

Masalan alueen uusi päiväkoti

Lisäselvitys
22.5.2025

Sisällys

- 1. Asian taustaa3
 - 1.1. Toimitilapalveluiden lautakunnan päätös 4.6.2025 3
- 2. Nissnikun päiväkot4
 - 2.1. Nissnikun päiväkodin peruskorjaus 4
 - 2.2. Nissnikun päiväkodin laajentamismahdollisuus 4
 - 2.3. Vaikutukset käyttötalouteen 5
 - 2.4. Vertailu nykytilanteeseen..... 7



1. Asian taustaa

1.1. Toimitilapalveluiden lautakunnan päätös 4.6.2025

Toimitilapalveluiden lautakunta käsitteli Masalan alueen uuden päiväkodin hankesuunnitelman hyväksymistä ja päätti palauttaa asian valmisteluun:

1) Tarveselvityksessä (ToPa 25.9.2024, pykälä 53), lukee: “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).”

Tällaista tarkastelua ei hankesuunnitelmassa ole esitetty. Tarveselvityksestä ja hankesuunnitelmasta ei käy esiin Masalan alueen päivähoitopaikkojen lisäys, kun huomioidaan mahdollinen uusi päiväkot sekä lakkautettavat päiväkodit. Lautakunnalle aiemmin pidetyssä esittelyssä kävi ilmi, että päiväkotipaikkojen lisäys voi olla suhteellisen pieni.

Hankesuunnitelmaan on lisättävä hankeohjeen vaatimat osat “**Vaikutukset käyttötalouteen**” sekä “**Vertailu nykytilanteeseen**”, jossa on esitettävä mm. edellä mainitut tiedot.

2) Kunnanhallitus evästi (Kh 14.10.2024, pykälä 317) “Hankesuunnittelun päätöksen yhteyteen tuodaan päiväkotikohtaiset tilastot kolmen viime vuoden ajalta sekä ennusteet lapsimäärien kehityksestä. Hankesuunnittelun yhteydessä tulee tutkia **Nissnikun päiväkodin laajentamisen mahdollisuutta** yhtenä päiväkotivaihtoehtona.”

Asiaa on käsitelty hankesuunnitelmassa yhden kappaleen verran ja siten ei täytä kunnanhallituksen esittämää evästyttä. Aihe on tutkittava asianmukaisesti.

3) Suomenkieliselle kasvatus- ja koulutuslautakunnalle (3.6.2025, pykälä 20), esitetyn aineiston mukaisesti Masalan alueen lapsiluku tulee kasvamaan 70 lapsella vuoteen 2029 mennessä. Saman selvityksen mukaisesti Masalan alueella on ollut 30.9.2024 tilanteessa yli 100 vapaata varhaiskasvatuspaikkaa.

Esityksen perusteella vaikuttaa siltä, että välitöntä tarvetta uudelle päiväkotikapasiteetille ei alueella ole. Hankesuunnitelmaan on lisättävä selkeät perusteet hankkeen toteutukselle päiväkotikapasiteetin kasvattamisen näkökulmasta.

2. Nissnikun päiväkot

2.1. Nissnikun päiväkodin peruskorjaus

Nissnikun päiväkot sijaitsee Nissenpolku 1:ssä asemakaavan mukaisella Y-tontilla, jonka pinta-ala on 4 731 m² ja rakennusoikeus 1 400 k-m², josta on jo käytetty 1 394 k-m². Alkuperäinen rakennus valmistui vuonna 1993, ja sitä on laajennettu vuonna 2008.

Rakennuksessa on suoritettu säännöllistä ylläpitoa, ja kesällä 2024 korjattiin sisäilmatutkimuksen mukaan merkittävimmät riskirakenteet. Kesällä 2025 uusittiin pihoja. Kuitenkaan peruskorjausta tai suurempia PTS-toimenpiteitä ei ole vielä toteutettu. Vanhemman rakennusosan peruskorjaus on tarpeen suorittaa kiireellisesti, ja myös uudemmalle osalle on ilmennyt korjaustarpeita.

