



Kirkkonummen kunta

# TARVESELVITYS

## Masalan alueen uusi päiväkot

## Tarveselvitys

### Sisällysluettelo

1 Hankkeen perustiedot	2
2 Aikaisemmat päätökset	3
3 Hankkeen tarpeellisuus	3
4 Selvitys rakennuspaikasta	4
5 Ratkaisuvaihtoehdot	6
6 Toteutus- ja rahoitusmuoto	7

## 1 Hankkeen perustiedot

Kohde: Masalan alueen uusi päiväkoti

Lähiosoite: Bjönsinpolku 3, 02430 Masala

Toiminnot: Hankkeessa on tarkoitus toteuttaa tilat Masalan alueen uudelle päiväkodille. Päiväkotiin on tarkoitus toteuttaa tilat kahdeksalle ryhmälle. Päiväkotirakennuksen yhteyteen varataan tilat myös asukaspuistotoiminnalle.

Suunnitellut tilaratkaisut varmistavat lakisääteisten varhaiskasvatuspalvelujen järjestämisen osana Kirkkonummen varhaiskasvatuspalvelujen toimitilaverkkoa sekä ottavat huomioon Masalan alueen kokonaistarpeet käsittäen epätarkoituksenmukaisten ja huonokuntoisten kiinteistöjen poistamisen ja Nissnikun päiväkodin peruskorjauksen toteuttamisen. Tilaratkaisut tukevat myös tilojen laajaa kuntalaiskäyttöä.

Laajuus: Arvio tarveselvityksessä esitetyn varhaiskasvatuspaikkojen määrän (168) ja asukaspuiston toiminnan mukaisesta laajuudesta on 2100 kem<sup>2</sup>. Laajuus sisältää tilat kahdeksalle varhaiskasvatuksen ryhmälle ja kaksi ryhmätilaa asukaspuistolle.

Kustannusarvio: Hankkeen alustavaksi kustannuksiksi on, bruttoalan ja toteutuneiden neliöhintojen perusteella, arvioitu noin 8 500 000 euroa.

Aikataulu: Tavoitteena on, että hankesuunnitelma laaditaan vuoden 2024 aikana.

## 2 Aikaisemmat päätökset

Kunnanvaltuuston päättämässä talousarviossa vuodelle 2024 on investointiosassa varhaiskasvatuksen tarveselvitykset. Kunnanvaltuusto hyväksyi talousarvion vuodelle 2024 13.11.2023.

## 3 Hankkeen tarpeellisuus

Hankkeen tarpeellisuus syntyy palvelutarpeen kasvusta ja nykyisten rakennusten toiminnallisten heikkouksien sekä kunnan seurauksena.

Masalan alueella toimii tällä hetkellä seuraavat päiväkodit: Nissnikun päiväkoti ja siihen kuuluva esiopetus Nissnikun koulun paviljongissa Masalan koulun pihalla, Masalan päiväkoti, Liinaharjan päiväkoti, Kartanonranta ja Junailijan yksikkö. Laajakallion päiväkoti luetaan myös Masalan alueeseen. Yksityisiä päiväkotia ovat Creative Learning Playschool Masala, Norlandia Taapero, Norlandia Linna, Norlandia Kartano, Pilke Kaste ja Pilke Sarvvik sekä Touhula Laajakallio. Masalan alueen varhaiskasvatuksen palveluverkosta poistettiin Köpaksen päiväkoti v. 2020 sen huonokuntoisuuden vuoksi.

Palveluverkkoselvityksen kapasiteetilaskennan Masalan alueen päiväkotien täyttöaste on 94 %, mikä on varsin korkea. Täyttöastetta alentavat mm. terveysviranomaisen suositus lasten määrän pienentämisestä Junailijan yksikössä, alle 3-vuotiaiden lasten kasvanut osuus palvelujen käyttäjinä ja varhaiskasvatukseen perustuva väljempi lasten ja henkilöstön välinen suhdeluku tukea tarvitsevien lasten ryhmissä.

