

MASALAN ALUEEN
UUSI PÄIVÄKOTI
Hankesuunnitelma

19.5.2025

[illegible]

1. Hankesuunnitelman lähtökohdat

Hankkeen tarkoituksena on toteuttaa tilat Masalan alueelle 8-ryhmäiselle päiväkodille sekä asukaspuistolle. Tilaratkaisut varmistavat lakisääteisten varhaiskasvatuspalveluiden ja asukaspuistotoiminnan järjestämisen. Hankesuunnitelma perustuu aikaisempiin päätöksiin palveluverkkosuunnitelmasta, talonrakennushankkeiden hankeohjeesta ja tarveselvityksestä.

Masalan uuden päiväkodin hankeryhmään ovat tarveselvitys- ja hankesuunnitelmavaiheessa kuuluneet rakennuttajapäällikkö Hanne Nylund, varhaiskasvatusjohtaja Anu Vesiluoma ja suunnittelupäällikkö Reetta Hyvärinen.

1.1. Palveluverkkosuunnitelma

Kirkkonummen kunnan Palveluverkkosuunnitelma vuosille 2025–2035 on hyväksytty kunnanvaltuuston kokouksessa 18.11.2024 § 91. Palveluverkkosuunnitelma on suunnitelma siitä, missä kunnan palveluita järjestetään.

Palveluverkkosuunnittelussa otetaan huomioon toiminnan tulevaisuuden kehitys, kunnan maankäytön suunnitelmat, väestörakenteen kehitys, nykyisen rakennuskannan kunto ja tulevat peruskorjaukset. Kirkkonummen palveluverkkosuunnitelman taustalla on vuonna 2023 laadittu palveluverkkoselvitys ja sen osana järjestettyjen kyselyjen ja asukasilojen tulokset.

Varhaiskasvatuksen palveluverkon suunnittelun lähtökohtana on palvelujen tuottaminen lähipalveluna. Suunniteltavien päiväkotien koko ja kielisyys ratkaistaan päiväkotikohtaisesti tarpeiden ja rakentamiseen liittyvien reunaehtojen kuten tonttien koon perusteella. Palveluverkon suunnittelun lähtökohtia ovat tilapaikkojen kasvava tarve ja olemassa olevien rakennusten kuntoon liittyvät haasteet.

Kunnanvaltuuston hyväksymän palveluverkkosuunnitelman 2025–2035 mukaisesti Kirkkonummen itäisellä alueella kunnallinen varhaiskasvatus toteutuu nykyisissä Masalan, Nissnikun, Kartanonrannan sekä Hommaksen päiväkodeissa. Lisäksi rakennetaan uusi päiväkot, jonka yhteyteen muuttaa Piennarpihan asukaspuisto.

Masalan uuden päiväkodin valmistuttua voidaan, palveluverkkosuunnitelman mukaisesti, luopua pienestä Liinaharjan päiväkodista sekä huonokuntoisista ja epätarkoituksenmukaisesta Junailijan toimipaikasta sekä Piennarpihan asukaspuiston tiloista. Nissnikun päiväkotia päästään peruskorjaamaan, kun Masalan uusi päiväkot on valmistunut.

1.2. Talonrakennushankkeiden hankeohje

Kirkkonummen kunnan talonrakennushankkeiden hankeohje on hyväksytty kunnanvaltuustossa 9.12.2024 § 103.



Hankeohje määrittelee Kirkkonummen kunnan talonrakennushankkeiden valmistelu- ja päätöksentekoprosessin. Hankeohje käsittelee talonrakennushankkeiden valmistelun vaiheet ja niihin liittyvät päätökset hankkeiden käynnistämisestä rakennuksen käyttöönottoon. Hankeohjetta sovelletaan kunnan talonrakennushankkeisiin, joiden kokonaiskustannusten arvioidaan ylittävän 1 500 000 € (alv 0 %). Hankeohjetta sovelletaan sekä uudisrakentamis- että peruskorjaushankkeisiin.

Masalan uuden päiväkodin rakennushankkeessa sovelletaan talonrakennushankkeiden hankeohjetta.

