposteita
- tilojen helppokäyttöinen lukitus
- sisäinen hälytysjärjestelmä
- kokoontumistiloissa pääoven lisäksi pakenemiseen soveltuva tilojen välinen reittiovi, joka johtaa eri tilaan kuin tilan pääovi tai ulos rakennuksesta
- jokaisessa tilassa, jota käytetään opetus- tai kokoontumistilana, avettava poistumiseen/pelastamiseen soveltuva ikkuna, joka varustetaan kiintokahvalla ja ensimmäisessä kerroksessa varatiemerkinällä
- neuvottelu- ja asiakastilojen varustaminen erillisellä toiseen tilaan johtavalla pakenemisovella ja/tai sellaiset kalusteratkaisut, joissa työntekijä on asiakastilanteissa lähinnä ovea, ovien aukeamissuunta ulos
- sisätilojen poistumisopastetaulut ja turvaohjeet
- tila-, kaluste- ja varusteratkaisut ja toiminnalliset ratkaisut
- lasisten väliseinärakenteiden ja ovien lasiaukkojen varustaminen helposti suljettavilla kaihtimilla tai verhoilla

- lasiseinäisiin tiloihin suojautumisen mahdollistavia umpiseinäisiä katvealueita, joihin ei ole suoraa näkymää tilan ulkopuolelta
- riittävästi suojautumiseen soveltuvia lukittavia tiloja, luokkien ovissa ovisilmät
- palokuorman kertymistä ehkäisevät tila-, kaluste- ja varusteratkaisut ja toiminnalliset ratkaisut.

### 9.2.1. Ulkoalueet

Päiväkodin ulkoalueet jäsenetään leikkipihaksi sekä saatto-, pysäköinti- ja huoltoliikennealueiksi. Piha-alueiden suunnittelu kuuluu toimitukseen, mutta pihat leikkivälineineen ja varusteineen eivät kuulu toimituksen sisältöön. Ulkoalueet ovat esteettömiä, turvallisia ja helposti valvottavia. Saattopaikoituksesta on turvallinen kulkuyhteys leikkipihan kautta päiväkodin sisäänkäynneille. Saatto- ja huoltoliikenne eivät saa ristettä jalankulku- ja pyöräilyreittien kanssa. Saattoliikenteelle varataan pysäköintipaikkoja 17 ja henkilökunnalle varataan pysäköintipaikkoja 11, joista yksi on esteetön autopaikka. Lisäksi varataan kävijöille 8 autopaikkaa. Saattopaikoituksesta on turvallinen kulkuyhteys lasten pihan kautta päiväkodin sisäänkäynneille.

Leikkipihan tavoitelaajuus on noin 2400 m<sup>2</sup> eli 300 m<sup>2</sup> /lapsiryhmä. Leikkipiha varustetaan lasten ikäkausien mukaista toimintaa varten. **Pihalle suunnitellaan sekä valoisia että tuulelta ja auringon paahteelta suojattuja paikkoja ja kolme 10 m<sup>2</sup> leikkivälinevarastoa varastohyllyineen, jotka kuuluvat toimituksen sisältöön.** Päiväkodin piha-alue tulee aidata omaksi kokonaisuudekseen. Suunnittelussa tulee huomioida myös valo- ja varjo-olosuhteet, tuulensuojat ja katokset.

Kiinteistönhuollon tarpeet ja ilkvallan ehkäisy otetaan huomioon leikkipihan suunnitelmassa. Piha-alueen tulee olla helposti valvottavissa ja ylläpidettävissä. Suunnitelmassa varataan tilaa lumen aurukselle ja kasvillisuudelle.

Rakennuksen huolto- ja saattoliikenne tulee suunnitella huolellisesti siten, että liikennejärjestelyt muodostuvat turvallisiksi eri liikennemuotojen käyttäjille. Huoltoautojen liikennöinti on sijoitettava muusta piha-alueesta erillään olevalle huoltopihalle, jossa liikennöivät mm. keittiötä palvelevat tavarakuljetukset sekä jäteautot.

### 9.2.2. Jätehuolto

Jätehuollossa ja sen tiloissa tulee varautua jätelain toteutumisen mukaisiin tilavarauksiin ja Jätehuoltoyhtiö Keräämön ohjeisiin ja vaatimuksiin. Jäteastiat sijoitetaan lukittavaan jätekatokseen.

### 9.2.3. Väestönsuojat

Rakennukselle anotaan poikkeusta väestösuojavaatimukseen ja rakennukseen ei tule väestönsuojaa, koska rakennus on väliaikainen ja väestönsuojan rakentaminen vaikeuttaa siirtokelpoisutta ja nostaa rakennuksen vuokrahintaa kohtuuttomasti. Jälkikäteen purettavan väestönsuojan rakentaminen ei myöskään edistää Pori Strategian vihreitä arvoja.

Jos poikkeusta ei saada väestönsuojan rakentamis- ja purkukustannuksista vastaa tilaaja.

#### 9.2.4. Siivous

Siivoustilat on lueteltu huonetilaohjelmassa. Varustus tehdään palveluliikelaitoksen ohjeen mukaan. Kohteeseen ei tuli robottisiivoojaa.

