

NISSNIKUN YLÄKOULU VÄISTÖTILAT

Vaihtoehtojen esittely

20.3.2024



Taustaa

- Nissnikun koulun väistötiloja on käsitelty toimitilapalvelujen lautakunnassa 16.2.2022, jolloin lautakunta päätti tuolloin päätösehdotuksen mukaisesti käynnistää Nissnikun koulun väistötilaratkaisun tarkemman suunnittelun ja väistötilojen hankinnan, jossa yläkoulun oppilaiden taito- ja taideaineiden opetuksen sekä muita erikoisvarusteltuja tiloja vaativien oppiaineiden opetuksen järjestämiseksi rakennetaan erikoisvarusteltuja tiloja Nissnikun koulun viereiselle Köpaksen tontille muiden lisäväistötilojen lisäksi.
- Nyt on huomattu, että aikaisempi päätös toteuttaa Nissnikun väistötilat Masalassa kannattaa tarkastella vielä kerran. Tähän on ollut vaikuttamassa mm. tarkentuneet tiedot Nissniku-talon elinkaariurakasta sekä varhaiskasvatuksen tilatarpeet. Väistötilaratkaisuja ovat kartoittaneet toimitilapalvelut yhdessä Tilakonsultit TM2 Oy:n kanssa.

Itäisen varhaiskasvatuksen tilatarve

- Itäisen alueen varhaiskasvatuksen tilatarpeita kasvattavat lapsimäärien kasvu, varhaiskasvatuksen osallistumisasteen nousu sekä se, että alle 3-vuotiaiden osuus lapsista on kasvanut.
- Alueen päiväkodeista Junailijan ja Liinaharjan päiväkodit ovat heikossa kunnossa, samoin kuin Piennarkujan asukaspuisto. Junailijan lapsimäärää on jouduttu rajoittamaan tilojen heikon kunnan vuoksi. Lisäksi Nissnikun päiväkotit on peruskorjauksen tarpeessa.
- Riskejä lisää itäisellä alueella kunnan muuta varhaiskasvatusta korkeampi yksityisen varhaiskasvatuksen osuus.
- Palveluverkkoselvityksen mukaisesti Junailijan ja Liinaharjan päiväkodit ja Piennarkujan asukaspuisto kannattaa korvata uudella yksiköllä, johon rakennetaan myös lisää kapasiteettia kasvavan kysynnän varalle. Uusi päiväkotit on järkevää sijoittaa Köpaksen tontille, johon mahtuu päiväkotit, jossa on kahdeksan ryhmää ja asukaspuisto. Uuden päiväkodin suunnittelu on tarpeen käynnistää viipymättä.
- Varhaiskasvatuksen tilatarpeet ovat herättäneet kysymyksen, riittävätkö Masalan varhaiskasvatuksen tilat uuden päiväkodin valmistumiseen saakka. Uusi päiväkotit olisi mahdollista saada käyttöön vuoden 2028 alusta.

Varhaiskasvatuksen nopea tilatarve

- Ratkaisu itäisen varhaiskasvatuksen nopeaan tilatarpeeseen voisi olla Masalan alueelle hankittava parakkipäiväkoti.
- Tähän on löydetty kaksi vaihtoehtoa, joista toinen olisi Nissnikun alakouluparakin muuttaminen varhaiskasvatuksen tilaksi ja toinen lisätilan rakentaminen kirjaston vieressä sijaitsevalle AK-tontille yläkouluparakin yhteyteen.
- Jos Nissnikun alakouluparakki muutetaan päiväkodiksi, siirtyy yläkoulu väistöön keskustan ostarille. Alakouluparakkiin on mahdollista sijoittaa neljä ryhmää ja asukaspuisto. Alakouluparakin muuttaminen päiväkodiksi ei ole kovin tavoiteltavaa korkeiden kustannusten ja tilojen heikon toimivuuden takia. Myös sijainti rakennustyömaan vieressä vähentää vaihtoehdon toimivuutta.
- Jos varhaiskasvatuksen väistötilat toteutetaan kirjaston viereen AK-tontille, saa varhaiskasvatus tilaa edullisemmilla kustannuksilla, tilojen toimivuus on parempi ja yläkoulu voi jäädä Masalaan. Varjopuolena on se, että asukaspuisto ei mahdu väistötilaan. Molemmissa vaihtoehdoissa varhaiskasvatuksen lisätilan kustannukset muodostuvat korkeiksi.