1.3. Tarveselvitys

Masalan uudesta päiväkodista on laadittu tarveselvitys. Tarveselvitys on käsitelty suomenkielisessä kasvatus- ja koulutuslautakunnassa 24.9.2024 § 45 ja toimitilapalvelujen lautakunnassa 25.9.2024 § 53. Kunnanhallitus on hyväksynyt tarveselvityksen ja käynnistänyt hankesuunnittelun uudisrakennuksesta Köpaksen tontille 14.10.2024 § 137.

Masalan uuden päiväkodin tarve syntyy palvelutarpeen kasvusta, varhaiskasvatuksen huoltovarmuuden ylläpitämisestä ja alueen varhaiskasvatuksen nykyisten tilojen toiminnallisista heikkouksista sekä huonosta kunnosta.

Hanke mitoitetaan kahdeksan ryhmäiselle päiväkodille ja asukaspuistolle.

Tarveselvityksessä hankkeen laajuudeksi on arvioitu 2100 kem², joka tarkoittaisi noin 2 250 m² bruttoalaa. Hankkeen alustavaksi kustannuksiksi on, bruttoalan ja toteutuneiden neliöhintojen perusteella, arvioitu noin 8 500 000 euroa. Hankkeen kustannukset arvioidaan tarkemmin tässä hankesuunnitelmassa.

Hyväksyessään tarveselvityksen 14.10.2024 evästi kunnanhallitus, että hankesuunnittelun yhteydessä tulee tutkia Nissnikun päiväkodin laajentamisen mahdollisuutta yhtenä päiväkotivaihtoehtona. Nissnikun päiväkotia on rakennettu 1990-luvulla ja laajennettu kertaalleen 2000-luvulla. Nissniku on 6-ryhmäinen päiväkotia. Nissnikun päiväkodin tontti ei mahdollista tarpeenmukaista 8-ryhmäisen päiväkodin ja asukaspuiston kokoista laajennusta. 14-ryhmäinen päiväkotia asukaspuistoinen ei ole myöskään toiminnallisesti perusteltu. Kun otetaan huomioon, että päiväkotia on jo kertaalleen laajennettu, ei tarvittavan kokoisien lisälaajennusosan toteuttaminen ole mahdollista niin, että saavutettaisiin toiminnalliset tavoitteet.

Uuden päiväkodin toteuttaminen hyväksytyn tarveselvityksen mukaisesti Köpakseen mahdollistaa myös Nissnikun päiväkodin peruskorjauksen ilman erillisiä tilapäisiä väistötilaratkaisuja.

Lisäksi kunnanhallitus evästi, että hankesuunnittelun päätöksen yhteyteen tuodaan päiväkotikohtaiset tilastot kolmen viime vuoden ajalta sekä ennusteet lapsimäärien kehityksestä. Nämä tiedot ovat erillisenä oheismateriaalina.

2. Rakennuspaikka

2.1. Perustiedot

Rakennuspaikka sijaitsee osoitteessa Sepänkyläntie 3. Tontin asemakaavan mukainen pinta-ala on noin 8350 m². Rakennusoikeutta tontilla on tälle hetkellä 2000 kem², josta säilytettävä Köpas-talo vie n. 300 kem². Hankesuunnittelun yhteydessä haetaan poikkeamislupaa piha-alueen laajentamiseksi ja rakennusoikeuden lisäämiseksi.

Tarveselvityksen yhteydessä kartoitettiin sivistyspalvelujen ja yhdyskuntatekniikan palvelualueen yhteistyönä mahdollisia päiväkodeille sopivia tontteja Masalan alueella. Kunnan päiväkodeille soveltuva tonttivaranto on Masalan alueella vähäinen. Kartoituksen tuloksena sopivimmaksi rakennuspaikaksi uudelle päiväkodille osoittautui Köpaksen tontti, jossa on aikaisemmin sijainnut Köpaksen päiväkot. Köpaksen tontti hyväksyttiin tarveselvitysvaiheessa Masalan uuden päiväkodin sijainniksi.

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

2.2. Omistussuhteet

Tontin omistaa Kirkkonummen kunta.

2.3. Asemakaava ja liikennejärjestelyt

Kaava sallii rakentamisen kahteen kerrokseen. Tällä hetkellä tontilla on rakennusoikeutta jäljellä n. 1 700 kem². Hankesuunnitelmavaiheessa haetaan lisää rakennusoikeutta poikkeamispäätöksellä, joka mahdollistaisi 8-ryhmäisen päiväkodin ja asukaspuiston rakentamisen rakennuspaikalle. Samalla päiväkotitonttia laajennetaan liikunnallisuuden, virikkeellisuuden ja luonnonmukaisuuden parantamiseksi.