### 9.3. Esteettömyystavoitteet

Tilat suunnitellaan esteettömiksi lähtökohtina 241/2017 Valtioneuvoston asetus rakennuksen esteettömyydestä sekä Esteetön rakennus ja ympäristö (RTS 2019).

## 10. Tekniset tavoitteet

### 10.1. Elinkaari- ja energiatehokkuustavoitteet

Kohteen suunnittelussa, toteutuksessa ja käytössä kiinnitetään huomiota rakennuksen energiankulutuksen minimointiin rakennuksen suunniteltu elinkaari huomioiden, kuitenkin siten, ettei sisäolosuhteista ja viihtyvyydestä tingitä. Rakennuksen suunnittelussa ja toteutuksessa haetaan ratkaisuja, jotta pystytään toteuttamaan energiatehokkuudeltaan (Eluku) mahdollisimman hyvä kokonaisuus.

Hankkeen toteutuksessa huolehditaan, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla siten, että energiaa ja luonnonvaroja kuluu yleisesti säästeliäästi. Rakennus suunnitellaan ja toteutetaan energiatehokkuusasetuksen 1010/2017 mukaisesti uusien opetusrakennusten ja päiväkotien (luokka 6, yli 1000 netto m<sup>2</sup>) E-luvun raja-arvo on 100 kWhE / (m<sup>2</sup> a). Rakennus toteutetaan vähintään energiatehokkuusluokkaan B (asetettava tavoitetaso).

Rakennuksessa käytettävien rakennustuotteiden ja taloteknisten järjestelmien sekä niiden säätö- ja mittausjärjestelmien on oltava sellaisia, että energiankulutus ja tehontarve rakennusta ja sen järjestelmiä käyttötarkoituksensa mukaisesti käytettäessä jää vähäiseksi ja että energiankulutusta voidaan seurata. Tilojen teknisten ratkaisujen tulee täyttää pysyväälle rakennukselle asetetut, voimassa olevat määräykset.

### 10.2. Ympäristöolosuhteet

Kesäajan huonelämpötilan hallinta pyritään ensisijaisesti saavuttamaan passiivisilla keinoilla, kuten energiakaihtimin ja uv-suojatuin ikkunoin, paitsi palvelukeittiön osalta, johon tulee viilennys.

Rakennuspaikan ilmanlaatu- tai meluolosuhteet eivät edellytä rakennushankkeessa normaalia poikkeavia toimenpiteitä.

### 10.3. Sisäilmasto-olosuhteet

Rakennus suunnitellaan ja rakennetaan siten, että se on terveellinen ja turvallinen rakennuksen sisäilma, kosteus-, lämpö- ja valaistusolosuhteet sekä vesihuolto huomioon ottaen. Sisäilman laadun osalta rakennushankkeen toteutuksessa noudatetaan lähtökohtaisesti

Ympäristöministeriön asetusta (1009/2017) rakennuksen sisäilmastosta ja ilmanvaihdosta. Sen mukaisesti sisäilmassa ei saa esiintyä terveydelle haitallisessa määrin hiukkasmaisia epäpuhauksia, fysikaalisia, kemiallisia tai mikrobiologisia tekijöitä eikä viihtyisyyttä jatkuvasti heikentäviä hajuja. Lisäksi sisäilman kosteuden on pysyttävä tilojen suunnitellun käyttötarkoituksen mukaisissa arvoissa sisäilman kosteudesta aiheutuvia kosteusvaurioita, mikrobien kasvua tai terveydellistä haittaa välttämällä.

Rakennustöiden ja pintamateriaalien osalta noudatetaan Sisäilmastoluokitus 2018 ohjeistuksessa sisäympäristölle asetettuja tavoitearvoja, suunnitteluohjeita ja tuotevaatimuksia. Sisäilmaluokitus ei kuitenkaan kumoa viranomaisäännöksiä ja niistä julkaistuja tulkintoja.

Sisäilmaston teknisiksi tavoitearvoiksi asetetaan sisäilmastoluokka S2, huomioiden kuitenkin aina tilan käyttötarkoituksen asettamat erityisvaatimukset akustisille ominaisuuksille. Kesäaikana huonelämpötilan tulisi pysyä pääsääntöisesti alle 27 asteen, mutta sille sallitaan muutamia ylityksiä. Ympäristöministeriön asetuksen mukaan kesä-elokuun aikana 27 asteen raja-arvon saa ylittyä 150 astetunnilla, jossa astetunti on tietyn lämpötilan ja ajan tulo. Rakennukseen ei tämän nojalla asenneta viilennysjärjestelmää, muille osin, kuin palvelukeittiöön poistamaan tuotannosta johtuvaa lämmöntuottoa.

Sisäilmastoluokan S2 laatutavoitteiden saavuttamiseksi yleisellä tasolla edellytetään P1 -luokan rakennustöitä ja ilmanvaihtojärjestelmää sekä M1 -luokkaisten rakennusmateriaalien käyttöä. Asetettu M1-vaatimus koskee myös kiintokalusteita. Asetettujen tavoitteiden saavuttaminen koskee sekä suunnittelua että toteutusta.

