

Etelä-Sipoon päiväkotiratkaisut / Södra Sibbos daghemslösningar

Västerskogin alueen päiväkotien hankesuunnitelma korjauksista / Projektplanering av renovering för dagis i Västerskogområdet

202/10.03.02/2020

TEKVLK § 38

Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet 17.3.2020

Valmistelija / Beredare: asiakaspalvelupäällikkö / kundbetjäningsschef
Henna Martikainen, henna.martikainen@sipoo.fi

Selvityksen tausta

Vuonna 2018 Sipoon kunnan sivistysosasto, tekniikka- ja ympäristösosasto sekä taloushallinto ovat yhdessä laatineet selvityksen ”Västerskogin alueen varhaiskasvatuksen järjestämisen vaihtoehdot”. Selvityksessä annettiin perusteita päätökseen, jolla luottamushenkilöt ratkaisevat Västerskogin alueen varhaiskasvatuksen toteuttamistavan. Sivistysvaliokunnan kokouksessa 3.10.2018 sivistysjohtaja ehdotti, että valiokunta päättäisi, että selvitysten perusteella varhaiskasvatus Västerskogin alueella järjestetään tulevaisuudessa palvelusetelitoimintana siten, että kielikylyn osalta varhaiskasvatus järjestetään kunnan omana toimintana. Lisäksi ehdotettiin, että valiokunta esittäisi kunnanhallitukselle, ettei Västerskogin päiväkodille tarvitse varata investointiohjelmassa määrärahoja. Sivistysvaliokunnan jäsen teki vastaehdotuksen, jossa varhaiskasvatus jatkuisi alueella kunnallisena varhaiskasvatuspalveluna sisältäen sekä ruotsinkielisen ja suomenkielisen että kielikylytoiminnan. Turvallisten ja terveellisten tilojen varmistamiseksi tulee tarkastaa nykyisten rakennusten kunto ja sen mukaisesti tehdä pitkän aikavälin suunnitelma siitä miltä osin nykyisiä rakennuksia voidaan käyttää. Teknistä valiokuntaa pyydettiin hakemaan muita vaihtoehtoja kuin rakennuskannan kokonaisvaltainen uudelleen investointi ja lisäksi pyydettiin selvittämään lähialueen vuokrattavien tilojen tilannetta.

Tutkimukset

Päätökseen perustuen Toimitilat lähti selvittämään nykyisten päiväkotirakennusten kuntoa. Västerskogin päiväkodin ja Metsärinteen kielikylypöytäpäiväkodin kuntoarvio oli laadittu jo aiemmin vuonna 2018. Näihin perustuen tilattiin vuonna 2019 laajemmat kuntotutkimukset, sisäilmamittaukset, otettiin rakennenytytteitä, kuvattiin salaoja- ja sadevesijärjestelmät sekä tehtiin asbesti- ja haitta-ainetutkimukset. Tutkimustulosten tiivistelmä on liitteenä 1.

Hankesuunnitelma

Tutkimustuloksiin perustuen käynnistettiin vuonna 2019 molempien rakennusten yhteinen korjaushankkeen hankesuunnittelu, johon sisällytettiin kustannuslaskelmien laatiminen. Hankesuunnitelma valmistui tammikuussa 2020. Hankesuunnitelman laati WSP Finland Oy. Hankesuunnitteluun sisältyi hankekokouksia ja konsulttiyrityksen kohdekäynnit päiväkodeissa. Hankesuunnitelma liitteenä on tämän esityksen liitteenä 2.

Västerskogin päiväkodin rakennusvuosi ja alkuperäinen käyttö kouluna näkyvät osittain tilojen haasteina päiväkotitoiminnassa. Varhaiskasvatuksen uudet perusteet täyty nykyisissä tiloissa. Myöskään esteettömyys ei toteudu nykyvaatimusten mukaisesti. Tilat ovat nykyisellään myös riittämättömät ja tilajako hankala ja tiloissa on hajuongelmia. Metsärinteen kielikylypöytäpäiväkotitoiminta on tilaelementtirakennus. Sen suurimpana haasteena on päiväkodin kannalta keskelle sijoitettu keittiö. Läpikulku keittiön läpi ei ole terveysturvallisten mukaan sallittua.

Lattiat ovat talvisin kylmät ja toisinaan putket jäätyvät. Ilmanvaihto koettiin riittämättömäksi ja tiloissa havaittiin selkeitä lämpötilanvaihteluita. Piha-alue tulisi myös päivittää ja ottaa suunnittelussa huomioon lasten ikä, toiminnallisuus ja pedagogiikka. Ulkovarasto on käyttökiellossa heikon kuntosaa takia ja pihalle on ostettu väliaikainen varastokontti tämän takia.

Korjausehdotukset

Hankesuunnitelmaan sisällytettiin kaksi eri korjaustapaa:

- Raskaammassa korjaustavassa laitettaisiin kuntoon kaikki tutkimuksissa sekä kohdekäynneillä esiin tulleet oleelliset terveyteen ja turvallisuuteen sekä käytännöllisyyteen vaikuttavat seikat sekä tekniset korjaustarpeet kuten rakenteet, ikkunat ja julkisivut. Tässä korjaustavassa käytännössä molemmat rakennukset ja piha-alue korjattaisiin erittäin laajasti (noin 50 % korjausaste).
- Kevyemmässä korjaustavassa otettiin lähtökohdaksi se, että tehdään vain aivan välttämättömimmät korjaukset 1 000 000 euron budjetilla (noin 30 % korjausaste). Tämä korjaustapa ei pitänyt sisällään käytännöllisyyteen liittyviä asioita. Lisäksi muun muassa Västerskogin päiväkodin ongelmallinen kellari poistettaisiin käytöstä laajan korjauksen sijaan.

Tarkempi korjaustoimenpiteiden vertailutaulukko, josta eroavaisuudet on nähtävillä helposti, on hankesuunnitelman liitteenä. Tämän lisäksi verrattiin kustannuksia keskenään. Vertailuun otettiin mukaan myös uudisrakennusvaihtoehto. Kaikissa kolmessa vaihtoehdossa paikkamäärä on 84. Hankesuunnitelman kustannusvertailussa raskaamman korjaustavan toteutus maksaisi noin 2.5 miljoonaa euroa 20 vuoden käyttöiällä ja kevyemmän noin miljoona euroa 10 vuoden käyttöiällä. Uuden päiväkodin rakentaminen maksaisi noin 2.4 miljoonaa euroa 30 vuoden käyttöiällä. Hankesuunnitelmassa todetaan myös että 30 vuoden kokonaiskustannusten osalta uuden rakennuksen kustannuksiksi tulee noin 4.9 miljoonaa euroa. Raskaamalla ja kevyemmällä korjaustavalla vastaava kustannus on noin 5.7 miljoonaa euroa mm. ylläpitokustannusten ollessa korkeampia.

Liitteet / Bilagor

Liite/Bilaga 1/38. § TEKVLC: Västerskogin alueen päiväkotien tutkimuskoonti

Liite/Bilaga 2/38. § TEKVLC: Västerskogin päiväkotien hankesuunnitelma

Liite/Bilaga 2a/38. § TEKVLC: Västerskogin päiväkoti lausunto

Liite/Bilaga 2b/38. § TEKVLC: Metsärinteän päiväkoti lausunto

Liite/Bilaga 2c/38. § TEKVLC: Korjaustoimenpiteet taulukko päivitetty

Hankesuunnitelman johtopäätös

Ottaen kokonaisuudessa huomioon päiväkotien rakennusvuodet, alkuperäiset käyttötarkoitukset, kuntotutkimusten tulokset, terveydelliset ja turvallisuuteen vaikuttavat seikat sekä korjaustarpeen laajuuden, ei rakennusten korjausta nähdä kannattavana. Hankesuunnitelman kustannuslaskelmat tukevat päätelmää, jossa uuden rakennuksen tekeminen on kertosijoituksena ja pitkällä tähtäimellä kannattavampaa.

Teknisen johtajan ehdotus

Tekninen valiokunta päättää, että Västerskogin päiväkotia ja Metsärinteän kielikylpypäiväkotia ei lähdetä peruskorjaamaan teknisistä ja taloudellisista syistä. Tekninen valiokunta pyytää sivistysosastolta palvelusuunnitelmaa eteläisen Sipoon alueen päiväkodeista tulevien investointi- ja korjaustarpeiden suunnittelemiseksi.

Tekniska direktörens förslag

Tekniska utskottet beslutar att Västerskogin päiväkotit och Metsärinteens kielikylpypäiväkotit inte renoveras på grund av tekniska och ekonomiska skäl. Tekniska utskottet ber Bildningsavdelningen göra upp en serviceplan för daghemmen i södra Sibbo i syfte att planera de kommande investerings- och renoveringsbehoven.

Charlotta Engblom ehdotti, asian jättämistä pöydälle. Karl-Erik Oljemark kannatti Charlotta Engblomin ehdotusta asian jättämisestä pöydälle.

Puheenjohtaja totesi, että oli tehty asian pöydälle jättämistä koskeva kannatettu ehdotus, joten oli äänestettävä asian pöydälle jättämisen ja käsittelyn jatkamisen välillä.

Hän ehdotti seuraavaa äänestysmenettelyä: asian käsittelyn jatkamista kannattavat äänestävät "jaa" ja asian pöydälle jättämistä kannattavat äänestävät "ei". Esitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Nimenhuutoäänestyksessä annettiin ääniä seuraavasti:

Asian käsittelyn jatkaminen, "jaa" (3 kpl):

Monika Hämäläinen, Juha Kopra, Bob Myrberg

Asian pöydälle jättäminen, "ei" (4 kpl):

Rainer Boman, Charlotta Engblom, Anna-Karoliina Mattila, Karl-Erik Oljemark

Päätös

Tekninen valiokunta päätti jättää asian pöydälle.

Beslut

Tekniska utskottet beslöt bordlägga ärendet.

TEKVLK § 44

Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet 21.4.2020

Valmistelija / Beredare: asiakaspalvelupäällikkö / kundbetjäningsschef
Henna Martikainen, henna.martikainen@sipoo.fi

Asian uudelleen käsittely.

Liitteet / Bilagor

Liite/Bilaga 1/44. § TEKVLK: Västerskogin alueen päiväkotien tutkimuskoonti

Liite/Bilaga 2/44. § TEKVLK: Västerskogin päiväkotien hankesuunnitelma

Liite/Bilaga 2a/44. § TEKVLK: Västerskogin päiväkotit lausunto

Liite/Bilaga 2b/44. § TEKVLK: Metsärinteens päiväkotit lausunto

Liite/Bilaga 2c/44. § TEKVLK: Korjaustoimenpiteet taulukko

Teknisen johtajan ehdotus

Tekninen valiokunta päättää, että Västerskogin päiväkotit ja Metsärinteens kielikylpypäiväkotit ei lähdetä peruskorjaamaan teknisistä ja taloudellisista syistä. Tekninen valiokunta pyytää sivistysosastolta palvelusuunnitelmaa eteläisen Sipoon alueen päiväkodeista tulevien investointi- ja korjaustarpeiden suunnittelemiseksi.

Tekniska direktörens förslag

Tekniska utskottet beslutar att Västerskogin päiväkotia och Metsärinteens kielikylpypäiväkotia inte renoveras på grund av tekniska och ekonomiska skäl. Tekniska utskottet ber Bildningsavdelningen göra upp en serviceplan för daghemmen i södra Sibbo i syfte att planera de kommande investerings- och renoveringsbehoven.

Teknisen johtajan muutettu ehdotus

Tekninen valiokunta päättää, että Västerskogin päiväkotia ja Metsärinteens kielikylpypäiväkotia ei lähdetä peruskorjaamaan teknisistä ja taloudellisista syistä. Tekninen valiokunta pyytää sivistysosastolta ja sivistysvaliokunnalta palvelusuunnitelmaa eteläisen Sipoon alueen päiväkodeista tulevien investointi- ja korjaustarpeiden suunnittelemiseksi.

Tekniska direktörens ändrade förslag

Tekniska utskottet beslutar att Västerskogin päiväkotia och Metsärinteens kielikylpypäiväkotia inte renoveras på grund av tekniska och ekonomiska skäl. Tekniska utskottet ber Bildningsavdelningen och Bildningsutskottet göra upp en serviceplan för daghemmen i södra Sibbo i syfte att planera de kommande investerings- och renoveringsbehoven.

Charlotta Engblom teki vastaehdotuksen:

Tekninen valiokunta merkitsee Västerskogin päiväkodin ja Metsärinteens kielikylpypäiväkodin uudet kuntokartoitukset ja hankesuunnitelman tiedoksi. Tekninen valiokunta pyytää sivistysvaliokuntaa ottamaan kantaa tilatarvekartoituksen laatimiseen tarpeesta eteläisen Sipoon alueen päiväkodeista tulevien investointi- ja korjaustarpeita varten.

Anna-Karoliina Mattila kannatti Charlotta Engblomin vastaehdotusta. Puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatettu vastaehdotus minkä vuoksi oli äänestettävä. Hän ehdotti seuraavaa äänestysmenettelyä: esittelijän muutetusta ehdotusta kannattavat äänestävät "jaa" ja Charlotta Engblomin vastaehdotusta kannattavat äänestävät "ei". Esitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Nimenhuutoäänestyksessä annettiin ääniä seuraavasti:

Esittelijän muutettu ehdotus, "jaa" (4 kpl):

Rainer Boman, Monika Hämäläinen, Juha Kopra, Bob Myrberg

Charlotta Engblomin vastaehdotus, "ei" (3 kpl):

Charlotta Engblom, Anna-Karoliina Mattila, Bjarne Ståhl

Puheenjohtaja totesi, että tekninen valiokunta oli äänin 4 - 3 päättänyt hyväksyä esittelijän muutetun ehdotuksen.

Päätös

Tekninen valiokunta hyväksyi esittelijän muutetun ehdotuksen.

Beslut

Tekniska utskottet godkände föredragandens ändrade förslag.