Päiväkodin liikennejärjestelyt ja pysäköintipaikat sijoitetaan pääosin Sepänkyläntien läheisyyteen.

2.4. Pohjatutkimus

Rakennuspaikalta on tehty pohjatutkimuksia ennen Köpaksen päiväkodin rakentamista vuonna 1981. Lisäkairauksia on tehty Köpaksen päiväkodin purkutöiden jälkeen vuonna 2022.

Edellä mainittujen tutkimusten perusteella voidaan sanoa, että rakennus voidaan perustaa maanvaraisesti tai irti louhitun kallion päälle. Maanrakennustöissä on varauduttava merkittäviin louhintatöihin perustusten ja tonttijohtojen osalta. Tuulettuva alapohja tulee kyseeseen tässä kohteessa.

Rakennuspaikka on jyrkästi rakennuspaikkaan viettävä, joten pintavesien hallintaan on kiinnitettävä huomiota.

Pohjaveden tasoa ja paineellisuutta ei ole tutkittu. Jatkosuunnittelun yhteydessä on tarpeen täydentää pohjatutkimusta.

3. Tilaohjelma

3.1. Tilaohjelman perusteet

Hankkeen tilaohjelma on liitteenä.

Masalan uuden päiväkodin tilaohjelma pohjautuu kunnanvaltuuston 2.4.2012 hyväksymään Tyypipäiväkotihanke suunnitelmaan niin, että Masalan uuden päiväkodin hankesuunnitelmassa on otettu huomioon tyypipäiväkodin tilaohjelman ajankäytön nykyisiä toiminnallisia tarpeita vastaavaksi. Masalan uuden päiväkodin tilaohjelma on laadittu myös asukaspuiston tarpeet huomioiden. Tilaohjelma mahdollistaa tilojen joustavan käytön niin, että tarvittaessa asukaspuistolle osoitettuja tiloja voidaan hyödyntää varhaiskasvatuksen tiloina. Lähtökohtana suunnittelussa on, että päiväkodin yleiset tilat voivat olla iltaisin kuntalaiskäytössä.

3.2. Mitoitusperiaatteet

Masalan uusi päiväkotitoimitetaan kahdeksan ryhmäiselle päiväkodille ja asukaspuistolle. Päiväkodissa on 168 lapsipaikkaa ja henkilökunta noin 40. Asukaspuiston keskimääräinen asiakasmäärä päivittäin on 50–80. Koulujen loma-aikoina asukaspuistossa tarjotaan asukaspuiston asiakasperheiden alle 16-vuotiaille lapsille maksuton ateria.

3.3. Toiminnalliset periaatteet

Kohteen pääkäyttäjät ovat päiväkotitoimitus, asukaspuisto sekä ruoka-, puhtaus ja kiinteistöpalvelut.

Päiväkodin päivittäinen toiminta-aika on pääsääntöisesti klo 6.30–17.30 ja tarvittaessa klo 6–18. Tämän jälkeen osa päiväkodin tiloista on kuntalaiskäytössä muun muassa kerhoille, seuroille ja yhdistyksille. Tiloissa voidaan järjestää myös perheillontoja ja perhesalitoimintaa, jossa lapset ja heidän huoltajansa liikkuvat yhdessä. Asukaspuiston päivittäinen toiminta-aika on klo 9–16. Tämän jälkeen asukaspuiston tiloja voidaan myös käyttää kuntalaiskäytössä.

3.4. Tilaohjelma ja tavoiteltu laajuus

Rakennuksen hyötyala on noin 1 568 m², joka vastaa kerrosalaltaan noin 2100 m² ja bruttoalaltaan n. 2 274 m².



4. Tekniset ratkaisut

4.1. Tavoitellut olosuhteet

Sisäilmastolle asetettu tavoite on S2, josta on sallittua poiketa juhla- tai kokoontumistilaisuuksissa S3.

Tilojen akustiselle luokitukselle asetetaan vähimmäistavoitteeksi Rakennusten akustisen luokituksen SFS 5907 mukainen luokka A2, mikä vastaa normitasoa. Tilakohtaisia vaatimuksia tarkennetaan suunnittelun edetessä.