## 10.4. Rakennustekniikka

Rakenneratkaisuissa tulee huomioida rakennuksen muuntojoustavuus rakennuksen toiminnallisen elinkaaren aikana, ts. mahdollisuus poistaa tai lisätä rakennuksen modulaarisia tilakokonaisuuksia siten, että rakennuksen rakennustekniset ja arkkitehtoniset ominaisuudet säilyvät myös kokonaisuuden muuttuessa.

Sisätilojen osalta pitkäjänteistä muuntojoustavuutta tukevat parhaiten sellaisten rakenneratkaisujen (esim. ei-kantavat väliseinät) käyttäminen, joilla tiloja voidaan yhdistellä ja muuttaa kantaviin rakenteisiin puuttumatta.

Pintamateriaalien tulee olla helposti puhtaana pidettäviä ja kulutusta kestäviä, kunkin tilan erityisominaisuudet huomioiden. Lisäksi valinnassa huomioidaan esteettisyys ja tilojen akustiikka sekä sisäilmastoluokka. Pintamateriaalien päästöluokka tulee olla M1.

Hankkeen toteutuksessa on huolehdittava siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla siten, että sen käyttö ja huolto ovat pysyvästi turvallista. Rakennuksen tulee käyttötarkoituksensa mukaisesti täyttää Ympäristöministeriön asetuksen 1007/2017 käyttöturvallisuudelle asetetut olennaiset tekniset vaatimukset.

Rakennukselle asetetaan tilakorkeuden tavoitteeksi vähintään 2700 mm, lukuun ottamatta alas laskettuja sisäkattoja, joiden korkeus tulisi kuitenkin täyttää yleisesti 2300 mm.



## 10.5. LVIK-järjestelmät

LVIK-suunnittelun tavoitteena tulee olla rakentamis- ja ylläpitokustannuksiltaan edullinen, käyttäjää tyydyttävä ja teknistaloudellisesti hyvä kokonaisratkaisu, jossa on huomioitu kestävä kehityksen periaatteet mm. joustavuuden, muunneltavuuden ja kokonaistalouden kannalta. Suunnitteluratkaisujen tulee olla sellaisia, jotka takaavat käyttäjälle puhtaan ja terveellisen sisäilmaston kaikissa käyttötilanteissa.

### **Lämmitys-, Vesi- ja viemäri-laitteistoihin liittyvät tavoitteet:**

Rakennus liitetään kaukolämpöön sekä vesi-, jäte- ja sadevesiverkostoon. Viemäri-vesien pumppausta tulee mahdollisuuksien mukaan välttää. Lämmönluovutustapana on pääsääntöisesti vesikiertoinen lämmitys.

Suunnitteluratkaisussa varmistetaan kattovesien, perusvesien ja sadevesien turvallinen poistojohtaminen sekä järjestelmien toimivuus eri vuodenaikoina siten, ettei näistä aiheudu riskkejä rakennukselle.

Tontilla varaudutaan hulevesien viivytykseen.

### **Sisäilmastoon liittyvät tavoitteet:**

Sisäilmaan liittyvässä suunnittelussa ja rakentamisessa noudatetaan ohjetta Sisäilmaluokitus 2018, RT 07-11299, sen luokituksen S2 ilmajärjestelmien-, lämpötilan-, ilman laadun-, ja äänitasojen suhteen.

Tavoitteen saavuttaminen edellyttää kosteuden hallintaa, puhtaisten materiaalien käyttöä, puhtaasta rakentamisesta yleensä ja etenkin ilmanvaihtolaitoksen osalta, sekä riittävää, erilaisiin käyttötilanteisiin mukautuvaa ilmanvaihtoa.

Ilmanvaihtojärjestelmän puhtausluokka on P1. Lähtökohtaisesti kaikki rakennuksen ilmajärjestelmät ovat lämmöntalteenoton piirissä. Vuosihyötysuhteen tavoite on yli 75 %. Myös ns. liikaisten tilojen ilmanvaihtoon tulee suunnitella lämmöntalteenotto. Tilojen käyttöasteen ja olosuhteiden seuranta varten hyödynnetään anturiteknologiaa.

## 10.6. Sähköjärjestelmät

Sähkösuunnittelun tavoitteena tulee olla rakentamis- ja ylläpitokustannuksiltaan edullinen, käyttäjää tyydyttävä ja teknistaloudellisesti hyvä kokonaisratkaisu, jossa on huomioitu kestävä kehityksen periaatteet mm. joustavuuden, muunneltavuuden ja kokonaistalouden kannalta.

Kiinteistö liitetään tele- ja tietoliikenneverkkoihin sekä pienjännitesähköverkkoon. Rakennukseen sähkö tuodaan kiinteistölle Pori Energian sähköverkosta.

Sähkö- ja tietoteknisten järjestelmien suunnittelussa on otettava huomioon ST 21.32 Rakennusten energiatehokkuusvaatimukset. Sähköasennuksissa on käytettävä asennustapoja ja menetelmiä, jotka ottavat huomioon käyttötavasta johtuvat kestävyysvaatimukset ja kulloinkin käytössä olevan rakennustavan sekä muunneltavuuden.

Suunnitteluratkaisun tulee olla sellainen, että sähköhuoltotehtävät voidaan tehdä

pääsääntöisesti työaikana tilakäyttöä kohtuuttomasti haittaamatta.

