

Hankesuunnitelma

27.11.2027

Siirtokelpoinen vuokrapäiväkoti

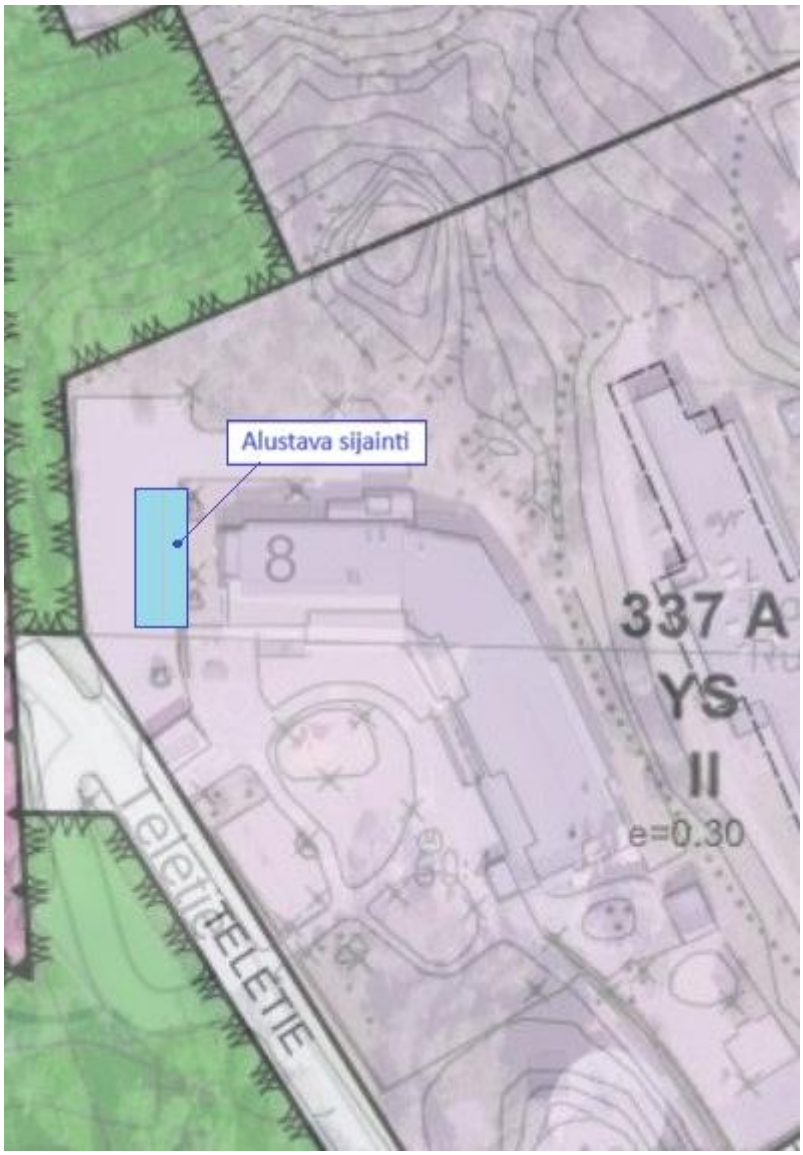
MÄNTYHARJU

ilaaja

Mäntyharjun kunta
Tekniset palvelut
Pentinpolku 1, PL 76
52701, Mäntyharju

Hanke

Siirtokelpoinen vuokrapäiväkoti; Mäntyharju



hankesuunnitelma

SIIRTOKELPOINEN VUOKRAPÄIVÄKOTI; MÄNTYHARJU

27.11.2026

Rakennuttamistieto 2022 © Haahtela

Hankesuunnitelman taustaa

Mäntyharjun kunnan varhaiskasvatuspalvelut tuotetaan pääosin Mustikkatassun päiväkodissa, joka toimii kunnan keskeisenä varhaiskasvatuksen toimintayksikkönä. Varhaiskasvatuksen palvelutarpeen ja ryhmärakenteen muutosten seurauksena kunnalle on syntynyt tarve järjestää lisätilat yhdelle enintään 24 lapsen varhaiskasvatusryhmälle. Tilatarpeen on arvioitu olevan luonteeltaan määräaikainen, minkä vuoksi kunta käynnisti selvitystyön tarkoituksenmukaisimman toteutusratkaisun löytämiseksi.

Hankesuunnitelman laatimisesta on vastannut työryhmä, johon ovat kuuluneet tekninen johtaja Mikko Viitala, rakennuttajakonsultti Jouni Lehtinen, sivistysjohtaja Jari Hautamäki sekä varhaiskasvatusjohtaja Minna Mokkila-Halinen.

Valmistelua on edeltänyt hankintalain (1397/2016) 65 §:n mukainen markkinakartoitus sekä markkinakartoituksen yhteydessä toteutetut lisätietojen ja täsmennysten pyynnöt. Näiden tavoitteena oli selvittää määräaikaisen lisätilatarpeen toteuttamisvaihtoehtoja sekä markkinoilla olevia ratkaisuja. Vaihtoehtotarkastelussa arvioitiin muun muassa markkinoilla olevien toimitilojen hyödyntämistä, kunnan omien tilojen käyttöönottoa tai käyttötarkoituksen muutoksia, uudisrakentamista kunnan omaan taseeseen sekä siirtokelpoisia moduuliratkaisuja.

Vaihtoehtoja vertailtiin toiminnallisten, teknisten, taloudellisten ja aikataulullisten tavoitteiden näkökulmasta. Tarkastelun perusteella Mustikkatassun päiväkodin yhteyteen sijoittuva siirtokelpoinen päiväkotiratkaisu arvioitiin kokonaisuutena varteenotettavimmaksi vaihtoehdoksi jatkosuunnittelun lähtökohdaksi. Ratkaisun vahvuuksiksi arvioitiin erityisesti nopea toteutettavuus, soveltuvuus varhaiskasvatuksen käyttöön, hyvä valvottavuus, toiminnallinen joustavuus sekä määräaikaiseen käyttöön liittyvien taloudellisten ja toiminnallisten riskien hallinta.

Ratkaisua puoltaa myös sijoittuminen olemassa olevan päiväkodin yhteyteen. Tällöin voidaan hyödyntää nykyistä toimintaympäristöä, piha-alueita, liikennejärjestelyjä, kunnallisteknisiä liittymiä sekä henkilöstöresursseja ilman uuden erillisen toimipisteen perustamista. Samalla tuetaan toiminnan jatkuvuutta, henkilöstön yhteistyötä ja lasten turvallista arkea sekä vältetään uusien tukipalveluiden ja erillisten rakenteiden toteuttamisesta aiheutuvia lisäkustannuksia.

Hankinnan tavoitteena on kokonaisvastuullinen vuokraratkaisu, jossa toimittaja vastaa moduulirakennuksen suunnittelusta, valmistamisesta, kuljettamisesta, asentamisesta, käyttökuntoon saattamisesta sekä sopimusasiakirjoissa määritellyistä ylläpito- ja huoltotehtävistä. Tavoitteena on, että rakennuksen sijoittamiseen liittyvät perustukset, tonttirakenteet, liittymät sekä käytön päättyessä tarvittavat purku- ja ennallistamistoimenpiteet sisältyvät tarjottavaan kokonaisuuteen sovitussa laajuudessa.

Hankkeen tavoitteena on toteuttaa Mustikkatassun päiväkodin yhteyteen yhden lapsiryhmän käyttöön tarkoitettu siirtokelpoinen päiväkoti, joka tarjoaa turvalliset, terveelliset, esteettömät ja pedagogisesti tarkoituksenmukaiset tilat enintään 24 lapselle. Rakennuksen tavoiteltu käyttöaika on kolme (3) vuotta, minkä lisäksi tilaajalla on mahdollisuus kahteen yhden (1) vuoden optiokauteen. Tavoitteena on, että tilat voidaan ottaa käyttöön 1.8.2027 alkaen.

Tilaajan tavoitteena ei ole pelkästään määräaikainen vuokraus, vaan myös mahdollisuus rakennuksen lunastamiseen optiokausien päättyessä. Tämän vuoksi tarjoajia pyydetään tarjouksessaan esittämään rakennuksen mahdollinen lunastusmalli, lunastushinnan määräytymisperiaatteet sekä omistusoikeuden siirtymiseen liittyvät ehdot. Tavoitteena on säilyttää kunnalla mahdollisuus siirtyä myöhemmin omistusratkaisuun, mikäli palvelutarve osoittautuu arvioitua pitkäaikaisemmaksi.