Valmistelija / Beredare: Varhaiskasvatuspäällikkö / Chef för småbarnspedagogik Mervi Keski-Oja, mervi.keski-oja(at)sipoo.fi, Sivistysjohtaja / Bildningsdirektör Jukka Pietinen, jukka.pietinen(at)sipoo.fi, Investointipäällikkö / Investeringschef Marika Kämppi, marika.kamppi(at)sipoo.fi, Asiakaspalvelupäällikkö / Kundservicechef Henna Salminen, henna.salminen(at)sipoo.fi, Suunnittelija / Planerare Petra Salomaa, petra.salomaa(at)sipoo.fi,

Taustaa

Etelä- Sipoon päiväkotiratkaisut ovat olleet esillä useamman vuoden ajan. Vuonna 2018 Sivistysvaliokunnassa esitettiin (SIVVLK3.10.2018 §77) ehdotus, että sisäilma- ja toiminnallisista haasteista kärsivien Västerskogin ja Metsärinteen päiväkotien tilalle yksityinen palveluntuottaja rakennuttaisi uudet tilat. Toiminta järjestettäisiin palvelusetelitoimintana siten, että suomenkielinen ja ruotsinkielinen varhaiskasvatus olisivat yksityisen palveluntuottajan tuottamia ja kielikylpyvarhaiskasvatus kunnan omaa toimintaa. Sivistysvaliokunnan päätösehdotukseen esitettiin vastaehdotus, jossa varhaiskasvatus jatkuisi alueella kokonaan kunnallisena varhaiskasvatuspalveluna sisältäen ruotsinkielisen, suomenkielisen ja kielikylpytoiminnan. Lisäksi pyydettiin teknistä valiokuntaa tarkistamaan nykyisten rakennusten kunto ja miltä osin niitä voitaisiin mahdollisesti käyttää sekä hakemaan myös muita vaihtoehtoja kuin rakennuskannan kokonaisvaltainen uudelleen investointi. Tämä ehdotus sai kannatusta ja vahvistettiin sivistysvaliokunnan päätökseksi.

Myöhemmin teknisen valiokunnan kokouksissa 17.3.2020, §38 ja 21.4.2020, §44 todettiin, että Västerskogin päiväkotia ja Metsärinteen kielikylpypäiväkotia ei ole syytä lähteä peruskorjaamaan teknisistä ja taloudellisista syistä, vaan tilat tulee järjestää muulla tavoin. Tekninen valiokunta myös pyysi 21.4.2020 kokouksen päätöksessä sivistysosastolta ja sivistysvaliokunnalta palvelusuunnitelman tekemistä tulevien investointi- ja korjaustarpeiden suunnittelemiseksi Etelä- Sipoon alueen päiväkodeille.

Samanaikaisesti valmistui Landsängens daghemin kuntotutkimukset ja hankesuunnitelma. Selvitysten tulokset olivat vastaavat kuin Västerskogin päiväkotialueen rakennuksissa. Toimitilat linjasivat, että rakennusta otetaan mukaan Sivistysosaston palvelusuunnitteluun ja mietitään tilojen osalta vaihtoehtoinen ratkaisu toiminnan ylläpitämiseksi. Peruskorjausta ei nähty kannattavana.

Palveluselvityksen ja tarvekartoituksen tekeminen

Teknisen valiokunnan pyyntöön perustuen Sivistysosastolla käynnistettiin palveluselvityksen teko koko eteläisen Sipoon varhaiskasvatuspalveluista ulkopuolisen konsultin johdolla. Selvitys sisälsi tarkastelua lasten määrän kehitymisestä Sipoossa, palvelujen tarjonnan ja kysynnän määristä sekä kiinteistöjen kyvystä vastata palvelutarpeeseen. Selvityksen jälkeen tehtiin lisäksi tarkempi tarvekartoitus Etelä-Sipoon päiväkotiratkaisuille. Tässä vertailtiin erilaisia päiväkotirakennuksia, niiden toteutustapoja ja rahoitusta. Lisäksi käytiin läpi eri tonttivaihtoehtoja ja näiden soveltuvuutta. Lähtötietona käytettiin myös Västerskogin päiväkodista, Metsärinteen kielikylpypäiväkodista ja Landsängens daghemista tehtyjä kuntoarvioita ja -tutkimuksia sekä hankesuunnitelmia. Selvityksen yhteydessä kuultiin myös päiväkotien henkilökuntaa ja heidän toiveitaan. Tarvekartoituksen tulokset on esitelty myöhemmin tässä asiakirjassa.

Väistötilaratkaisu saatava nopeasti

Landsängens daghemissa, Västerskogin päiväkodissa ja Metsärinteen kielikylpypäiväkodissa on kaikissa todettu olevan haasteita sisäilman ja rakenteiden osalta. Lisäksi kyseiset rakennukset eivät vastaa kaikilta osin nykypäivän tarpeita ja niiden toiminnallisuudessa on puutteita. Neljäs päiväkotia Ängskullen on poistettu käytöstä samoista syistä jo aiemmin vuosia sitten. Landsängens daghem sijaitsee Söderkullassa, kolme muuta päiväkotia Västerskogin päiväkotialueella.

Asian käsittelyyn kunnan sisäisesti on mennyt vuosia. Tuona aikana tilanne on muuttunut rakennuksissa. Metsärinteen kielikylpypäiväkodille tulee löytää uudet tilat viimeistään syksyllä 2022. Lisäksi Västerskogin päiväkotia tarvitsee väistötilat lähiaikoina. Landsängens daghemin osalta on arvioitu, että rakennuksessa voitaisiin olla vielä toimintakausi 2022–2023, jonka jälkeen myös sen osalta toiminta tulee siirtää parempiin tiloihin.

Yleisiä tarkasteltuja väliaikaisia tilaratkaisuja

Päiväkotien väistötilamahdollisuuksia käytäessä läpi Toimitilat ovat selvittäneet seuraavat vaihtoehdot:

- Rakennetaan väliaikainen ratkaisu omaksi tai vuokrattuna -> Tila-elementtiratkaisu (ns. paviljonki)
- Vuokrataan väliaikainen valmis tila -> Sipoon alueella ei ole sellaista yksityistä toimijaa, jolla olisi tarjota tämän kokoiset väistötilat kunnalle. Tällöin väliaikainen ratkaisu tulisi vuokrata lähikunnasta esim. Porvoo tai Helsinki. Pitkän väistöajan takia tätä ei nähdä kannattavana ratkaisuna.
- Toimintojen siirtäminen väliaikaisesti kunnan muihin rakennuksiin -> Sipoon kunnalla ei ole tarjota rakennusta / rakennuksia väliaikaiseksi ratkaisuksi kolmelle kokonaiselle päiväkodille. Kaikki nykyiset Etelä-Sipoon päiväkodit ovat aktiivisessa käytössä, ja kouluihin ei mahdu tällaista määrää lapsia lisää. Muutostöistä muodostuisi myös merkittäviä kustannuksia kunnalle. Muut vapaat rakennukset ovat poistettu käytöstä niiden huonon kunnan ja sisäilman takia.
- Nykyisiin tiloihin jäänti noin 5–7 vuodeksi -> Ei voida pitää työntekijöiden tai lasten terveyden kannalta hyväksyttävänä vaihtoehtona.

Toimitilojen suositus yllä olevista vaihtoehdoista oli tilaelementtiratkaisu, jolloin kunnalle jäisi kunnalla aikaa suunnitella ja rakentaa pysyvät päiväkodit. Tätä vaihtoehtoa lähdettiin tarkastelemaan laajemmin ratkaisuehdotusta laadittaessa.

Rakentamistapojen tarkastelu

Toteutustapojen vaihtoehtotarkastelun tavoitteena oli selvittää, mikä toteuttamistapa olisi kannattavin uudelle väliaikaiselle päiväkodille. Toteutusvaihtoehtoja tarkasteltiin kustannusten, aikataulun, hankintaprosessin, laadun, riskien, kunnan taseen sekä joustavuuden näkökulmista.

Vaihtoehtoina tutkittiin:

- Rakentaminen kunnan omaan taseeseen
- Vuokramalli
- Leasing-malli
- Elinkaarimalli
- Palvelusetelivaihtoehto

Ottaen huomioon tutkitut näkökulmat sekä tilanteen tiukan aikataulun, päädyttiin vuokravaihtoehdon kannalle.

Kunnan omaan taseeseen toteutettuna päiväkodin suunnittelu ja rakentaminen kestää vähintään 5–6 vuotta, eikä tämän toteutusta Etelä-Sipooseen ole huomioitu talousarvioin investointisuunnitelmassa. Leasing- ja elinkaarimallit eivät sovellu parhaiten tämän kokoisiin hankkeisiin.

Uuden väliaikaisen päiväkotipaviljongin koko

Väistöratkaisun tulisi tarjota tilat kolmen päiväkodin lapsille:

1. Västerskogin päiväkotiryhmä 2 ryhmää
2. Metsärinteen kielikylpypäiväkotiryhmä 1–2 ryhmää
3. Landsängens daghem 3 ryhmää

Tähän perustuen tarvekartoituksessa esitettiin uuden väliaikaisen päiväkotipaviljongin kooksi 8-ryhmäistä tilaelementtiratkaisua. Tällöin rakennukseen mahtuisivat kaikki edellä mainitut ryhmät ja tarvittaessa Mäntymäen päiväkodin väliaikaisratkaisuun perustuva ryhmä. Selvitystyön aikana tutkittiin myös vaihtoehtona 4+4-ryhmäinen ratkaisu, mutta se ei olisi kovin kustannustehokas eikä kahta soveltuvaa rakennuspaikkaa ole saatavilla.

Lisäksi on arvioitu, että onko mahdollista toteuttaa tilapäiset päiväkotiratkaisut 4- ja 6-ryhmäisenä. 4-ryhmäinen on oletettavasti liian suppea ja 6-ryhmäinen riittänee, mikäli oletetaan, että lapsimäärät pysyvät ennallaan eivätkä nouse eikä varauduta lisätilatarpeisiin esimerkiksi väestökasvun tai mahdollisten muiden päiväkotien korjaustöiden väistöihin. Jotta tarvittaessa tilat riittävät ilman, että joudutaan ottamaan käyttöön ylimääräisiä ja epäkäytännöllisiä tiloja, soveltuvin ratkaisu voisi olla 6+2-ryhmäinen ratkaisu, jossa 2-ryhmää koskeva lisäosa jätetään optioksi.

Paviljonkipäiväkodin sijainti

Uuden päiväkodin mahdollisia sijaintivaihtoehtoja tarkasteltiin selvitystyössä seitsemästä eri näkökulmasta, jotka olivat:

1. kaavoitus,
2. asuinalueet ja niiden sijainti,
3. kuljetus ja yhteydet,
4. olemassa oleva palvelukanta,
5. piha-alueet ja ympäristö,
6. tontin koko ja toteutettavuus sekä
7. soveltuvuus paviljonkiratkaisun hyödyntämiseen.

Selvityksen aikana tutkittiin kaikki mahdolliset saatavilla tai suunnitteilla olevat tonttivaihtoehdot. Vaihtoehtoina tutkittiin

- Västerskogin päiväkodin tontti ja Metsärinteen kielikylpypäiväkotien tontti
- Miilin alueen käyttämätön Y-tontti (Söderkullan koulutien eteläpuolella)
- Massbyn kaava-alueiden tulevat tontit (Massby eteläinen ja Massbyn Danielsbacka)
- Opintien alue
- Taasjärventie käyttämätön Y-tontin puolikas
- Mäntymäki, rakennusoikeuden laajennus

Selvityksen perusteella päädyttiin Västerskogin päiväkotialueeseen, koska se nähtiin luonnonläheiseksi ympäristöksi lapsille kasvaa ja kehittyä. Alueen tontit soveltuvat myös hyvin paviljonkiratkaisun rakentamiseen. Uuden paviljonkirakennuksen rakentaminen kyseisille tonteille edellyttää, että vanhat rakennukset (3 päiväkotia ja 2 ulkorakennusta) puretaan ensin.

Laskelmien perusteet ja vuokrat

Väliaikaisten vuokrattavien paviljonkien investointikustannusarviot määritettiin elementtitoimittajilta saatujen neliövuokrien ja kunnalla jo käytössä olevien tilapaviljonkien neliövuokrien perusteella. Neliövuokrat vaihtelivat noin 16–23 €/m²/kk. Vuokralaskelmissa on käytetty yleisiä, saatavilla olevia vuokratilastoja ja niitä voidaan pitää suutaan antavina. Vuokraan vaikuttaa muun muassa kohteen laajuus, vuokrasopimuksen kesto ja paviljongin yhteistilojen määrä ja laatu. Paviljonkiin on nyt laskettu mukaan Cook and chill -keittiö.

Laskelmissa uuden kunnan taseeseen rakennettavan kahdeksanryhmäisen päiväkodin investointikustannuksena käytettiin neliöhintaa, joka oli 3300 €/brm².

Päiväkotien ylläpidon kustannukset on arvioitu Toimitilat -yksikön toimittamien toteumatietojen perusteella. Neliöhintaisten ylläpidon kustannukset arvioitiin samoiksi jokaiselle vaihtoehdolle.

Vuokralaskelmia eri ryhmävaihtoehdoille voidaan pitää suuntaa antavina arvioina, koska tilaohjelmaa eikä muita tarkempia suunnitelmia ole laadittu.

	5 vuotta (ei realistinen)	10 vuotta	15 vuotta
4-ryhmäinen	Vuokratulot 5 vuodelle ja kertaainvestoinnit yhteensä: 1 975 120 € Sekä ylläpitokulut: 115 170 €/v	Vuokratulot 10 vuodelle ja kertaainvestoinnit yhteensä: 2 806 720 € Sekä ylläpitokulut: 115 170 €/v	Vuokratulot 15 vuodelle ja kertaainvestoinnit yhteensä: 3 693 760 € Sekä ylläpitokulut: 115 170 €/v
6-ryhmäinen	Vuokratulot 5 vuodelle ja kertaainvestoinnit yhteensä: 2 629 520 € Sekä ylläpitokulut: 172 755 €/v	Vuokratulot 10 vuodelle ja kertaainvestoinnit yhteensä: 3 793 760 € Sekä ylläpitokulut: 172 755 €/v	Vuokratulot 15 vuodelle ja kertaainvestoinnit yhteensä: 5 041 160 € Sekä ylläpitokulut: 172 755 €/v
8-ryhmäinen	Vuokratulot 5 vuodelle ja kertaainvestoinnit yhteensä: 3 228 480 € Sekä ylläpitokulut: 230 340 €/v	Vuokratulot 10 vuodelle ja kertaainvestoinnit yhteensä: 4 669 920 € Sekä ylläpitokulut: 230 340 €/v	Vuokratulot 15 vuodelle ja kertaainvestoinnit yhteensä: 6 222 240 € Sekä ylläpitokulut: 230 340 €/v
8-ryhmäinen päiväkotikunnan taseeseen	Uuden päiväkodin investointikustannus on 6 298 400 € Sekä käyttökulut 230 340 €/v		

8-ryhmäisen, väliaikaisen vuokrapäiväkotipaviljongin hinta-arvio tällä hetkellä on noin 4 670 000 € maksimihinnalla laskettuna ja 10 vuoden käyttöajalla. Tähän päälle tulisi ylläpitokulut noin 230 000 euroa vuodessa. Nykyisten olemassa olevien rakennusten ylläpitokulujen verran tulisi säästöä, eli noin 380 000 euroa. Ylimääräistä vuokratettavaa jäisi siis noin 3 150 000 € 10 vuodelle. Vuositasolla tämä tekee noin 315 000 €.