Muita näkökohtia

- Vaikka varhaiskasvatuksen tilakapasiteettiin kohdistuu odottamattomien tilatarpeiden riskejä, päädyttiin Nissnikun väistötilaselvityksen valmistelussa siihen, että Masalan varhaiskasvatukselle ei hankita lisätilaa ennen uuden päiväkodin valmistumista. Tämä helpottaa vaihtoehtojen määrittelyä ja arviointia.
- Kun varhaiskasvatuksen tilatarpeita ei tarvitse ottaa huomioon, jää vaihtoehtoiksi yläkoulun väistö Masalassa tai keskustassa. Molemmissa vaihtoehtoissa kustannuksia muodostuu eri syistä. Masala-vaihtoehdossa kustannuksia kasvattaa uusien vuokratilojen korkea vuokra ja keskusta-vaihtoehdossa tilojen suuri laajuus. Kustannuksiltaan vaihtoehdot ovat samalla tasolla.
- Tilojen toimivuus on hyvä molemmissa vaihtoehtoissa. Nissnikun parakki ja keskustan ostari tarjoavat yleisopetukseen toimivat tilat. Eroja syntyy jonkin verran aineopetuksen tiloissa. Masalan parakkiin saadaan järjestettyä hyvät tilat taito- ja taideopetukselle, mutta sisäliikuntaan joudutaan hankkimaan tiloja esimerkiksi yksityisiltä markkinoilta. Siirtyminen etäällä sijaitseviin liikuntatiloihin on järjestettävä kootusti ja valvotusti. Keskustassa aineopetukseen on tarjolla erinomaiset tilat Kirkkoharjun koululla.
- Masala-vaihtoehdossa Nissnikun alakouluparakin tilat ovat kustannuksiltaan edulliset, mutta yläkoulun ruokailun ja taito- ja taideaineiden opetustilat sisältävä parakki muodostuu kustannuksiltaan kalliiksi. Keskusta-vaihtoehdossa ostarin tilat ovat kustannustehokkaita, mutta Kirkkoharjun rakennusten B, C ja D suuri laajuus kohottaa kustannuksia.
- Masala-vaihtoehdon haasteena on Nissnikun alakouluparakin sijainti Nissniku-talon tontilla, joka tulee vaikuttamaan Nissniku-talon hankkeen aikatauluun ja työmaajärjestelyihin. Oppilaiden liikkuminen kahden koulun välillä edellyttää turvallisuusjärjestelyjä ja valvontaa turvallisuuden takaamiseksi.



Vaihtoehto 1, yläkoulun väistö Masalassa

- Nissnikun yläkoulun väistötilat sijaitsevat Masalassa. Nissnikun alakouluparakkiin sijoittuu yläkoulun yleisopetus. Taito- ja taideaineet sekä ruokailu ja keittiö sijoittuvat uuteen parakkiin kirjaston viereiselle AK-tontille.
- Nissnikun alakouluparakin laajuus on noin 1 550 brm²
- AK-tontin parakin laajuus yhteensä noin 1 070 brm²
- Yläkoulu vuokraa lisäksi liikuntatiloja yksityisiltä markkinoilta
- Väistö ajoittuu 6/2025 – 12/2027
- Varhaiskasvatukselle lisätilaa uuden päiväkodin valmistuessa Köpaksen tontille 2028



Vaihtoehto 2, yläkoulun väistö keskustassa

- Nissnikun yläkoulun väistötilat sijaitsevat keskustassa. Yleisopetus sijoittuu ostarille ja Nordean tilaan. Taito- ja taideaineet, liikunta sekä ruokailu ovat Kirkkoharjun taloissa B, C ja D.
- Ostarin ja Nordean tilojen laajuus on yhteensä noin 1 630 hu^m²
- Yläkoululle jyvitetty laajuus rakennuksissa B, C ja D on yhteensä 3250 /5250 br^m²
 - B-talossa kuvataide, käsityöt ja kotitalous
 - C- ja D-taloissa laborointi, liikunta, musiikki ja ruokailu
- Väistö ajoittuu 1/2026 – 6/2028
- Varhaiskasvatukselle lisätilaa uuden päiväkodin valmistuessa Köpaksen tontille 2028



Alakouluparakin vuokrasopimus

- Kirkkonummen kunta on vuokrannut Nissnikun alakouluparakin Parmacolta vuoden 2027 loppuun asti. Parakin kuukausivuokra on 20 800 € alv 0%. Vuosikustannus on 249 600 € ja vuokrakustannus alakoulun muuton jälkeen sopimuksen loppuun 6/2025 – 12/2027 (30 kk) on yhteensä 499 200 € alv 0% (1.1.2026-30.6.2026 0 €/kk).
- Parmaco ilmoitti 8.3.2024, että parakit voidaan noutaa tarvittaessa jo 10-12/2025 ilman lisäkuluja. Maksettava vuokra on tässäkin tapauksessa kuitenkin 499 200 €.