Rakennuttamistieto 2022 © Haahtela

Sisällysluettelo Sivu

1. HANKKEEN PERUSTIEDOT ... 6
1.1. Hankkeen nimi ... 6
1.2. Hankkeen tarkoitus ... 6
1.3. Sopimuskausi ... 6
1.4. Toteutusmuoto ... 6
2. HANKKEEN TARVE JA PERUSTELUT ... 6
3. HANKKEEN TAVOITTEET ... 7
3.1. Rakennuspaikka ... 7
3.2. Alustava sijoittumissuunnitelma ... 7
3.3. Yleiset tavoitteet ... 8
4. 4 TOIMINNALLISET TAVOITTEET ... 9
4.1. 4.1 Pedagogiset tavoitteet ... 9
4.2. Tilasuunnittelun tavoitteet ... 9
4.3. Akustiikka ... 9
5. ESTEETTÖMYYS ... 9
6. TILAMITOITUS ... 10
7. TILAOHJELMA ... 10
7.1. Yleistä ... 10
7.2. Rakennuksen kokonaislaajuus ... 11
7.3. Toiminnalliset vaatimukset ... 11
8. TILAKORTIT ... 12
8.1. Ryhmähuone 1 ... 12
8.2. Ryhmähuone 2 ... 12
8.3. Lepo- ja leikkihuone ... 12
8.4. Pienryhmätila ... 13
8.5. Eteinen ... 13
8.6. Kuraeteinen ... 14
8.7. Lasten WC- ja pesutilat ... 14
8.8. Askartelutila ... 14
8.9. Henkilökunnan työtila ... 15
8.10. Neuvottelutila ... 15
8.11. Henkilökunnan tauko- ja kotikeittiötila ... 15
8.12. Henkilökunnan sosiaalitila ... 15
8.13. Henkilökunnan WC- ja pesutilat ... 16
8.14. Siivouskomero ... 16
8.15. Vaatehuolto ... 16
8.16. Varastotilat ... 16
8.17. Tekniset tilat ... 16
8.18. Käytävä- ja liikennetilat ... 17
8.19. Yleiset vaatimukset kaikille tiloille ... 17
9. PIHA-ALUEET ... 17
10. SISÄILMASTO JA OLOSUHTEET ... 18
11. RAKENNUSTEKNISET VAATIMUKSET ... 18
11.1. Rakennuksen arkkitehtuuri ja ulkoinen ilme ... 18
11.2. Rakenteelliset vaatimukset ... 19
12. TALOTEKNISET JÄRJESTELMÄT ... 20
12.1. Ilmanvaihto ... 20
12.2. Lämmitys ... 20
12.3. Rakennusautomaatio ... 20
12.4. Sähkö- ja tietoliikennejärjestelmät ... 21
13. TURVALLISUUS JA VARAUTUMINEN ... 21
13.1. Yleistä ... 21
13.2. Rakennusturvallisuus ... 22
13.3. Kulunhallinta ja rikosturvallisuus ... 22
13.4. Palo- ja poistumisturvallisuus ... 22

Rakennuttamistieto 2022 © Haahtela

13.5. Varautuminen häiriötilanteisiin ... 23
13.6. Piha-alueiden turvallisuus ... 23
13.7. Pelastussuunnittelu ... 23
14. ENERGIATEHOKKUUS JA YMPÄRISTÖ ... 23
15. HANKKEEN TAVOITEAIKATAULU ... 24
16. RISKIENHALLINTA ... 25
17. HANKINTAMENETTELY ... 25
18. SOPIMUS- JA ELINKAARIPERIAATTEET ... 25
18.1. Sopimuskauden päättyminen ... 25
18.1.1. Lunastaminen ... 26
18.1.2. Rakennuksen poistaminen ... 26
19. Toteutusvaihtoehtojen kustannus- ja toiminnallisuusvertailu ... 26
19.1. Olemassa olevan rakennuksen hyödyntäminen ... 26
19.2. Siirtokelpoinen vuokrapäiväkoti ... 27
19.2.1. Lunastusmahdollisuus ... 27
19.3. Uudisrakennus ... 28
19.4. Vertailun johtopäätös ... 28
20. Yhteenveto ... 28

Liitteet

Liite 1: RT 103689 Päiväkotien suunnittelu ohjekortti
Liite 2: Päiväkotitilojen suunnitteluohje, Mäntyharjun kunta
Liite 3: Asemapiirustus
Liite 4: LVI-asemapiirustus
Liite 5: Sähkö-asemapiirustus
Liite 6: Pohjatutkimus (perustamistapalausunnon lähtötiedoksi)

Rakennuttamistieto 2022 © Haahtela

1. HANKKEEN PERUSTIEDOT

1.1. Hankkeen nimi

Siirtokelpoinen vuokrapäiväkoti

1.2. Hankkeen tarkoitus

Mäntyharjun kunta tarvitsee varhaiskasvatuksen käyttöön yhden lapsiryhmän lisätilan Mustikkatassun päiväkodin yhteyteen. Rakennukseen sijoitetaan yksi 5-vuotiaiden lasten ryhmä, jonka mitoituksena on enintään 24 lasta.

Tilojen tulee mahdollistaa turvallinen, terveellinen ja pedagogisesti laadukas varhaiskasvatusympäristö koko sopimuskauden ajan.

1.3. Sopimuskausi

Rakennuksen käyttöaika on kolme (3) vuotta. Tilaajalla on tämän jälkeen oikeus kahteen erilliseen yhden (1) vuoden optiokauteen. Tilaaja päättää kummankin optiokauden käyttämisestä erikseen. Sopimuksen enimmäiskesto on viisi (5) vuotta.

1.4. Toteutusmuoto

Hanke toteutetaan siirtokelpoisena moduulirakennuksena vuokrausmallilla.
Ratkaisu mahdollistaa määräaikaisen tilatarpeen kustannustehokkaan toteuttamisen sekä rakennuksen myöhemmän siirtämisen, laajentamisen tai pienentämisen modulaarisesti.
Hankinnan lähtökohtana on, että tilaajalla on oikeus lunastaa rakennus optiokausien päättyessä. Tavoitteena on yhdistää vuokramallin joustavuus ja vähäinen alkuinvestointi mahdollisuuteen siirtyä myöhemmin omistusratkaisuun, mikäli palvelutarve osoittautuu arvioitua pitkäaikaisemmaksi.

2. HANKKEEN TARVE JA PERUSTELUT

Mäntyharjun kunnan tehtävänä on järjestää varhaiskasvatuslain mukaiset varhaiskasvatuspalvelut kunnassa esiintyvän palvelutarpeen mukaisesti.

Mäntyharjun varhaiskasvatuspalveluita järjestetään pääasiassa Mustikkatassun päiväkodissa, joka on kunnan keskeinen varhaiskasvatuksen yksikkö.

Varhaiskasvatuksen palvelutarpeen turvaamiseksi kunnalla on tarve järjestää lisätilat yhdelle 5-vuotiaiden lasten ryhmälle. Lisätilatarve koskee enintään 24 lapsen ryhmää. Tilatarve on luonteeltaan määräaikainen. Siirtokelpoinen vuokrattava moduuliratkaisu on arvioitu toiminnallisesti, taloudellisesti sekä riskienhallinnan näkökulmasta tarkoituksenmukaisimmaksi vaihtoehdoksi.

Ratkaisulla voidaan hyödyntää olemassa olevaa päiväkotiympäristöä, piha-alueita,

Rakennuttamistieto 2022 © Haahtela

liikennejärjestelyjä ja kunnallisteknisiä liittymiä.

3. HANKKEEN TAVOITTEET

3.1. Rakennuspaikka

Rakennus sijoitetaan Päiväkoti Mustikkatassun yhteyteen osoitteeseen Teletie 8, 52700 Mäntyharju. Rakennuksen sijainti määritellään asemapiirroksessa ja tarkennetaan jatkosuunnittelun yhteydessä.