Tämän lisäksi kunnan investoitavaksi jää purku- ja maanrakennustyöt sekä mahdolliset suunnittelu- ja rakennuslupakustannukset sekä

lämmitystaparatkaisu. Lisäksi piha-alueen parantaminen tulee kustantaa investointina.

Lapsivaikutusten arviointi

Lapsivaikutusten arviointi on erilaisten päätösten ja toimenpiteiden yhteydessä tehtävää lapsiin kohdistuvien vaikutusten ennakoimista ja seuranta: miten lapsen oikeudet toteutuvat ja millaisia hyötyjä tai haittoja lapsiin kohdistuvilla päätöksillä ja toiminnalla aiheutetaan? (THL)

Taustaa

Västerskogin aluetta ja siihen liittyvien varhaiskasvatuspalveluiden eri vaihtoehtoja on selvitetty laajasti vuonna 2018. Selvityksen yhteydessä on kuultu sekä huotajia, henkilökuntaa että lapsia. Lapset saivat myös kuvilla ja piirtää Unelmiensa päiväkodin ja siihen liittyviä elementtejä. Asian toimielinkäsittelyssä kaikki lasten tuotokset olivat esillä päättäjien nähtävillä.

Lasten mielestä Unelmien päiväkodissa olisi enemmän keinoja esimerkiksi lautakeinoja ja hämähäkkikeinoja. Lapset toivoivat myös isoja dinosauruksia, vähän palomies- ja poliisi tarvikkeita sekä iso paloauto, lisää pyöriä ja jokin uusi kiipeilyteline. Unelmien päiväkodissa voisi myös olla uima- tai vesileikkihuone, isompi kiipeilyseinä ja jumppahuone. Lapset toivoivat, että päiväkodin luona paistaisi aina sateen jälkeen sateenkaari. (Lasten mielipiteet koottu 2-5-vuotiailta Menninkäisiltä vuonna 2018)

Tehtäessä päätöstä Etelä-Sipoon varhaiskasvatuksen päiväkotijärjestelyistä otetaan huomioon seuraavat lapsiin kohdistuvat teemat:

Lapsen näkökulma

Lapsille merkityksellisiä ovat kodinomaisuus, elämyksellisyys ja luovuus. Nämä ovat yhteistä kokemusmaailmaa erityisesti silloin, jos yhteistä kieltä ei ole (ryhmät joissa maahanmuuttajalapsia ja monikulttuurisia taustoja). Ympäristöjä suunniteltaessa on huomioitava tilojen elämyksellisyys, muunneltavuus ja kodinomaisuus. Toiminnan on oltava esimerkiksi erilaisin aistivälinen tapahtuvaa oppimista ja kasvun tukemista. Luonto on yksi tärkeä oppimisympäristö ja luontokohteiden merkitys korostuu erityisesti silloin, kun yhteinen kieli ja tausta puuttuvat. Luonto tarjoaa jaettava arvomaastoa ja luontokokemus on vahva viesti ja apuväline esimerkiksi erilaisista kulttuuritaustoista tuleville perheille. Sisätiloissa on huomioitava, että ne taipuvat erilaiseen toimintaan tilat tukevat erilaisia oppimisen tapoja (esim. musiikki, liikunta, erilaiset ilmaisukasvatuksen muodot), välineet on oltava tarjolla lapselle. Kodinomaisuus luo turvaa ja rauhallisuutta sekä yhteisöllisyyttä.

Lapsen kasvu ja kehitys

Aikuinen on leikin mahdollistaja, joka mm. antaa tilat ja materiaalit leikkiin. Leikki mahdollistuu, kun lapselle on tarjolla materiaalia/aineistoa (jota lapsi saa vapaasti muunnella ja sekoittaa, luoda leikin), lisäksi tarvitaan muunneltavaa tilaa. Tilan on mahdollistettava, että lapsella on mahdollisuus kiinnostua, innostua, inspiroitua ja motivoitua. Tämän edellytyksenä on, että lapsi pystyy näkemään vaihtoehdot ja tekemään itse valintoja.

Ympäristön tulee tukea liikettä. Lapset haaveilevat esim. liikuntasalista ja keppihevosta. Tilojen täytyy mahdollistaa monipuolisen liikkumisen ja lapset ovat ilmaisseet tarpeensa vapaalle tilalle. Tilaa ei tule nähdä turvallisuusriskinä vaan tärkeänä osana lapsen itsesäätelykehitystä. Tila

tarjoaa mahdollisuuden luoda, tukee lapsen kasvua ja kehitystä tukien lapsen itsesäätelytaitoja.

Aistit ovat yksi oppimisen väline ja ympäristön tulee tukea moniaistista oppimisprosessia. Rakentamaton ympäristö ja luonto (esim. puut pensaat kukat) ovat osa aistien kanssa oppimista.

Lapset ilmaisivat jonkin verran sitä, että rakentamaton ympäristö tukee lapsen mielikuvituksen kehittymistä, tämä on myös osa innostumista ja inspiroitumista. Rakentamaton ympäristö tarjoaa myös oppimismateriaalia.

Myös turvallisuus on huomioitava ympäristössä, lasten mietinnässä turvallisuuden uhat liittyvät kiusaamiseen, mutta turvallisuuden tunne liittyy myös esim. pieniin tavaroihin. Ympäristössä on huomioitava myös materiaalin ja materiaallisen merkitys lapsen turvallisuuden tunteelle (esim. henkilökohtaisesti nimetyt esineet). Turvallisuutta luo myös lapsen ikätasoinen toiminta, esimerkiksi esiopetusikäiset haaveilivat hiekkalaatikoista pihalla ja ilmaisevat pitävänsä pienten lasten toiminnasta.

Lapsen ihmissuhteet

Yhtenä lasten toiveena on, että myös vanhemmat ja kaverit olisivat päiväkodissa. Tilat ja toiminta täytyvät olla muunneltavia siten, että lasten toiveita voidaan toteuttaa. Toiminta ei voi olla kangistunut tiettyihin tiloihin fyysisesti ja sosiaalisesti, vaan sen on voitava muuttua lasten tarpeiden ja ajatusten mukana. Esim. tilat ja ryhmien jakoa on voitava tehdä siten, että ne tukevat lasten sosiaalisia suhteita. Niin henkisesti kuin fyysisesti täytyy olla valmiutta muuttaa käytäntöjä. Tiloilla ja toiminnalla voidaan tukea ja kehittää lapsen yhteistyö- ja vuorovaikutustaitoja, edistää lapsen toimimista vertaisryhmässä sekä ohjata eettisesti vastuulliseen ja kestävään toimintaan, toisten ihmisten kunnioittamiseen ja yhteiskunnan jäsenyyteen. Fyysisiä ympäristöjä suunniteltaessa ja rakennettaessa täytyy hyödyntää varhaiskasvatuksen asiantuntijoiden (suunnittelijoiden ja toteuttajien) asiantuntemus ja lasten näkökulmia.

Lapsen asuminen

Lapset kokevat päiväkodin yhdeksi kasvu ympäristökseen. Esim. kodinomaisuus ja perheenjäsenten tuominen varhaiskasvatukseen on lasten toive. Päiväkoti koetaan jonkinlaiseksi kodin jatkeeksi. Varhaiskasvatuksessa täytyy luoda siltoja kodin ja varhaiskasvatuksen välille. Tällöin kodinomaisuus ja inhimillisuus tukevat lapsen kasvua ja kehitystä. Koska lapsen elämä muodostuu monista toimintaympäristöistä, lapsen stressitasoa voidaan laskea, kun ympäristöllä voidaan tukea lapsen hyvinvointia ja tasapainoa. Suunnittelussa täytyy ottaa mukaan ne jotka ymmärtävät ja tietävät lapsen maailmasta.

Lapsen liikkuminen

Lähiympäristössä on huomioitava, että päiväkodin pihan lisäksi pitää olla saatavilla luontokohteita. Lapsilla on halu ja tahto kartoittaa lähiympäristöä luontokohteiden kautta. Tällä hetkellä luontokohteiden saatavuus on vähäistä. Luonnon tarjoama hyvinvointivaikutus on todettu merkittäväksi, joten se täytyy ottaa huomioon suunnittelussa. Lapset haaveilivat myös eläinten läsnäolosta varhaiskasvatuksessa, ja suunnittelussa on huomioitava, että lapset esittävät niitä asioita, jotka tukisivat heidän hyvinvointiaan omissa toimintaympäristöissään.

Lapsen terveys ja turvallisuus

Turvallisuudessa lapsen näkökulmasta korostuu hoivan tarve ja toisaalta huoli sosiaalisista suhteista(kiusaaminen). Lapsi kokee tärkeäksi tilat ja tapahtumat, jotka liittyvät hoivan kokemukseen kuten lepo, rentoutus ja syöminen. Kiusaamista ennaltaehkäisevän ilmailirin luovat aikuiset ja lapset

yhdessä, mutta vastuu on aikuisilla: tärkein turvallisuustekijä on se, että aikuiset luovat suvaitsevan ja tunnekohtaavan ilmapiirin. Lapset nauttivat ruuasta ja ruokailutilanteilla on tärkeä merkitys. Ruoka itsessään on tärkeä tekijä ja lapset arvostavat hyvää ruokaa. Ruokailulle on varattava oma aika tila varhaiskasvatuksessa, koska se on yksi merkityksellisin tapahtuma, jolloin se ei voi tapahtua ns. toiminnan sivutuotteena.

Lapsen perhe ja talous

Lapsi ei tee tiukkoja rajoja eri toimintaympäristöjen välillä. Lapsen hyvinvointia tukevat samat asiat ja tekijät niin kotona kuin päiväkodissa. Siihen kuuluu turvallisuuden tunne, perhe ja merkittävien aikuisten olemassaolo. Päivähoitoyksikkö on myös toimintaympäristöjen kohtaamispaikka, eikä välikulkutila. Kohtaamispaikkana se antaa mahdollisuuksia kanssakäymiselle ja yhteiselle tekemiselle. Yhteinen kasvatustyö tarkoittaa toiminnallista ja osallistavaa yhdessä olemista. Tämä luo vaatimuksia myös tiloille, että ne mahdollistavat tämän yhdessä tekemisen.

Vaikutustenarviointi eri vaihtoehdoissa (1. kunnan toiminnan, 2. kustannusten, 3. henkilöstön, 4. perheiden ja 5. lasten näkökulmasta, 6. kieli, 7. johtaminen)

1. Neliryhmäinen päiväkotiki (4 ryhmää)

1. Landsängen ei olisi ollenkaan mukana väistötilaratkaisuissa
2. Kustannuksiltaan kenties edullisin, mutta haasteita tilojen riittävydessä eli saatetaan silti tarvita lisätilaa, jolloin kustannukset nousevat.
3. Henkilöstö koostuisi pääasiassa Västerskogin alueen työntekijöistä. Suomenkielinen henkilöstö. Työmatkoihin saattaa tulla muutoksia. Mikäli päiväkodissa myös ruotsinkielinen lapsiryhmä, tarvitaan myös ruotsinkielistä henkilökuntaa.
4. Päiväkotiki sijaitsisi eri paikalla kuin ennen. Matka päiväkotikiin muuttuisi vain vähän. Västerskogin henkilökunta jatkaisi mahdollisesti yhteistyötä. Mikäli päiväkodissa myös ruotsinkielinen lapsiryhmä, palveluvalikko laajenisi. Tällöin päiväkodissa olisi kaksi kieltä saman katon alla
5. Lasten hoitomatka muuttuisi vain vähän. Lapset siirtyisivät pääasiassa Västerskogin alueelta väistöön eli vertaissuhteilla olisi mahdollisuus säilyä. Lapsille pääasiallisesti tuttu henkilökunta jatkaisi uusissa tiloissa. Lapsille tarjoutuvat uudet oppimisympäristöt sekä sisällä että ulkona. Mikäli päiväkodissa myös ruotsinkielinen lapsiryhmä, lapset toimisivat ympäristössä, jossa kaksi kieltä saman katon alla, mutta lapsiryhmät kieliryhmittäin.
6. Palvelua 1 tai 2 kielellä?
7. Onko johtajalla 2 yksikköä johdettavanaan?