Rakennukset ja siihen kiinteästi liittyvät laitteet suunnitellaan ja rakennetaan siten, että tarpeetonta energiankäyttöä ja energiahäviöitä rajoitetaan hyvän energiatehokkuuden saavuttamiseksi. Sähköjärjestelmät suunnitellaan ja toteutetaan noudattaen alalla voimassa olevia sähköturvallisuusmääräyksiä ja ohjeita sekä pienjännitesähköasennusstandardia SFS 6000/2017 sekä muita Tukes:n S10 ohjeessa mainittuja standardeja ja laitevalmistajien asennusohjeita sekä ST-ohjeita.

Kohteeseen asennetaan yleisvalaistusjärjestelmä, joka toimii yleis-, kulku- sekä työskentelyvalaistuksena. Valaistusasennukset tehdään pääosin led-valaisimilla tai elektronisilla liitäntälaitteilla varustetuilla led-loistelamppuvalaisimilla. Liitäntälaitteiden tulee täyttää EU:n EMC yliaaltodirektiivin vaatimukset.

Säädettävät valaisimet varustetaan säädettävillä liitäntälaitteilla. Valonlähteinä käytetään energiatehokkaita ja pitkäikäisiä tuotteita.

Valaistusjärjestelmä suunnitellaan ja toteutetaan siten, että tilan käyttötarkoituksen edellyttämä valaistus ylläpidetään tehokkaalla tavalla. Valaistusjärjestelmä mitoitetaan ja valaistustehoa ohjataan valaistustarve huomioon ottaen siten, että valaistuksen lämpökuormasta aiheutuva huonelämpötilan kohoaminen ja jäähdytyksen tarve mahdollisuuksien mukaan vältetään. Valaistussuunnittelussa on huomioitava tilojen monikäyttöisyys sekä virikkeellisyys.

Piha-alueiden sähköistykselle; pihavalaisukselle, autolämmitys- ja latauspisteille sekä tarvittaville saattolämmitykselle varataan ohjattavat sähkönsyötöt sekä tarpeelliset kaapelitiet rakennuksen sähköpääkeskukseen.

Rakennuksen piha-alueet ja kulkuväylät, piha- ja huoltotiet sekä paikoitusalueet varustetaan riittävällä määrällä ulkovalaisimia turvallisen liikkumisen varmistamiseksi. Piha-alueella sijaitsevat varistorakennukset sekä katokset tulee myös valaista riittävällä tavalla. Hyvä ulkoalueiden valaistus lisää turvallisuutta, sekä helpottaa alueen valvontaa.

## 10.7. Tiedonsiirto ja turvajärjestelmät

Sähkötekniisten tieto-, turva- ja valvontajärjestelmien asennuksissa noudatetaan kulloinkin voimassa olevia SFS ja EN standardeja sekä laitevalmistajien erillisohjeita.

Hankeen palotekninen suunnittelu tehdään Ympäristöministeriön asetuksen 848/2017 mukaisesti. Poistumisturvallisuuden osalta keskeistä on hyvin laadittu poistumisturvallisuussuunnitelma sekä poistumisreittien selkeys ja hyvä havainnoitavuus.

Kiinteistöön asennetaan mm. seuraavat järjestelmät:

### **Turva- ja poistumistievalaistus**

Tiloihin rakennetaan poistumistiet osoittava ja niitä valaiseva voimassa olevan standardin mukainen turva- ja merkkivalaistusjärjestelmä. Järjestelmä suojataan paloa vastaan. Turva-merkkivalaistus asennetaan kaikkiin tarvittaviin tiloihin, em. järjestelmän keskus sijoitetaan

rakennuksen tekniseen tilaan.

#### **Palovaroitinjärjestelmä**

Rakennus varustetaan vähintään sähköverkkoon kytketyllä ja akkuvarmennetulla palovaroitinjärjestelmällä (ympäristöministeriön asetus 848/2017 §38).

#### **Savunpoistojärjestelmä**

Rakennus varustetaan tarvittaessa sähkötoimisin savunpoistoikkunoin tai -luukuin paloteknisen suunnittelun mukaan.

#### **Ulko-ovien lukitusjärjestelmä**

Päiväkodin kulunvalvonta- ja lukitusjärjestelmään tulee kiinnittää erityistä huomioita. Toisaalta tulee mahdollistaa tilojen ilta- ja loma-aikainen käyttö ja toisaalta estää asiattomien pääsy kiinteistöön ja asiaton liikkuminen kiinteistössä.

Sähkölukitusjärjestelmän piiriin liitetään ensisijaisesti ulko-ovet (vaippalukitus) sekä tarvittavilta osin myös yhteisten tilojen väliovia iltakäytön mahdollistamiseksi joustavasti siten, että varsinaiset päiväkotitilat voidaan pitää lukittuina. Kaikki rakennuksen sähkölukitusjärjestelmän piirissä olevat ulko-ovet tulee voida lukita yhdestä toimistoon sijoitettavasta käyttöpis- teestä. Lopulliset sähkölukitusjärjestelmällä varustettavien ovien määrät ja paikat selvitetään toteutussuunnittelun yhteydessä käyttäjien ja iltakäyttöryhmien toiveet huomioiden.