Rakennuksen sijoittelussa tulee huomioida:

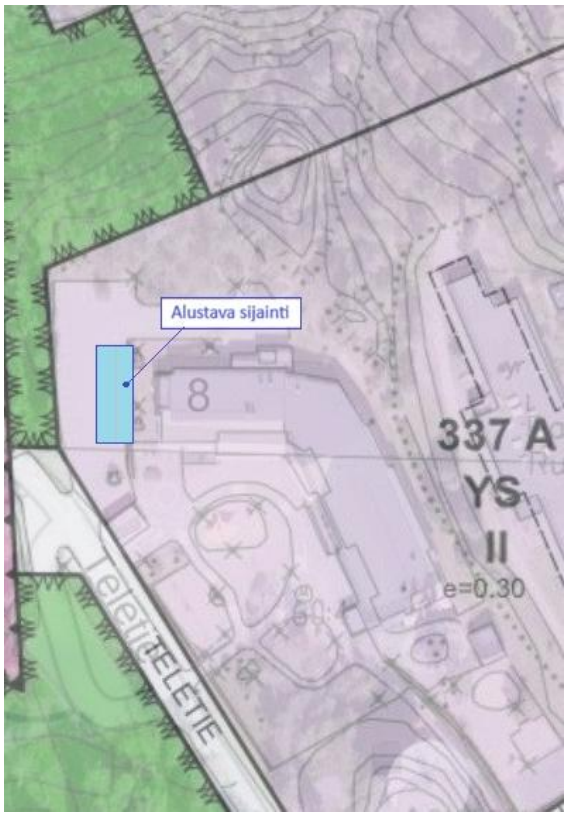
- yhteydet päiväkodin toimintaan
- turvalliset kulkureitit
- pelastustiet
- huoltoliikenne
- saattoliikenne
- pihan valvottavuus
- kunnallistekniset liittymät

Rakennuspaikan suunnittelussa lähtökohtana on nykyisen piha-alueen, liikennejärjestelyjen ja kunnallistekniikan tehokas hyödyntäminen.

3.2. Alustava sijoittumissuunnitelma

Asemapiirrokseen on merkitty moduulipäiväkodin alustava sijoituspaikka sekä nykyisen päiväkodin toimintaan liittyvät keskeiset alueet.
Lisärakennus sijoittuu osittain nykyiselle pysäköintialueelle ja huoltoliikenteen käyttämälle liikennealueelle. Tarjoajan tulee esittää asemapiirroksen perusteella tarvittavat muutokset huoltoliikenteen järjestelyihin siten, että huoltoliikenteen, saattoliikenteen sekä pelastusteiden toimivuus säilyy keskeytyksettä koko rakennushankkeen ajan.
Muutokset tulee toteuttaa hankkeen ensimmäisessä toteutusvaiheessa ennen varsinaisten rakennustöiden käynnistämistä.
Lisärakennuksen alle jäävät nykyiset pysäköintipaikat sekä niihin liittyvät lämmityspylväät poistuvat käytöstä rakennushankkeen toteutuksen yhteydessä. Lämmityspylväät puretaan rakennustöiden yhteydessä ja ne rakennetaan uudelleen alueen ennallistamisen yhteydessä hankkeen päättyessä. Tarjoajan tulee huomioida purku-, suojaus-, väliaikaisjärjestely- sekä ennallistamistoimenpiteet omissa suunnitelmissaan.
Tarjoajan tulee lisäksi esittää mahdollisten kunnallisteknisten liittymien, piha-alueiden, saattoliikenteen, huoltoliikenteen, pelastusteiden sekä pysäköintialueiden muutostarpeet ja niiden toteutusperiaatteet.

Rakennuttamistieto 2022 © Haahtela



Lopullinen sijoitus tarkentuu jatkosuunnittelun, viranomaiskäsittelyn ja toteutussuunnittelun yhteydessä.

3.3. Yleiset tavoitteet

Hankkeen tavoitteena on toteuttaa muuntojoustava, resurssiviisas ja kustannustehokas toimitilaratkaisu.

Rakennuksen tulee soveltua varhaiskasvatuksen käyttöön ja täyttää laatutasoltaan pysyvälle päiväkotirakennukselle asetettavat toiminnalliset, tekniset, terveydelliset ja energiatehokkuutta koskevat vaatimukset.

Suunnittelun lähtökohtina ovat:

- turvallisuus
- terveellisyys
- esteettömyys
- energiatehokkuus
- käyttötaloudellisuus
- muuntojoustavuus

Rakennuttamistieto 2022 © Haahtela

- ylläpidettävyys
- siirrettävyys

4. 4 TOIMINNALLISET TAVOITTEET

4.1. 4.1 Pedagogiset tavoitteet

Tilojen suunnittelussa huomioidaan valtakunnalliset varhaiskasvatussuunnitelman perusteet.

Tilojen tulee mahdollistaa:

- pienryhmätoiminta
- leikkiin perustuva oppiminen
- lasten osallisuus
- rauhalliset lepo- ja keskittymistilat
- monipuolinen toiminta
- erityisen ja tehostetun tuen järjestäminen
- yhteistyö huoltajien kanssa
- henkilöstön tehokas valvonta

4.2. Tilasuunnittelun tavoitteet

Tilojen tulee sisältää vähintään:

- ryhmätila
- pienryhmä- ja lepotila
- märkäeteinen
- lasten wc-tilat
- henkilökunnan työ- ja taukotila
- keskustelutila
- siivoustila
- varastotilat
- tekniset tilat

4.3. Akustiikka

Rakennuksen ääniolosuhteet suunnitellaan siten, että melu ei haittaa toimintaa, lepoa eikä henkilöstön työskentelyä.

5. ESTEETTÖMYYS

Rakennus ja piha-alueet toteutetaan esteettöminä.

Suunnittelussa huomioidaan:

- liikkumisesteiset henkilöt
- näkörajoitteiset henkilöt
- kuulorajoitteiset henkilöt

Rakennuttamistieto 2022 © Haahtela

- lasten erilaiset toimintakyvyt

6. TILAMITOITUS

Rakennus mitoitetaan:

- 24 lapselle.
- 4 työntekijälle.
- Rakennuksen tavoitelaajuus on noin **300 m²**.

Kokonaislaajuus

- vähimmäislaajuus 270 m²
- tavoitelaajuus 300 m²
- enimmäislaajuus 330 m²

Rakennuksen kokonaislaajuus määräytyy valitun moduuliratkaisun, henkilöstötilojen toteutustavan sekä kulku- ja yhteystilojen mitoituksen perusteella. Tarjoaja voi esittää myös tätä pienemmän tai suuremman ratkaisun, mikäli ratkaisu voidaan perustella toiminnallisesti, teknisesti ja kokonaistaloudellisesti tilaajalle.

7. TILAOHJELMA

7.1. Yleistä

Tilaohjelma on hankinnan sitova suunnittelun lähtökohta. Tarjoaja voi sovittaa tilaohjelman omaan moduuli- tai konseptiratkaisuunsa, mutta tilaohjelmassa esitettyjen tilojen käyttötarkoitusten ja toiminnallisten vaatimusten tulee täyttyä.

Tilakohtaiset tavoitealat yhteensä: 281 m². Rakennuksen tavoitelaajuus on noin **300 m²**, jolloin käytävä-, aula- ja muut liikennetilat muodostavat arviolta noin 19 m² rakennuksen kokonaislaajuudesta. Liikennetilat voidaan mitoittaa tarjoajan ratkaisun mukaisesti edellyttäen, että rakennuksen toiminnallisuus, esteettömyys, turvallisuus ja poistumisjärjestelyt täyttävät asetetut vaatimukset.

Tilakohtaiset pinta-alat ovat tavoitealoja. Tilojen pinta-alat voivat poiketa enintään ±10 % esitetystä tavoitealasta. Mikäli tavoiteala on alle 10 m², hyväksytään enintään ±1 m² poikkeama.

Tilakohtaiset tavoitealat

Tila	Tavoiteala m²	Sallittu vaihteluväli m²
Ryhmähuone 1	39	35-43
Ryhmähuone 2	39	35-43
Lepo- ja leikkihuone	35	32-39
Pienryhmätila	22	20-24
Eteinen	17	15-19
Kuraeteinen	10	9-11
Lasten WC-tilat	9	8-10

Rakennuttamistieto 2022 © Haahtela

Tila	Tavoiteala m²	Sallittu vaihteluväli m²
Askartelutila	20	18-22
Henkilökunnan työtila	11	10-12
Neuvottelutila	10	9-11
Henkilökunnan tauko- ja kotikeittiötila	11	10-12
Henkilökunnan sosiaalitila	6	5-7
Henkilökunnan WC- ja pesutilat	8	7-9
Siivouskomero	3	2-4
Vaatehuolto	4	3-5
Varastotilat	22	20-24
Tekniset tilat	15	14-17
Käytävät ja liikennetilat	19	17-21
Yhteensä	**300**	

7.2. Rakennuksen kokonaislaajuus

Rakennuksen tavoitelaajuus on noin 300 m². Rakennuksen kokonaislaajuus saa poiketa tavoitelaajuudesta enintään ±10 %, jolloin hyväksyttävä kokonaislaajuus on noin 270-330 m². Tarjoajan tulee esittää tarjouksessaan tilojen pinta-alat ja osoittaa, että tilaohjelman toiminnalliset tavoitteet täyttyvät.