2. Kuusiryhmäinen päiväkotiki (6 ryhmää)

1. Mahdollistaisi uuden ruotsinkielisen pk:n rakentamisen Söderkullaan olematta kuitenkaan aivan liian suuri. Mahdollisesti kahden ryhmän optiolla, mikäli lapsimäärä kasvaakin.
2. Kustannuksiltaan keskiverto. Tila vastaa tarpeita, mutta kasvulle ei jää varaa. Mikäli lisätilaa tarvitaan, kustannukset nousevat.
3. Henkilöstö koostuisi pääasiassa sekä Västerskogin että Landsängenin päiväkotien henkilöstöstä. Suomen ja ruotsinkielinen henkilöstö. Työmatkoihin saattaa tulla muutoksia. Muutoksia voi tulla myös mm. työn organisoimiseen, osaamisen jakamiseen, johtamiseen, päiväkodin toimintakulttuuriin
4. Päiväkotiki sijaitsisi eri paikalla kuin ennen. Matka päiväkotikiin muuttuisi. Henkilökuntaa olisi pääasiassa sekä Västerskogin että Landsängenin päiväkodista. Palveluvalikko laajenisi. Päiväkodissa olisi kaksi kieltä saman katon alla.
5. Lasten hoitomatka muuttuisi. Lapset siirtyisivät Västerskogin alueelta ja Landsängenistä väistöön eli vertaissuhteet voisivat säilyä ja uusia olisi mahdollisuus luoda. Lapsille pääasiassa tuttu henkilökunta sekä toisesta yksiköstä tullut henkilökunta jatkaisi uusissa tiloissa. Lapsille tarjoutuvat uudet oppimisympäristöt sekä sisällä että ulkona. Lapset toimisivat ympäristössä, jossa kaksi kieltä saman katon alla, mutta lapsiryhmät kieliryhmittäin.
6. Palvelua 2 kielellä.
7. Johtajalla 1 yksikkö johdettavanaan

3. Kahdeksanryhmäinen päiväkotiki

1. Olisi riittävän suuri ja olisi yksi ryhmä myös kasvulle
2. Kustannuksiltaan korkein, mutta kattaa kasvun eli lisätilan tarvetta ei välttämättä tarvita, jolloin kustannukset voivat vertautua vaihtoehtoon 2 lisätarpeella.
3. Henkilöstö koostuisi pääasiassa sekä Västerskogin että Landsängenin päiväkotien henkilöstöstä ja kasvua varten tarvittavasta lisähenkilöstöstä. Suomen ja ruotsinkielinen henkilöstö. Työmatkoihin saattaa tulla muutoksia. Muutoksia voi tulla myös mm. työn organisoimiseen, osaamisen jakamiseen, johtamiseen, päiväkodin toimintakulttuuriin
4. Päiväkotiki sijaitsisi eri paikalla kuin ennen. Matka päiväkotiin muuttuisi. Henkilökuntaa Västerskogin, ja Landsängenin päiväkodista sekä mahdollisesti uutta henkilökuntaa kasvun mukaan. Palveluvalikko laajenisi. Päiväkodissa olisi sekä suomen- että ruotsinkielistä toimintaa.
5. Lasten hoitomatka muuttuisi. Lapset siirtyisivät Västerskogin alueelta ja Landsängenistä väistöön, jolloin vertaisuuhteet voisivat säilyä ja uusia olisi mahdollisuus luoda. Lapsille tuttu henkilökunta ja toisesta yksiköstä tullut henkilökunta sekä mahdollinen täysin uusi henkilökunta jatkaisi uusissa tiloissa. Lapsille tarjoutuvat uudet kasvu- ja oppimisympäristöt sekä sisällä että ulkona. Lapset toimisivat ympäristössä, jossa kaksi kieltä saman katon alla, mutta lapsiryhmät kieliryhmittäin.
6. Palvelua 2 kielellä.
7. Johtajalla yksi yksikkö johdettavanaan

Sivistysosasto toteaa parhaimmaksi vaihtoehdoksi 6-ryhmäisen päiväkodin vuokraamisen 10–15 vuodeksi tarjousten perusteella. Samalla varaudutaan kahden ryhmän lisäoptioon. Vuokrattu paviljonkivaihtoehto antaa kunnalle lisäaikaa ja joustoa päätöksentekoon eikä vaadi kunnalta pitkän aikavälin investointipäätöstä. Sijointipaikkana Västerskogin päiväkotitontti, josta puretaan nykyiset kiinteistöt. Purku- ja rakennustöiden ajaksi toiminnalle järjestetään väistötilat Söderkullasta. Niitä koskevat selvitykset ovat kesken.

Osallistaminen ja kuuleminen

Lasten huoltajia ja kunnan asukkaita kuullaan kuntalain 22 §:n mukaisesti Etelä-Sipoon päiväkotiratkaisuihin liittyvässä asiassa erikseen järjestettävässä tilaisuudessa, jossa esitellään suunnitelma ja annetaan tilaa keskustelulle sekä ohjeet kirjalliseen vaikuttamiseen. Tilaisuus järjestetään viikolla 12 erikseen ilmoitettavana ajankohtana.

Jatkotoimenpiteet

Etelä-sipoon päiväkotiratkaisut tuodaan sivistysvaliokuntaan päätettäväksi 6.4.2022. Sivistysvaliokunnan päätöksen jälkeen asian käsittely siirtyy tekniselle valiokunnalle ja sen kautta kunnanhallitukseen. Varsinaisen hankintapäätöksen jälkeen käynnistetään tarvittavat toimenpiteet Västerskogin ja Metsärinteen päiväkotien väistötiloihin siirtymiselle sekä päätöksen mukaisen väliaikaisen päiväkotirakennuksen hankinnalle.

Toimivalta

Sipoon hallintosäännön 26 § mukaan Valiokunta "päättää toiminnan aloittamisesta, muuttamisesta tai lakkauttamisesta, edellyttäen, että päätös ei aiheuta merkittävää muutosta valiokunnan alaisen toiminnan palveluverkkoon tai hallintosäännössä vahvistettuun organisaatorakenteeseen."

Esittelijä / Föredragande Sivistysjohtaja / Bildningsdirektör Pietinen Jukka

Ehdotus / Förslag Sivistysvaliokunta merkitsee asian tiedoksi.

Bildningsutskottet antecknar ärendet för kännedom.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Sivistysvaliokunta merkitsi asian tiedoksi.

Bildningsutskottet antecknade ärendet för kännedom.

Sivistysvaliokunta / Bildningsutskottet 11.05.2022 § 47

Valmistelija / Beredare: Varhaiskasvatuspäällikkö / Chef för småbarnspedagogik Mervi Keski-Oja, mervi.keski-oja(at)sipoo.fi, Sivistysjohtaja / Bildningsdirektör Jukka Pietinen, jukka.pietinen(at)sipoo.fi, Investointipäällikkö / Investeringschef Marika Kämppi, marika.kamppi(at)sipoo.fi, Asiakaspalvelupäällikkö / Kundservicechef Henna Salminen, henna.salminen(at)sipoo.fi, Suunnittelija / Planerare Petra Salomaa, petra.salomaa(at)sipoo.fi

Taustaa

Etelä- Sipoon päiväkotiratkaisut ovat olleet esillä useamman vuoden ajan. Vuonna 2018 Sivistysvaliokunnassa esitettiin (SIVVLK3.10.2018 §77) ehdotus, että sisäilma- ja toiminnallisista haasteista kärsivien Västerskogin ja Metsärinteen päiväkotien tilalle yksityinen palveluntuottaja rakennuttaisi uudet tilat. Toiminta järjestettäisiin palvelusetelitoimintana siten, että suomenkielinen ja ruotsinkielinen varhaiskasvatus olisivat yksityisen palveluntuottajan tuottamia ja kielikyöpyvarhaiskasvatus kunnan omaa toimintaa.

Sivistysvaliokunnan päätösehdotukseen esitettiin vastaehdotus, jossa varhaiskasvatus jatkuisi alueella kokonaan kunnallisena varhaiskasvatuspalveluna sisältäen ruotsinkielisen, suomenkielisen ja kielikyöpytoiminnan. Lisäksi pyydettiin teknistä valiokuntaa tarkistamaan nykyisten rakennusten kunto ja miltä osin niitä voitaisiin mahdollisesti käyttää sekä hakemaan myös muita vaihtoehtoja kuin rakennuskannan kokonaisvaltainen uudelleen investointi. Tämä ehdotus sai kannatusta ja vahvistettiin sivistysvaliokunnan päätökseksi. Myöhemmin teknisen valiokunnan kokouksissa 17.3.2020, §38 ja 21.4.2020, §44 todettiin, että Västerskogin päiväkotia ja Metsärinteen kielikyöpypäiväkotia ei ole syytä lähteä peruskorjaamaan teknisistä ja taloudellisista syistä, vaan tilat tulee järjestää muulla tavoin.

Tekninen valiokunta myös pyysi 21.4.2020 kokouksen päätöksessä sivistysosastolta ja sivistysvaliokunnalta palvelusuunnitelman tekemistä tulevien investointien korjaustarpeiden suunnittelemiseksi Etelä- Sipoon alueen päiväkodeille. Samanaikaisesti valmistui Landsängens daghemin kuntotutkimukset ja hankesuunnitelma. Selvitysten tulokset olivat vastaavat kuin Västerskogin päiväkotialueen rakennuksissa. Toimitilat linjasivat, että rakennusta otetaan mukaan Sivistysosaston palvelusuunnitteluun ja mietitään tilojen osalta vaihtoehtoinen ratkaisu toiminnan ylläpitämiseksi. Peruskorjausta ei nähty kannattavana.

Palveluselvityksen ja tarvekartoituksen tekeminen

Teknisen valiokunnan pyyntöön perustuen Sivistysosastolla käynnistettiin palveluselvityksen teko koko eteläisen Sipoon varhaiskasvatuspalveluista ulkopuolisen konsultin johdolla. Selvitys sisälsi tarkastelua lasten määrän kehitymisestä Sipoossa, palvelujen tarjonnan ja kysynnän määristä sekä kiinteistöjen kyvystä vastata palvelutarpeeseen.

Selvityksen jälkeen tehtiin lisäksi tarkempi tarvekartoitus Etelä-Sipoon päiväkotiratkaisuille. Tässä vertailtiin erilaisia päiväkotirakennuksia, niiden toteutustapoja ja rahoitusta. Lisäksi käytiin läpi eri tonttivalintoja ja näiden soveltuvuutta. Lähtötietona käytettiin myös Västerskogin päiväkodista, Metsärinteen kielikylpypäiväkodista ja Landsängens daghemista tehtyjä kuntoarvioita ja - tutkimuksia sekä hankesuunnitelmia. Selvityksen yhteydessä kuultiin myös päiväkotien henkilökuntaa ja heidän toiveitaan.

Väistötilaratkaisu saatava nopeasti

Landsängens daghemissa, Västerskogin päiväkodissa ja Metsärinteen kielikylpypäiväkodissa on kaikissa todettu olevan haasteita sisäilman ja rakenteiden osalta. Lisäksi kyseiset rakennukset eivät vastaa kaikilta osin nykypäivän tarpeita ja niiden toiminnallisuudessa on puutteita. Neljäs päiväkoti Ängskullen on poistettu käytöstä samoista syistä jo aiemmin vuosia sitten.

Landängens daghem sijaitsee Söderkullassa, kolme muuta päiväkotia Västerskogin päiväkotialueella. Asian käsittelyyn kunnan sisäisesti on mennyt vuosia. Tuona aikana tilanne on muuttunut rakennuksissa. Metsärinteen kielikylpypäiväkodille tulee löytää uudet tilat viimeistään syksyllä 2022. Lisäksi Västerskogin päiväkoti tarvitsee väistötilat lähiaikoina. Landsängens daghemin osalta on arvioitu, että rakennuksessa voitaisiin olla vielä toimintakausi 2022–2023, jonka jälkeen myös sen osalta toiminta tulee siirtää parempiin tiloihin.

Yleisiä tarkasteltuja väliaikaisia tilaratkaisuja

Päiväkotien väistötilamahdollisuuksia käytäessä läpi Toimitilat ovat selvittäneet seuraavat vaihtoehdot:

- Rakennetaan väliaikainen ratkaisu omaksi tai vuokrattuna -> Tilaelementtiratkaisu (ns. paviljonki)
- Vuokrataan väliaikainen valmis tila -> Sipoon alueella ei ole sellaista yksityistä toimijaa, jolla olisi tarjota tämän kokoiset väistötilat kunnalle. Tällöin väliaikainen ratkaisu tulisi vuokrata lähikunnista esim. Porvoo tai Helsinki. Pitkän väistöajan takia tätä ei nähdä kannattavana ratkaisuna.
- Toimintojen siirtäminen väliaikaisesti kunnan muihin rakennuksiin -> Sipoon kunnalla ei ole tarjota rakennusta / rakennuksia väliaikaiseksi ratkaisuksi kolmelle kokonaiselle päiväkodille. Kaikki nykyiset Etelä-Sipoon päiväkodit ovat aktiivisessa käytössä, ja kouluihin ei mahdu tällaista määrää lapsia lisää. Muutostöistä muodostuisi myös merkittäviä kustannuksia kunnalle. Muut vapaat rakennukset ovat poistettu käytöstä niiden huonon kunnan ja sisäilman takia.
- Nykyisiin tiloihin jäänti noin 5–7 vuodeksi -> Ei voida pitää työntekijöiden tai lasten terveyden kannalta hyväksyttävänä vaihtoehtona. Toimitilojen suositus yllä olevista vaihtoehdoista oli tilaelementtiratkaisu, jolloin kunnalle jäisi kunnolla aikaa suunnitella ja rakentaa pysyvät päiväkodit. Tätä vaihtoehtoa lähdettiin tarkastelemaan laajemmin ratkaisuehdotusta laadittaessa.

Rakentamistapojen tarkastelu

Toteutustapojen vaihtoehtotarkastelun tavoitteena oli selvittää, mikä toteuttamistapa olisi kannattavin uudelle väliaikaiselle päiväkodille. Toteutusvaihtoehtoja tarkasteltiin kustannusten, aikataulun, hankintaprosessin, laadun, riskien, kunnan taseen sekä joustavuuden näkökulmista. Vaihtoehtoina tutkittiin:

- Rakentaminen kunnan omaan taseeseen
- Vuokramalli - Leasing-malli
- Elinkaarimalli
- Palvelusetelivaihtoehto

Ottaen huomioon tutkitut näkökulmat sekä tilanteen tiukan aikataulun, päädyttiin vuokravaihtoehdon kannalle. Kunnan omaan taseeseen toteutettuna päiväkodin suunnittelu ja rakentaminen kestää vähintään 5–6 vuotta, eikä tämän toteutusta EteläSipooseen ole huomioitu talousarvioin investointisuunnitelmassa. Leasing- ja elinkaarimallit eivät sovellu parhaiten tämän kokoiisiin hankkeisiin.

Uuden väliaikaisen päiväkotipaviljongin koko

Väistöratkaisun tulisi tarjota tilat kolmen päiväkodin lapsille:

1. Västerskogin päiväkotia 2 ryhmää
2. Metsärinteen kielikylypöy päiväkotia 1–2 ryhmää
3. Landsängens daghem 3 ryhmää

Tähän perustuen tarvekartoituksessa esitettiin uuden väliaikaisen päiväkotipaviljongin kooksi 8-ryhmäistä tilaelementtiratkaisua. Tällöin rakennukseen mahtuisivat kaikki edellä mainitut ryhmät ja tarvittaessa Mäntymäen päiväkodin väliaikaisratkaisuun perustuva ryhmä.

Selvitystyön aikana tutkittiin myös vaihtoehtona 4+4-ryhmäinen ratkaisu, mutta se ei olisi kovin kustannustehokas eikä kahta soveltuvaa rakennuspaikkaa ole saatavilla. Lisäksi on arvioitu, että onko mahdollista toteuttaa tilapäiset päiväkotiratkaisut 4- ja 6-ryhmäisenä.

4-ryhmäinen on oletettavasti liian suppea ja 6-ryhmäinen riittänee, mikäli oletetaan, että lapsimäärät pysyvät ennallaan eivätkä nouse eikä varauduta lisätilatarpeisiin esimerkiksi väestökasvun tai mahdollisten muiden päiväkotien korjaustöiden väistöihin.