#### **Elektromekaaninen lukitusjärjestelmä**

Väliovien lukitusta, lukituksen ohjausta ja ovien valvontaa varten kohteeseen toteutetaan elektromekaaninen lukitusjärjestelmä. Ohjelmoitavalla elektronisella lukitusjärjestelmällä ohjataan ja valvotaan tilojen käyttöoikeuksia. Lopulliset elektromekaanisella lukitusjärjestelmällä varustettavien väliovien määrät ja paikat selvitetään toteutussuunnittelun yhteydessä käyttäjien sekä iltakäyttöryhmien toiveet huomioiden.

#### **Yleisäänentoisto- ja kuulutusjärjestelmä**

Kohteeseen asennetaan kuulutuksia, välituntisoittoja ja taustamusiikin toistoa varten äänen- toistojärjestelmä. Verkko toteutetaan 1-ohjelmaisena ja varustetaan pakkosyöttölinjalla ja re- leillä. Kaiuttimet varustetaan äänenvoimakkuuden säädöllä ja 1-ohjelmallisella ohjelmanvalitsi- mella.

Järjestelmään rakennetaan käyttäjän tarpeiden mukaisesti kuulutuspaikkoja sekä kuulutusryh- miä. Järjestelmän, verkon sekä keskuksien asennuksessa noudatetaan ST -korttien 631.10 ja 631.30 esittämiä periaatteita. Järjestelmän tulee toimia 30 min. normaalin sähkösyötön katket- tua. Järjestelmään ohjelmoidaan myös valmiit pakkokuulutusohjelmat. Kuulutusjärjestelmä on suunniteltava siten, että turvallisuutta koskevat kuulutukset kuuluvat aina kaikkiin tiloihin ja käyttäjät eivät voi omalla toiminnallaan estää kuuluvuutta.

#### **WLAN-verkon järjestelmä**

Koko rakennus varustetaan langattoman verkon valmiudella. Tukiasemien RJ 45 (2kpl / piste, sekä sähköpistorasia). Tukiasemapaikkoja tulee olla 1kpl per yli 20m2 tila kattavan verkon ai- kaansaamiseksi koko rakennuksen alueelle. Ristikytkentätelineet sijoitetaan sopivien etäisyyk- sien päähän.

### **Videoprojektorit**

Leikkihuoneet ja henkilökunnan lepo huone varustetaan AV järjestelmillä. Lisäksi monitoimisaliin toteutetaan siirrettävän AV-järjestelmän valmiudet. Videoprojektori ovat ns. lähiprojektoreita. Videoprojektori kiinnitetään heijastinpinnan yläpuolelle seinään tai kattoon. Heijastuspinnan yläpuolelle asennetaan sähköpiste ja HDMI, johdotus liittimiseen (molempiin päihin) tietokoneelta.

### **ATK -yleiskaapelointijärjestelmä**

Rakennuksen tiloihin asennetaan avoimella kaapelointijärjestelmällä Cat 6A toteutettava yleiskaapelointiverkko RJ-45 liitinyksiköillä. Yleiskaapelointijärjestelmän mitoituksessa käytetään standardia ISO/IEC 11801, amd 2 (2010) Class EA.

### **Induktiosilmukat**

Suomen Rakennusmääräyskokoelma (F1) ja Esteetön rakennus -standardi (SFS-EN 0118-4) määrittelevät ja velvoittavat induktiosilmukoiden tai vastaavien äänensirtojärjestelmien käytön kokoontumistiloissa, joissa on äänentoisto. Tällaisia tiloja ovat esim. katsomot, auditoriot, juhla- ja kokoustilat, ravintolasalit, opetussalit ja -luokat.

Standardissa määritellään induktiosilmukan laatukriteerit, mittausmenetelmät ja merkinnät. Samat määrittelyt löytyvät myös palvelupistesilmukoille. Myös yhdenvertaisuuslaki edellyttää, ettei ketään syrjitä vamman tai sairauden vuoksi, vaan palvelut on oltava kaikkien saavissa.

Induktiosilmukat tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että standardin (SFS-EN 60118-4) vaatimukset täytetään. Toteutustapa selviää suunnittelun jälkeen. Hankkeessa monitoimisali sekä siihen liittyvä aula- ja ruokalatala varustetaan standardin vaatimusten mukaisin induktiosilmukoin.

### **Aikakellojärjestelmä**

Kohteeseen asennetaan keskusaikakellojärjestelmä. Järjestelmän pääkello antaa sivukelloja tahdistavia pulsseja. Pääkellon tahdistus toteutetaan RDS -tahdistimella. Verkkokatkoksen jälkeen järjestelmä ajaa automaattisesti sivukellot oikeaan aikaan.

Numeroilla olevat sivukellot tulee ryhmätiloihin, monitoimitilaan, käytäville, auloihin, ruokailutilaan, hallintotiloihin ja lisäksi 2 kpl valaistuja ulkokelloja, koko n. 80–90 cm.

### **Ovipuhelinjärjestelmä ja ovikellot**

Kohteeseen asennetaan ovipuhelinjärjestelmä-/ovikellot sisälle pääsemistä varten tilanteisiin, joissa ulko-ovet ovat lukittuina. Järjestelmiä rakennetaan käyttäjien tarpeiden mukaisesti paikkoihin sisään-tulo-oville sekä keittiön ulko-ovelle.