7.3. Toiminnalliset vaatimukset

Ryhmähuoneiden, lepo- ja leikkihuoneen sekä pienryhmätilan tulee muodostaa toiminnallinen kokonaisuus, joka mahdollistaa kahden lapsiryhmän samanaikaisen toiminnan, pienryhmäpedagogiikan sekä monipuolisen varhaiskasvatustoiminnan.
Tilojen tulee mahdollistaa:

- pienryhmäpedagogiikka
- leikkiin perustuva oppiminen
- ohjattu toiminta
- ruokailu
- lepo ja rauhoittuminen
- erityisen ja tehostetun tuen järjestäminen
- kuntouttava toiminta
- kahden lapsiryhmän samanaikainen toiminta
- monikäyttöisyys eri vuorokauden aikoina

Rakennuttamistieto 2022 © Haahtela

8. TILAKORTIT

8.1. Ryhmähuone 1

Ominaisuus	Vaatimus
Tavoiteala	39 m²
Sallittu vaihteluväli	35-43 m²
Käyttötarkoitus	Leikki, oppiminen, ruokailu ja yhteistoiminta
Käyttäjämäärä	noin 21-24 lasta
Yhteydet	Eteiseen, lasten WC-tiloihin ja piha-alueelle
Esteettömyys	Esteetön
Valvottavuus	Hyvä näkyvyys koko tilaan
Akustiikka	Päiväkotikäyttöön soveltuva
Erityisvaatimukset	Muuntojoustava ja hyvin kalustettava

8.2. Ryhmähuone 2

Ominaisuus	Vaatimus
Tavoiteala	39 m²
Sallittu vaihteluväli	35-43 m²
Käyttötarkoitus	Leikki, oppiminen, ruokailu ja yhteistoiminta
Käyttäjämäärä	noin 21-24 lasta
Yhteydet	Eteiseen, lasten WC-tiloihin ja piha-alueelle
Esteettömyys	Esteetön
Valvottavuus	Hyvä näkyvyys koko tilaan
Akustiikka	Päiväkotikäyttöön soveltuva
Erityisvaatimukset	Muuntojoustava ja hyvin kalustettava

8.3. Lepo- ja leikkihuone

Ominaisuus	Vaatimus
Tavoiteala	35 m²
Sallittu vaihteluväli	32-39 m²
Käyttötarkoitus	Lepo, leikki, pienryhmätoiminta ja rauhoittu-minen
Käyttäjämäärä	24 lasta
Yhteydet	Ryhmähuoneisiin
Esteettömyys	Esteetön

Rakennuttamistieto 2022 © Haahtela

Ominaisuus	Vaatimus
Akustiikka	Korostetun hyvä
Erityisvaatimukset	Pimennysmahdollisuus sekä vuodekaappeihin perustuvat lepojärjestelyt vähintään 24 lapselle*

Lepojärjestelyjä koskevat vaatimukset

Vuodekaappien tulee:

- mahdollistaa lepojärjestelyt vähintään 24 lapselle;
- soveltua päiväkotikäyttöön;
- täyttää voimassa olevat turvallisuus- ja käyttöturvallisuusvaatimukset;
- sisältää valmistajan hyväksymät putoamissuojat yläsängyissä;
- sisältää turvalliset nousutikkaat tai vastaavat kulkuyhteydet yläsänkyihin;
- olla lukittavissa lepo- ja säilytysasentoon;
- mahdollistaa patjojen ja vuodevaatteiden hygieeninen säilytys;
- olla helposti puhdistettavia ja huollettavia;
- soveltua päivittäiseen käyttöön varhaiskasvatuksen toimintaympäristössä.

Tarjoajan tulee esittää tarjouksessaan vuodekaappijärjestelmän toteutustapa sekä tuotetta koskevat turvallisuus- ja käyttötiedot.

8.4. Pienryhmätila

Ominaisuus	Vaatimus
Tavoiteala	22 m²
Sallittu vaihteluväli	20-24 m²
Käyttötarkoitus	Pienryhmätoiminta, erityinen tuki ja kuntoutus
Käyttäjämäärä	4-10 lasta
Yhteydet	Ryhmähuoneisiin
Esteettömyys	Esteetön
Erityisvaatimukset	Rauhallinen sijainti ja hyvä akustiikka

8.5. Eteinen

Ominaisuus	Vaatimus
Tavoiteala	17 m²
Sallittu vaihteluväli	15-19 m²
Käyttötarkoitus	Lasten vaatesäilytys ja sisääntulo
Käyttäjämäärä	24 lasta
Erityisvaatimukset	Lasten lokerot, penkit ja hyvä valvottavuus

Rakennuttamistieto 2022 © Haahtela

8.6. Kuraeteinen

Ominaisuus	Vaatimus
Tavoiteala	10 m²
Sallittu vaihteluväli	9-11 m²
Käyttötarkoitus	Märkien ulkovaatteiden käsittely
Erityisvaatimukset	Kuivauskaapit ja kosteutta kestävät materiaalit

8.7. Lasten WC- ja pesutilat

Ominaisuus	Vaatimus
Tavoiteala	9 m²
Sallittu vaihteluväli	8-10 m²
Käyttötarkoitus	Lasten hygienia
Erityisvaatimukset	Helppo puhdistettavuus ja hyvä valvottavuus

8.8. Askartelutila

Ominaisuus	Vaatimus
Tavoiteala	20 m²
Sallittu vaihteluväli	18-22 m²
Käyttötarkoitus	Askartelu-, kädentaito-, taide- ja pienryhmätoiminta sekä projektityöskentely
Käyttäjämäärä	6-12 lasta ja henkilöstö
Yhteydet	Ryhmähuoneisiin ja yhteisiin opetustiloihin
Esteettömyys	Esteetön
Akustiikka	Päiväkotikäyttöön soveltuva
Luonnonvalo	Hyvä luonnonvalo suositeltava
Kalustettavuus	Muuntojoustavat työskentelypisteet ja säilytysratkaisut
Varustelu	Vesipiste, työtasot, sähköpistorasiat, säilytyskaapistot sekä materiaalien säilytysratkaisut
Erityisvaatimukset	Tilan tulee mahdollistaa maalaus-, piirustus-, askartelu- ja muu luova toiminta. Pintamateriaalien tulee olla helposti puhdistettavia ja kulutusta kestäviä.

Rakennuttamistieto 2022 © Haahtela

8.9. Henkilökunnan työtila

Ominaisuus	Vaatimus
Tavoiteala	11 m²
Sallittu vaihteluväli	10-12 m²
Käyttötarkoitus	Hallinnollinen työ, dokumentointi ja suunnittelu
Käyttäjämäärä	4-5 työntekijää
Erityisvaatimukset	Työpisteet, tietoliikenneyhteydet ja lukittava säilytys

8.10. Neuvottelutila

Ominaisuus	Vaatimus
Tavoiteala	10 m²
Sallittu vaihteluväli	9-11 m²
Käyttötarkoitus	Huoltajakeskustelut, palaverit ja moniammatillinen yhteistyö
Käyttäjämäärä	2-8 henkilöä
Erityisvaatimukset	Luottamukselliset keskustelut mahdollistettava

8.11. Henkilökunnan tauko- ja kotikeittiötila

Ominaisuus	Vaatimus
Tavoiteala	11 m²
Sallittu vaihteluväli	10-12 m²
Käyttötarkoitus	Tauotus, ruokailu ja henkilöstöpalaverit
Erityisvaatimukset	Keittiövarustus ja riittävät säilytystilat

8.12. Henkilökunnan sosiaalitila

Ominaisuus	Vaatimus
Tavoiteala	6 m²
Sallittu vaihteluväli	5-7 m²
Käyttötarkoitus	Pukeutuminen ja vaatesäilytys
Erityisvaatimukset	Lukittavat vaatekaapit ja kuivausmahdollisuus 5 henkilön tarve

Rakennuttamistieto 2022 © Haahtela

8.13. Henkilökunnan WC- ja pesutilat

Ominaisuus	Vaatimus
Tavoiteala	8 m²
Sallittu vaihteluväli	7-9 m²
Käyttötarkoitus	Henkilöstön hygienia
Erityisvaatimukset	WC, käsienpesuallas ja suihku