Hanke toteutetaan Terve talo -kriteerejä noudattaen puhtausluokassa P1. Hankkeessa käytetään RALAn Kuivaketju 10 -kosteudenhallinnan toimintamallia. Rakennusmateriaaleilta edellytetään vähäpäästöisyyttä M1-luokassa.

4.2. Ympäristö- ja elinkaaritavoitteet

Hankkeelle tavoitellaan vähintään kolmen tähden Rakennustiedon ympäristöluokitusta, mikä vastaa hyvää tasoa. Energiatohokkuusluku on korkeintaan 70 kWhE/m²-vuosi ja hiilijalanjäljen säästötavoitteet määräytyvät ympäristöluokituksen mukaisesti.

Asetetut tavoitteet ovat linjassa sen kanssa, että Kirkkonummi on HINKU-kunta, eli sitoutunut tavoittelemaan 80 % päästövähennystä vuoteen 2030 mennessä vuoden 2007 tasoon nähden.

4.3. Merkittävät tekniset ratkaisut

Rakennusmateriaaleissa pyritään tarkoituksen mukaiseen ratkaisuun. Rakennus tulee sijaitsemaan rinteessä. Kellarikerroksen, jakelukeittiön ja väestönsuojan rakenteet tulevat väistämättä olemaan teräsbetonirakenteisia. Jatkosuunnittelussa voidaan pohtia myös hybridiratkaisua, jossa osa rakenteista ovat puusta.

Rakennuksen lämmitysenergiälähteenä on joko maalämpö tai kaukolämpö. Lopullinen valinta tehdään jatkosuunnitteluvaiheessa.

5. Alustavat kustannusselvitykset

5.1. Rakennushankkeen kustannukset

Ramboll CM Oy on laatinut tavoitehintaisen kustannusarvion 15.5.2025. Kustannusarvio, on laadittu tilaohjelman, pohjaolosuhteiden ja muiden hanketekijöiden perusteella. Tavoitehinnan perusteella hankkeen kokonaiskustannuksiksi arvioidaan 9 850 000 euroa.



5.2. Toiminnan käynnistämiskustannukset

Päiväkodille varataan ensikertaista varustamista ja kalustamista varten yhteensä 500 000 €, alv 0 %, josta ensikertaisen kalustuksen osuus on 200 000 €.

5.3. Mahdolliset valtion avustukset

Hankesuunnitteluvaiheessa ei ole tullut esille mahdollisia avustushakuja.

[illegible]

Sisäinen vuokra sisältää pääomavuokran ja ylläpitovuokran. Sisäinen vuokra määräytyy investointikustannusten perusteella 6 % osuudella vuosittain. Masalan alueen uuden päiväkodin pääomavuokraksi voidaan alustavasti arvioida 49 250 euroa / kk.

Ylläpituokra määräytyy vuosittain edellisen vuoden kustannusten mukaisesti.

Ylläpitokustannuksiin kuuluvat mm:

- lämpö, vesi, sähkö, vakuutukset
- kiinteistön ylläpito ja talvikunnossapito
- korjaustyöt ja PTS
- käyttäjän muutokset

6. Toteutusmuodon vertailu

Hankkeen laajuuden perusteella perinteinen pääurakka toteutusmallina on varteen otettavin vaihtoehto. Perinteisessä pääurakkamallissa tilaaja tilaa erillisellä sopimuksella suunnitelmat, joiden perusteella rakennustyöt kilpailutetaan urakkatarjouspyynnöllä. Urakoitsija vastaa ainoastaan rakennustöiden toteutuksesta suunnitelmien mukaisesti. Perinteisessä pääurakassa vastuurajat, tilaajan suunnittelun ohjauksen, valvonnan ja ylläpidon merkitys korostuu.

7. Alustava hanke aikataulu

Toimenpiteet ja alustava tavoiteaikataulu perinteisellä toteutusmallilla:

- Hankesuunnitelman hyväksyminen 6/2025
- Suunnittelu 8/2025–8/2026
- Rakentaminen 1/2027–12/2028

8. Rakentamisen aikainen väistöilaratkaisu

Rakentamisen aikana ei tarvita erillisiä uusia väistötilaratkaisuja.