Jotta tarvittaessa tilat riittävät ilman, että joudutaan ottamaan käyttöön ylimääräisiä ja epäkäytännöllisiä tiloja, soveltuvin ratkaisu voisi olla 6+2-ryhmäinen ratkaisu, jossa 2-ryhmää koskeva lisäosa jätetään optioksi.

Paviljonkipäiväkodin sijainti

Uuden päiväkodin mahdollisia sijaintivaihtoehtoja tarkasteltiin selvitystyössä seitsemästä eri näkökulmasta, jotka olivat:

1. kaavoitus,
2. asuinalueet ja niiden sijainti,
3. kuljetus ja yhteydet,
4. olemassa oleva palvelukanta,
5. piha-alueet ja ympäristö,
6. tontin koko ja toteutettavuus sekä
7. soveltuvuus paviljonkiratkaisun hyödyntämiseen.

Selvityksen aikana tutkittiin kaikki mahdolliset saatavilla tai suunnitteilla olevat tonttivaihtoehdot. Vaihtoehtoina tutkittiin:

- Västerskogin päiväkodin tontti ja Metsärinteen kielikylypöy päiväkotien tontti
- Miilin alueen käyttämätön Y-tontti (Söderkullan koulutien eteläpuolella)
- Massbyn kaava-alueiden tulevat tontit (Massbyn eteläinen ja Massbyn Danielsbacka)
- Opintien alue

- Taasjärventie käyttämätön Y-tontin puolikas
- Mäntymäki, rakennusoikeuden laajennus

Selvityksen perusteella päädyttiin Västerskogin päiväkotialueeseen, koska se nähtiin luonnonläheiseksi ympäristöksi lapsille kasvaa ja kehittyä. Alueen tontit soveltuvat myös hyvin paviljonkiratkaisun rakentamiseen. Uuden paviljonkirakennuksen rakentaminen kyseisille tonteille edellyttää, että vanhat rakennukset (3 päiväkotia ja 2 ulkorakennusta) puretaan ensin.

Edellä todettu esiteltiin sivistysvaliokunnalle SIVVLK 9.3.2022 §27. Valiokunnassa käydyn keskustelun perusteella asian jatkovalmistelussa selvitettiin, miten asia saataisiin ratkaistua 4+4 mallin mukaisesti niin, että 4-ryhmäinen päiväkotitoimitus sijoitettaisiin Västerskogin kiinteistön lisäksi Opintien alueelle Landsängens daghemin nykyiselle kiinteistölle. Asia tuotiin sivistysvaliokunnalle tiedoksi SIVVLK 6.4.2022 § 42.

Ko. ratkaisussa päiväkoteihin sijoitettaisiin lapsiryhmiä seuraavasti:

Västerskogissa 4-ryhmäinen paviljonki:

- 2 suomenkielistä ryhmää
- 1 kielikyöpyryhmä
- 1 ruotsinkielinen ryhmä

ja

Söderkullassa (Landsängens daghemin kiinteistö) 4-ryhmäinen paviljonki:

- 4 ruotsinkielistä ryhmää (tasapainotetaan ruotsinkielisten ryhmien tarve Miilin päiväkodin kanssa)

Neliryhmäisen päiväkodin tilaohjelma

Tilapalvelut on tilannut Arkkitehdit Gyllin-Vikström Oy:ltä neliryhmäisen päiväkodin tilaohjelman (liite 6).

Mahdollisuudet sijoittaa väliaikaiset päiväkotirakennukset Västerskogin päiväkodin ja Landsängenin päiväkodin nykyisille kiinteistöille

Sipoon kunnan toimitilat on hakenut suunnittelutarveratkaisun ja poikkeamispäätökset Vesterängintie 24 sijaitsevalle tontille. Asiasta on annettu myönteinen päätös 25.4.2022 § 148 (liite 5). Sen mukaan rakennushanke sijaitsee maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n tarkoittamalla suunnittelutarvealueella. Hanke edellyttää myös MRL:n 171 §:n mukaista lupaa poiketa yleiskaavasta. Päätöksen mukaisesti 2 100 k-m² suuruisen, yksikerroksisten päiväkotirakennusten sekä niihin liittyvien piharakennusten rakentaminen 16 184 m² suuruiselle kiinteistölle Västerskog Rn:o 753-419-8-82 täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n edellytykset seuraavilla ehdoilla:

Rakentaminen tulee huolella sopeuttaa maastoon ja maisemaan.

Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla korkeintaan 2 100 k-m².

Rakennukset tulee purkaa viimeistään 16 vuoden kuluttua rakennuslupapäätöksen lainvoimaisuudesta.

Rakennukset tulee liittää vesi- ja viemäriverkkoon.

Päätös antaa mahdollisuuden rakentaa kiinteistölle 4–8-ryhmäisen päiväkodin. Koska em. päätös ei anna mahdollisuutta rakentaa kiinteistölle

pysyvää päiväkotirakennusta, ainoaksi mahdollisuudeksi jää tilapäisen rakennuksen rakentaminen. Jotta varhaiskasvatuspalvelujen saatavuus pystytään takaamaan riittävän pitkäksi ajaksi lähiauleen asukkaille, on tarkoituksen mukaista, että väliaikainen päiväkotihankinta vähintään kymmeneksi vuodeksi viiden vuoden lisäoptiovuosilla.

Landsängenin kiinteistön osalta on huomioitava parhaillaan laadinnassa oleva kaavamuutos. Väliaikainen rakennus voidaan sijoittaa nykyiselle Landsängenin kiinteistölle edellyttäen, että vanha päiväkotirakennus puretaan sen jälkeen kuin väliaikainen päiväkotirakennus on valmistunut. Uudisrakennus on mahdollista nykyiselle kiinteistölle. Tästä syystä paviljonki voidaan sijoittaa ainoastaan paikalle, jossa tällä hetkellä sijaitsee Vitapaviljongen -niminen käyttöikänsä päässä oleva paviljonki.

Landsängens daghemin toiminta voi Tilapalveluiden tekemän arvion mukaan jatkua nykyisessä rakennuksessa vielä toimintavuoden 2022 – 2023. Tästä syystä väliaikainen päiväkotirakennus tarvitaan vähintään viideksi vuodeksi. Jotta toiminta pystytään varmistamaan pysyvän ratkaisun toteuttamisen mahdollisen viivästymisen vuoksi, on tarkoituksen mukaista, että vuokra-aikaan lisätään mahdollisuus kahteen kolmen vuoden pituisiin lisäoptiovuosiin.

Väliaikaisten rakennusten vaikutus pysyvän ratkaisun aikaansaamiseksi

Sivistysvaliokunnan alaisten palveluiden palveluverkkoselvitys valmistuu vuoden 2022 lopussa, jonka jälkeen sen hyväksymisprosessi alkaa. Koska asiakirja käsitellään sivistysvaliokunnassa ja kaikissa sen alaisissa jaostoissa ennen kuin sen käsittely siirtyy hallitukseen, on arvioitu, että kunnanvaltuusto hyväksynee selvityksen aikaisintaan maaliskuussa 2023. Tämän jälkeen pystytään aloittamaan pysyvien ratkaisuiden valmistelu.

Väliaikainen ratkaisu ei aseta rajoituksia erilaisten pysyvien ratkaisuiden tekemiselle. Tästä syystä erityisesti Landsängens daghemin osalta kunnalla on mahdollisuus sijoittaa päivätoimintaa useaan eri kiinteistöön Söderkullan alueella.

Laskelmien perusteet ja vuokrat

Väliaikaisten vuokrattavien paviljonkien investointikustannusarviot määritettiin elementtitoimittajilta saatujen neliövuokrien ja kunnalla jo käytössä olevien tilapaviljonkien neliövuokrien perusteella. Neliövuokrat vaihtelevat noin 16–23 € / m² / kk. Vuokralaskelmissa on käytetty yleisiä, saatavilla olevia vuokratilastoja ja ne ovat suuntaan antavina. Vuokraan vaikuttaa mm. kohteen laajuus, vuokrasopimuksen kesto ja paviljongin yhteistilojen määrä ja laatu. Paviljonkiin on laskettu mukaan Cook and chill -keittiö.

Laskelmissa uuden kunnan taseeseen rakennettavan kahdeksanryhmäisen päiväkodin investointikustannuksena käytettiin neliöhintaa, joka on 3 300 € / brm². Päiväkotien ylläpidon kustannukset on arvioitu Toimitilat-yksikön toimittamien toteumatietojen perusteella. Neliöhintaiset ylläpidon kustannukset arvioitiin samoiksi jokaiselle vaihtoehdolle. Vuokralaskelmia eri ryhmävaihtoehdoille voidaan pitää suuntaa antavina arvioina, koska tilaohjelmaa eikä muita tarkempia suunnitelmia ole laadittu.

KARKEA KUSTANNUSARVIO									
Vuokraelemen tyyppi (päiväkoti, pitoaika 5v. (1-kerroksinen))	€/m ² /kk	vuosi	ikk	€/kem2	Vuokkakustannus yht. tarkastelu ajanjaksoilla	Kokonaisinvestointi €	Ylläpidon arvio €	Ylläpito C + investointi	
4 ryhmäinen päiväkot, pitoaika 5v.	23,0 €/m ² /kk	5	60	1 380,00 €	1 275 120 €	1 975 120 €	575 851 €	2 550 971 €	
6 ryhmäinen päiväkot, pitoaika 5v.	22,0 €/m ² /kk	5	60	1 320,00 €	1 829 520 €	2 629 520 €	863 776 €	3 493 296 €	
4-4 ryhmäinen päiväkot, pitoaika 5v.	23,0 €/m ² /kk	5	60	1 380,00 €	2 550 240 €	4 000 240 €	1 151 701 €	5 151 941 €	
8 ryhmäinen päiväkot, pitoaika 5v.	21,0 €/m ² /kk	5	60	1 260,00 €	2 328 480 €	3 228 480 €	1 151 701 €	4 380 181 €	
4 ryhmäinen päiväkot, pitoaika 7v.	21,0 €/m ² /kk	7	84	1 764,00 €	1 629 936 €	2 329 936 €	806 191 €	3 136 127 €	
6 ryhmäinen päiväkot, pitoaika 7v.	20,0 €/m ² /kk	7	84	1 680,00 €	2 328 480 €	3 128 480 €	1 209 286 €	4 337 766 €	
4-4 ryhmäinen päiväkot, pitoaika 7v.	19,0 €/m ² /kk	7	84	1 596,00 €	2 949 408 €	4 399 408 €	1 612 382 €	6 011 790 €	
8 ryhmäinen päiväkot, pitoaika 7v.	18,0 €/m ² /kk	7	84	1 512,00 €	2 794 176 €	3 694 176 €	1 612 382 €	5 306 558 €	
4 ryhmäinen päiväkot, pitoaika 10v.	19,0 €/m ² /kk	10	120	2 280,00 €	2 106 720 €	2 806 720 €	1 151 701 €	3 958 421 €	
6 ryhmäinen päiväkot, pitoaika 10v.	18,0 €/m ² /kk	10	120	2 160,00 €	2 993 760 €	3 793 760 €	1 727 552 €	5 521 312 €	
4-4 ryhmäinen päiväkot, pitoaika 10v.	19,0 €/m ² /kk	10	120	2 280,00 €	4 213 440 €	5 663 440 €	2 303 402 €	7 966 842 €	
8 ryhmäinen päiväkot, pitoaika 10v.	17,0 €/m ² /kk	10	120	2 040,00 €	3 769 920 €	4 669 920 €	2 303 402 €	6 973 322 €	
4 ryhmäinen päiväkot, pitoaika 15v.	18,0 €/m ² /kk	15	180	3 240,00 €	2 993 760 €	3 693 760 €	1 727 552 €	5 421 312 €	
6 ryhmäinen päiväkot, pitoaika 15v.	17,0 €/m ² /kk	15	180	3 060,00 €	4 241 160 €	5 041 160 €	2 391 328 €	7 432 488 €	
4-4 ryhmäinen päiväkot, pitoaika 15v.	18,0 €/m ² /kk	15	180	3 240,00 €	5 987 520 €	7 437 520 €	3 465 103 €	10 892 623 €	
8 ryhmäinen päiväkot, pitoaika 15v.	16,0 €/m ² /kk	15	180	2 880,00 €	5 322 240 €	6 222 240 €	3 465 103 €	9 677 343 €	
Päiväkotinvestointi B *)		15	180			6 228 400 €	3 435 303 €	9 733 303 €	

*) Laskelma ei huomioi mahdollista parku- ja korjauskuluja.

Asiaa koskevasta liitteestä ilmenee nykyisten päiväkotirakennusten ylläpidon kulujen lisäksi muut asiaan liittyvät arviot kustannuksista (liite 7).

Lapsivaikutusten arviointi

Lapsivaikutusten arviointi on erilaisten päätösten ja toimenpiteiden yhteydessä tehtävää lapsiin kohdistuvien vaikutusten ennakoimista ja seurantaan: miten lapsen oikeudet toteutuvat ja millaisia hyötyjä tai haittoja lapsiin kohdistuvilla päätöksillä ja toiminnalla aiheutetaan. Asiaa koskevassa lapsivaikutusten arviointiin (liite 1) on liitetty päiväkotilasten omat näkemykset siitä, millainen on hyvä päiväkot.

Kuntalaisten kuuleminen

Kuntalain 22 § mukaisesti kunnan asukkailla ja palvelujen käyttäjillä on oikeus osallistua ja vaikuttaa kunnan toimintaan. Valtuuston on pidettävä huolta monipuolisista ja vaikuttavista osallistumisen ja vaikuttamisen mahdollisuuksista ja menetelmistä.

Osallistumista ja vaikuttamista voidaan edistää erityisesti järjestämällä keskustelu- ja kuulemistilaisuuksia sekä kuntalaisraateja.

Kuntalaisille järjestettiin 12.4.2022 tiedotus- ja kuulemistilaisuus, jossa esiteltiin valmisteilla oleva Etelä-Sipoon päiväkotiratkaisuehdotukset (esittelymateriaali liite 3). Tilaisuudesta, johon kuntalaisilla oli mahdollisuus osallistua joko paikan päällä tai Teamsin kautta, laadittiin muistio (liite 2). Lisäksi kuntalaisilla on ollut mahdollisuus antaa asiaa koskevat kommentit sähköpostitse (liite 4).

Päiväkotilapsille on annettu mahdollisuus esittää omat näkemyksensä siitä, millainen on heidän mielestään hyvä päiväkot. Lasten esittämät ajatukset on lisätty lapsivaikutusten arviointiin (liite 1).