8.14. Siivouskomero

Ominaisuus	Vaatimus
Tavoiteala	3 m²
Sallittu vaihteluväli	2-4 m²
Käyttötarkoitus	Siivousvälineiden säilytys
Erityisvaatimukset	Kaatoallas, vesipiste ja ilmanvaihto

8.15. Vaatehuolto

Ominaisuus	Vaatimus
Tavoiteala	4 m²
Sallittu vaihteluväli	3-5 m²
Käyttötarkoitus	Tekstiilien huolto
Erityisvaatimukset	Pesukone- ja kuivausvaraus, lattiakaivo

8.16. Varastotilat

Ominaisuus	Vaatimus
Tavoiteala	22 m²
Sallittu vaihteluväli	20-24 m²
Käyttötarkoitus	Opetusvälineiden, kalusteiden, lelujen ja tarvikkeiden säilytys
Erityisvaatimukset	Hyllyjärjestelmät ja hyvä järjesteltävyys

8.17. Tekniset tilat

Ominaisuus	Vaatimus
Tavoiteala	15 m²
Sallittu vaihteluväli	Toimittajan ratkaisun mukaan
Käyttötarkoitus	Talotekniset järjestelmät

Rakennuttamistieto 2022 © Haahtela

Ominaisuus	Vaatimus
Erityisvaatimukset	Turvallinen huollettavuus ja ylläpidettävyys

8.18. Käytävä- ja liikennetilat

Ominaisuus	Vaatimus
Tavoiteala	19 m²
Sallittu vaihteluväli	Toimittajan ratkaisun mukaan
Käyttötarkoitus	Rakennuksen sisäinen liikkuminen
Esteettömyys	Täysin esteetön
Erityisvaatimukset	Selkeät kulkureitit, poistumisturvallisuus ja hyvä valvottavuus

8.19. Yleiset vaatimukset kaikille tiloille

Kaikkien tilojen suunnittelussa tulee huomioida:

- turvallisuus
- esteettömyys
- hyvä valvottavuus
- terveellinen sisäympäristö
- hyvä akustiikka
- riittävä luonnonvalo
- siivottavuus
- ylläpidettävyys
- muuntojoustavuus
- energiatehokkuus
- pitkä käyttöikä
- moduulirakentamisen periaatteet
- mahdollisuus rakennuksen myöhempään laajentamiseen, pienentämiseen tai siirtämiseen.

9. PIHA-ALUEET

Piha-alueen tulee olla:

- turvallinen
- aidattu
- helposti valvottava
- esteetön
- virikkeellinen
- helposti ylläpidettävä
- ympäri vuoden käytettävä

Rakennuttamistieto 2022 © Haahtela

Lähtökohtana on hyödyntää Mustikkatassun olemassa olevia piha-alueita, leikkivälineitä sekä ulkoiluympäristöä mahdollisimman laajasti.

10. SISÄILMASTO JA OLOSUHTEET

Ratkaisun tavoitteina ovat:

- Sisäilmastoluokka S2
- Rakennustöiden puhtausluokka P1
- Materiaalien päästöluokka M1

Tilaaja pitää sisäolosuhteiden laatua yhtenä hankkeen keskeisimmistä tavoitteista. Ratkaisun tulee tukea lasten hyvinvointia sekä henkilöstön terveellisiä ja turvallisia työolosuhteita koko käyttöajan ajan.

Tilojen hiilidioksidipitoisuuden tulee normaalissa käytössä pysyä pääsääntöisesti alle 1 000 ppm:n.

Kesäajan lämpöolosuhteiden tulee olla hallittuja ja vastata Sisäilmastoluokitus 2018:n S2-luokan tavoitteita. Tavoitteena on, että sisälämpötila pysyy normaalissa käyttötilanteessa pääsääntöisesti alle 25 °C:n. Ratkaisussa tulee esittää, miten tilojen ylilämpenemistä ehkäistään rakenteellisilla, ilmanvaihtoon liittyvillä tai muilla teknisillä ratkaisuilla. Lyhytaikaiset lämpötilan ylitykset poikkeuksellisissa sääolosuhteissa ovat mahdollisia, mutta pitkäkestoinen ylilämpeneminen ei ole hyväksyttävää.

Tilojen tulee tarjota terveelliset, turvalliset ja viihtyisät käyttöolosuhteet koko käyttöajan.

11. RAKENNUSTEKNISET VAATIMUKSET

11.1. Rakennuksen arkkitehtuuri ja ulkoinen ilme

Rakennuksen tulee muodostaa toiminnallisesti, arkkitehtonisesti ja ympäristökuvaltaan laadukas kokonaisuus osana Mustikkatassun päiväkodin olemassa olevaa toimintaympäristöä.

Rakennuksen tulee:

- soveltua olemassa olevaan rakennuskantaan, piha-alueisiin ja ympäristöön
- olla mittakaavaltaan, muotokieleltään ja materiaalivalinnoiltaan päiväkotikäyttöön soveltuva
- muodostaa ympäristökuvaltaan yhtenäinen kokonaisuus nykyisen päiväkodin kanssa
- tarjota luonnonvaloiset ja viihtyisät sisätilat
- sisältää turvalliset, esteettömät ja helposti valvottavat sisäänkäynnit
- hyödyntää pitkäikäisiä, kestäviä ja helposti huollettavia materiaaleja
- tukea rakennuksen energiatehokasta käyttöä ja ylläpidettävyyttä

Rakennuttamistieto 2022 © Haahtela

- olla ulkoasultaan siisti, viimeistelty ja julkiseen palvelurakennukseen soveltuva
- Rakennuksen suunnittelussa tulee huomioida erityisesti lasten mittakaava, turvallisuus, esteettömyys sekä rakennuksen liittyminen olemassa olevaan päiväkotikokonaisuuteen

11.2. Rakenteelliset vaatimukset

Rakennuksen rakenteiden tulee täyttää pysyvälle päiväkotirakennukselle asetettavat turvallisuus-, terveellisyys-, kosteustekniset, energiatehokkuus- ja käyttöikävaatimukset.

Rakennuksen tulee soveltua ympärivuotiseen käyttöön koko vuokra-ajan ajan.

Rakenteiden suunnittelussa tulee huomioida erityisesti:

- siirtokelpoisuus ja moduulirakentamisen vaatimukset
- rakenteiden turvallinen kuljetettavuus ja asennettavuus
- rakennuksen mahdollinen myöhempi siirtäminen tai uudelleensijoittaminen
- rakenteiden pitkäaikainen kestävyys ja ylläpidettävyys
- kosteus- ja sisäilmatekninen toimivuus
- vaurioituneiden rakennusosien korjattavuus ja vaihdettavuus
- rakenteiden soveltuvuus päiväkotikäytön kuormitukselle

Rakennuksen rungon, ulkovaipan ja alapohjarakenteiden tulee muodostaa kosteusteknisesti turvallinen kokonaisuus. Rakenteisiin ei saa sisältyä tunnettuja kosteus- tai sisäilmariskejä sisältäviä rakenneratkaisuja.

Rakennuksen ulkovaipan tulee olla tiivis, säänkestävä ja huollettava. Rakenteiden tulee kestää tavanomaiset lumi-, tuuli- ja käyttökuormat sekä mahdollistaa rakennuksen turvallinen käyttö kaikissa vuodenaikojen olosuhteissa.

Rakennuksen perustamisratkaisun tulee soveltua rakennuspaikan olosuhteisiin ja mahdollistaa rakennuksen turvallinen käyttö koko sopimuskauden ajan.

Tarjottava rakennus voi olla uusi tai aiemmin käytössä ollut siirtokelpoinen rakennus tai sen osa.

Rakennuksen tulee kuitenkin käyttöönottohetkellä vastata tekniseltä kunnoltaan, turvallisuudeltaan, terveellisyydeltään, energiatehokkuudeltaan ja toiminnalliselta käyttökelpoisuudeltaan uudisrakennusta vastaavaa tasoa sekä täyttää kaikki tarjouspyyntöasiakirjoissa esitetyt vaatimukset.

Mikäli tarjottava rakennus tai sen osa on ollut aiemmin käytössä, tulee tarjoajan esittää selvitys rakennuksen käyttöiästä, aiemmasta käyttöhistoriasta, tehdyistä kunnostus- ja korjaustoimenpiteistä sekä rakennuksen jäljellä olevasta teknisestä käyttöiästä.

