

Lepsämän päiväkotikouluhanke

Tekninen lautakunta 21.11.2024
1425/10.03.02.00/2024

Tausta

Lepsämän päiväkoti on ollut sisäilmaolosuhdeseurannassa. Päiväkodissa on suoritettu seurantatarkastus 16.8.2024 Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksen terveystarkastajan toimesta. Tarkastuksessa todetaan, että päiväkodin sisäilmatilanne on huonontunut päiväkotiin tehdystä alapohjan tiivistyskorjauksesta ja ilmanvaihdon tasapainotuksesta sekä huoneisiin asennetuista ilmanpuhdistimista huolimatta. Terveystarkastaja on edellyttänyt sisäilmaongelmien vuoksi toimenpiteitä elokuun 2025 loppuun mennessä. Päiväkoti on 5-ryhmäinen ja sen maksimilapsimäärä on 105.

Samalla tontilla Lepsämän päiväkodin kanssa sijaitsee Lepsämän koulun Lintumetsän toimipiste. Koulussa järjestetään 0–2-luokkalaisten opetusta. Syksyllä 2024 koulussa on 55 esioppilasta ja 123 1–2 luokan oppilasta. Ko. yksikkö on alun perin suunniteltu väistötiloiksi väliaikaiseen käyttöön, minkä vuoksi koulun tiloissa on toiminnallisia puutteita muun muassa liikuntatilojen, hissien ja opetustilojen osalta. Koulun tila siirtokelpoinen väistötila, josta kunnalla on olemassa vuokrasopimus vuoteen 2024 saakka ja sopimusta on mahdollista jatkaa 1 vuoden optiokausilla enintään 5 vuotta.

Talousarvion investointiohjelmassa on huomioitu Lepsämän päiväkodin ja koulun väistötilojen korvaaminen uudishankkeena vuosille 2029–2031. Hankkeen kustannusarvio investointiohjelmassa on 19 milj. euroa.

Palvelutarpeen kehitys alueella

Lepsämän päiväkoti- ja koulutilojen tarpeen osalta ennustetaan jonkin verran vähenevää palvelutarvetta tulevaisuudessa. Koko Klaukkalan alueella palvelutarve tulee pysymään jotakuinkin nykyisellä tasolla, mutta rakentamisen ja väestönkehityksen painopisteen ennakoidaan uusien alueiden myötä siirtyvän Klaukkalan osayleiskaavan mukaisille uusille alueille, jotka sijaitsevat Klaukkalan itäpuolella. Lapsimäärän epävarma kehitys ei puolla pysyvää investointiratkaisua Lepsämän alueelle, vaan alueelle haettaisiin todennäköisesti pitkäaikaisempaa ratkaisua siirto- ja muuntokelpoisella tilaratkaisulla. Nykyisen Lepsämän koulun kapasiteetti säilyy alueella jatkossakin.

Tarkastellut vaihtoehdot

Lepsämän päiväkodin korvaavien tilojen osalta on välttämätöntä tehdä nopeita ratkaisuja. Syksyn 2024 aikana on tarkasteltu korvaavien tilojen osalta kolmea vaihtoehtoista ratkaisua:

1. Väistötilat noin 6 vuodeksi + uudisrakennushanke vuosille 2029–2031 (koulu- ja päiväkotitilat)
2. Siirtokelpoiset uudet tilat vuokramallilla päiväkodille syksyllä 2025 + nykyisen koulun väistötilan säilyttäminen
3. Siirtokelpoiset uudet tilat vuokramallilla päiväkodille ja koululle syksyyn 2025 mennessä

Toteutusmallien vertailu

Eri vaihtoehdoista on laadittu ulkopuolisen asiantuntijan laatima toteutusmallien vertailu. Toteutusmallien vertailussa on käytetty Nurmijärven kunnan toimittamia lähtötietoja, jotka

pohjautuvat olemassa oleviin tietoihin sekä palveluntuottajien kanssa käytyihin keskusteluihin. Kaikissa vaihtoehdoissa tilojen laajuus on sama, eli 4 500 m². Ylläpidon kustannuksen on arvioitu olevan kaikissa vaihtoehdoissa 5 €/m²/kk. Taustaoletuksia (luku 2) ja niihin liittyviä herkkyystarkasteluja (luku 3) on avattu tarkemmin liitteenä olevassa materiaalissa.

Toiminnallisesta näkökulmasta vuokramallilla toteutetut siirtokelpoiset tilaratkaisut ovat lyhyen ja keskipitkän aikavälin palvelutarpeisiin kustannustehokkaita toteutusvaihtoehtoja kuten vertailussa todetaan. Taloudellisesta näkökulmasta uudisrakennushanke (V1) on lähtökohtaisesti edullisin toteutustapa, kun puhutaan yli 30 vuoden tarkastelujaksosta. Uudisrakennushanke näyttäytyy edullisemmalta erityisesti pienempien pääomakustannusten myötä pitkällä aikavälillä, mutta edellyttää palvelutarpeen pysymistä samalla tasolla, tai jopa sen kasvamista. Kun puhutaan tätä lyhyemmistä aikajänneistä, 0-20 vuodesta, näyttäytyy vuokramalli (V2 ja V3) uudishanketta edullisemmalta. Tämä johtuu siirtokelpoisten tilojen sopimuspuuden tuomasta joustavuudesta sekä todennäköisesti matalamman rakentamisen yksikköhinnan tuomasta säästöpotentiaalista. Vuokratiloista ei jää kunnalle kiinteistöihin liittyviä velvoitteita sopimuskauden päättymisen jälkeen samalla tavalla kuin uudisrakennushankkeesta.

