

TARVESELVITYS

1 / 12

3.2.2025
Rakennuttaja Miika
Pennanen

Diaarinumero:
Projektinumero:
14190374000-236

Tilaaaja

Porin kaupunki Tekninen toimiala/Hankeohjaus
PL95
28101 Pori

Hanke

Päiväkoti Viikari

Tarveselvitys



Työryhmä:

Miika Pennanen, tekninen toimiala, rakennuttajainsinööri

Christoffer Finnberg, tekninen toimiala, kiinteistömanageri, päiväkodit

Ritva Välimäki, sivistystoimiala, yksikön päällikkö

Tytti Männistö, sivistystoimiala, varhaiskasvatus palveluvastaava

Minna Kähkönen-Nurmi, sivistystoimiala, päiväkodin johtaja

Timo Salmi, palveluliikelaitos, palvelusuunnittelija

Sisällysluettelo	2
1. Tiedot hankkeesta.....	3
2. Tiivistelmä	4
3. Tavoitteiden määrittely	5
3.1. Toiminnan kuvaus	5
3.1.1. Ateriapalveluiden nykytila ja tavoitteet.....	5
3.1.2. Keittiötilat	5
3.1.3. Puhtaudenhallinnan nykytila ja tavoitteet	6
3.2. Toiminnan mitoituserusteet ja alustava tilaohjelma	6
3.3. Toiminnalliset vaatimukset ja rajoitukset	7
3.4. Taloudelliset tavoitteet ja reunaehdot	7
4. Tilanhankintavaihtoehdot.....	7
4.1. Tilantarpeen tyydyttämismvaihtoehtojen kartoittaminen	7
4.1.1. Viikkarin Valkaman tilojen soveltuvuus päiväkodin tiloiksi	8
4.2. Ostettavan, vuokrattavan tai vaihdettavan kiinteistön soveltuvuus toimintaan.....	8
4.3. Korjattavan kiinteistön soveltuvuus toimintaan	8
4.4. Viikkarin valkaman soveltuvuus päiväkotikäyttöön.....	9
4.5. Uudisrakennusvaihtoehdon soveltuvuus toimintaan	9
4.6. Kaavatilanne	9
4.7. Ympäristövaikutusanalyysi.....	10
4.8. Eri toimintavaihtoehtojen vertailu.....	10
5. Taloudelliset tavoitteet.....	10
5.1. Kuvapäiväkoti Viikarin peruskorjaus	10
5.2. Viikkarin Valkaman muutostyöt päiväkodiksi	11
6. Hankkeen tavoiteaikataulu	11
7. Hankepäätösesitys	11
8. Liitteet	12

1. Tiedot hankkeesta

Hankkeen nimi	Kuvataidepäiväkoti Viikari
Osoite	Varvinkatu 17, 28100 Pori
Kiinteistötunnus	609-5-21-2

Tarveselvityksen lähtökohtana on Kuvataidepäiväkoti Viikarin peruskorjaus, osoitteessa Varvinkatu 17. Päiväkoti on valmistunut 1989 siellä ei ole tehty tänä aikana isompia peruskorjauksia yksikössä lapsiryhmiä on 3, tämän lisäksi päiväkodin muut lapsiryhmät ovat osoitteissa Mikonkatu 8, Tasavallankatu 1 . Lapsiryhmiä yhteensä Kuvataidepäiväkoti Viikarissa eri kattojen alla on 7 lapsiryhmää ja lapsia näissä kirjoilla vaihtelevasti 110–120 välillä. Alueen varhaiskasvatuspaikkojen määrä on koko ajan kasvava.

Lisäksi lähtökohtana on kartoittaa keskustan alueen hoitopaikkojen kokonaismäärä ja tarve, sekä selvittää tilat, joilla voitaisiin korvata käytöstä poistuneita tiloja (Kiertokatu). Tällä hetkellä osa tiloista sijaitsee Pasaasin väliaikaisen päiväkodin tiloissa. Pasaasin vuokra-aika alkoi 1.4.2024 ja päättyy 31.3.2029.