Palveluverkkoselvityksen ja MDI:n laatiman vuoden 2022 väestöennusteen perusteella Masalan alueen väkiluku ja 0–6 -vuotiaiden lasten määrä on kasvamassa. Hallitusohjelmat ovat painottaneet osallistumisasteen nostamisen tärkeyttä, ja varhaiskasvatus tulee mieltää osaksi koulutusjärjestelmää ja elinikäistä oppimista. On oletettavaa, että varhaiskasvatukseen osallistumisaste tulee tulevaisuudessa nousemaan merkittävästi, mikä tarkoittaa kasvavia tilatarpeita.

Varhaiskasvatustalain (540/2018) mukaan kunnan on järjestettävä varhaiskasvatusta siinä laajuudessa ja sellaisin toimintamuodoin kuin kunnassa esiintyvä tarve edellyttää. Kunta voi järjestää varhaiskasvatuspalvelut itse tai hankkimalla palveluja yksityiseltä varhaiskasvatuspalvelujen tuottajalta. Huomionarvoista on se, että kunta ei voi osoittaa varhaiskasvatuspaikkaa lapselle yksityisestä päiväkodista, eikä varhaiskasvatuksen kasvua voida perustaa yksityisen palvelun varaan.

Kunnanvaltuusto on talousarviossaan 2024 päättänyt, että yksityisen varhaiskasvatuksen osuus koko palvelutuotannosta on 25–30 %. Yksityisen varhaiskasvatuksen osuutta koko palvelutuotannosta ohjataan suunnitellusti ja hallitusti kunnan huoltovarmuus sekä asiakkaan valinta-oikeus huomioon ottaen. Tilanteessa 31.12.2023 suomenkielisen, yksityisen varhaiskasvatuksen osuus koko

palvelutuotannosta oli 26 %. Masalan alueella yksityisen varhaiskasvatuksen osuus oli tilanteessa 31.12.2023 44 %. Liian korkea yksityisen varhaiskasvatuksen osuus lisää riskejä varhaiskasvatuksen järjestämisessä.

Tarveselvityksessä esitetään, että asukaspuistotoiminnalle varataan siihen soveltuvat tilat uuden päiväkodin yhteyteen. Asukaspuistotoiminta on pikkulapsiperheille tarkoitettua matalan kynnyksen palvelua, jolla tuetaan lasten ja perheiden hyvinvointia. Asukaspuistoissa tarjotaan myös koulujen loma-aikoina asukaspuistojen asiakasperheiden alle 16-vuotiaille lapsille maksuton ateria.

Nykyisten tilojen riittämättömyyden ohella hanke on tarpeellinen myös nykyisten tilojen toiminnallisuuden näkökulmasta. Palveluverkkoselvityksen mukaan epätarkoituksenmukaisista ja huonokuntoisista tiloista on tarpeen luopua. Hanke mahdollistaa Piennarpihan kiinteistöstä, Liinaharjan päiväkodista ja Junailijan yksiköstä luopumisen. Piennarpihan asukaspuiston kiinteistöön on tehty vain välttämättömiä korjauksia siihen asti, kunnes korvaavat tilat saadaan. Liinaharjan päiväkodissa ja Junailijan yksikössä on suoritettu kuntotutkimukset v. 2023. Kuntotutkimuksissa on määritetty osin kiireelliseksi luokiteltuja mm. ilmastointiin ja ilmanvaihtokoneisiin liittyviä toimenpiteitä. Korjaavia toimenpiteitä on osin tehty, ja niitä jatketaan, mutta suunnitelmassa on myös näistä em. kiinteistöistä luopuminen, kun korvaavia tiloja voidaan niille osoittaa. Junailijan päiväkodin lapsimäärää on terveystieteellisen suosituksesta pienennetty. Liinaharjan päiväkodin ja Junailijan päiväkodin ovat myös toiminnallisesti haastavia niiden pienen koon vuoksi. Jotta varhaiskasvatuspalvelua voidaan tarjota lautakunnan edellyttämällä tavalla ja lasten tarpeisiin perustuen, joudutaan näihin kooltaan pieniin ja haavoittuviin toimipaikkoihin sijoittamaan enemmän henkilöstöresurssia kuin mitä varhaiskasvatuslaki edellyttäisi.