Nissnikun päiväkodin peruskorjauksen toteuttaminen edellyttää rakennuksen sulkemista korjaustöiden ajaksi. Nissnikun päiväkodin toiminta voidaan siirtää peruskorjauksen ajaksi Masalan alueen uuteen päiväkotiin. Mikäli Masalan alueen uutta päiväkotia ei rakennettaisi, jouduttaisiin Nissnikun päiväkodille toteuttamaan väistötilat peruskorjauksen ajaksi. Väistötilojen arvioitu kustannus olisi Kun Nissnikun päiväkodin peruskorjaus valmistuu, voidaan luopua Junailijan ja Liinaharjan yksiköistä.

2.2. Nissnikun päiväkodin laajentamismahdollisuus

Rakennus koostuu tällä hetkellä kahdesta erillisestä osasta, jotka on rakennettu eri aikakausina. Alkuperäinen, vuonna 1993 rakennettu rakennusosa, on toteutettu neljä ryhmäiselle päiväkodille. Keittiö, liikuntatilat ja henkilökunnan tilat on mitoitettu silloisen käyttäjämäärän mukaan.

Möhemmin, vuonna 2008, rakennusta on laajennettu kolmen ryhmän verran. Laajennuksen yhteydessä on toteutettu hiukan lisä henkilökunnan tiloja, mutta esimerkiksi liikuntatiloja tai keittiötä ei ole huomioitu laajennuksen yhteydessä.

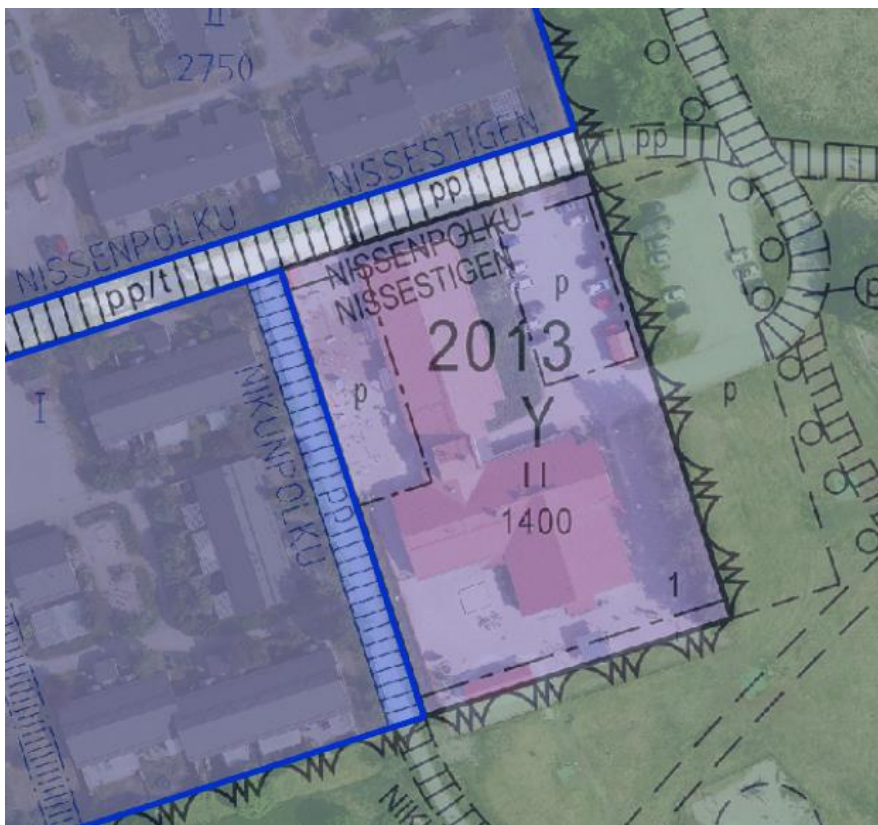
Suurin haaste on yhdistää kolme erilaista rakennusosaa siten, että saadaan aikaan toimiva kokonaisuus sekä liikenteellisesti että toiminnallisesti. Tämä johtaa pitkiin etäisyyksiin ja käytävämäisiin ratkaisuihin, mikä ei olisi tilatehokasta, eikä toiminnallisesti hyvää päiväkotiympäristöä.