Vuokramallilla toteutettujen siirtokelpoisten tilojen moduuleita on myös lähtökohtaisesti mahdollista vähentää, mikäli lapsimäärä kohteessa sattuisi pieneneväksi, joka voi osaltaan tuoda joustoa tilakustannuksiin. Tämä jousto on kuitenkin riippuvainen käytännön suunnittelusta ja toteutuksesta.

Tiukka aikaikkuna, jossa hanketta on tarkoitus edistää, tulevaisuuden palvelutarpeiden epävarmuus suhteessa palvelupisteen sijaintiin ja täten omistamiseen liittyvän taloudellisen riskin minimoiminen puoltavat hankkeen toteuttamista vuokramallilla.

Esitys etenemisestä

Tarkastelun lopputuloksena esitetään, että edetään vaihtoehdolla kolme, jossa hankitaan siirtokelpoiset uudet tilat vuokramallilla sekä Lepsämän päiväkodille että Lepsämän koulun Lintumetsän toimipisteelle. Esityksen mukaisella etenemisellä saadaan hankittua uudet, toimivat, turvalliset ja terveelliset tilat selkeällä kokonaisratkaisulla ja yhdellä sopimuskokonaisuudella. Vuokramallilla uudet tilat saadaan toteutettua syksyksi 2025. Kunnan palveluverkon näkökulmasta Lepsämän alueelle saadaan toteutettua pitkäaikainen ratkaisu ja alueen jatkotarkastelu palvelutarpeiden perusteella voidaan tehdä seuraavan kymmenen vuoden aikana. Ratkaisulla saadaan kevennettyä hetkellisesti kunnan omaa investointiohjelman ja jaksotettua pysyvää investointia pidemmälle tulevaisuuteen, joka on äärimmäisen tärkeää nykyisenlaisen investointipaineen alla.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

Hankkeen suunnittelu on jo käynnistynyt. Hankkeen alustava laajuus on noin 4500 k-m². Laajuus tarkentuu suunnittelun edetessä. Suunnittelun yhteydessä on tarkasteltu tontin käyttöä ja uudishankkeen sijoittelu onnistuu nykyiselle tontille. Tilat hankitaan siirto- ja muuntokelpoisena moduuliratkaisuna, jota voidaan sopimusaikana pienentää tai suurentaa palvelutarpeiden mukaisesti.

Tilan hankinta toteutetaan kilpailuttamalla 10 vuoden vuokrasopimus ja sen jälkeiset optiokaudet. Vuokraukseen sisällytetään myös ylläpito. Kiinteistö- ja siivouspalvelujen sisältö, laatuvaatimukset ja laadun seuranta määritellään tarjouspyynnössä. Ruokapalvelut kohteeseen järjestetään edelleen nykyisellä toimintamallilla.

Uusien tilojen osalta aikataulullisena tavoitteena on, että tilat ovat käyttöön otettavissa syksyllä 2025.

Päätösvalta

Lepsämän päiväkotikouluhanketta on käyty läpi sivistyslautakunnan ja teknisen lautakunnan yhteisessä infossa 24.10.2024. Lisäksi hanketta on esitelty kunnanhallituksen kehitys- ja keskusteluasioissa 4.11.2024.

Hallintosäännön 29 §:n mukaan tekninen lautakunta päättää liike- ja palvelutilojen vuokralle ottamisesta ja antamisesta yli 5 vuoden osalta.

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

Tekninen lautakunta päättää, että Lepsämän päiväkodin korvaavat tilat toteutetaan hankkimalla siirtokelpoiset uudet tilat vuokramallilla korvaamaan sekä nykyiset Lepsämän päiväkodin että Lepsämän koulun Lintumetsän toimipisteen tilat.

Vuokrasopimuksen sopimuskausi on 10 vuotta ja lisäksi sovitaan sen jälkeisistä optiokausista. Vuokraukseen sisällytetään kohteen ylläpito. Tilojen valmistumisen tavoiteaikataulu on syksyllä 2025.

Tilojen hankinta toteutetaan kilpailuttamalla ja hankinnasta päätetään hallintosäännön mukaisin toimivaltuuksin.

Valmistelija

tekninen johtaja Juha Oksanen, juha.oxanen(at)nurmijarvi.fi
sivistysjohtaja Tiina Hirvonen, tiina.hirvonen(at)nurmijarvi.fi
tilakeskuksen päällikkö Pasi Kivelä, pasi.kivela(at)nurmijarvi.fi
talousjohtaja Erno Kontio, erno.kontio(at)nurmijarvi.fi

Päätös