Hanke mahdollistaa myös Nissnikun päiväkodin suunnitelmassa olevan peruskorjauksen toteuttamisen hallitusti niin, että uuden päiväkodin valmistuessa Nissnikun päiväkodin toiminta siirrettäisiin väistöön em. tiloihin. Korvaavia tiloja peruskorjauksen ajaksi ei voida osoittaa mistään olemassa olevasta tilasta. Nissnikun päiväkodin toimii myös alueen päivystävänä kesäpäiväkotina, joten sen sulkeminen tilapäisesti edes kesäajaksi ei ole mahdollista.

Hanke mahdollistaa epätarkoituksenmukaisista ja huonokuntoisista tiloista luopumisen lisäksi Junailijan tilojen myynnin. Liinaharjan päiväkodin ja Piennarpihan asukaspuiston kiinteistö voidaan purkaa ja osoittaa tontit muuhun käyttöön.

## 4 Selvitys rakennuspaikasta

Uuden päiväkodin rakennuspaikka sijaitsee Masalan keskustan asemakaavan (2579) alueella korttelissa 2021 Sepänkyläntien ja Bjönsinpolun varrella. Rakennuspaikka on Kirkkonummen kunnan omistuksessa ja se on asemakaavaan merkitty Y-kaavamerkinnällä yleisten rakennusten korttelialueeksi. Samalla kiinteistöllä sijaitsi aiemmin Köpaksen päiväkodin käsittäen kaksi erillistä rakennusta. Köpaksen päiväkodin toiminta lakkautettiin v. 2020 rakennuksen huonon kunnan vuoksi. Vanhat Köpaksen päiväkotirakennukset on purettu. Paikalla sijaitsee edelleen suojeltu nk. Köpas-talo.

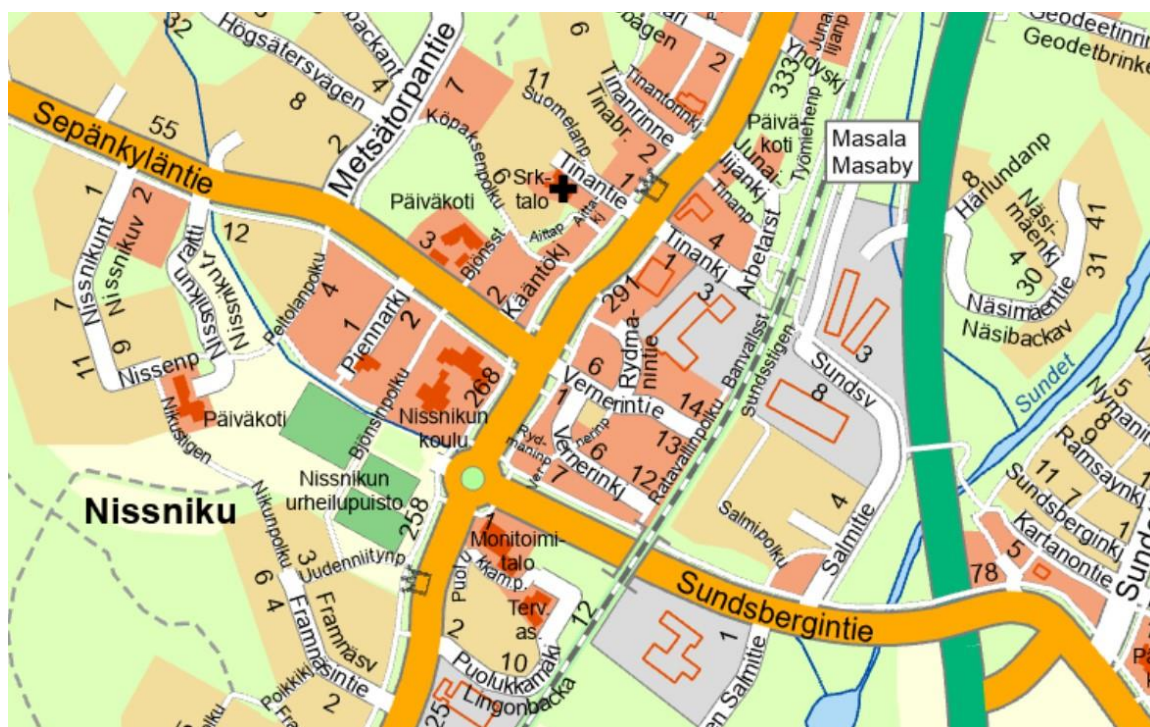
Tontin rakennusoikeus on 2000 kem<sup>2</sup>, josta rakentamatta on noin 1715 kem<sup>2</sup>. Arvio uudisrakennuksen laajuudesta on noin 2100 kem<sup>2</sup>. Jotta päiväkodin saadaan rakennettua tarpeen mukaisesti kahdeksalle ryhmälle ja asukaspuistolle, hankesuunnitelmavaiheessa selvitetään