Nissnikun päiväkodin liikuntatilojen, keittiön, henkilökunnan tilojen, väestönsuojan ja muiden yhteisten tilojen mitoitus on jo nyt hyvin rajallista. Lisäryhmien perustaminen edellyttää näiden tilojen uusimista, ja nykyisten sijaintien hyödyntäminen ryhmätilojen toteuttamiseen on tehotonta ja haastavaa.

Olemassa olevissa rakennuksissa ei ole luontevaa kohtaa laajennuksen liittämiselle, mikä tekee ratkaisusta sekä rakennusfysikaalisesti että rakenne- ja taloteknisesti haastavan.

Tämä tuo mukanaan myös toiminnallisia haasteita sekä olemassa oleville että uusille tiloille.

Nissnikun päiväkodin tontti ei mahdollista tarpeenmukaista 8-ryhmäisen päiväkodin ja asukaspuiston kokoista laajennusta. 14-ryhmäinen päiväkotiasukaspuistoinen ei ole myöskään toiminnallisesti perusteltu. Kun otetaan huomioon, että päiväkotiasukaspuistoinen on jo kertaalleen laajennettu, ei tarvittavan kokoisen lisälaajennusosan toteuttaminen ole mahdollista niin, että saavutettaisiin toiminnalliset tavoitteet.



2.3. Vaikutukset käyttötalouteen

Liinaharjan päiväkot

Liinaharjan päiväkot on vuonna 2000 valmistunut, kerrosaltaan n. 450 kem2 laajuinen päiväkotirakennus. Kohteessa on suoritettu normaalia kunnossapitoa ja sisäilmakorjauksia. Viime vuosina PTS-toimenpiteistä on suoritettu kiireellisempien toimenpiteiden osalta.

Kohteen tekninen arvo vuonna 2022 on ollut noin 1 300 000 euroa. Rakennus on perusparannuksen tarpeessa noin vuonna 2025 – 2030 ja perusparannuksen hinnaksi arvioidaan n. 1 – 1,4 M€. Korjauskustannusten tarkempi arviointi edellyttäisi kuntotutkimuksen ja korjaustarpeen sekä mahdollisten korjaussuunnitelmien laatimista. Liinaharjan päiväkodin ylläpitokulut ovat noin 50 000 – 60 000 euroa vuodessa.

Junailijan päiväkot

Junailijan päiväkotiyksikkö sijaitsee kaksikerroksisen, vuonna 1983 valmistuneen asuinrakennuksen ensimmäisessä kerroksessa, asunto-osakeyhtiössä. Tilat on noin vuonna 2008 muutettu liiketiloista väliaikaisiksi päiväkotitiloiksi.

Kohteessa on suoritettu normaalia ylläpitotöitä, mutta mittavia PTS-toimenpiteitä tai peruskorjausta ei väliaikaisuuden ja korjausvastuiden vuoksi ei ole suoritettu. Viime aikoina kohteesta on tehty sisäilmailmoituksia.

Kohteeseen liittyy useita teknisiä ongelmia, joista erityisesti ilmanvaihtoon ja jakelukeittiöön liittyvät ongelmat ovat huolestuttavia. Kohteessa on tehty käytössä olevat toimenpiteet sisäilmatilanteen parantamiseksi. Ongelmia ei kuitenkaan kokonaisuudessaan pystytty ratkaisemaan ja lähiaikoina saattaa tarpeen olla suorittaa esimerkiksi isompia ilmanvaihdon uusimistöitä.

Lisäksi kohteeseen liittyy muita teknisiä ongelmia, joista osa esiintyy myös sellaisissa rakenteissa, joiden korjausvastuu tulee selvittää asunto-osakeyhtiössä kanssa. Sisäpinnat ovat erittäin kuluneet.

Kohteen tekninen arvo vuonna 2021 on ollut noin 500 000 euroa. Kohde on kiireellisen korjauksen ja perusparannuksen tarpeessa. Perusparannuksen hintaa on vaikea laskennallisesti arvioida, koska kohde sijaitsee asunto-osakeyhtiössä. Arviona sisäpuolisille remonteille voidaan pitää noin 0,7 – 1 M€. Korjauskustannusten tarkempi arviointi edellyttäisi kuntotutkimuksen ja korjaustarpeen sekä mahdollisten korjaussuunnitelmien laatimista ja korjausvastuiden selvittämistä.