Varhaiskasvatuksella tarkoitetaan lapsen suunnitelmallista ja tavoitteellista kasvatuksen, opetuksen ja hoidon muodostamaa kokonaisuutta, jossa painottuu erityisesti pedagogiikka

Peruskorjauksen tavoitteena on Varvinkadun tilojen päivittäminen toiminnallisemmiksi. Uuden varhaiskasvatussuunnitelman tavoitteena on varmistaa kehittävä, oppimista edistävä, terveellinen ja turvallinen oppimisympäristö. Kaikki kotialueet pitää päivittää siten, että huomioidaan hyvä ergonomia, ekoloogisuus, viihtyisyys, ja esteettömyys. Hyvä on myös tarkastella ilmanvaihto, valaistus ja akustiikka.

- Oman toiminnan tavoitteena on tilojen päivittäminen toiminnallisemmiksi. Varhaiskasvatuksessa uuden varhaiskasvatussuunnitelman tavoitteena on varmistaa kehittävä, oppimista edistävä, terveellinen ja turvallinen oppimisympäristö. Mahdollisessa peruskorjauksessa tulee ottaa huomioon sisäilman laatu ja tilojen turvallisuus. Päivitettäväksi tulee ergonomia, ekoloogisuus, viihtyisyys, ja esteettömyys sekä tilojen valaistus ja akustiikka.
- Kotialueet pitää päivittää siten, että alueen kaikki neliöt suunnitellaan lasten käyttöön. Nyt kotialueilla on ns. aikuisten suunnittelutila, jolle mietitään yhteiset tilat. Alle 3-vuotiaiden tilat eivät ole neliöiltään riittävät 12-lapsen ryhmälle. Pohjaratkaisussa tulisi pyrkiä selkeyteen. Siirtymiset tilasta toiseen, sekä myös sisätiloista ulos tulee olla vaivatonta.

2. Tiivistelmä

Kuvataidepäiväkoti Viikari toimii Porin keskustan alueella tärkeänä osana kaupungin varhaiskasvatusverkostoa, ja sen palveluiden kysyntä on kasvanut viime vuosina jatkuvasti. Kasvun taustalla ovat muun muassa keskustan alueen lisääntynyt vetovoima lapsiperheille, opiskelijaperheiden keskittyminen alueelle sekä Satasairaalan ja Satakunnan ammattikorkeakoulun merkittävä rooli alueen toimijoina. Päiväkodin Varvinkadun toimipiste on valmistunut vuonna 1989, eikä siihen ole tehty sen jälkeen merkittäviä peruskorjauksia. Tästä syystä rakennus ei tällä hetkellä vastaa varhaiskasvatuksen nykyisiä pedagogisia, toiminnallisia eikä terveydellisiä vaatimuksia. Tarve tilojen ajanmukaistamiselle ja päivittämiselle on selkeä.

Peruskorjaushankkeen tavoitteena on parantaa Varvinkadun päiväkodin toimivuutta, turvallisuutta ja käyttötarkoituksen mukaisuutta. Uudistuksilla pyritään varmistamaan varhaiskasvatuksen lakisääteisten tavoitteiden toteutuminen sekä luomaan lapsille kehittävä, oppimista tukeva ja ergonomisesti toimiva oppimisympäristö. Keskeisiä tarkasteltavia kohteita ovat muun muassa tilojen selkeämpi jäsentely, esteettömyyden parantaminen, ilmanvaihdon, valaistuksen ja akustiikan päivittäminen sekä kotialueiden tilaratkaisujen uudistaminen siten, että kaikki neliöt palvelevat lapsiryhmien tarpeita mahdollisimman tehokkaasti. Peruskorjaus mahdollistaa myös alle 3-vuotiaiden lasten ryhmien paremmat tilamitoitukset, sujuvammat siirtymiset sekä ryhmätilojen pedagogisesti tarkoituksenmukaisen käytön.

Lisäksi hankkeen yhteydessä arvioidaan ateriapalveluiden tulevaisuuden tarpeita. Nykyisissä tiloissa ei ole palvelukeittiötä, joten peruskorjauksen yhteydessä tutkitaan palvelukeittiön varauksen toteuttamista tai tarvittavien teknisten valmiuksien luomista mahdollista tulevaa tarvetta varten. Tämä lisää tilojen muuntojoustavuutta ja varmistaa, että päiväkodin ruokapalvelut voidaan järjestää myös tilanteissa, joissa nykyinen tuottajamalli ei enää ole käytettävissä.