Kirkkoharjun koulun tilat

- Kirkkoharjun koulun tiloja käyttävät Gesterbyn koulukeskuksen valmistumisen jälkeen suomen- ja ruotsinkieliset lukiot. Yläkoulu saisi keskustavaihtoehdossa Kirkkoharjusta erikoisvarustellut opetustilat sekä ruokalan.
- Kirkkoharjun tilakustannuksia laskettaessa pitää ottaa huomioon se, että tilat ovat aluksi lukioiden ja yläkoulun yhteisessä käytössä ja Yhteiskampuksen valmistuttua ainoastaan yläkoulun käytössä. Yhteiskampuksen on arvioitu valmistuvan vuoden 2026 lopussa.
- Käytössä olevien A-, B-, C- ja D-rakennusten lisäksi rakennukset E, F ja K ovat peruslämmöllä. Näiden laajuus on yhteensä noin 3000 m².

Kirkkoharjun käyttö 1/2026-12/2026

- A-rakennus Porkkalan lukio (4230 m²)
- B-rakennus Nissnikun yläkoulu (1250 m²)
- C- ja D-rakennukset lukiot ja yläkoulu (4000 m², jyvitetään lukioille).

Kirkkoharjun käyttö 1/2027-6/2028

- B-rakennus Nissnikun yläkoulu (1250 m²)
- C- ja D-rakennukset Nissnikun yläkoulu (4000 m²)

Yläkoululla Kirkkoharjussa

- 2026 yhteensä 1 250 m² tilaa (B-rakennus)
- 1/2027-6/2028 yhteensä 5 250 m² tilaa (B-, C- ja D-rakennukset)

Kirkkoharjun ylläpitokustannukset

- Kirkkoharjun koulukeskuksen rakennusten ylläpito 2023 yhteensä 480 000 € (väistötila vähennetty)
- Lisäksi korjauksia 230 000 € (talot B, C ja D)
- Yhteensä noin 710 000 €
- Jos oletetaan, että rakennusten E, F ja K peruslämmön kustannukset ovat noin 1,5 €/m²/kk, on niiden osuus vuosikustannuksista noin 54 000 €.
- Väistöajan korjauksiin varataan 100 000 € vuodessa.
- Ylläpidon vuosikustannus (A, B, C ja D) 480 000 + 100000 € - 54 000 € (E, F ja K) = 526 000 €
- Jos korjaamisen tarve pysyy samalla tasolla, muodostuu ylläpidon neliökustannukseksi (526 000€/9500 m²/12kk) 4,6 €/m²

Yläkoulun osuus KH:n ylläpidosta:

- 2026, $1250 * 4,6 \text{ €/m}^2 * 12 = 69\ 000 \text{ €}$
- 1/2027-6/2028, $5250 * 4,6 * 18 = 435\ 000 \text{ €}$
- Yläkoululle jyvittyvät ylläpitokulut Kirkkoharjun tiloista 1/2026-6/2028 yhteensä noin 504 000 € alv 0%