Rakennuksen tulee olla käyttöönottohetkellä kunnoltaan sellainen, ettei tilaajan vastuulle synny tavanomaisesta käytöstä poikkeavia korjaustarpeita sopimuskauden aikana.

Rakennuttamistieto 2022 © Haahtela

12. TALOTEKNISET JÄRJESTELMÄT

12.1. Ilmanvaihto

Rakennuksessa tulee olla koneellinen tulo- ja poistoilmanvaihto lämmöntalteenotolla. Ilmanvaihtojärjestelmän tulee olla suunniteltu päiväkotikäyttöön siten, että se ylläpitää terveelliset, viihtyisät ja turvalliset sisäolosuhteet kaikissa käyttötilanteissa.

Vaatimukset:

- ilmanvaihto toteutetaan rakennus- ja taloteknisten määräysten mukaisesti
- ilmanvaihdon puhtausluokka on P1
- lämmöntalteenoton vuosihyötysuhteen tavoitteena on vähintään 75 %
- ilmanvaihdon tulee olla tarpeenmukaisesti ohjattavissa
- järjestelmän tulee mahdollistaa käyttöaikojen ohjelmointi
- tilojen hiilidioksidipitoisuuden tulee normaalissa käytössä pysyä pääosin alle 1 000 ppm:n
- ilmanvaihdon tulee huomioida rakennuksen kuormituksen vaihtelut sekä vuodenaikojen vaikutukset
- ilmanvaihtolaitteiden huolto ja suodattimien vaihto tulee voida toteuttaa turvallisesti ja esteettä

Tarjoajan tulee kuvata tarjouksessaan ilmanvaihdon toimintaperiaate, ilmamäärät sekä energiatehokkuusratkaisut.

12.2. Lämmitys

Rakennus liitetään alueella käytettävissä olevaan tarkoituksenmukaiseen lämmitysjärjestelmään.

Lämmitysjärjestelmän tulee:

- mahdollistaa tasainen lämpöviihtyvyys kaikissa tiloissa
- olla energiatehokas ja helposti ylläpidettävä
- soveltua moduulirakennuksen käyttöön
- mahdollistaa tilakohtainen lämpötilojen säätö tai seuranta
- toimia luotettavasti koko vuokra-ajan

Sisälämpötilojen tulee täyttää päiväkotikäytölle asetettavat vaatimukset sekä tukea hyvää sisäilmaston laatua.

Tarjoajan tulee esittää tarjouksessaan käytettävä lämmitysjärjestelmä sekä arvioitu energiankulutus.

12.3. Rakennusautomaatio

Rakennuksessa tulee olla rakennusautomaatiojärjestelmä tai muu vastaava valvontaratkaisu, joka mahdollistaa taloteknisten järjestelmien seurannan ja käytön.

Rakennuttamistieto 2022 © Haahtela

Järjestelmän tulee mahdollistaa vähintään:

- sisälämpötilojen seuranta
- hiilidioksidipitoisuuksien seuranta
- energiankulutuksen seuranta
- ilmanvaihdon toiminnan valvonta
- käyttöaikojen ohjelmointi
- vikojen ja hälytysten seuranta
- vikahälytysten välittäminen vastuuhenkilöille

Rakennusautomaatioratkaisun tulee olla käyttäjälle selkeä ja sen tulee tuottaa ylläpidon kannalta tarpeelliset käyttö- ja kulutustiedot.

12.4. Sähkö- ja tietoliikennejärjestelmät

Rakennus varustetaan päiväkotikäyttöön soveltuvilla sähkö- ja tietoliikennejärjestelmillä.

Rakennuksessa tulee olla:

- kattava langattoman verkon valmius
- riittävät tietoliikenne- ja sähköpisteet
- LED-valaistus
- energiatehokkaat valaistusratkaisut
- poistumisvalaistus
- turvavalaistus
- mahdollisuus AV-laitteiden käyttöön opetustoiminnassa
-

Tietoliikenneverkkojen ja sähköjärjestelmien tulee mahdollistaa varhaiskasvatuksen sähköisten palveluiden käyttö koko vuokra-ajan.

13. TURVALLISUUS JA VARAUTUMINEN

13.1. Yleistä

Rakennuksen turvallisuussuunnittelun tavoitteena on varmistaa lasten, henkilöstön ja muiden käyttäjien turvallinen sekä häiriötön toiminta kaikissa käyttötilanteissa.

Turvallisuusratkaisuissa huomioidaan erityisesti:

- lasten turvallisuus
- henkilöstön toimintamahdollisuudet
- kulunhallinta
- pelastusturvallisuus
- omaisuuden suojaaminen
- poikkeusoloihin ja häiriötilanteisiin varautuminen
- viranomaisvaatimukset

Suunnittelussa noudatetaan voimassa olevaa lainsäädäntöä, pelastusviranomaisten

Rakennuttamistieto 2022 © Haahtela

määräyksiä sekä päiväkotien turvallisuutta koskevia viranomaisohjeita.

13.2. Rakennusturvallisuus

Rakennuksen rakenteiden, kulkureittien ja tilaratkaisujen tulee mahdollistaa turvallinen käyttö, tehokas valvonta sekä esteetön poistuminen kaikissa tilanteissa.

Tilojen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota:

- lasten turvalliseen liikkumiseen
- henkilöstön mahdollisuuksiin valvoa toimintaa
- esteettömyyteen
- poistumisreitteihin
- hyvään näkyvyyteen sisä- ja ulkotiloissa
- tapaturmariskien minimointiin

13.3. Kulunhallinta ja rikosturvallisuus

Rakennus varustetaan vähintään:

- sähkölukituksella
- kulunvalvonnalla
- ovipuhelinjärjestelmällä

Kulunhallintajärjestelmien tavoitteena on varmistaa, että rakennukseen pääsevät vain siihen oikeutetut henkilöt sekä mahdollistaa henkilöstön turvallinen työskentely.

Ratkaisujen tulee tukea päiväkodin normaalia toimintaa sekä mahdollistaa vierailijoiden hallittu sisäänpääsy.

13.4. Palo- ja poistumisturvallisuus

Rakennus toteutetaan voimassa olevien palo- ja pelastusturvallisuusmääräysten mukaisesti.

Rakennus varustetaan vähintään:

- akkuvarmennetulla palovaroitinjärjestelmällä
- poistumisopasteilla
- turvavalaistuksella
- tarkoituksenmukaisella alkusammutuskalustolla

Turvallisuusjärjestelyjen tavoitteena on mahdollistaa:

- palon nopea havaitseminen
- turvallinen poistuminen
- henkilöstön toiminta alkusammutustilanteissa
- pelastustoiminnan tehokas käynnistäminen

Poistumisreitit ja kokoontumispaikat määritellään tarkemmassa suunnittelussa.

Rakennuttamistieto 2022 © Haahtela

13.5. Varautuminen häiriötilanteisiin

Rakennuksen suunnittelussa varaudutaan toiminnan jatkuvuuden kannalta keskeisiin häiriötilanteisiin, kuten:

- sähkökatkoihin
- tietoliikennehäiriöihin
- taloteknisten järjestelmien vikatilanteisiin
- vesikatkoihin
- sisäilmaan liittyviin häiriöihin
- turvallisuusuhkiin

Rakennuksen teknisten järjestelmien tulee tukea häiriötilanteiden nopeaa havaitsemista sekä mahdollistaa tarvittavien toimenpiteiden käynnistäminen.

13.6. Piha-alueiden turvallisuus

Piha-alueen turvallisuussuunnittelussa huomioidaan erityisesti:

- alueen aidattavuus
- turvallinen leikkiympäristö
- henkilöstön hyvä näkyvyys piha-alueelle
- turvalliset kulkureitit
- saattoliikenteen järjestelyt
- huoltoliikenteen erottaminen lasten kulkureiteistä
- riittävä ulkovalaistus

Piha-alueiden turvallisuusratkaisujen tulee tukea varhaiskasvatuksen päivittäistä toimintaa sekä ehkäistä onnettomuus- ja vaaratilanteita.

13.7. Pelastussuunnittelu

Käyttöönoton yhteydessä laaditaan pelastuslain mukainen pelastussuunnitelma, jossa määritellään rakennuksen turvallisuusjärjestelyt, vastuut, poistumisjärjestelyt sekä toiminta erilaisissa vaaratilanteissa.

14. ENERGIATEHOKKUUS JA YMPÄRISTÖ

Rakennuksen suunnittelussa pyritään energiatehokkaaseen, vähäpäästöiseen ja elinkaarikustannuksiltaan hallittuun ratkaisuun kuitenkaan heikentämättä sisäolosuhteita, käyttövarmuutta tai käyttäjien viihtyvyyttä.