Tarveselvityksessä tarkastellaan, missä määrin Varvinkadun yksikön nykyiset tilat, rakenteet ja perusjärjestelmät mahdollistavat toiminnan jatkamisen peruskorjauksen jälkeen. Selvityksessä huomioidaan myös mahdollisten laajennusratkaisujen tarve tulevaisuudessa, erityisesti suhteessa Viikkarin Valkaman tiloihin ja keskustan alueen kasvavaan palvelutarpeeseen. Koska uudisrakennus ei ole tässä kohteessa vaihtoehto, peruskorjaus on sekä toiminnallisesti että taloudellisesti tarkoituksenmukaisin ratkaisu, jonka kustannustason arvioidaan olevan noin 2 miljoonaa euroa.

Tämän tarveselvityksen tarkoituksena on muodostaa kokonaiskuva hankkeen lähtökohdista, tavoitteista ja edellytyksistä sekä tarjota perusteltu lähtötaso hankesuunnittelulle. Selvitys toimii kaupungin päätöksenteon tukena, kun arvioidaan peruskorjauksen laajuutta, aikataulua ja taloudellisia vaikutuksia sekä päiväkodin toiminnan jatkuvuuden varmistamista pitkällä aikavälillä.

3. Tavoitteiden määrittely

3.1. Toiminnan kuvaus

Varhaiskasvatusta suunniteltaessa, järjestettäessä tai tuotettaessa ja siitä päätettäessä on ensisijaisesti huomioitava lapsen etu. (Varhaiskasvatuslaki 2 luku 4§)

Varhaiskasvatusympäristön on oltava kehittävä, oppimista edistävä sekä terveellinen ja turvallinen lapsen ikä, kehitys ja muut edellytykset huomioon ottaen. Lasta tulee suojata väkivallalta, kiusaamiselta ja muulta häirinnältä. Toimitilojen ja toimintavälineiden on oltava terveellisiä, turvallisia ja asianmukaisia, ja niissä on huomioitava esteettömyys. (Varhaiskasvatuslaki 2 luku 10§)

Varhaiskasvatuksen ryhmät tulee muodostaa ja tilojen suunnittelu ja käyttö järjestää siten, että varhaiskasvatukselle säädetty tavoitteet voidaan saavuttaa. (Varhaiskasvatuslaki 7 luku 34§)

3.1.1. Ateriapalveluiden nykytila ja tavoitteet

Tällä hetkellä päiväkodin ruokahuollon palvelut ostetaan Ailavilta, joka toimii Viikkarin Valkaman tiloissa. Nykyisessä päiväkodissa ei ole erillistä palvelukeittiötä tai tilaa sille varattuna. Tulevaisuuden varalle on hyvä varautua tekemällä tiloihin palvelukeittiö tai ainakin kunnollinen varaus palvelukeittiölle tulevaisuuden varalle. Nyt tiloissa toimii ravintolayrittäjä, jolta palvelut voi ostaa, mutta aina näin ei välttämättä ole. Palveluliikelaitos tuottaa ateriat muihin Porin kaupungin omiin päiväkoteihin ja voi hoitaa myös Viikkarin päiväkodin ateriapalvelut, jos tiloissa on toimintaan nähden riittävä palvelukeittiö.

Päiväkodilla ei tällä hetkellä ole ruokalaitoja, jonka vuoksi lasten ateriointi on järjestetty osastoilla. Itse rakennuksessa ei ole myöskään ruuan valmistustiloja, vaan ruoka tulee naapurikiinteistössä Viikkarin valkamassa sijaitsevasta keittiöstä ostopalveluna. Palvelun tuottaja valmistelee ruuat ja laittaa ne kärryihin, jotka noudetaan osastoille. Käytetyt astiat palautetaan noutopisteeseen.

Tavoitteena olisi saada kiinteistölle tila, jonne voitaisiin perustaa jakelukeittiö. Toisena vaihtoehtona tulee se, että Viikkarin Valkamaan peruskorjataan päiväkodille tilat, joiden yhteydessä korjataan myös keittiötilat. Tällöin keittiö olisi osa päiväkotia. Tässä tapauksessa Kuvataidepäiväkotia Viikkarin tiloihin tehty jakelukeittiövaraus voisi toimia ruokalana.