Kuvaa välittävä ovipuhelinjärjestelmä toteutetaan ryhmäkohtaisesti ulko-oville ja päätelaitteet ryhmätiloihin. Ovipuhelinjärjestelmä (mobiilikäyttöinen) tilaajan erillishankintana, Lisäksi keittiön ovi varustetaan sähköisellä ovikellolla.

### **Varattuvalo- / sisäänpyyntöjärjestelmä**

Tilan käytössä tai varattuna olemisen ilmoittamista varten rakennukseen asennetaan

varattuvalojärjestelmät. Toimistotilat varustetaan sisäänpyyntöjärjestelmällä ja varattuvaloilla. Varattuvalo asennetaan lisäksi henkilökunnan lepohuone /neuvottelutilaan.

#### **Rikosilmoitinjärjestelmä**

Kohteeseen asennetaan osoitteellinen rikosilmoitusjärjestelmä luvattomien tunkeutumisen havaitsemiseksi ja estämiseksi. Tutkavalvonta käsittää ulkokuoren aukot, aulat, käytävät, toimitot sekä muut tilat, joissa on valvottavaa omaisuutta.

Järjestelmässä on oltava käyttäjäkohtaiset tunnisteet ja järjestelmän tulee pystyä laskemaan lisäksi myös sisään kirjautuneiden henkilöiden määrä. Kun viimeinen sisään kirjautunut henkilö on uloskirjautunut, järjestelmän tulee virittyä, mikäli sen aikaohjelma on niin ohjelmoitu. Kiinteistön rikosilmoitinjärjestelmän hälytys- ja vikatieto liitetään Porin kaupungin tai vartiointiliikkeen valvomoon.

#### **Video- ja kameravalvonta**

Rakennukseen sisään tulevien kulkijoiden tunnistamiseksi sekä tilojen ja omaisuuden valvontaa varten kohteeseen toteutetaan osoitteellinen videovalvontajärjestelmä.

Kaikki rakennuksen ulkokuoret ja piha-alueet sekä kentät tulee voida valvoa kattavasti kyseisellä järjestelmällä. Järjestelmä liitetään Porin kaupungin ATK verkon kautta kaupungin kameravalvontajärjestelmään. Järjestelmän IP -kamerat tulee olla varustettu liiketunnistimilla. Liike aktivoi kameran ja digitaalitalennin tallentaa ko. kamerasta jatkuvaa kuvaa. Järjestelmää tulee voida käyttää verkon kautta halutuista paikoista ja sen tulee olla akkuvarmennettu. Tallennus ja kuvien katseluoikeudet on määriteltävä suunnittelun edetessä tilaajan ja käyttäjän kanssa. Valittujen henkilöiden voitava katsoa kameravalvonnan tallenteita ilman erillislaitteita ATK verkon kautta.

#### **Avunpyyntöjärjestelmät**

Kohteen liikuntaesteisten-wc tilaan asennetaan avunpyyntöjärjestelmä välitöntä apua tarvitsevien henkilöiden varalle.

#### **Rakennusautomaatio- ja kiinteistövalvontajärjestelmä**

Rakennusautomaatiojärjestelmä ja kiinteistövalvontajärjestelmä määritellään tarkemmin toteutusaikana. Hälytykset-, vikahuolto- ja ennakkovaroitustiedot välitetään Porin kaupungin kiinteistövalvomoon.

Lämmitys, lämmin käyttövesi ilmastointien ohjaukset, säädöt, mittaukset, käyntiajat hälytykset ym. liitetään Porin kaupungin kiinteistöautomaatiojärjestelmään.

Rakennusautomaatiojärjestelmä sisältää kiinteistöön kuuluvien laitteiden ja laitteistojen automaation toteuttamiseksi tarvittavat laitteet ja yhteydet.

## **10.8. Ääniolosuhteet ja akustiikka**

Rakennus suunnitellaan siten, että se käyttötarkoituksensa mukaisesti täyttää kaikki Ympäristöministeriön asetuksen 796/2017 sekä Ympäristöministeriön ohjeen rakennuksen ääniympäristöstä 2018 ääniympäristölle sekä akustiikalle asetetut olennaiset vaatimukset. Avoimet oppimisympäristöt, tiimiopettajuus ja opetuksen monimuotoisuus edellyttävät laadukkaita

ääniolosuhteita. Akustiikkaratkaisujen osalta on huomioitava myös eri toimintojen (lepo- ja leikkitilat, aulat, käytävät, monitoimisali) vaatima ääniympäristö sekä aktiviteettien aiheuttamat äänet. Tavoitteena on äänitason alentaminen sekä äänien heijastumisen ja kaiun ehkäisy, jolloin päiväkotitilojen ja henkilökunnan työympäristön viihtyvyys lisääntyy sekä stressitasot madaltuvat.

Rakennuksen ääneneristys, melun- ja värinän torjunta sekä ääniolosuhteet suunnitellaan ja toteutetaan tilan käyttötarkoitus huomioon ottaen. Ääniolosuhteiden hallinta edellyttää lainsäädännön edellyttämän tason vaatimaa äänen vaimennusta sekä -eristystä. Rakennuksen huoneakustiikan osalta tulee kiinnittää erityistä huomiota tilojen akustisten materiaalien valintaan Standardin EN ISO 1164 SFS 5907 ”Rakennusten akustinen luokitus” mukaisesti valitsemalla pääsääntöisesti absorptioluokkaan A/B kuuluvia akustisia materiaaleja, jolloin asetetut tavoitteet ovat helpoiten saavutettavissa.