Yläkoulun väistön kustannukset

Kustannustekijät	VE1 Yläkoulun väistötilat Nissnikussa	VE2 Yläkoulun väistötilat keskustassa
Yläkoulun väistö	Alakouluparakin vuokra 6/2025 -12/2027 (30 kk), yhteensä n. 499 000 € (kk-vuokra 20 800 €, mutta 1.1.-30.6.2026 0 €/kk)	Ostarin tilojen vuokra 6/2025 – 12/2027 (30 kk), yhteensä n. 875 000 €
	Alakouluparakin ylläpito 40 180 €/12 kk, noin 100 000 €/30 kk	Ostarin tilojen ylläpito noin 6 000 €
	Yläkouluparakin vuokra 6/2025 – 12/2027 (30 kk), (1066 brm ² *38,50 €*30 kk) n. 1 230 000 € + maarakennus sekä tärinä- ja runkomelusuojaus yhteensä 350 000 €, yhteensä noin 1 580 000 €	Oppilaiden kuljetuskustannukset 30 kk, yhteensä 280 000 € (HSL kausilippu 7-17 v., 29,55 € alv 0%)
	Yläkouluparakin ylläpito 30 kk (2,20 €/m ²), noin 70 000 €	Kirkkoharjun koulukeskuksen ylläpitokustannukset 1/2026 – 6/2028, talot B, C ja D (4,6 €/m ²), yhteensä n. 504 000 €
Liikuntatilat	Sisäliikuntatiloja esimerkiksi yksityisiltä markkinoilta noin 215 000 €	
Hinnoittemattomat kustannustekijät	Nissnikun alakouluparakin aiheuttama haitta urakoinnille ja sen aikataululle	
Yläkoulun väistö yhteensä	2 464 000 € alv 0%	1 665 000 € + alakouluparakin vuokrasopimuksen kustannukset 499 000 € = 2 164 000 € alv 0%

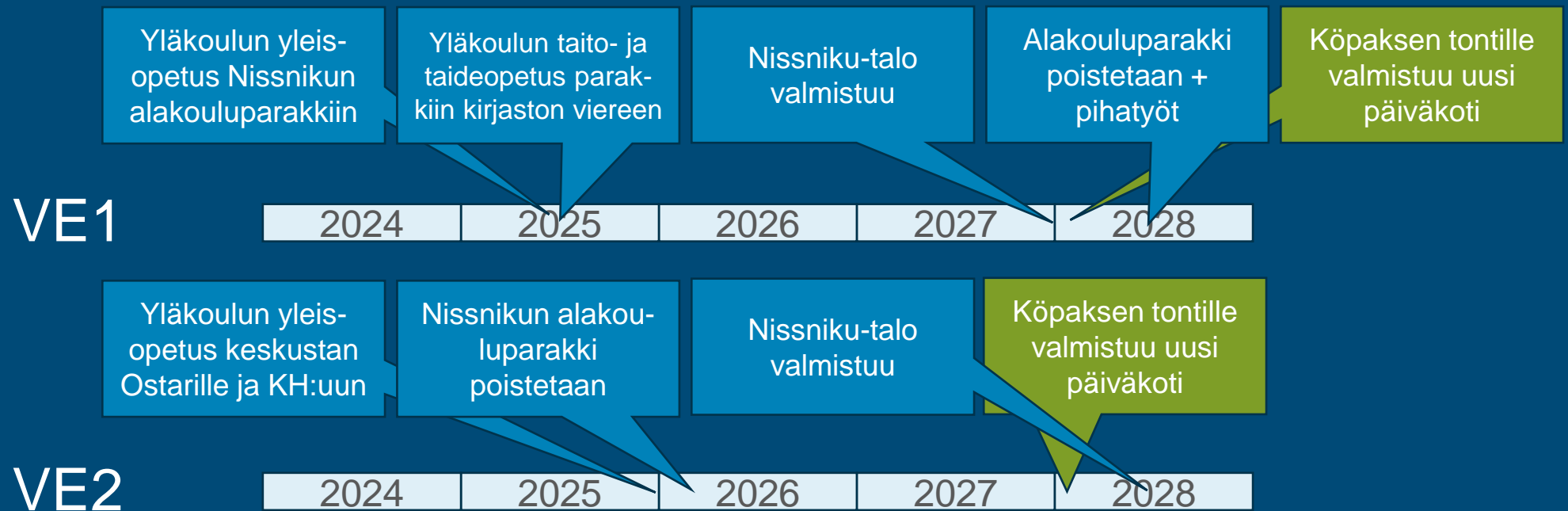
Yläkoulun väistön vaihtoehtojen vertailu