Henkilöstön kuuleminen

Laki henkilöstön ja työnantajan välisestä yhteistoiminnasta kunnissa ja hyvinvointialueilla edellyttää, että työnantajan ja henkilöstön välisessä yhteistoiminnassa käsitellään ainakin sellaiset asiat, jotka koskevat mm. henkilöstön asemaan merkittävästi vaikuttavia muutoksia työn organisoimisessa, kunnan tai hyvinvointialueen palvelurakenteessa.

Landsängenin päiväkodin, Metsärinteen päiväkodin ja Västerskogin päiväkodin henkilöstö on saanut valmisteilla olevasta asiasta tiedon ja heille on annettu lain kirjaimen ja hengen mukaisesti mahdollisuus esittää asiasta omat näkemyksensä.

Toimivalta

Sipoon hallintosäännön 26 § mukaan valiokunta päättää toiminnan aloittamisesta, muuttamisesta tai lakkauttamisesta, edellyttäen, että päätös ei aiheuta merkittävää muutosta valiokunnan alaisen toiminnan palveluverkkoon tai hallintosäännössä vahvistettuun organisaatorakenteeseen.

Esittelijä / Föredragande Sivistysjohtaja / Bildningsdirektör Pietinen Jukka

Ehdotus / Förslag Sivistysvaliokunta päättää esittää tekniselle valiokunnalle, että

1. Västerskogin päiväkodin kiinteistölle sijoitetaan väliaikainen neliryhmäinen päiväkotipaviljonki kymmeneksi vuodeksi mahdollisuudella viiden vuoden lisäoptiovuosiin.

2. Landsängenin päiväkodin kiinteistölle sijoitetaan väliaikainen neliryhmäinen päiväkotipaviljonki viideksi vuodeksi mahdollisuudella kahden kolmen vuoden lisäoptiovuosiin.

Bildningsutskottet beslutar föreslå tekniska utskottet att

1. En tillfällig daghemspaviljong för fyra grupper placeras på Västerskogs daghems fastighet för en period på tio år med möjlighet till ytterligare fem optionsår.

2. En tillfällig daghemspaviljong för fyra grupper placeras på Landsängens daghems fastighet för en period på fem år med möjlighet till ytterligare två-tre optionsår.

Käsittely / Behandling

Pauliina Räike ehdotti, että:

1. Sivistystoimi tulee tarvitsemaan väistötiloja kahdeksi vuodeksi. Västerskogin päiväkotialueen tilat vapautuu ja voidaan suunnitella nykyisten rakennusten purkua. Ryhdytään välittömästi tarvittaviin toimenpiteisiin, joka viipymättä mahdollistaa uuden pysyvän neljän ryhmän päiväkodin rakentamista, tavoite valmistumiselle syksy 2024. Mahdollisia toteutustapoja voivat olla rakentaminen omaan taseeseen, elinkaarimalli tai leasingvaihtoehto.

2. Landsängenin päiväkodin tilannetta seurataan tarkasti ja ryhdytään välittömästi toimipiteisiin, mikäli tilanne niin vaatii. Lähtökohtana on, että lähitulevaisuudessa olisi investoitava uusiin päiväkotitiloihin.

Jari Malm kannatti Pauliina Räiken ehdotusta.

Tuomas Alaterä ehdotti, että

1. Västerskogin päiväkodin kiinteistölle sijoitetaan väliaikainen neliryhmäinen päiväkotipaviljonki kymmeneksi vuodeksi mahdollisuudella viiden vuoden lisäoptiovuosiin.

2. Landsängenin päiväkodin tilannetta seurataan tarkasti ja ryhdytään välittömästi toimipiteisiin, mikäli tilanne niin vaatii. Lähtökohtana on, että lähitulevaisuudessa olisi investoitava uusiin päiväkotitiloihin.

Mari Berg kannatti Tuomas Alaterän ehdotusta.

Puheenjohtaja totesi, että esittelijän ehdotuksen lisäksi oli tehty kaksi kannatettua ehdotusta, minkä vuoksi oli äänestettävä. Hän ehdotti seuraavaa äänestysmenettelyä: äänestys nimenhuudolla, jossa ensin Tuomas Alaterän ehdotusta kannattavat äänestävät "jaa" ja Pauliina Räiken ehdotusta kannattavat äänestävät "ei". Esitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Äänetyks 1 Alaterän ehdotus JAA / Räiken ehdotus EI

Alaterän ehdotus "jaa" - 4 ääntä: Alaterä, Berg, Metsoila, Pärssinen

Räiken ehdotus "ei" - 5 ääntä: Engblom, Levamo, Lindgren, Malm, Räike

Puheenjohtaja totesi, että Pauliina Räiken ehdotus voitti äänellä 5-4.

Puheenjohtaja ehdotti seuraavaa äänestysmenettelyä toisessa äänestyksessä: äänestys nimenhuudolla, jossa esittelijän ehdotusta kannattavat äänestävät "jaa" ja Räiken ehdotusta kannattavat äänestävät "ei". Esitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Äänetyks 2 esittelijän ehdotus JAA / Räiken ehdotus EI

Esittelijän ehdotus "jaa" - 4 ääntä: Alaterä, Berg, Metsoila, Pärssinen

Räiken ehdotus "ei" - 5 ääntä: Engblom, Levamo, Lindgren, Malm, Räike

Puheenjohtaja totesi, että Pauliina Räiken ehdotus voitti äänellä 5-4.

Pauliina Räike föreslog att

1. Bildningsväsendet kommer att behöva tillfälliga lokaler för två år. Lokalerna i området för Västerskogin päiväkotii frigörs och arbetet med att riva de nuvarande byggnaderna kan planeras. Omedelbara åtgärder kommer att vidtas för att utan dröjsmål möjliggöra byggandet av ett nytt permanent daghem för fyra grupper, målet för färdigställande är hösten 2024. Möjliga alternativ är att införa byggandet i den egna balansräkningen, bygga enligt livscykelmodellen eller utnyttja ett leasingalternativ.

2. Situationen för Landsängens daghem följs upp noggrant och omedelbara åtgärder vidtas om situationen så kräver. Utgångspunkten är att investeringar i nya daghem bör göras inom en snar framtid. Jari Malm understödde Pauliina Räikes förslag.

Tuomas Alaterä föreslog att

1. En tillfällig daghemspaviljong för fyra grupper placeras på fastigheten för Västerskogin päiväkotii för en period på tio år med möjlighet till ytterligare fem optionsår.

2. Situationen för Landsängens daghem följs upp noggrant och omedelbara åtgärder vidtas om situationen så kräver. Utgångspunkten är att investeringar i nya daghem bör göras inom en snar framtid.

Mari Berg understödde Tuomas Alateräs förslag.

Ordföranden konstaterade att förutom föredragandes förslag hade det getts två understödda förslag varför det skall röstas. Hon föreslog följande röstningsförfarande: röstning genom namnupprop där först de som stöder Tuomas Alateräs förslag röstar "ja" och de som stöder Pauliina Räikes förslag röstar "nej". Förslaget godkändes enhälligt.

Röstning 1 Alateräs förslag JA / Räikes förslag NEJ

Alateräs förslag "ja" - 4 röster: Alaterä, Berg, Metsoila, Pärssinen

Räikes förslag "nej" - 5 röster: Engblom, Levamo, Lindgren, Malm, Räike

Ordföranden konstaterade att Pauliina Räikes förslag vann med rösterna 5-4.

Ordföranden föreslog följande röstningsförfarande i andra röstningsomgången: röstning genom namnupprop där de som stöder föredragandes förslag röstar "ja" och de som stöder Pauliina Räikes förslag röstar "nej". Förslaget godkändes enhälligt.

Röstning 2 föredragandes förslag JA / Råikes förslag NEJ

Föredragandes förslag "ja" - 4 röster: Alaterä, Berg, Metsola, Pärssinen
Råikes förslag "nej" - 5 röster: Engblom, Levamo, Lindgren, Malm, Råike

Ordföranden konstaterade att Pauliina Råikes förslag vann med rösterna 5-4.

Päätös / Beslut

Sivistysvaliokunta päätti esittää tekniselle valiokunnalle vastaehdotuksen mukaan, että

1. Sivistystoimi tulee tarvitsemaan väistötiloja kahdeksi vuodeksi. Västerskogin päiväkotialueen tilat vapautuu ja voidaan suunnitella nykyisten rakennusten purkua. Ryhdytään välittömästi tarvittaviin toimenpiteisiin, joka viipymättä mahdollistaa uuden pysyvän neljän ryhmän päiväkodin rakentamista, tavoite valmistumiselle syksy 2024. Mahdollisia toteutustapoja voivat olla rakentaminen omaan taseeseen, elinkaarimalli tai leasingvaihtoehto.
2. Landsängenin päiväkodin tilannetta seurataan tarkasti ja ryhdytään välittömästi toimipiteisiin, mikäli tilanne niin vaatii. Lähtökohtana on, että lähitulevaisuudessa olisi investoitava uusiin päiväkotitiloihin.

Bildningsutskottet beslöt föreslå tekniska utskottet enligt motförslaget att

1. Bildningsväsendet kommer att behöva tillfälliga lokaler för två år. Lokalerna i området för Västerskogin päiväkotitiloihin och arbetet med att riva de nuvarande byggnaderna kan planeras. Omedelbara åtgärder kommer att vidtas för att utan dröjsmål möjliggöra byggandet av ett nytt permanent daghem för fyra grupper, målet för färdigställande är hösten 2024. Möjliga alternativ är att införa byggandet i den egna balansräkningen, bygga enligt livscykelmodellen eller utnyttja ett leasingalternativ.
2. Situationen för Landsängens daghem följs upp noggrant och omedelbara åtgärder vidtas om situationen så kräver. Utgångspunkten är att investeringar i nya daghem bör göras inom en snar framtid.

Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet 24.05.2022 § 76

322/10.03.02.01/2022

Valmistelija / Beredare: Investointipäällikkö / Investeringsschef Marika Kämppi, marika.kamppi(at)sipoo.fi

Investoinnin vaiheet ja päätettävät asiat yleisesti

Vaihtoehdot ja ratkaisun ajankohta sekä investointiohjelma

Palvelu- ja infrainvestoinnit tehdään aina ennustetun tarpeen tyydyttämiseksi. Tavoitteena on taloudellinen ja toiminnallinen palvelutason parantuminen ja kunnan strategian toteuttaminen. Päätöksenteon ja hyvän lopputuloksen saavuttamisen edellytyksenä ovat vaihtoehtoiset ratkaisut ja niiden vaikutusten arviointi sekä toiminnan että talouden kannalta.

Investoinnin suunnittelu ja toteuttaminen ennen tarpeen realisoitumista edellyttää, että vaihtoehtojen muodostaminen, vaikutusten määrittäminen ja toteutettavan vaihtoehdon valinta tehdään hyvissä ajoin. Käytännössä tämä tarkoittaa sekä infra- että palveluinvestointien osalta vähintään viittä vuotta ennen uuden rakennuksen tai kaava-alueen käyttöönottoa. Näin

hanke- ja yleissuunnittelulle, toteutussuunnittelulle, kilpailuttamisella ja toteuttamiselle jää riittävästi aikaa.

Investointikohteet sisällytetään kunnan 10 vuoden investointiohjelmaan. Suurimpien investointien osalta vaihtoehdot on hyvä tutkia erillisin vaihtoehtoselvityksin ja muista investoinneista tehdään ko. selvitykset hankkeen vaatimalla tasolla täydentämään investointiohjelmaa.

Investointisuunnitelma

Investointisuunnitelma on talousarvion kolmen vuoden investointiosana, jossa ensimmäinen vuosi on sitova. Investointisuunnitelmaan tulevat hankkeet on priorisoitu tarpeiden ja edellä kuvattujen vaihtoehtojen osalta eri hallintokuntien kesken. Investointisuunnitelman hankkeista tehdään projektisuunnitelmat, joissa määritetään hankekohtaisesti niiden tarkoitus, taloudelliset ja toiminnalliset tavoitteet, sisältö, vaiheet, riskit sekä alustava aikataulu.

Investoinnin toteutustapa ja hankesuunnitelma

Suurille investointikohteille laaditaan hankesuunnitelma, jonka tulisi perustua vertailtuun ja valittuun vaihtoehtoon. Vaihtoehtoselvitys voi olla erillinen tai liittyä muuhun kokonaissuunnitelmaan kuten esim. kaavoitusohjelmaan tai palveluverkkoselvitykseen. Hankesuunnitelman yhteydessä tehdään tarkempi tarveselvitys ja määritellään hankkeen toteutuskehys sekä kustannusarvio. Näin hankesuunnitelman hyväksyminen voi toimia investointipäätöksenä.

Hankesuunnitelman hyväksymisen jälkeen hanketta jatketaan päätöksen mukaisesti toteutussuunnittelulla. Toteutussuunnitelmien jälkeen rakennusurakka kilpailutetaan, ja kilpailutuksen tulosten perusteella tehdään toteutus päätös. Investointihankkeet päättyvät luovutukseen ja käyttöönottoon.

Etelä-Sipoon varhaiskasvatuksen investointiprosessin aiemmat vaiheet

Vuoden 2018 aikana Sivistysosasto, Tekniikka- ja Ympäristösosasto sekä taloushallinto ovat yhdessä laativat selvityksen "Västerskogin alueen varhaiskasvatuksen järjestämisen vaihtoehdot". Selvityksessä annettiin perusteita päätökseen, jolla luottamushenkilöt ratkaisisivat Västerskogin alueen varhaiskasvatuksen toteuttamistavan.

Sivistysvaliokunnan kokouksessa 3.10.2018 sivistysjohtaja ehdotti, että valiokunta päättäisi, että selvitysten perusteella varhaiskasvatus Västerskogin alueella järjestetään tulevaisuudessa palvelusetelitoimintana siten, että kielikylyn osalta varhaiskasvatus järjestetään kunnan omana toimintana. Lisäksi ehdotettiin, että valiokunta esittäisi kunnanhallitukselle, ettei Västerskogin päiväkodille tarvitse varata investointiohjelmassa määrärahoja.

Sivistysvaliokunnan jäsen teki vastaehdotuksen, jossa varhaiskasvatus jatkuisi alueella kunnallisena varhaiskasvatuspalveluna sisältäen sekä ruotsinkielisen ja suomenkielisen että kielikylytoiminnan. Turvallisten ja terveellisten tilojen varmistamiseksi tulisi tarkastaa nykyisten rakennusten kunto ja sen mukaisesti tehdä pitkän aikavälin suunnitelma siitä, miltä osin nykyisiä rakennuksia voidaan käyttää.