3.1.2. Keittiötilat

TARVESELVITYS

6 / 12

Tällä hetkellä päiväkodissa ei ole erillistä omaa keittiötä. Päiväkodin yhteyteen tulisi tehdä varaus palvelukeittiölle. (jos nykyinen ateriapalvelujen tarjoajaa tai mahdollinen uusi toimija toimija ei pysty toimittamaan päiväkodille aterioita)

Palvelukeittiötä ei välttämättä tarvitse remontin yhteydessä laitteistaa, mutta tarvittaville laitteille tulisi tehdä asennusvalmiudet (vesi, sähkö, viemäri, ilmanvaihto -valmiudet ja pinnat keittiökäyttöön soveltuvat). Tila voisi olla, vaikka varastona jos sitä ei tarvita.

Keittiön neliömäärä olisi hyvä olla n. 40-50m² (4-5 ryhmän mukaisen tarpeen mukaan laskettu)

3.1.3. Puhtaudenhallinnan nykytila ja tavoitteet

Tällä hetkellä Porin Palveluliikelaitos tuottaa kuvataidepäiväkotia Viikarin puhtauspalvelut. Kohteen nykyiset puhtauden käytössä olevat siivoushuoneet ovat neliömääriltään hieman ahtaat. Osastomäärän mahdollisesti kasvaessa puhtauden käytössä olevien tilojen neliömäärää tulee kasvattaa nykyisestä. Siivoushuoneita olisi hyvä olla tiloissa joko yksi iso n. 12m² tai 2kpl eri päässä rakennusta, joista toinen n. 10m² ja toinen n. 2-4m².

3.2. Toiminnan mitoitusperusteet ja alustava tilaohjelma

Kuvataidepäiväkotia Viikari toimii Cygnaeuksen koulupiirin alueella ja on päiväkotia Pasaasin lisäksi ainoa kunnallinen päiväkotia keskustan alueella. Huomiona se, että Pasaasi on moduuliyksikkö mikä on vuokrattu lisätilan tarpeen takia sekä osa yksiköstä on kaupungin päiväkotien peruskorjauksien ajaksi väistötilana. Kyseisen koulupiiri alueen varhaiskasvatuspaikkojen vetovoimaisuutta on lisännyt Satakunnan ammattikorkeakoulu, Satasairaalan rooli opetussairaalan ja keskustan alueen halvat vuokra-asunnot.

Palveluiden piiriin kuuluu paljon tällä alueella opiskelijaperheitä ja eri kulttuuritaustaltaan olevia perheitä. Hyvät julkiset kulkuyhteydet ovat tärkeä asiakkaille. Osalla ei ole autoa käytössä

Peruskorjattavassa yksikössä henkilömäärät ovat seuraavat.

- Isojen ryhmät 2x21
- Pienten ryhmät 1x12
- Yhteensä 54 lasta

Henkilökunnan määrä lapsiryhmiin sekä palveluliikelaitoksen työntekijät huomioiden n. 10–15.

3.3. Toiminnalliset vaatimukset ja rajoitukset

Ryhmätilat koostuvat (yhden lapsiryhmän omassa käytössä olevista tiloista) eteiset, wc-tilat, leikki- ja lepotilat. Myös välinevarasto ja pienryhmätila.

Suunnittelussa ja rakentamisessa on tärkeää huomioida myös ICT:n tarpeet. Tällä hetkellä kaikki ruokailut hoidetaan ryhmissä ja tässä vaiheessa tulisi selvittää yhteisen ruokailutilan rakentamis- mahdollisuutta.

3.4. Taloudelliset tavoitteet ja reunaehdot

Tarveselvityksessä pyritään yleensä huomioimaan kokonaistaloudellisin vaihtoehto mahdollisen peruskorjaus- ja uudisrakennushankkeen välillä. Tässä kohteessa uudisrakennusvaihtoehto ei tule kysymykseen, joten hanke toteutetaan peruskorjauksena.

Hankesuunnitteluvaiheessa peruskorjattaville tiloille lasketaan tavoitehinta-arvio ja kustannusvaikutukset toiminta-/ylläpitokuluihin. Kustannusmuutokset huomioidaan talousarviovalmistelussa, vuokrissa ja muissa toiminnan kuluissa.

