

Masalan uusi päiväkot, vaihtoehtotarkastelu

Köpaksen tontin

Köpaksen tontin rakennusoikeus on 2000 kem². Nykyinen Köpas-talo vie rakennusoikeudesta 285 kem², joten käytettävissä olevaa rakennusoikeutta on 1715 kem². Arvio uudisrakennuksen laajuudesta on noin 2100 kem².

Jotta päiväkot saadaan rakennettua tarpeen mukaisesti kahdeksalle ryhmälle ja asukaspuistolle, hankesuunnitelmavaiheessa selvitetään rakennusoikeuden lisäämisen ja kaavamuutoksen tarvetta. Kaava sallii rakentamisen kahteen kerrokseen.

Köpaksen tontti on monimuotoinen ja sijaitsee luonnonmukaisen metsäalueen välittömässä läheisyydessä. Hankesuunnitteluvaiheessa tutkitaan myös mahdollisuus liittää osa luoteisesta VU-alueesta hankkeeseen. Tällä mahdollistettaisiin luonnonmukainen, turvallinen ja toiminnallinen oppimismetsäalue päiväkodin käyttöön. Samalla päiväkodin piha-alueet tarjoaisivat myös alueen pienlapsiperheille virikkeellisen ja turvallisen alueen vapaa-ajan käyttöön.



Kuva 1: Kaavamuutoksen mahdollistama tontinkäyttöluonnos Köpaksen tontista

Köpaksen tontti sijaitsee keskeisellä paikalla Masalassa, jolloin se on helposti saavutettavissa joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen näkökulmasta, myös perheille, joilla ei ole omaa autoa käytettävissä.

Nissniku-taloon suunnitellaan alueen keskeiset oppimisen, vapaa-ajan ja kulttuurin palvelut yhteen kokoava, koko yhteisön tila, joka palvelee eri-ikäisiä kohderyhmiä aamusta iltaan ja viikon jokaisena päivänä. Nissniku-talon tavoitteena on tukea alueen muita palveluita, yhteisöllisyyttä ja vuorovaikutusta. Sekä päiväkot, että asukaspuisto hyötyisivät Nissniku-talon palveluista, mm.

satuhetkien, kirjavinkkausten, jumppatuokioiden ja muun yhteisöllisen toiminnan tarjoamista mahdollisuuksista.

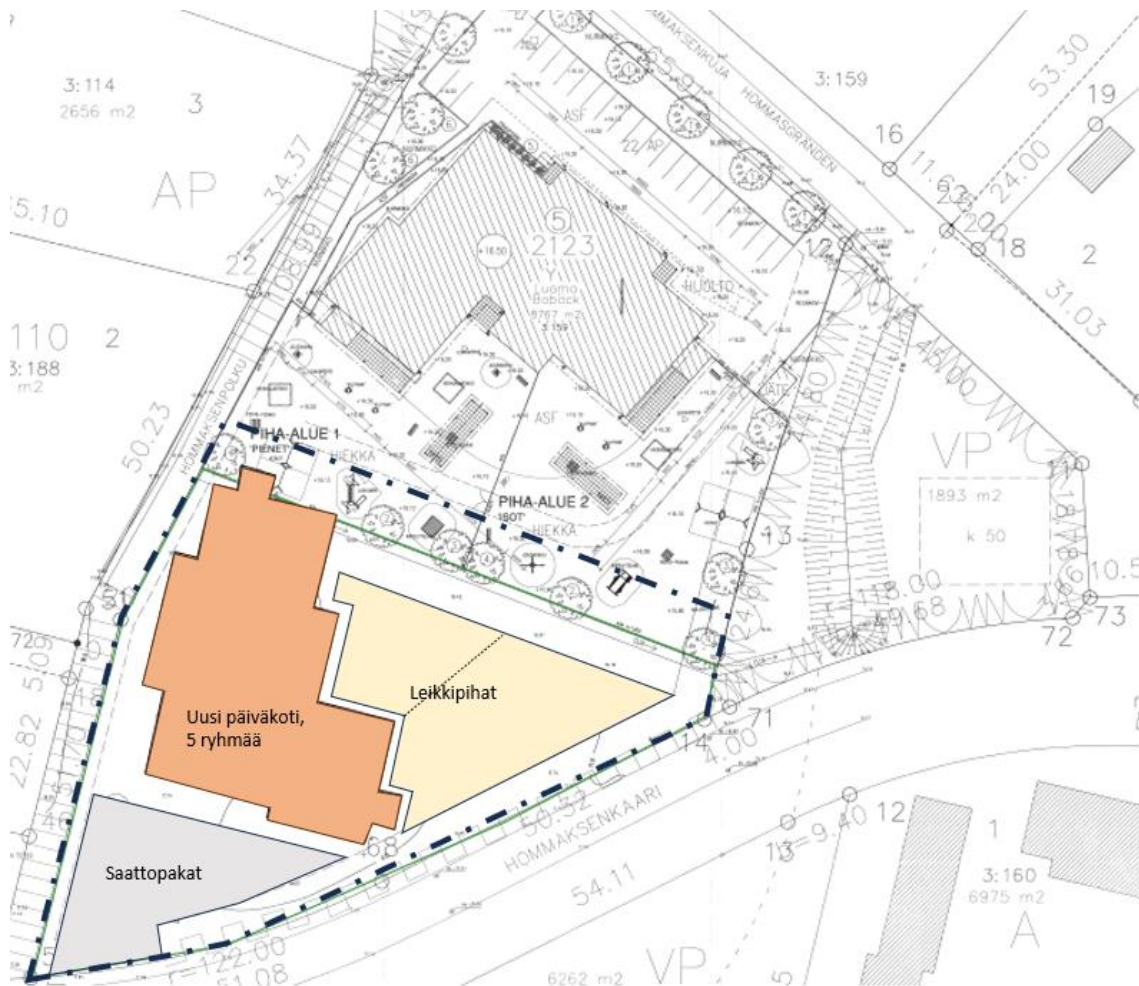
Köpaksen tontille rakennettava kahdeksanryhmäinen päiväkotiasukaspuistolla mahdollistaisi luopumisen Liinaharjan ja Junailijan päiväkodeista sekä Piennarpihan asukaspuistosta luopumisen.