Oppimisympäristöissä on huomioitava jälkikaiunta-ajan lisäksi puheenerottuvuus sekä äänen leviämisaikutus.

Rakenteiden ääneneristävyyden ja taloteknisten laitteiden äänitason ja asennusten on oltava sellaisia, että rakennuksessa oleskelevien uni ja lepo eivät häiriinny ja rakennuksen käyttötarkoituksen mukainen toiminta on ääniolosuhteiden puolesta mahdollista. Ulkovaipan ääneneristyksessä tulee huomioida rakennusmääräysten edellyttämät yleiset vaatimukset. Rakennuksen ääniolosuhteet on määritettävä äänitason ja kaiuntaisuuden avulla sekä piha ja oleskelualueilla äänitasojen avulla.

## 11. Kustannukset

### 11.1. Investointi ja rakennuskustannukset

Hankkeen investointi- ja rakennuskustannuksista vastaa vuokrahankkeen investori tai vuokrahankkeen toteuttaja ja tilojen vuokraaja hankkeessa valitun toteutuksen tilahankintamallin mukaisesti.

Hankkeen tavoitehinta-arvio on 8,4 milj. € alv.0 %. Tavoitehinta-arviossa on huomioitu kohteen tekniset ja toiminnalliset vaatimukset sekä tonttiolosuhteet.

Hankkeen arvioitu kokonaislaajuus on laaditun tilaohjelman mukaan 1946 brm<sup>2</sup> kylmät varastotilat huomioituna.

### 11.2. Tilakustannukset (vuokratila)

Hankintavaihtoehtoista vertailuun on valittu taseinvestointivaihtoehto sekä vuokratilavaihtoehto 5 vuoden vuokra-aikavariaatiolla. Aikajänteen valintaa ohjaa rakennushankkeen väliaikaisuus. Väliaikaisen rakennusluvan maksimi pituus on 5 vuotta ja rakennuksen väliaikaisuuden perusteella tullaan anomaan väistösuojavelvoitteesta vapautumista. Tämä säättää perustamiskustannuksissa ja sitä kautta vuokratilakustannuksissa merkittävästi.

Vuokravaihtoehtoa, jossa investori vuokraa kaupungille koko kiinteistön, ei liitetty mukaan sen

toteutusepävarmuuden sekä korkeamman kustannustason vuoksi. Vuokravaihtoehdossa myös kiinteistövero tulee maksettavaksi ylläpitovuokrassa.

Taseinvestointi olisi kokonaisuudessa pidemmällä aikavälillä edullisin vaihtoehto, mutta lyhyt palvelutarve tekee taseinvestoinnista heikon vaihtoehdon.

Taseinvestoinnin arvioitu kustannus on n. 87 500 €/kk + tontin ennallistamiskulut noin 500 000 euron kertakulu.

Vuokratilamallissa on vertailtu 5 vuoden sopimuskausi. Nyt arvioidun mukaan vuokratu-  
nukset ovat 5 vuoteen saakka n. 45 000 €/kk ja tämän jälkeen 3 vuotta n. 22 000 €/kk. Pihat ja  
tonttiliittymät sekä perustukset tehdään omajohtoisesti, joista kustannusarvio on 250 000 euroa.

### 11.3. Käyttäjän hankinnat

Irtokalusteet ja AV-laitteet ovat käyttäjän hankintoja. Pasaasin päiväkotia ja koulu varustetaan  
pääasiassa kierrätetyillä kalusteilla. Pääasiassa uusina hankitaan AV-laitteistot ja -varusteet,  
jotka tukevat juuri tätä käyttötarkoitusta ja edistävät varhaiskasvatuksen pedagogisia tavoit-  
teita.

Pasaasin päiväkotihankkeen käyttäjähankintojen kustannusarvio on 100 000 euroa alv 0 %. Las-  
kelma perustuu vuoden 2023 heinäkuun hintatasoon.

## 12. Suunnittelutehtävän vaatavuus

Hankkeen suunnittelutehtävien alustava vaatavuus (lopulliset vaatavuudet määrittelee raken-  
nusvalvontaviranomainen).

Pääsuunnittelun vaatavuusluokka: poikkeuksellisen vaativa

Rakennussuunnittelutehtävien vaatavuus: vaativa +

Kantavien rakenteiden suunnittelutehtävien vaatavuus: vaativa

- Pohjarakenteiden suunnittelutehtävien vaatavuus: vaativa

Ilmanvaihdon suunnittelutehtävien vaatavuus: vaativa

Kiinteistön vesi- ja viemärlaitteiston suunnittelutehtävien vaatavuus: vaativa

Rakennusfysikaalisten suunnittelutehtävien vaatavuus: vaativa

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävien vaatavuus: poikkeuksellisen vaativa

Alustava pätevyysvaatimus poikkeuksellisen vaativan kohteen suunnittelutehtävän vastuul-  
liselle suunnittelijalle on ylempi korkeakoulututkinto ja 12 vuotta valmistumisen jälkeistä so-  
veltuvaa työkokemusta.