4. Tilanhankintavaihtoehdot

4.1. Tilantarpeen tyydyttämisvaihtoehtojen kartoittaminen

Kuvatarvepäiväkoti Viikarin tilat kuuluvat osana isompaan kokonaisuuteen, jonne kuuluvat kyseinen päiväkotitilat, osoitteessa Varvinkatu 17. Varvinkadun yksikössä lapsiryhmiä on 3, tämän lisäksi päiväkodin muut lapsiryhmät ovat osoitteissa Mikonkatu 8 (2 esikouluryhmää), Tasavallankatu 1 (kaksi ryhmää). Lapsiryhmiä yhteensä Kuvataidepäiväkoti Viikarissa eri kattojen alla on 7 lapsiryhmää ja lapsia näissä kirjoilla vaihtelevasti 110–120 välillä. Alueen varhaiskasvatuspaikkojen määrä on koko ajan kasvava.

Nykyisten tilojen peruskorjaus ei riitä vastaamaan keskustan alueen kasvavaan tilatarpeeseen. Mikäli hyvinvointialue päättää jossain vaiheessa luopua Viikarin Valkaman toiminnoista, näihin tiloihin olisi mahdollista laajentaa kyseisen päiväkodin palveluita ja näin lisätä hoitopaikkojen määrää keskustan alueella.

4.1.1. Viikkarin Valkaman tilojen soveltuvuus päiväkodin tiloiksi

Viikkarin Valkama on kaupungin omistama yhtiö, jossa toimii tällä hetkellä Satakunnan hyvinvointialueen Ikäkeskus. Kohde toimii avoimena kohtaamispaikkana, jossa ikääntyneet saavat tarvittaessa yksilöllistä tukea. Ikäkeskuksessa on mahdollisuus osallistua maksuttomiin kerhoihin ja tapahtumiin ilman ennakkoilmoittautumista. Kohteen tulevaisuudesta ei ole tällä hetkellä tarkkaa tietoa, minkä vuoksi tilojen soveltuvuutta päiväkotikäyttöön arvioitiin samassa yhteydessä.

Arkkitehdin selvityksen mukaan Viikkarin Valkamaan voidaan sijoittaa 4–5 päiväkotiryhmää.

Kiinteistölle sijoitettujen päiväkotiryhmien haasteena on riittämätön piha-alue kaikkien ryhmien tarpeisiin. Jo nyt Kuvataidepäiväkoti Viikarin lapset käyttävät Sibeliuspuiston leikkipuistoa ulkoiluun.

Jos Viikkarin Valkamaan rakennetaan päiväkotitiloja hankkeen yhteydessä, puiston leikkialuetta tulee samalla laajentaa.

Tällä hetkellä Viikkarin Valkamassa sijaitseva keittiö palvelee myös Kuvataidepäiväkoti Viikaria. Mikäli kiinteistö muutetaan kokonaan päiväkodin käyttöön, ratkeavat samalla päiväkodilta tähän asti puuttuneet keittiö- ja ruokailutilat.

4.2. Ostettavan, vuokrattavan tai vaihdettavan kiinteistön soveltuvuus toimintaan

Jos Viikkarin Valkaman toiminnot vapautuisivat hyvinvointialueelta, tiloja voitaisiin vuokrata konserniyhtiöltä. Tämän toteutumisesta ei kuitenkaan ole vielä varmuutta.

4.3. Korjattavan kiinteistön soveltuvuus toimintaan

Kyseinen kiinteistö on toiminut tälläkin hetkellä päiväkotikäytössä, joten peruskorjauksen jälkeen toiminta jatkuisi ennallaan. Tilaohjelman mukaan kiinteistöllä tiloja seuraavasti; vanha osa 146 m², uusi osa 518,0 m² sekä varasto 135 m². Peruskorjaus tulisi saada valmiiksi ennen kuin Pasaasin päiväkodin määräaikainen sopimus loppuu keväällä 2029.