Alustava, laajuuteen ja toteutuneisiin neliöhintoihin perustuva, kustannusarvio kahdeksanryhmäisen päiväkodin ja asukaspuiston rakentamiselle on noin 8 500 000 euroa.

Masalan päiväkodin tontti

Masalan päiväkodin rakennuspaikan rakennusoikeus on 3 500 kem², josta on käytetty nykyiseen rakennukseen 1 049 kem². Jäljellä oleva vapaa kerrosala on 2 451 kem².

Masalan päiväkotia on toteutettu viisiryhmäisenä tyyppipäiväkotina, jonka mukaan myös yhteiset tilat, kuten sali, keittiö ja henkilökunnan tilat on mitoitettu. Mahdollinen nykyisen päiväkodin laajentaminen edellyttäisi myös näiden tilojen laajentamista, joka ei ole mahdollista nykyinen suunnitteluratkaisu huomioiden.



Kuva 2: Mahdollinen sijainti viisi ryhmäiselle päiväkodille Masalan päiväkodin tontilla

Käytettävissä oleva rakennusoikeus mahdollistaisi uuden päiväkodin rakentamisen samalle tontille. Tontin pinta-ala on kuitenkin sen verran vähäinen, että yli viiden ryhmän päiväkodin toteuttaminen ei

mahdollistaisi ihanteellisia ja viihtyisiä leikkipihoja. Viisiryhmäisen tyyppipäiväkodin päiväkodin uudisrakennuskustannukset olisivat noin 4 300 000 euroa.

Koska Masalan päiväkodin tontille ei voida toteuttaa palvelukysynnän edellyttämiä tiloja kokonaisuudessaan, tarve Junailijan ja Liinaharjan päiväkotiyksikön sekä Piennarpihan asukaspuiston tiloista säilyisi.

Junailijan ja Liinaharjan päiväkodit sekä asukaspuisto ovat, pieninä yksikköinä, varahaiskasvatus-, ruoka- ja puhtauspalvelu sekä huoltotoiminnan järjestämisen kannalta tehottomia. Yksiköiden hajauttaminen aiheuttaa lisää henkilöstökustannuksia sekä haasteita sijaistajärjestelyissä. Näiden kiinteistöjen toiminnallisuus ei kaikilta osin vastaa nykyisiä tarpeita, joten ne edellyttävät myös toiminnallisuuden parantamista.

Junailijan ja Liinaharjan päiväkodit sekä asukaspuiston kiinteistöjen korjausvelka on suuri. Ne tulevat lähivuosina vaatimaan kiireellisiä toimenpiteitä, PTS-korjauksia sekä mittavaa peruskorjausta.

Taulukko 1: Kiinteistöjen kiireelliset korjaukset, PTS-toimenpiteet sekä peruskorjaukset.

Kohde	brm2	valmist. vuosi	PTS+kiireelliset 2024-30 (€)	Peruskorjaus 2026 (€)	Peruskorjaus 2030 (€)	yht.
Piennarpihan ap	407	1990	100 000	1 139 600		1 239 600
Liinaharjan pk	507	2001	427 500		1 240 125	1 667 625
Junailijan pk	278	1980	100 000	778 400		878 400
Yht.						3 785 625

Nissniku-taloon suunnitellaan alueen keskeiset oppimisen, vapaa-ajan ja kulttuurin palvelut yhteen kokoava, koko yhteisön tila, palvelee eri-ikäisiä kohderyhmiä aamusta iltaan ja viikon jokaisena päivänä. Nissniku-talon tavoitteena on tukea alueen muita palveluita, yhteisöllisyyttä ja vuorovaikutusta. Sekä päiväkotit, että erityisesti asukaspuisto hyötyisi Nissniku-talon palveluista. Masalan päiväkodin rakennuspaikka ei tarjoa läheisiä käyttö- ja osallistumismahdollisuuksia Nissniku-talon palveluiden hyödyntämiseen.

Masalan päiväkodin sijainti ei ole yhtä ihanteellinen kuin Köpaksen tontti, joukkoliikennettä käyttävien perheiden osalta. Se edellyttää n. 2,5 km kevyen liikenteen lisämatkan Masalan juna-asema huomioiden. Ratkaisu ei myöskään tarjoaisi läheistä käyttö- ja osallistumismahdollisuutta Nissniku-talon palveluiden hyödyntämiseen.