Rakennuksen energiatehokkuustavoitteena on vähintään **energialuokka B**. Energiatehokkuuden tulee perustua ensisijaisesti rakennuksen vaipan, taloteknisten järjestelmien ja rakennusautomatiikan tarkoituksenmukaiseen kokonaisuuteen.

Erityistä huomiota kiinnitetään:

- rakennuksen lämmöneristykseen ja vaipan ilmanpitävyyteen
- energiatehokkaaseen koneelliseen ilmanvaihtoon ja lämmöntalteenottoon

Rakennuttamistieto 2022 © Haahtela

- energiatehokkaisiin lämmitys-, ilmanvaihto- ja sähköjärjestelmiin
- LED-valaistukseen sekä valaistuksen tarkoituksenmukaiseen ohjaukseen
- käyttöasteen mukaiseen ilmanvaihdon, lämmityksen ja valaistuksen ohjaukseen
- energiankulutuksen seurantaan ja mittaamiseen
- rakennuksen käytön aikaiseen energiatehokkuuteen sekä elinkaarikustannusten hallintaan

Rakennuksen taloteknisten järjestelmien tulee tukea energian tehokasta käyttöä sekä mahdollistaa energiankulutuksen seuranta ja ylläpidon kannalta tarkoituksenmukainen raportointi.

Suunnittelussa huomioidaan lisäksi rakennuksen muuntojoustavuus, huollettavuus sekä mahdollisuus rakennuksen myöhempään siirtämiseen tai uudelleensijoittamiseen.

15. HANKKEEN TAVOITEAIKATAULU

Vaihe	Ajankohta
Hankesuunnitelman hyväksyminen	11/2026
Tarjouspyynnön valmistelu	11/2026
Hankinnan kilpailutus	12/2026
Tarjousten arviointi	01/2027
Hankintapäätös	**01/2027**
Sopimuksen allekirjoittaminen	02/2027
Rakennusluvan käsittely	02-03/2027
Perustusten ja liittymien rakentaminen	03-04/2027
Moduulien suunnittelu ja valmistus	03-05/2027
Moduulien toimitus ja asennus	05-06/2027
Käyttöönotto ja viranomaistarkastukset	07/2027
Kalustus ja varustelu	07/2027
Toiminnan käynnistyminen	01.08.2027

Aikataulun perustelu

Aikataulu perustuu siihen, että hankintapäätös saadaan tehtyä tammikuussa 2027 ja sopimus allekirjoitettua helmikuussa 2027. Tämän jälkeen toimittajalla on noin kolme kuukautta aikaa moduulien yksityiskohtaiseen suunnitteluun ja valmistukseen samalla, kun perustukset ja tarvittavat kunnallistekniset liittymät toteutetaan kohteessa.

Tavoitteena on, että rakennus voidaan ottaa käyttöön 1.8.2027. Tätä varten rakennuksen tulee olla toimitettu, asennettu, varusteltu ja hyväksytysti käyttöönottotarkastettu ennen toiminnan käynnistymistä. Rakennukselle tulee olla myönnetty

Rakennuttamistieto 2022 © Haahtela

vähintään käyttöönottolupa tai rakennuksen tulee olla hyväksytty käyttöön otettavaksi Mäntyharjun rakennusvalvonnan toimesta ennen käyttöönottoa. Näin varmistetaan, että tilat ovat turvalliset, määräysten mukaiset ja valmiit suunniteltuun käyttötarkoitukseen 1.8.2027 alkaen.

16.RISKIENHALLINTA

Keskeiset hankeriskit:

- hankinnan viivästyminen
- rakennusluvan viivästyminen
- liittymien viivästyminen
- toimittajien vähäinen määrä
- kustannustason nousu
- toimitusaikojen pidentyminen
- sisäilma- ja olosuhderiskit
- piha-alueiden toimivuuteen liittyvät riskit

Riskienhallinnan lähtökohtana on huolellinen hankinnan valmistelu, realistinen aikataulu ja aktiivinen projektinjohtaminen.

17. HANKINTAMENETTELY

Hankinta toteutetaan julkisista hankinnoista annetun lain (1397/2016) mukaisena vuokrahankintana.

Hankintamenettelynä käytetään avointa menettelyä.

18.SOPIMUS- JA ELINKAARIPERIAATTEET

Hankinta toteutetaan vuokrasopimusmallilla, jossa toimittaja vastaa moduulirakennuksen suunnittelusta, valmistuksesta, kuljetuksesta, asentamisesta, käyttökuntoon saattamisesta sekä sopimuksessa määritellyistä ylläpito- ja huoltotehtävistä.
Vuokra-ajan tavoitteellinen pituus on kolme (3) vuotta, minkä lisäksi tilaajalla on mahdollisuus kahteen yhden (1) vuoden optiokauteen.
Sopimuskauden aikana rakennuksen tulee täyttää hankkeelle asetetut toiminnalliset, tekniset, terveydelliset ja turvallisuutta koskevat vaatimukset.

18.1. Sopimuskauden päättyminen

Vuokra-ajan päättyessä rakennus voidaan:

- lunastaa tilaajan toimesta sopimuksessa määritellyin ehdoin;
- jatkaa vuokrasuhdetta osapuolten erikseen sopimalla tavalla;
- siirtää toiseen käyttöpaikkaan; tai
- poistaa käytöstä ja siirtää pois alueelta.

Hankinnan lähtökohtana on, että tilaajalla on oikeus lunastaa rakennus optiokausien päättyessä. Tarjoajan tulee kuvata tarjouksessaan lunastamisen ehdot, lunastushinnan

Rakennuttamistieto 2022 © Haahtela

määräytymisperiaatteet, jäännösarvon muodostuminen sekä muut omistusoikeuden siirtymiseen liittyvät ehdot.
Sopimuksessa määritellään osapuolten vastuut rakennuksen lunastamiseen, mahdolliseen jatkovuokraukseen, rakennuksen poistamiseen, alueen ennallistamiseen sekä muihin sopimuskauden päättymiseen liittyviin toimenpiteisiin.

18.1.1. Lunastaminen

Tarjoajan tulee ilmoittaa tarjouksessaan kiinteä lunastushinta tai yksiselitteinen lunastushinnan määräytymisperuste sekä muut lunastamiseen liittyvät ehdot. Tiedot käytetään hankkeen elinkaaritalouden arvioinnissa sekä myöhemmän päätöksenteon tukena.
Lunastuksen jälkeen tilaaja vastaa rakennuksen ylläpidosta, korjauksista sekä rakennuksen myöhemmästä käytöstä.

18.1.2. Rakennuksen poistaminen

Mikäli tilaaja ei käytä lunastusoikeutta eikä rakennuksen käytön jatkamisesta sovita erikseen, toimittaja vastaa rakennuksen purkamisesta tai siirtämisestä sekä rakennukseen liittyvien teknisten järjestelmien poistamisesta sovitussa laajuudessa. Toimenpiteiden tulee tapahtua turvallisesti ja viranomaismääräysten mukaisesti.
Piha-alueen ennallistaminen
Mikäli rakennus poistetaan käytöstä, alue ennallistetaan.
Ennallistaminen sisältää tarvittaessa:

- moduulirakennuksen perustusten poistamisen
- rakenteiden purkamisen
- pysäköintialueiden palauttamisen
- lämmityspylväiden uudelleen rakentamisen
- piha-alueiden korjaukset
- nurmetus- ja istutustyöt
- alueen turvallisuuden ja käytettävyyden palauttamisen.

19. Toteutusvaihtoehtojen kustannus- ja toiminnallisuusvertailu

Päiväkotihankkeen valmistelussa on tarkasteltu kolmea toteutusvaihtoehtoa:

- olemassa olevan rakennuksen hyödyntäminen
- siirtokelpoinen vuokrapäiväkoti
- uudisrakennus

Vaihtoehtoja on arvioitu toiminnallisuuden, turvallisuuden, toteutettavuuden, riskienhallinnan, käyttöajan sekä taloudellisen kokonaistarkastelun näkökulmasta.