4.4. Viikkarin valkaman soveltuvuus päiväkotikäyttöön

Viikkarin Valkaman tilat sijaitsevat samassa korttelissa Kuvataidepäiväkoti Viikarin kanssa. Mikäli Satakunnan hyvinvointialue luopuu kyseisen kiinteistön tiloista, tilat voidaan muuttaa päiväkotikäyttöön. Kyseiseen kohteeseen voidaan sijoittaa 4–5 päiväkotiryhmää. Tämä päiväkodiksi muuttaminen vastaa keskusta-alueen päiväkotitilojen tarpeeseen. Tällä hetkellä vuokralla olevan Pasaasin päiväkodin vuokra-aika on 5+3 vuotta ja se päättyy vuonna 2027.

4.5. Uudisrakennusvaihtoehdon soveltuvuus toimintaan

Tässä kohteessa uudisrakennus ei ole vaihtoehto.

4.6. Kaavatilanne

Kohde sijaitsee Viidennessä 5 kaupunginosassa, korttelissa 21, tontilla 2. Tontti on varattu Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue. Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Sibeliuksen puistoon rajoittuvan uudisrakentamisen tulee yhdessä suojeltavien rakennusten kanssa muodostaa yhtenäistä katujulkisivua. Tontille on varattava autopaikka jokaista alkavaa 150 m² kohti. Tontille saa rakentaa yhden asuinhuoneiston kiinteistön hoidolle välttämätöntä henkilökuntaa varten.

- tontin pinta-ala	1623 m ²
- rakennusoikeus	892,5 m ²
- käytetty rakennusoikeus	799,0 m ²



Rakennuttamistieto 2024 © Haahtela

TARVESELVITYS

11 / 12

- uusi osa	518,0 m ²
- Yhteensä	664,0 m ² (korjauskustannukset 2 100 €/m ²)
- korjauskustannukset	1,75 M€

Hankkeen peruskorjaukselle olisi hyvä varata peruskorjaukseen n. 2 M€, jotta voidaan samassa yhteydessä peruskorjata Sibeliusspuistossa olevaa leikkipaikkaa, joka palvelee päiväkodin toimintaa.

5.2. Viikkarin Valkaman muutostyöt päiväkodiksi

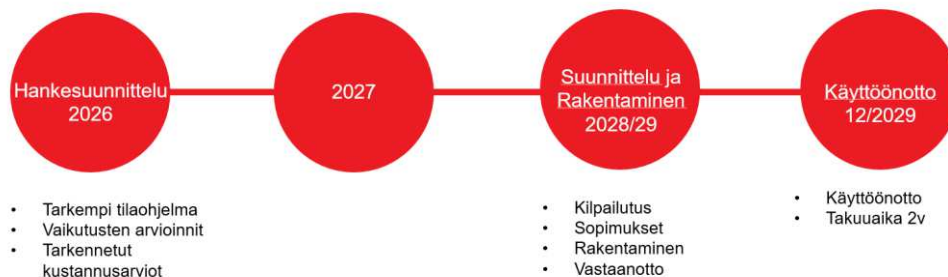
Arkkitehti laati selvityksen Viikkarin Valkaman tiloista arvioidakseen, kuinka monta hoitoryhmää rakennukseen voitaisiin sijoittaa. Tilojen käyttöä varten tehtiin alustavat pohjaluonnokset sekä kustannusarvio mahdollisista korjauksista Haahtela Realaiser -ohjelmalla. Nämä luonnokset ja kustannusarviot on liitetty tarveselvitykseen.

- korjattava pinta-ala	1 995 m ²
- <u>kustannukset</u>	<u>2 427 €/m²</u>
Yhteensä	4,85 M€

Kustannusarviossa ei ole huomioitu kalusteiden hankintaa.

6. Hankkeen tavoiteaikataulu

Aikataulu



7. Hankepäätösesitys

TARVESELVITYS

12 / 12

Työryhmä toteaa, että Viikarin päiväkodin peruskorjaus on rakennuksen kunnon vuoksi ajankohtainen ja suosittelee hankesuunnittelun aloittamista.

8. Liitteet

LIITE 1	Kuvataidepäiväkoti Viikari, tilaohjelma
LIITE 2	Kuvataidepäiväkoti Viikari, kustannusarvio
LIITE 3	Viikkarin Valkamaan suunnitelmissa mahtuvat tilat
LIITE 4	Viikkarin valkama, pohjaluonnokset
LIITE 5	Viikkarin Valkama, kustannusarvio