Saatuihin tutkimustuloksiin perustuen käynnistettiin molempien rakennusten yhteinen korjaushankkeen hankesuunnittelu, johon sisällytettiin kustannuslaskelmien laatiminen. Hankesuunnitelma valmistui tammikuussa 2020. Hankesuunnitelman laati WSP Finland Oy.

Hankesuunnittelun ja kuntotutkimusten tulokset käsiteltiin kokonaisuudessaan ensimmäisen kerran 17.3.2020 Teknisen valiokunnan kokouksessa. Tekninen johtaja ehdotti, että valiokunta päättäisi, ettei kyseisiä päiväkoteja lähdetä enää peruskorjaamaan teknisistä ja taloudellisista syistä. Lisäksi ehdotettiin, että Sivistysosastolta pyydetään palvelusuunnitelma eteläisen Sipoon alueen päiväkodeista tulevien investointi- ja korjaustarpeiden suunnittelua varten. Asia päätettiin jättää kyseisessä kokouksessa pöydälle ja sen käsittelyä jatkettiin 21.4.2020.

Teknisen valiokunnan kokouksessa 21.4.2020 asia otettiin uudelleen käsittelyyn. Päätettiin, että Tekninen valiokunta merkitsee Västerskogin päiväkodin ja Metsärinteen kielikylypypäiväkodin uudet kuntokartoitukset ja hankesuunnitelman tiedoksi. Tekninen valiokunta pyytää Sivistysvaliokuntaa ottamaan kantaa tilatarvekartoituksen laatimiseen tarpeesta eteläisen Sipoon alueen päiväkodeista tulevien investointi- ja korjaustarpeita varten.

4.6.2020 valmistui Landsängens daghemin peruskorjauksen hankesuunnitelma. Rakennuksen peruskorjaamisen todettiin olevan kannattamatonta. Toimitilat –yksikkö linjasi yhdessä Sivistysosaston kanssa, että Landsängens daghemin osalta noudatetaan samaa linjausta kuin Västerskogin päiväkotien osalta. Päiväkotia ei kannata enää peruskorjata, joten myös sen osalta eteläisen Sipoon varhaiskasvatuksen palvelusuunnitelma tarvitaan ennen korvaavien tilojen hankintaa.

Vuoden 2021 aikana sivistysosastolta kerrotaan talousarvion valmistelun yhteydessä, että kaikkien kolmen (Västerskog, Metsärinne ja Landsängen) päiväkotien tilanteeseen tarvitaan pikainen ratkaisu. Päiväkotien tilaratkaisun hakeminen ohjelmoidaan mukaan talousarvioon (hyv. kv 13.12.2021) ja investointisuunnitelmaan. Kireän aikataulun ja budjettikehyksen takia niille allokoidaan varoja 450 000 € vuosille 2022-2023, mutta investointiin ei ole varauduttu.

WSP Finland Oy:n laatiman vaihtoehtoselvityksen tuloksena aloitettiin vuokrapaviljonkien suunnittelu ja hankkeen valmistelut keväällä 2022. Päiväkotien tilannetta ja tilatarpeita esiteltiin sivistysvaliokunnalle kevään 2022 aikana. Kokouksessaan 11.5.2022 sivistysvaliokunta käsittelee asiaa uudelleen. Sivistysjohtajan ehdotus oli, että *"Sivistysvaliokunta päättää esittää tekniselle valiokunnalle, että 1. Västerskogin päiväkodin kiinteistölle sijoitetaan väliaikainen neliryhmäinen päiväkotipaviljonki kymmeneksi vuodeksi mahdollisuudella viiden vuoden lisäoptiovuosiin. 2. Landsängenin päiväkodin kiinteistölle sijoitetaan väliaikainen neliryhmäinen päiväkotipaviljonki viideksi vuodeksi mahdollisuudella kahden kolmen vuoden lisäoptiovuosiin."*

Vastaehdotusten ja äänestyksen jälkeen sivistysvaliokunta päätti, että *"Sivistystoimi tulee tarvitsemaan väistötiloja kahdeksi vuodeksi. Västerskogin päiväkotialueen tilat vapautuu ja voidaan suunnitella nykyisten rakennusten purkua. Ryhdytään välittömästi tarvittaviin toimenpiteisiin, joka viipymättä mahdollistaa uuden pysyvän neljän ryhmän päiväkodin rakentamista, tavoite valmistumiselle syyskuu 2024. Mahdollisia toteutustapoja voivat olla rakentaminen omaan taseeseen, elinkaarimalli tai leasingvaihtoehto."*

Landsängenin päiväkodin tilannetta seurataan tarkasti ja ryhdytään välittömästi toimipiteisiin, mikäli tilanne niin vaatii. Lähtökohtana on, että lähitulevaisuudessa olisi investoitava uusiin päiväkotitiloihin.”

Vaihtoehtoiset päiväkodin toteutustavat

Toteutusvaihtoehtotarkastelun tavoitteena oli selvittää, mikä toteuttamistapa olisi kannattavin uudelle päiväkodille. Toteutusvaihtoehtoja tarkasteltiin kustannusten, aikataulun, hankintaprosessin, laadun, riskien, kunnan taseen sekä joustavuuden näkökulmista.

Rakentaminen kunnan taseeseen

Vaihtoehtoista perinteistä on malli, jossa uusi päiväkotirakennus rakennetaan kunnan omaan taseeseen. Kunnalla on omistusoikeus kiinteistöön koko sen elinkaaren ajan. Kunnalle on mahdollista saada hankkeen lainarahoitus edullisemmin kuin yksityisellä toimijalla. Investoinnilla on pitkäaikainen vaikutus kunnan talousarvion käyttötaloudessa lainojen lyhennyksinä sekä investoinnista tehtävinä poistoina. Tilojen vuokrauksessa huomioidaan lainarahoitus pääomavuokrana. Investointi sitoo myös kunnan investointiohjelman.

Hankkeen suunnittelu, rakentaminen sekä näiden kilpailuttaminen ja hankkeen eri vaiheisiin liittyvä päätöksenteko vaikuttavat kokonaisuukauteen. Aikataulua saattaa pidentää myös mahdollisesti julkisista päätöksistä tehtävät valitukset ja niiden käsittelyajat. Heikkoutena voidaan pitää hankkeen pitkää ajallista kestoa, joka on keskimäärin yli 5 vuotta. Mikäli kunnalla ei ole käytössään sopivaa, kyseiseen käyttötarkoitukseen kaavoitettua tonttia, on kokonaisuukauteen huomioitava myös mahdollinen maanhankinta- ja kaavoitusprosessi.

Kiinteä investointiratkaisu on pitkäikäinen. Toteutusvaihtoehto ei ole itsessään joustava ratkaisu, joten suunnitteluratkaisussa tulisi huomioida kiinteistön muuntojoustavuus tai rakennuksen mahdollinen laajennettavuus ja/tai pienentäminen loppuvaiheiden muutosten mukaisesti. Kunnan on myös resursoitava omaa henkilökuntaansa hankkeen läpiviemiseen.

Leasing-malli

Leasing on pitkäaikaista vuokraamista, jossa rahoitettu kohde säilyy rahoittajan omistuksessa ja vuokraaja (asiakas) maksaa kiinteistön käytöstä. Leasing-malli ei sido pääomia omistamiseen.

Asiakas kilpailuttaa suunnittelun, ohjaa suunnittelua ja valitsee kohteen rakentamisesta vastaavan urakoitsijan. Suunnittelun, rakentamisen ja rahoituksen kilpailuttaminen järjestetään julkisena hankintana. Asiakas, rahoittaja ja urakoitsija tekevät kolmikantasopimuksen, joka täydentää asiakkaan ja urakoitsijan välistä urakkasopimusta. Lisäksi asiakas ja rahoittaja tekevät tontista maanvuokrasopimuksen. Leasing-sopimus allekirjoitetaan urakkasopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä.

Kohteen rakentamisen valmistuttua asiakas vuokraa sen leasing-sopimuksella. Kiinteistö-leasing-sopimuksen vuokra-aika voidaan tehdä 10-20 vuodeksi kohteesta riippuen. Sopimuskauden jälkeen asiakkaalla on mahdollisuus lunastaa kohde tai osoittaa sille ostaja. Halutessaan asiakas voi myös jatkaa sopimuskautta. Tältä osin leasing-malli on asiakkaalle joustava. Toisaalta sopimuksen purkaminen kesken sopimusajan on hankalaa.

Sopimuskauden ajan kuukausimaksu vähentää "velan" määrää. Ennalta sovittu jäännöserä on lunastushintaoptio. Jäännöseräarvo on noin 20-25 % rahoitetusta pääomasta.

Leasing-vaihtoehto on toteutusajan ja tuetuksen osalta investointia kunnan omaan taseeseen ja eroaa nimenomaan rahoituksen osalta. Leasing-malli helpottaa kunnan rahoitussuunnittelua ja budjetointia sekä parantaa kustannusten ennustettavuutta. Leasing-mallissa ei ole aina mahdollista hakea investointiavustuksia.

Elinkaarimalli

Elinkaarimallilla tarkoitetaan hankintatapaa, jossa palveluntuottaja kantaa rakennuksesta perinteistä takuuajan pidemmän ja laajemman vastuun, johon voidaan sisällyttää myös hankkeen rahoitusta ja muita palveluita. Elinkaarihankinnat eroavat paljon keskenään sisältönsä vuoksi. Suppeimmassa elinkaarimallissa palveluntuottaja vastaa investoinnin teknisestä suunnittelusta, rakentamisesta ja kiinteistöpalveluista omistuksen ollessa kunnalla. Kunta voi sopia omistusoikeuden siirtymisen ajankohdasta vapaasti rahoittajan tai sijoittajan kanssa ottaen kuitenkin huomioon elinkaarihankkeen kokonaisuuden vaatimukset. Omistusoikeus voidaan sopia seuraavasti:

- Rakennuksen tai muun hankkeen omistusoikeus siirtyy kunnalle heti
- Rakennuksen omistusoikeus siirtyy kunnalle sopimuskauden päättyessä (15-25 vuotta)
- Omistus ei siirry missään vaiheessa kunnalle, vaan rakennus jää palveluntuottajan /sijoittajan omistukseen. Tällöin hankintatapa on lähellä perinteistä tilojen vuokrausta.

Elinkaarimallin hyötyinä voidaan pitää sitä, että palveluntuottajalla on suuremmat intressit suunnitella ja toteuttaa rakennus laadukkaasti, koska palveluntuottaja vastaa myös kiinteistön ylläpidosta koko sopimuskauden ajan. Pitempiaikaisen vastuun vuoksi palveluntuottajan on kannattavampaa käyttää korkealaatuisempia suunnitteluratkaisuja ja materiaaleja. Palveluntuottaja sitoutuu toteuttamaan ja ylläpitämään kohteen sovitulla tavalla.

Elinkaarimallin hyvinä puolina voidaan pitää myöskin sitä, että investointimeno jaksottuu tasaeriksi sopimuskaudella, jolloin kunnan talouden suunnittelu helpottuu. Lisäksi investointi ei näy kunnan taseessa eikä siitä tarvitse tehdä poistoja. Elinkaarihankkeen hankintaprosessi voi viedä aikaa 6–12 kk, minkä seurauksena kokonaisaikataulu ei pienene merkittävästi verrattuna toteutusmuodoltaan tavanomaisten hankkeiden läpivientiin.

Elinkaarimallin katsotaan soveltuvan parhaiten suurehkoihin uudisrakennushankkeisiin, joiden kokonaisinvestointikustannukset ovat vähintään noin 15 M€. Päiväkotihankkeen investointikustannukset ovat suuruusluokaltaan alle 10M€, joten sitä ei voida suositella toteutettavaksi elinkaarimallilla. Lisäksi elinkaarimallin haasteisiin liittyy myös rahoituksen kalliimpi hinta, joka on yksityisellä sektorilla julkisen sektorin omaa rahoitusta korkeampi.

Vuokramalli

Vuokramalli tarkoittaa sitä, että kunta vuokraa tarvitsemansa tilat vuokranantajalta. Kunta ei sido omaa rahoitusta investointiin, vaan rahoitus voidaan käyttää kunnan muuhun toimintaan. Tilat voidaan vuokrata sovittavalle ajanjaksolle (esimerkiksi 5 – 15 v). Vuokra määräytyy sovittavan vuokra-ajan mukaisesti.

Tilojen vuokraaminen edellyttää julkista hankintakilpailua. Vuokrattavat tilat voivat olla esimerkiksi tilaelementtejä. Elementtitoimittaja toimittaa tilat kunnan osoittamalle tontille. Mahdolliset maanrakennus-, perustamis- ja liittymistyöt sekä rakennuslupa voidaan tilata myös elementtitoimittajalta tai ne voidaan vaihtoehtoisesti hoitaa ja rahoittaa itse.

Omistusoikeus ei ole tässä vaihtoehdossa kunnalla, vaan tilojen vuokraajalla. Vahvuutena voidaan pitää tilojen muunneltavuutta sekä niiden laajentamista/supistamista lapsimäärien mukaisesti. Mikäli kunnalla on valmis tontti, on hankkeen läpivientiaika lyhyt. Kokonaisaikatauluun vaikuttavat hankintakilpailun lisäksi elementtien toimitus- ja asennusaika sekä rakennusluvan käsittelyaika.

Vuokravaihtoehto ei näy kunnan taseessa. Vaihtoehto soveltuu parhaiten vastaamaan joustavasti lyhyemmän aikavälin (5–15 vuotta) tilatarpeeseen. Kunta vastaa rakennuksen ylläpitokustannuksista.

Kunta voi myös vaihtoehtoisesti teetättää vuokrapäiväkodin kiinteänä rakennuksena. Kunta vuokraa yritykselle/rahoittajalle tontin. Yritys rakentaa/rakennuttaa päiväkotirakennuksen kunnan tavoitteiden mukaisesti. Vuokrasopimusmalli on pitkäikäinen, vähintään 15 vuotta. Vuokra määräytyy toteutettavan päiväkodin mukaisesti. Sopimusajan jälkeen kunta voi jatkaa vuokrasopimusta tai osoittaa tilat toiselle käyttäjälle. Tässä mallissa ei ole toistaiseksi takaisinlunastusta. Tämä malli edellyttää kunnalta resurssointeja kilpailuttamiseen ja sopimusten tekemiseen. Hankkeeseen liittyy kuitenkin riskejä sopimusmallien ja kunnan pitkäaikaisen sitoutumisen vuoksi.

Toteutusvaihtoehtojen vertailu liitteenä 1.