rakennusoikeuden lisäämisen ja kaavamuutoksen tarvetta. Kaava sallii rakentamisen kahteen kerrokseen.

Tarveselvitysvaiheessa on laadittu alustava tontinkäyttöluonnos (kuva 2).

Päiväkoti- ja asukaspuistorakennuksen sijainti keskeisellä paikalla Masalassa, lähiliikuntapaikan, kirjaston, koulun ja joukkoliikenneyhteyksien sekä luonnonmukaisen metsäympäristön välittömässä läheisyydessä, on tarkoituksenmukainen varhaiskasvatustoiminnan järjestämiselle. Hyvin saavutettavissa oleva sijainti palvelee myös rakennuksen kuntalaiskäyttöä ilta-aikaan.

Masalan alueella ei ole 8-ryhmäisen (+ asukaspuistotilat) päiväkodin rakentamiseen soveltuvia muita tontteja saatavilla.



Kuva 1. Masalan alueen uusi päiväkoti sijaitsee keskeisellä paikalla Masalan taajamassa lähivirkistysalueen vieressä entisen Köpaksen päiväkodin tontilla. (lähde: Kirkkonummen karttapalvelu).



Kuva 2. Alustava uuden päiväkodin tontinkäyttöluonnos.

## 5 Ratkaisuvaihtoehdot

Hankkeen tavoitteena on toteuttaa palvelutarpeen edellyttämiä varhaiskasvatuspaikkoja Masalan alueelle. Tarve edellyttää 8-ryhmäistä päiväkotia. Lisäksi Piennarpihan asukaspuiston tekninen kunto edellyttää korvaavia tiloja asukaspuistolle.

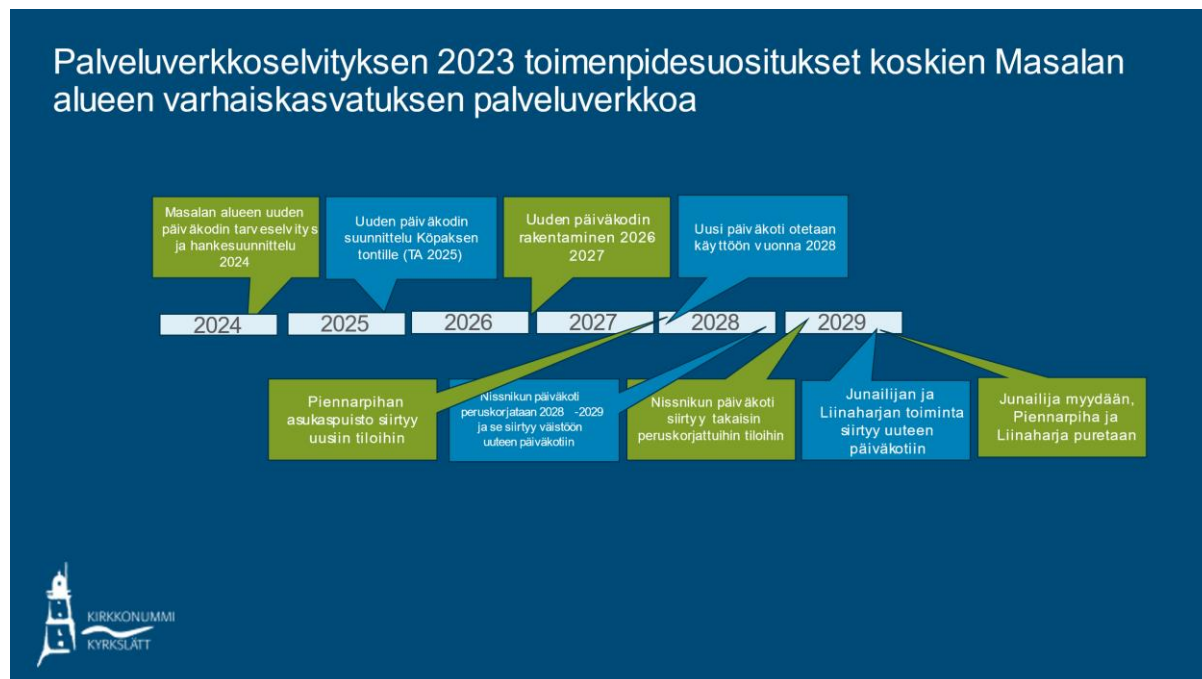
Masalan alueella ei ole tonttivarantoa tämän kokoiselle päiväkodille. Masalan päiväkodin pihalle on mahdollista toteuttaa pieni laajennus, mutta tontti ei mahdollista nykyisen palvelutarpeen edellyttämiä tiloja. Masalan päiväkodin sijainti ei vastaa saavutettavuudeltaan nykyiseen palvelukysyntään yhtä hyvin kuin Köpaksen tontti.