Liinaharjan Junailijan päiväkodin ylläpitokulut ovat noin 30 000 – 50 000 euroa vuodessa.

Tilat on toteutettu, väliaikaisiksi hätäratkaisuihin, alun perin liiketilaksi suunniteltuihin tiloihin. Tilat eivät toiminnallisuudeltaan vastaa päiväkodin tarpeita. Esimerkiksi päiväkodille varattu piha sijaitsee naapurikiinteistön tontilla, eikä päiväkodilla ole suoraa yhteyttä piha-alueelle.

Piennarpihan asukaspuisto

Kohde on 1990-luvun alussa ja sen laajuus on noin 400 m². Kohteen kuntoluokitus on arvioitu vuonna 2014 tyydyttäväksi. Kohteessa on suoritettu normaalia ylläpitotöitä, mutta mittavia PTS-toimenpiteitä tai peruskorjausta ei ole suoritettu.

Kohteen tekninen arvo vuonna 2021 on ollut noin 300 000 euroa. Perusparannuksen hinnaksi arvioidaan n. 1 – 1,4 M€. Korjauskustannusten tarkempi arviointi edellyttäisi kuntotutkimuksen ja korjaustarpeen sekä mahdollisten korjaussuunnitelmien laatimista.

Piennarpihan asukaspuiston ylläpitokulut ovat noin 40 000 – 60 000 euroa vuodessa.



Masalan alueen uusi päiväkot

Uusi päiväkot on mitoitettu kahdeksalle päiväkotiryhmälle ja asukaspuistolle, tilaohjelman mukainen hyötöala on 1 568 m² ja bruttoala on 2 274 m².

Rakennus suunnitellaan kestäväksi ja elinkaariyksiä rakennukseksi, jonka energian kulutus on matala. Samalla suunnittelussa huomioidaan tehokas kiinteistöhoito ja puhtaanapito. Tiloista toteutetaan toiminnalliset, terveelliset ja turvalliset.

Valmistuessaan rakennuksen tekninen arvo vastaa uudishintaa, joka on noin 9 850 000 euroa. Rakennuksen ensimmäiset suuremmat PTS- tai korjaustyöt ajoittuvat noin 15 vuoden päähän valmistumisesta. Perusparannuksen tarve ajoittuu noin 25-30 vuoden päähän rakennuksen valmistumisesta.

Ylläpitokuluja on vaikea arvioida tässä vaiheessa, koska rakennuksesta ei ole vielä tarkempia suunnitelmia. Laajuuden perusteella tässä vaiheessa ylläpitokuluiksi voidaan laskennallisesti arvioida noin 85 000 vuodessa.

2.4. Vertailu nykytilanteeseen

Masalan alueen uusi päiväkot on investointina kalliimpi, mutta Masalan uusi päiväkot tuo alueelle varhaiskasvatuksen tarvitsemat lisäpaikat. Samalla vältetään Nissnikun päiväkodin peruskorjauksen yhteydessä tarvittavien siirtokelpoisten väistötilojen toteuttaminen.

Junailijan päiväkot ja Piennarpihan päiväkot ovat huonokuntoisia ja mahdollisesta korjaamisesta huolimatta rakennuksiin liittyy riskejä. Myös Liinaharjan päiväkot on perusparannettava. Kohteet eivät ole toiminnallisesti tarkoituksen mukaisia, eikä korjaaminen ei myöskään poista tilojen toiminnallisia haasteita. Näin ollen korjauksiin investointia ei voida pitää kannattavana.

Masalan alueen uuden päiväkodin ylläpitokustannukset ovat pienempiä, kuin Liinaharjan- ja Junailijan päiväkodin sekä Piennarpihan asukaspuiston ylläpitokustannukset yhteensä.

Piennarpihan asukaspuiston tonttia olisi mahdollista jatkokehittää.

	Investointi- kustannus	Ylläpito €/v
Liinaharjan päiväkot	1 200 000	55 000
Junailijan päiväkot	850 000	40 000
Piennarpihan asukaspuisto	1 200 000	50 000
Yht.	3 250 000	145 000
Masalan alueen uusi päiväkot	9 850 000	85 000