

Lahden kaupunki, Konserni- ja tilajaosto, 21.03.2022

§ 23

Kaarikadun päiväkodin hankesuunnitelman hyväksyminen

2101/10.03.02.00/2021

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Rakennuttajapäällikkö Leena Pirttilä, p. 050 65861

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Toimitilajohtaja Arola Jouni

Päätösehdotus

Konserni- ja tilajaosto hyväksyy Kaarikadun päiväkodin hankesuunnitelman uudisrakennusvaihtoehdon VE2 pohjalta.

Perusteluosa / aiempi käsittely

Lahden kaupunki, Sivistyslautakunta, 15.03.2022

§ 30

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Samalla lautakunta tarkasti pöytäkirjan tämän asian osalta jo kokouksessa.

Esittelijä

Vastuualuejohtaja, Lasten ja Nuorten kasvu Kilponen Lassi

Päätösehdotus

Sivistyslautakunta esittää lausuntonaan Konserni- ja tilajaostolle Kaarikadun päiväkodin hankesuunnitelman hyväksymistä uudisrakennusvaihtoehdon VE2 pohjalta.

Samalla lautakunta tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta jo kokouksessa.

Perusteluosa

Kaarikadun päiväkotito on kaupunkitason päiväkotito, jonka kaikki lapsiryhmät ovat vuorohoidossa. Nykyinen päiväkotirakennus koostuu kahdesta osasta, jotka ovat huonokuntoisia. Tällä hetkellä päiväkodin toiminta on siirretty väliaikaisesti väistötiloihin. Liitteenä olevassa hankesuunnitelmassa on esitetty kaksi vaihtoehtoa päiväkodin toteuttamiseksi nykyiselle paikalleen. Rakennus on toteutettavissa nykyisen asemakaavan mukaisesti 1-kerroksisena.

Päiväkotiin on tarkoitus suunnitella tilat 8 hoitoryhmälle sekä erilliset tilat ilta/yö- ja viikonloppukäyttöön. Suunnittelussa sovelletaan Lahden kaupungin päiväkotikonseptia. Konseptin päivitys on käynnissä rinnan hankesuunnittelun kanssa. Mitoituksen lähtökohtana on 55 h henkilökuntaa, joista yhtä aikaa paikalla enintään 40 h sekä 140 lasta, joista yhtä aikaa paikalla enintään n. 80 h. Mitoitus mahdollistaa lapsimäärän lisäämisen.

Rakennushankkeen toteutuksen osalta on hankesuunnitelmassa tutkittu kahta vaihtoehtoa:

- VE1: vanhempi rakennus puretaan ja korvataan uudisrakennuksella ja uudempi rakennus perusparannetaan
- VE2: molemmat rakennukset puretaan ja korvataan uudisrakennuksella.

VE2:ssa rakennusmassa on kompaktimpi, joten pihatoiminnoille, kuten leikeille ja pysäköinnille, jää enemmän tilaa. VE2:n uudisrakennusratkaisu muodostaa selkeästi yhden kokonaisuuden ja antaa enemmän liikkumisvaraa ja vaihtoehtoja ryhmä- ja pienryhmätilojen sijoittamiselle sekä sosiaalisten tilojen keskittämiseksi.

VE1:ssä vanhan ja uuden osan erilaisuus ja erillisuus hankaloittaa henkilökunnan toimintaa eikä tue nykyisiä vuorohoidon ja varhaiskasvatuksen tarpeita yhtä hyvin kuin VE2. Vanhan osan tilaratkaisu ei ole konseptin mukainen, joten toimintatapa uudella ja vanhalla osalla ei voi olla samanlainen.

VE1:ssä on enemmän käytäviä ja teknisiä tiloja suhteessa varsinaisiin päivähoitotiloihin johtuen vanhan rakennuksen luonteesta. Molempien vaihtoehtojen kokonaisala on sama, mutta VE2 on kompaktimpi, joten sen puitteissa pystytään toteuttamaan n. 180 m² enemmän varsinaisen toiminnan tiloja.

Vaihtoehtojen rakentamiskustannukset on arvioitu olettaen, että uudisrakennukset olisivat puurunkoisia ja rankarakenteisia. Mikäli käytetään CLT-rakenteita, kustannukset ovat korkeammat. Tarkemmassa suunnitteluvaiheessa tehtävistä valinnoista riippuen on mahdollista, että rakennus on sprinklattava. Rakentamiskustannukset (alv. 0 %) Haahtela-indeksin kustannustasossa 2/22 105,3 lisähintoineen ovat:

- VE1: 6,83 M€ + lisähinta 0,567 M€ + purkukustannukset 91 000 €

- VE2: 7,12 M€ + lisähinta 1,029 M€ + purkukustannukset 198 000 €

Vaihtoehtojen vuokrat sisäisen vuokran periaatteilla arvioituna ovat

- VE1: 519 960 €/v., 43 330 €/kk, 21,76 €/m²/kk

- VE2: 535 440 €/v., 44 620 €/kk, 22,41 €/m²/kk

Vaihtoehtojen elinkaarikustannukset 30 vuoden ja 50 vuoden tarkastelujaksoilla ovat

- VE1: 13,3 M€ (30 v.) ja 16,9 M€ (50 v.)

- VE2: 13,7 M€ (30 v.) ja 17,0 M€ (50 v.)

Vaihtoehtojen Hiilidioksidipäästöt 30 vuoden ja 50 vuoden tarkastelujaksoilla ovat

- VE1: 1843 tCO₂e (30 v.) ja 2075 tCO₂e (50 v.)

- VE2: 1930 tCO₂e (30 v.) ja 2089 tCO₂e (50 v.)

Toimintakustannukset ilman vuokrakustannuksia ovat molemmissa vaihtoehdoissa 2,3 M€ (alv. 0 %)

Hankkeen toteutusaikataulu on molemmissa vaihtoehdoissa sama. Jos suunnittelu ja rakentaminen kilpailutetaan erikseen, hanke valmistuisi nopeimmillaan syysyksi 2024.

Voidaan todeta, että uudisrakennusvaihtoehto VE 2 on toiminnallisista syistä parempi kuin vaihtoehto VE 1, jossa nykyisistä rakennuksista uudempi korjattaisiin. Muiden vertailtavien tekijöiden osalta vaihtoehdot ovat käytännössä samanarvoiset.

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Toimenpiteet

Ote Lahden Tilakeskus