## 13. Laajuustavoitteet

Hyötyala on noin: 1710 hym2. Bruttoala-arvio noin: 1946 brm2

## 14. Hankkeen tavoitteellinen aikataulu ja eteneminen

Hankkeen tavoiteaikataulu on seuraava:

- Hankesuunnitelman hyväksyminen, lautakunnat SIVI ja TELAn esitys hankkeen toteutuksesta kaupunginhallitukselle 8-9/2023
- Hankinnan kilpailutus 9-10/2021
- Tarjousten vertailu, selonottoneuvottelut, toteuttajan valinta valmis 10-11/2023
- TELAn käsittely sekä esisopimus vuokrasopimukseksi 11/2023
- Toteutussuunnittelun käynnistäminen 11/2023
- Rakennuslupa 1/2022 (rakennusluvan jättö12/2022, käsittelyaika 1 kk).
- Rakennustyöt käynnistyvät infra- ja maarakennustöillä 11/2023
- Hankkeen rakennustyöt valmiit ja luovutus käyttäjien varusteluun 4/2024
- Toiminta käynnistyy 5/2024

## 15. Hankkeen etenemiseen liittyvät häiriötekijät / riskit

### Toiminnan järjestämiseen liittyvät riskit

Mikäli hankkeen toteutuksen käynnistyminen viivästyy aikataulussa esitetystä ajankohdasta, niin se on varhaiskasvatuksen osalta suuri riski toiminnan järjestämisen näkökulmasta, koska Itä- Porin tulevan päiväkodin toimitilat valmistuvat vasta 2025 ja huonossa kunnossa oleva Viikarin päiväkotijoukko ja Päiväkotijoukko Taikurinhattu tulee peruskorjata ja niille ei ole osoitettua muuta väistötilaa.

### Tilahankintamalliin liittyvät riskit

Riskejä arvioidaan syntyvän vähemmän liittyen tarjoajien määrään ja sitä kautta vuokratasoon, kun kilpailutus toteutetaan pääomavuokraperusteisena. Hankinnassa käytetään avointa menettelyä

Hankesuunnitelmassa vertailtujen tilahankintamallien keskeisimmät riskit ja mahdollisuudet:

### Taseinvestointimallin keskeisimmät riskit:

- hanke muuttuu kalliiksi, koska toiminnan elinkaari lyhyt eikä tiloja voida kustannustehokkaalla tavalla muuntaa muuhun käyttöön
- hyväkuntoisten tilojen tarpeeton purkaminen, jos tiloilla ei enää ole käyttöä; purkukustannus lisää kaupungin kustannuksia

### Taseinvestointimallin keskeisimmät mahdollisuudet:

- palvelutarpeen jatkuessa pidempään taseinvestointi tulee edullisemmaksi verrattuna vuokra- tai vuokratilamalliin
- joustavampi muuntelumahdollisuus verrattuna vuokrakohteisiin

### Vuokramallin keskeisimmät riskit:

- hanke ei kiinnosta investoreita, koska vuokra-aika on lyhyt
- investori ei kehitä hankkeeseen ratkaisuja, jotka laskisivat bruttoneliöhintaa
- investorin tuotto-odotus hankkeelle nostaa vuokratasoa tavoitehintaa- arvion perusteella laskettua korkeammalle varsinkin lyhyelle vuokra-ajalle laskettuna

### Vuokramallin keskeisimmät mahdollisuudet:

- investorit pitävät kiinnostavina kohteita, joissa on julkissektorin vuokralainen
- hyvien riskittömien kohteiden kysyntä ylittää tarjonnan



- pääomavuokrataso voi tuottaa positiivisen yllätyksen

**Vuokratilamallin keskeisimmät riskit:**

- vuokratilatoimittaja ei kehitä hankkeeseen ratkaisuja, jotka laskisivat bruttoneliöhintaa
- vuokratilatoimittajan tuotto-odotus hankkeelle nostaa vuokratasoa tavoitehinta-arvion perusteella laskettua korkeammalle varsinkin lyhyelle vuokra-ajalle laskettuna

**Vuokratilamallin keskeisimmät mahdollisuudet:**

- vuokratilatoimittajat pitävät kiinnostavina kohteita, joissa on julkissektorin vuokralainen
- pääomavuokrataso voi tuottaa positiivisen yllätyksen, varsinkin silloin, jos vuokraus jatkuu yli alkuperäisen sopimuskauden
- Vuokratilan siirtomahdollisuus uuteen paikkaan.

## 16. Hanketyöryhmän esitys

Hankesuunnittelutyöryhmä esittää Pasaasin päiväkodin toteuttamista hankesuunnitelmassa esitetyn sisällön, laajuuden ja aikataulun mukaisesti vuokratilahankkeena osayleiskaavassa hankkeelle osoitetulle tontille 609-13-13-2.

## 17. Tiedottaminen

Hankkeesta tiedotetaan Porin kaupungin tiedotusmenettelyn mukaan. Lisäksi suoritetaan lakisääteiset lupa-asioihin yms. liittyvät tiedotukset ja kuulemiset.

Hanketyöryhmän puolesta

Mikko Viitala  
Tilayksikön päällikkö