Vaihtoehdot	Vaihtoehto 1	Vaihtoehto 2
	Yläkoulun väistötilat Masalassa. Yläkoulu Nissnikun alakoulu-parakissa ja kirjaston viereisellä AK-tontilla uudessa parakissa.	Yläkoulun väistötilat keskustassa
Yläkoulun väistötilat	Yläkoulun opetus Nissnikun alakoulu-parakissa. Kirjaston viereiselle AK-tontille uusi parakki, jossa keittiö- ja ruokailutilat sekä taito- ja taideaineiden opetus. Liikuntatilat vuokrataan yksityiseltä sektorilta.	7-9 luokkien opetus keskustassa ostarin ja Nordean tiloissa. Ruokailu ja taito- ja taideaineiden sekä liikunnan opetus Kirkkoharjun tiloissa.
Yläkoulun tilatarve	6/2025 -12/2027 (30 kk) Masalassa	1/2026-6/2028 (30 kk) keskustan väistötiloissa ostarilla ja Kirkkoharjussa.
Kustannukset yläkoulu	2 464 000 €	1 665 000 € + 499 000 € (alakouluparakin vuokrasopimuksen kustannukset) = 2 164 000 €
Muut kustannukset	Nissnikun alakouluparakin ja sen purkamisen aiheuttamat kustannukset Nissniku-talon urakoinnille. Pihaurakan pitkittymisen kustannusvaikutus.	Nissnikun alakouluparakin aikaistetun poistamisen kustannukset.
Kustannukset yhteensä	2 464 000 € + kustannusvaikutukset urakoinnille	2 164 000 €

Yläkoulun väistön vaihtoehtojen vertailu

Vaihtoehdot	Vaihtoehto 1	Vaihtoehto 2
	Yläkoulun väistötilat Masalassa. Yläkoulu Nissnikun alakouluparakissa ja kirjaston viereisellä AK-tontilla uudessa parakissa.	Yläkoulun väistötilat keskustassa
Hyödyt yläkoululle	Nissnikun yläkoululla on toimivat väistötilat Masalassa. Ei tarvetta siirtyä keskustaan väistöön. Kirkkoharju voidaan poistaa käytöstä Yhteiskampuksen valmistuttua ja Ostari GWP:n valmistuttua. Alakouluparakin vuokrasopimus saadaan käytettyä sopimuskauden loppuun.	Nissnikun yläkoululla on toimivat väistötilat ostarilla ja Kirkkoharjussa. Ostarin muutoskustannukset jyvittyvät pitemmälle käyttöajalle. Nissniku-taloa päästään rakentamaan ilman alakouluparakkia.
Haitat yläkoululle	Yläkoulun uuden väistötilaparakin korkea hinta. Turvallisuusjärjestelyt oppilaiden turvallisen liikkumisen turvaamiseksi työmaan vieressä. Etäisyys yksityisiltä markkinoilta vuokrattaviin sisäliikuntatiloihin aiheuttaa ongelmia lukujärjestykselle.	Väistötila keskustassa ja oppilaiden kuljetustarve. Kovan käsityön opetukselle toteutettava korvaava tila. Kirkkoharjun rakennusten iästä johtuen niille voi aiheutua ennakoimattomia korjaustarpeita ja tilojen suuri laajuus kasvattaa ylläpitokustannuksia. KH:n tilat saadaan poistettua vasta 2028.
Muut näkökohdat	Nissnikun alakouluparakki vaikuttaa Nissniku-talon urakointiin ja sen aikatauluun. Pihatyöt alakouluparakin osalta päästään tekemään vasta parakin poistamisen jälkeen.	Alakouluparakin vuokrasopimus on voimassa vuoden 2027 loppuun. Nissniku-talon urakan aloitus viivästyy vuoden 2026 alkuun.
Yhteenveto	Ratkaisu on hyvä yläkoulun kannalta, sillä koulu pysyy Masalassa ja tilojen toimivuus on hyvä. Varjopuolia ovat erikseen ratkaistava oppilaiden turvallinen liikkuminen sekä se, että alakouluparakki on Nissniku-talon tontilla ainakin syksyyn 2027 saakka. Sisäliikuntatiloja joudutaan vuokraamaan erikseen ja niiden etäisyys aiheuttaa ongelmia lukujärjestykselle.	Ratkaisu edellyttää yläkoulun väistöä keskustassa. Keskustan tilojen toimivuus on hyvä. Ratkaisun kustannukset ovat noin 300 000 € edullisemmat kuin vaihtoehdossa 1. Ratkaisun etuna on se, että Nissniku-taloa päästään rakentamaan ilman alakouluparakkia, mutta hankkeen aloitus viivästyy vuoden 2026 alkuun.