Palveluntarve on pitkäaikainen, joten hanketta ei ole perusteltua toteuttaa tilapäisinä rakennuksina.

Varhaiskasvatuksen Masalan alueen kokonaistilanne huomioon ottaen toimitilahankkeen toteuttamiselle ei ole tarkoituksenmukaisia vaihtoehtoisia ratkaisuja. Hanke esitetään toteutettavaksi uudisrakennuksena ja kunnallisena päiväkotina.

Hankkeen toteutettavuutta, kustannuksia ja vaikutuksia päiväkodin toiminnallisuuteen selvitetään tarkemmin hankesuunnitteluvaiheessa. Hankesuunnitteluvaiheessa tutkitaan ratkaisua, joka huomioi Masalan alueen varhaiskasvatuksen tilatarpeet kokonaisuudessaan niin, että uuden päiväkodin valmistuessa tiloihin siirtyisi Piennarpihan asukaspuisto ja samanaikaisesti Nissnikun päiväkodin toiminta voitaisiin siirtää väistöön uusiin tiloihin Nissnikun päiväkodin peruskorjauksen ajaksi (2028–2029). Nissnikun päiväkodin peruskorjauksen valmistuttua päiväkodin toiminta

siirrettäisiin takaisin peruskorjattuihin tiloihin ja uuden päiväkodin tiloihin siirtyisi Junailijan ja Liinaharjan päiväkodin varhaiskasvatustoiminta. Junailijan ja Liinaharjan toiminnan siirryttyä uuden päiväkodin tiloihin voitaisiin ko. epätarkoituksenmukaisista sekä huonokuntoisista kiinteistöistä luopua suunnitellusti. Tämä kokonaisratkaisu ei edellyttäisi erillisiä väistötiloja Nissnikun päiväkodin peruskorjauksen ajaksi. Hankesuunnitelmavaiheessa laaditaan myös hankkeen alustava tilaohjelma.



Kuva. Palveluverkkoselvityksen 2023 toimenpidesuosituksien koskien Masalan alueen varhaiskasvatuksen palveluverkkoa.

## 6 Toteutus- ja rahoitusmuoto

Rakennuksen toteutusvastuu on yhdyskuntatekniikan palvelualueella. Hanke on suunniteltu toteutettavaksi perinteisenä urakkamuotona. Hankkeen suunnittelusta vastaa yhdyskuntatekniikan toimiala, ja urakoitsija valitaan urakkakilpailutuksen perusteella – myöhemmin päätettävän hankemuodon mukaisesti.

Hanke on ensisijaisesti tarkoitettu toteuttaa perinteisenä taserahoituksena.

Kerrosalaltaan 2 100 kem<sup>3</sup> tarkoittaisi noin 2 250 bruttoalaa. Hankkeen alustavaksi kustannuksiksi on, bruttoalan ja toteutuneiden neliöhintojen perusteella, arvioitu noin 8 500 000 euroa.

Hankkeen kustannukset arvioidaan tarkemmin hankesuunnitteluvaiheessa.

Hankesuunnitteluvaiheessa arvioidaan myös hankkeen rahoitus- ja toteutusmuoto.