19.1. Olemassa olevan rakennuksen hyödyntäminen

Olemassa olevan rakennuksen hyödyntämisen vahvuutena voidaan pitää olemassa olevan rakennuskannan käyttöä sekä mahdollisuutta hyödyntää valmiita rakenteita ja kunnallistekniikkaa.
Vaihtoehtoon liittyy kuitenkin merkittäviä epävarmuustekijöitä. Rakennuksen

Rakennuttamistieto 2022 © Haahtela

toiminta sijoittuisi kahteen kerrokseen, mikä vaikeuttaa lasten toiminnan valvontaa, lisää henkilöstön liikkumistarvetta sekä heikentää toiminnan hallittavuutta verrattuna yksitasoiseen ratkaisuun.
Lisäksi avoinna ovat edelleen:

- käyttötarkoituksen muutoksen laajuus
- rakennustekniset muutostarpeet
- esteettömyysratkaisut
- piha-alueiden toimivuus
- liikenne- ja saattoliikennejärjestelyt
- viranomaisvaatimusten vaikutukset kustannuksiin

Vaihtoehdon kustannuksia ei voida nykyisillä lähtötiedoilla arvioida riittävän luotettavasti.

19.2. Siirtokelpoinen vuokrapäiväkoti

Markkinakartoituksen perusteella siirtokelpoinen päiväkotiratkaisu voidaan toteuttaa päiväkotikäyttöön suunniteltuna yksitasoisena rakennuksena.
Ratkaisun vahvuuksia ovat:

- toiminnallinen soveltuvuus päiväkotikäyttöön
- hyvä valvottavuus
- turvalliset kulkureitit
- nopea käyttöönotto
- määräaikaiseen käyttöön soveltuva toteutusmalli
- mahdollisuus luopua tiloista hallitusti käyttöajan päättyessä

Valmistelun aikana on lisäksi tunnistettu mahdollisuus sijoittaa rakennus nykyisen Mustikkatassun päiväkodin yhteyteen. Tällöin voidaan hyödyntää olemassa olevia piha-alueita, saattoliikennejärjestelyjä, kunnallisteknisiä liittymiä sekä muuta päiväkotitoimintaa tukevaa infrastruktuuria.
Taloudellisesta näkökulmasta määräaikainen vuokramalli mahdollistaa lisätilatarpeeseen vastaamisen ilman merkittävää alkuinvestointia. Käytettävissä olevan markkinatiedon perusteella määräaikaisen vuokraratkaisun kokonaiskustannustaso sijoittuu selvästi uudisrakennusvaihtoehtoa alemmalle tasolle.

19.2.1. Lunastusmahdollisuus

Tilaajan tavoitteena on toteuttaa hanke ensisijaisesti vuokramallilla siten, että rakennus voidaan ottaa käyttöön nopeasti ilman merkittävää alkuinvestointia.
Samalla tilaaja edellyttää, että rakennuksen lunastaminen on mahdollista perusvuokra-ajan ja optiokausien päättyessä. Lunastusmahdollisuus on hankinnan vähimmäisvaatimus.
Tarjoajan tulee tarjouksessaan ilmoittaa:

- lunastamisen edellytykset
- kiinteä lunastushinta tai yksiselitteinen lunastushinnan määräytymisperuste
- mahdolliset lunastamisen ajankohdat
- rakennuksen jäännösarvon määräytymisperiaatteet
- omistusoikeuden siirtymisen ehdot

Lunastusmahdollisuutta käytetään hankkeen elinkaaritalouden, riskienhallinnan sekä pitkän aikavälin toteutusvaihtoehtojen arvioinnissa. Hankintayksikkö ei kuitenkaan

Rakennuttamistieto 2022 © Haahtela

sitoudu rakennuksen lunastamiseen, vaan mahdollisesta lunastamisesta päätetään myöhemmin palvelutarpeen, rakennuksen kunnon sekä kokonaistaloudellisen arvioinnin perusteella.
Lunastuksen toteutuessa rakennuksen omistusoikeuden siirtymisestä laaditaan erillinen luovutussopimus, jossa sovitaan vähintään lunastushinnasta, omistusoikeuden siirtymisestä, rakennukseen liittyvien asiakirjojen ja takuiden luovutuksesta sekä osapuolten jäljelle jäävistä vastuista.
Lunastuksen jälkeen tilaaja vastaa rakennuksen ylläpidosta, korjauksista sekä rakennuksen myöhemmästä käytöstä.

19.3. Uudisrakennus

Vertailutarkastelua varten laaditun tavoitehintatarkastelun perusteella vastaavan noin 300 htm²:n päiväkotirakennuksen perustamiskustannus on noin 1,15 miljoonaa euroa (alv 0 %).
Uudisrakennuksen vahvuuksia ovat:

- rakennus jää kunnan omistukseen
- pitkä käyttöikä
- mahdollisuus toteuttaa rakennus tarkasti tilaajan tarpeiden mukaisesti
- Haasteina ovat:
- korkea alkuinvestointi
- pitkä takaisinmaksuaika
- ylläpito-, korjaus- ja jäännösarvovastuiden jääminen kunnalle

19.4. Vertailun johtopäätös

Markkinakartoituksen, toiminnallisen arvioinnin sekä tavoitehintatarkastelun perusteella siirtokelpoinen päiväkotiratkaisu näyttäytyy tällä hetkellä hankkeen tavoitteisiin parhaiten soveltuvana vaihtoehtona.
Ratkaisu mahdollistaa:

- nopean käyttöönoton
- määräaikaiseen tilatarpeeseen vastaamisen
- investointiriskin hallinnan
- mahdollisuuden arvioida palvelutarpeen pysyvyyttä ennen mahdollista omistuspäätöstä

Lunastusmahdollisuuden sisältävän vuokramallin yhteydessä säilytetään mahdollisuus rakennuksen lunastamiseen optiokausien päättyessä. Näin ratkaisu mahdollistaa siirtymisen omistusmalliin myöhemmässä vaiheessa ilman, että lunastamispäätöstä tarvitsee tehdä hankkeen alkuvaiheessa.
Tämän vuoksi hankesuunnittelun lähtökohdaksi esitetään siirtokelpoisen päiväkotiratkaisun jatkokehittämistä sekä sijoittumisen tarkastelua nykyisen Mustikkatassun päiväkodin yhteyteen.

20. Yhteenveto

Mäntyharjun kunnan Tekniset palvelut on laatinut hankesuunnitelman varhaiskasvatuksen määräaikaisen lisätilatarpeen ratkaisemiseksi toteuttamalla nykyisen

Rakennuttamistieto 2022 © Haahtela

Mustikkatassun päiväkodin yhteyteen sijoittuvan siirtokelpoisen päiväkotiratkaisun.
Hankesuunnitelman valmistelua edelsi markkinakartoitus, jossa selvitettiin eri toteutusvaihtoehtojen soveltuvuutta hankkeen toiminnallisiin, teknisiin, taloudellisiin ja aikataulullisiin tavoitteisiin.
Vaihtoehtotarkastelussa arvioitiin olemassa olevan rakennuksen hyödyntämistä, uudisrakentamista sekä siirtokelpoisia päiväkotiratkaisuja. Tarkastelun perusteella siirtokelpoinen päiväkotiratkaisu arvioitiin kokonaisuutena varteenotettavimmaksi vaihtoehdoksi jatkosuunnittelun lähtökohdaksi.
Hankkeen tavoitteena on toteuttaa turvallinen, terveellinen ja toiminnallisesti tarkoituksenmukainen varhaiskasvatusympäristö yhdelle enintään 24 lapsen varhaiskasvatusryhmälle.
Sijoittuminen nykyisen Mustikkatassun päiväkodin yhteyteen mahdollistaa olemassa olevien piha-alueiden, liikennejärjestelyjen, kunnallisteknisten liittymien sekä henkilöstöresurssien tehokkaan hyödyntämisen.
Hanke toteutetaan lähtökohtaisesti kolmen (3) vuoden vuokra-ajalla sekä kahdella yhden (1) vuoden optiokaudella.
Hankinnassa edellytetään mahdollisuutta rakennuksen lunastamiseen optiokausien päättyessä. Tavoitteena on varmistaa, että kunnalla on mahdollisuus siirtyä myöhemmin omistusratkaisuun tilanteessa, jossa palvelutarve osoittautuu arvioitua pitkäaikaisemmaksi.
Hankesuunnitelman perusteella hankkeen valmistelua esitetään jatkettavaksi sijoituspaikkaselvityksen viimeistelyllä, hankinnan valmistelulla sekä hankintamenettelyn käynnistämisellä.

Mäntyharjussa

27.11.2026

Työryhmän puheenjohtaja

Mikko Viitala
Tekninen johtaja
Mäntyharjun kunta

Rakennuttamistieto 2022 © Haahtela