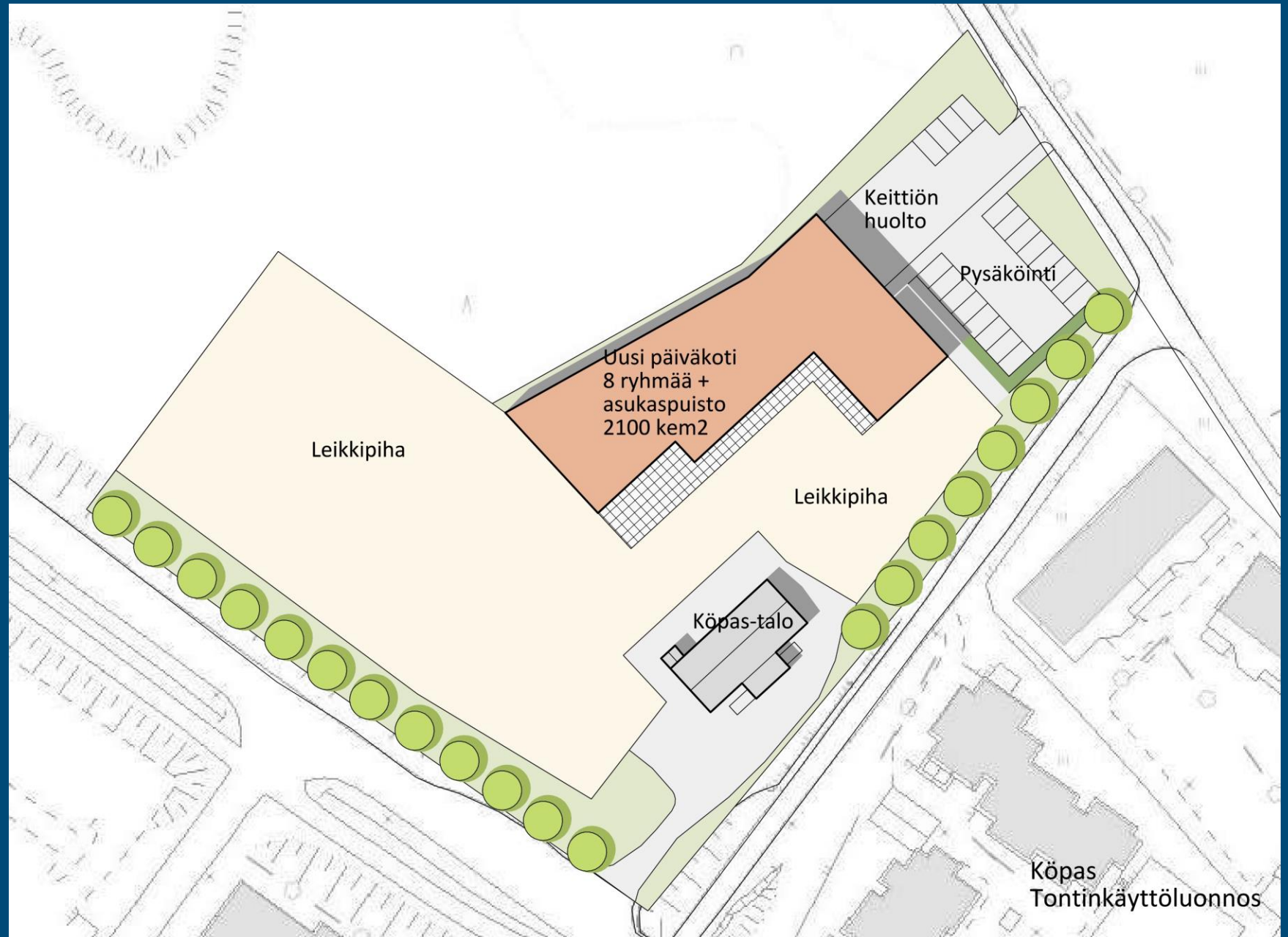
Vaihtoehtojen aikataulu



TONTINKÄYTTÖLUONNOS

Köpaksen tontti päiväkotikäytössä

- Y-tontti 2021
- Kaava sallii rakentamisen kahteen kerrokseen
- Rakennusoikeus 2000 kem², josta rakentamatta noin 1715 kem². Päiväkoti kaksi-kerroksinen.
- Rakennusoikeutta lisätään kaavamuutoksella noin 500 kem². Uudisrakennuksen laajuus noin 2100 kem².
- Osa päiväkotirakennuksesta on sijoitettu leikkialueeksi merkitylle korttelin alueelle
- Päiväkodin laajuus riittää väistötilaksi Nissnikun päiväkodin peruskorjauksen ajaksi.



Köpas
Tontinkäyttöluonnos



KIRKKONUMMI
KYRKSLÄTT