Päiväkodin sijoitusvaihtoehdot

Uuden päiväkodin mahdollisia sijaintivaihtoehtoja tarkasteltiin seitsemästä eri näkökulmasta, jotka olivat kaavoitus, asuinalueet ja niiden sijainti, kuljetus ja yhteydet, olemassa oleva palvelukanta, piha-alueet ja ympäristö, tontin koko ja toteutettavuus sekä soveltuvuus myös tilaelementtiratkaisun hyödyntämiseen.

Västerskog

Nykyisen Västerskogin päiväkodin tontti. Tontti on suuri, mutta rinteeseen ja tontin muodon takia tontin käyttö vaatii nykyisten päiväkotirakennusten purkamisen. Sijainniltaan tontti sijaitsee syrjässä haja-asutusalueella. Västerskogin alueella ei ole uusia kaavoitettavia alueita, eikä näin tiedossa väestön tai lapsimäärän kasvua. Tontti on saavutettavissa hyvin autolla E18 tien varressa, etenkin matkalla Sipoosta Helsinkiin. Muuten paikan saavutettavuus esimerkiksi julkisilla on heikko. Alueella ei myöskään ole muita palveluja lähetyvillä. Tontti on käytettävissä uutta päiväkotiyksikköä varten vaatien nykyisten päiväkotirakennusten purkamisen. Alue on metsän ympäröimä ja piha-alue suuri, joten ulkoilumahdollisuudet alueella ovat erinomaiset.

Käyttämätön Y-tontti (Miilin alue)

Miilin alueella oleva käyttämätön Y-tontti. Sijainti on hyvä ja helposti saavutettavissa, Söderkullan keskustan läheisyydessä. Söderkullan keskusta on kasvava alue, johon ollaan kaavoittamassa paljon uusia asuntoja. Alueella sijaitsee Miilin päiväkotia, jolloin kaksi suurta päiväkotia sijaitsisivat lähekkäin. Miilin alueelle on suunniteltu myös Söderkulla skolan uudisrakennusta, jossa on varauduttu myös täyttämään ruotsinkielisen varhaiskasvatuksen tilatarpeita. Tontin piha-alue jäisi liian pieneksi, eikä viereisen Miilin koulurakennuksen piha-alueita ole suunniteltu päiväkotikäisille.

Opintien alue

Olemassa oleva tontti Söderkullan keskustan yhteydessä. Alue on helposti saavutettavissa sekä tiivis ja sieltä löytyy paljon muita palveluja. Paikka sijaitsee lähellä Mäntymäen päiväkotia. Opintien asemakaavatyöskentely käynnistyy vuoden 2022 aikana ja samoin palvelu-verkkoselvitys, joissa otetaan kantaa pysyviin päiväkotiratkaisuihin.

Tasbyntie

Sijainti on syrjässä, etenkin kaukana Västerskogin alueesta. Tontti on pieni. Alueella toimii jo yksityinen päiväkotia. Alueelle on rakentumassa uusi asuinalue Taasjärvi IV ja Taasjärven itäpuolen asemakaavoitus on käynnissä.

Sijoitusvaihtoehdot liite 2.

Pysyvän päiväkodin ja vuokrapaviljongin kustannukset

Kustannustarkastelun tavoitteena oli selvittää palveluverkon nykytilanteen kustannukset sekä vaihtoehtoisten verkkojen alustavat kustannukset. Nykytilanteen kustannustarkastelussa käytettiin Sipoon kunnan lähtöaineistoa.

Vaihtoehtoisiksi verkoiksi valittiin uusi kahdeksanryhmäinen päiväkotia (rakennetaan kunnan taseeseen), uusi kahdeksanryhmäinen päiväkotia vuokraelementtiratkaisuna sekä kaksi pienempää neljäryhmäistä päiväkotia vuokraelementtiratkaisuna. Vaihtoehtoisten verkkojen ratkaisuihin ja niiden mitoituksessa otettiin huomioon Sipoon kunnan kasvava varhaiskasvatuksen palvelutarve tulevina vuosina.

Uuden kunnan taseeseen rakennettavan kahdeksanryhmäisen päiväkodin investointikustannuksena käytettiin neliöhintaa, joka oli 3300 €/brm². Uuden kahdeksanryhmäisen päiväkodin investointikustannus saatiin kertomalla neliöhinta päiväkodin laajuudella (brm²).

Vuokravaihtoehtojen investointikustannukset määritettiin vuokraelementtipäiväkotien toimittajilta saatujen neliövuokrien perusteella. Neliövuokrat vaihtelivat 16 -23 €/m²/kk. Vuokra-elementtivaihtoehtojen neliövuokrissa otettiin huomioon mahdollinen räätälöinnin tarve tilaratkaisujen osalta. Vuokraelementtiratkaisujen pitoaikana käytettiin viittä vuotta. Neliövuokrasta lasketun vuokrainvestoinnin lisäksi molemmille vuokravaihtoehdoille arvioitiin perustamiskustannukset ja keittiön kustannukset, jotka eivät sisällyneet suoraan toimittajan neliövuokriin. Lopputuloksena saatiin jokaiselle vaihtoehdoille kokonaisinvestoinnit.

Neliöhintaiset ylläpidon kustannukset arvioitiin samoiksi jokaiselle vaihtoehdolle. Ylläpidon kustannukset jaksotettiin myöskin viiden vuoden tarkasteluajanjaksolle. Uuden kiinteistön ylläpito laskettiin 0,9 kertoimella

sillä ajatuksella, että uudet rakennukset ovat energiatehokkaampia ja ylläpidon kuluiltaan edullisempia.

Uuden kunnan taseeseen rakennettavan kahdeksanryhmäisen päiväkodin kokonaisinvestointi oli noin 6,3 milj € ja sen käyttökulut ovat vastaavat kuin paviljonkiratkaisussa.

Lyhyen ajan tarkastelu ei kuitenkaan ota huomioon vuokravaihtoehdon kustannusvaikutuksia ja edullisuutta pitkällä aikavälillä. Vuokraelementtivaihtoehdon edullisuus riippuu pitkälti pitoajasta, koska vuokraelementtitoimittajan neliöhinnat ovat sitä edullisempia, mitä pidemmälle ajalle sopimus solmitaan. Pidemmän aikavälin tarkastelussa on otettava huomioon myöskin kunnan omaan taseeseen rakennettavan päiväkodin kunnossapito- ja korjauskustannukset, jotka tulevat ylläpitokustannusten päälle.

Kustannusvertailu liite 3.

Johtopäätökset

Västerskogin alueen päiväkotiratkaisut ovat olleet suhteellisen pitkään avoimena. Nyt on päädytty tilanteeseen, jossa tulee tehdä ratkaisuja. Ottaen huomioon keskimääräiset investointihankkeiden toteutusajat, niin pysyvän päiväkotiratkaisun toteuttaminen kahdessa vuodessa ei ole mahdollista. Ensiksi investointihankkeen pohjaksi tulee tehdä hankesuunnitelma ja hakea pysyvälle päiväkodille uusi suunnittelutarveratkaisu, pelkästään tämä prosessi kestää noin vuoden verran. Tilapäisen paviljonkirakennuksen mahdollistava määräaikainen poikkeamispäätös 16 vuodeksi on olemassa.

Västerskogin ja Metsärinteen päiväkotien väistöratkaisut on sovittu päiväkotien lukukaudelle 2022-2023. Toistaiseksi ei ole olemassa väistöratkaisua pidemmäksi aikaa. Jos muuta ratkaisua ei löydetä, tulee päiväkoteja varten ottaa käyttöön vuokraparakit. Lyhytaikaisissa vuokratratkauksissa neliövuokra on suhteellisen korkea, arviolta 30e/m²/kk. 4-ryhmäisen päiväkodin parakkivuokra vuodeksi on 335 000 euroa, lisäksi tulevat perustamis- ja pihakulut sekä keittiöratkaisut, mitkä ovat arviolta satojatuhansia euroja. Parakkiratkaisut ovat tilapäisiä paviljonkitiloja yksinkertaisempia ja palvelevat varhaiskasvatuksen toiminnallisia tarpeita huomomin.

Kunnan investointiohjelmassa ei ole varauduttu pysyvän päiväkodin toteuttamiseen Etelä- tai Pohjois-Sipoossa. Leasing- tai elinkaarimalli, joilla toteutetaan pysyviä päiväkotiratkaisuja ovat toteutus- ja rahoitusmalleina yleensä aina kalliimpia kuin kunnan omaan taseeseen toteutettuna, koska kunnat saavat edullista lainaa. Vuokrapaviljonki rakennetaan pysyvien rakenteiden periaatteiden mukaisesti ja ne on myös mahdollista lunastaa omaan käyttöön. Elinkaarimallilla toteutettuna sopimuksen pituus on vähintään 20 vuotta.

Etelä-Sipoon varhaiskasvatuksen ratkaisua voidaan viedä eteenpäin toteuttamalla pysyvä päiväkoti Västerskogiin kunnan omaan taseeseen, elinkaarimallilla tai leasing-mallilla tai vuokrattavalla tilaelementtipäiväkoti Västerskogiin esim. 10 – 15 vuoden vuokrasopimuksella ja lunastusoikeudella. Västerskogin päiväkodin toteuttaminen on ensimmäisen vaiheen kiireellinen toimenpide ja tämän Etelä-Sipoon varhaiskasvatuksen kokonaisratkaisu tulee puohjautua kokonaisuudesta lähtevään suunnitteluun ja palveluverkkosuunnitelmaan .

Pysyvän päiväkodin toteuttaminen kunnan toimesta vaatii vähintään viisi vuotta eli pysyvä päiväkotikiinteistö voi olla käytössä vuoden 2027 syksyllä. Väistötilaratkaisu on tiedossa vain seuraavalla vuodelle ja tältä osin tulee varautua päiväkotiparakkien hankintaan vuosiksi 2024 – 2027. Siitä aiheutuvat lisäkustannukset ovat noin miljoona euroa. Vastaavasti vaihtoehto vaatii myös suunnittelutarveratkaisun päivittämistä pysyvän päiväkodin mahdollistamiseksi. Lopputuloksena syntyy kunnan toiveiden mukainen pysyvä päiväkotikiinteistö Västerskogiin.

Kiireellisen aikataulun takia on esitetty toteutusvaihtoehdoksi vuokrattavaa tilaelementtiratkaisua ns. paviljonkipäiväkotikiinteistö. Ratkaisuehdotus pohjautuu vaihtoehtojen vertailuun ja niiden vaikutusten arviointiin. Elementtiratkaisu on joustava aikataulullisesti sekä myös rakennuksen koon suhteen. Kunnan investoitavaksi jää purku- ja maanrakennustyöt, pihatyöt sekä suunnittelu- ja rakennuslupakustannukset. Vuokrasopimus voidaan tehdä esimerkiksi 10 - 15 vuodeksi ja sitä voidaan tarvittaessa jatkaa. Paviljonkiratkaisu on vaihtoehtojen vertailussa osoittautunut toiminnallis- taloudellisesti parhaaksi ratkaisuksi. Ratkaisu turvaa mahdollisuudet laadukkaasti varhaiskasvatukseen järjestämiseen terveellisessä ja turvallisissa tiloissa. Se on myös suhteessa muihin käytettävissä oleviin vaihtoehtoihin nähden edullinen ja toteutettavissa riittävän nopeasti.

Yhdyskunnan ja palvelutuotannon rakenteen tulee pohjata pitkäjärjestykseen, kokonaisuudesta lähtevään suunnitteluun. Sivistyksen palveluverkkoselvitys on tekeillä ja sen on määrä valmistua vuodenvaihteessa 2022-2023. Palveluverkkosuunnitelmassa määritetään suuntaviivat myös Etelä-Sipoon varhaiskasvatukseen ratkaisuille tuleviksi vuosiksi. Paviljonkiratkaisu mahdollistaa palveluverkon pitkäjärjestyksen suunnittelun ja siten Sipoon kannalta parhaan mahdollisen pysyvän ratkaisun löytymisen tarjoten samalla toimivat tilat ylimenokauden ajaksi.

Esittelijä / Föredragande Tekninen johtaja / Teknisk direktör Myllyvirta Ilari

Ehdotus / Förslag Tekninen valiokunta käynnistää Västerskogin päiväkodin ja Metsärin kielikylpypäiväkodin kiinteistöillä olevien rakennusten purkamisprosessin, kun päiväkotitoiminta kiinteistöissä on päättynyt.

Tekninen valiokunta esittää kunnanhallitukselle, että Västerskogin päiväkotiratkaisuja edistetään pysyvän rakennuksen määräykset täyttävänä 6- tai vähintään 4-ryhmäisenä paviljonkiratkaisuna sen mukaan, kun kunnanhallitus asian päättää, ja kilpailutuksessa merkitään optioksi, että paviljonki voidaan lunastaa kunnalle 10+5 vuoden vuokra-ajan päätyttyä.

Tekninen valiokunta päättää, että Landsängenin päiväkodin nykytilanne päivitetään ja suunnitelmat tilanteen ratkaisemiseksi ajantasaistetaan. Tekninen valiokunta ottaa suunnitelmat käsittelyynsä niiden valmistuttua.

Näitä edellä mainittuja toimenpiteitä varten tulee tarkastella Etelä-Sipoon varhaiskasvatukseen ratkaisujen rahoituksen riittävyyttä. Rahoitusta korotetaan 150 000 eurosta -> 200 000 euroon erillisellä päätöksellä.

Tekniska utskottet inleder en process för att riva byggnaderna på daghemsfastigheterna Västerskogin daghem och Skogsbackens språkbadsdaghem när daghemsverksamheten på fastigheterna har upphört.

Tekniska utskottet föreslår kommunstyrelsen att daghemlösningarna i Västerskog främjas som en paviljonglösning som uppfyller kraven på en permanent byggnad och byggnaden dimensioneras för 6 eller minst 4 grupper enligt kommunstyrelsen beslut. Tekniska utskottet föreslår också att det i upphandlingen antecknas en option som ger kommunen rätt att lösa in paviljongen i slutet av hyresperioden på 10 + 5 år.

Tekniska utskottet beslutar att den aktuella situationen för Landsängens daghem ses över och att planerna för att lösa situationen uppdateras. Tekniska utskottet behandlar planerna när de är klara.

För ovan nämnda åtgärder ska man undersöka om finansieringen av lösningarna för småbarnspedagogiken i södra Sibbo är tillräcklig. Finansieringen höjs från 150 000 euro till 200 000 euro genom ett separat beslut.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Tekninen valiokunta hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Tekniska utskottet godkände enhälligt föredragandens förslag.