

Lisätiedot:

tilakeskuksen rakennuttajapäällikkö Tomi Salminen puh. 050 411 5905
tilakeskuksen projekti-insinööri Stefan Lindholm, puh. 040 480 8650
varhaiskasvatuspäällikkö Annika Hiitola, puh. 050 341 6269
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Hankesuunnitelma Villa Anemone

Hankkeen lähtökohtana on suomenkielisen opetus- ja varhaiskasvatusvaliokunnan (SOVV) 3.9.2020 (§ 60), ruotsinkielisen opetus- ja varhaiskasvatusvaliokunnan (SUUS) 31.8.2020 (§ 53) käsittelemä ja kaupunginhallituksen 28.9.2020 (§ 165) hyväksymä tarveselvitys Villa Anemonen tilamuutostyöstä varhaiskasvatusta varten. Linkki päätökseen <http://kauniainenfi.oncloudos.com/cgi/DREQUEST.PHP?page=meetingitem&id=20202991-6>.

Tarveselvityksen mukaan arvioidaan lapsimäärän Kauniaisten suomenkielisessä varhaiskasvatuksessa jatkavan kasvuaan vuoteen 2025 saakka vaihtelevien ennusteiden mukaan erilaisin voimakkuuksin. Ruotsinkielinen opetus- ja varhaiskasvatusvaliokunta (SUUS) käsittelee tarveselvitystä kokouksessaan 31.8.2020 (§ 53) ja esitti kaupunginhallitukselle sen hyväksymistä. Suomenkielinen opetus- ja varhaiskasvatusvaliokunta (SOVV) käsittelee tarveselvitystä 3.9.2020 (§ 60). SOVV esitti, että wc-tilat tehdään soveltuvaksi pitkäaikaiseen päiväkotikäyttöön ja että hankkeen jatkosuunnittelussa ja toteuttamisessa pitää olla mukana pedagoginen asiantuntija. Myös SOVV esitti, että kaupunginhallitus hyväksyisi tarveselvityksen.

Tarveselvityksen mukaan Villa Anemonen kiinteistöön sijoittuvan päiväkodin koko voisi olla siinä olevien neliömetrien mukaan laskettuna noin 4–5 ryhmää tai noin 87 lasta, jos 2 ryhmää olisi alle 3-vuotiaiden lasten ryhmiä. Kiinteistö soveltuu mm. sijaintinsa vuoksi vuorohoidon järjestämiseen. Tällöin Pikku Akatemian vuorohoitoryhmän toiminta siirtyisi sellaisenaan Villa Anemoneen, ja kiinteistöön voisi sijoittua sekä suomen- että ruotsinkielinen vuorohoitoryhmä, sekä 1–2 muuta varhaiskasvatusryhmää kummallakin kielellä. Varhaiskasvatusryhmien kielisyyttä joudutaan kuitenkin tarkastelemaan jatkuvasti siten, että tarjolla olevat varhaiskasvatusryhmät vastaavat kaupungissa esiintyvään varhaiskasvatuksen tarpeeseen. Nykytilanteessa näyttää siltä, että lisäryhmiä tarvitaan ensisijaisesti suomenkielisessä varhaiskasvatuksessa.

Villa Anemonen tilat eivät nykyisellään vastaa varhaiskasvatustoiminnan tarpeita. Erityisesti tilojen toiminnallisuuden osalta muutoksia tulee tehdä seuraaviin osiin: sisäänkäynnit (johon kuraeteinen, vaatekuivauskaapit ja lokerokaapit), huonetilat (1 hengen huoneet ryhmähuoneiksi), wc-tilojen keskittäminen, tilat kuumennuskeittiolle sekä talotekniikkaan (ilmanvaihto, vesi-, viemäri- ja sähköjärjestelmät), jotka ovat alkuperäisiä vuodelta 2002 ja suunniteltu vanhusten palvelutoimintaan, joka on ollut henkilömäärällisesti huomattavasti pienempi.

Hankkeen valmistelua on jatkettu kaupunginvaltuuston 1.2.2010 hyväksymien (§ 4) Rakennusinvestointihankkeiden toteutusohjeiden mukaisesti tekemällä hyväksytyyn tarveselvityksen pohjalta hankesuunnitelma sekä siihen liittyviä alustavia suunnitelmia ja kustannusarvio tukemaan investointipäätöksen tekoa.

Käyttäjän edustajina hankkeen ohjausryhmässä hankesuunnitteluvaiheessa toimineet varhaiskasvatuspäällikkö sekä varhaiskasvatusyksikön johtaja ovat olleet tiiviisti mukana tilasuunnittelussa ja hankesuunnitelman laadinnassa.

Hankesuunnittelussa on laadittu kaksi erillistä tilasuunnitelmaluonnosten versiota VE 1 ja VE 2, joissa on haettu tilojen toiminnallisuutta ja tehokkaampaa käyttöä siten, että lisärakentamista ei toteutettaisi. Talotekniikkasuunnittelijat ovat laatineet talotekniikan korjauksesta hankesuunnitelman, joiden tavoitteet perustuvat kuntoarviossa ja energiatehokkuushankeselvityksessä esitettyihin talotekniikan vaihtoehtoihin ratkaisuihin ja korjaustarpeisiin.

Hankesuunnitteluvaiheessa on laadittu kaksi versiota VE 1 ja VE 2;

VE 1

Laajempi 5 ryhmän päiväkotitoimitus, joka vaatii pienen laajennuksen ja erillisen isompien lasten leikkipihaa. Ratkaisu on tarkemmin selostettu hankeselostuksessa ja esitetty luonnossuunnitelmissa.

Viiden ryhmän päiväkotitoimitus mahdollistaisi sekä vuorohoidon toteuttamisen molemmilla kielillä, että joustavan varhaiskasvatuksen järjestämisen kullakin kielellä esiintyvän kysynnän mukaisesti. Grankottenin kiinteistöstä voitaisiin tällöin luopua Granhultin esiopetustilojen valmistumisen yhteydessä, ja Grankottenissa olevat esiopetusikäistä nuorempien lasten paikat korvautuisivat Villa Anemoneen ruotsinkielisillä ryhmillä. Bergan sekä Oasenin väliaikaisista tiloista voitaisiin myös luopua, mutta lisäkapasiteettia ratkaisu ei tarjoaisi kummallakaan kielellä. Pikku Akatemian vuorohoitoryhmä siirtyisi Villa Anemoneen, mikä vapauttaisi Pikku Akatemiasta tilat yhdelle lapsiryhmälle.

Tilaratkaisut viiden ryhmän päiväkodissa mahdollistaisivat tarkoituksenmukaisen ja monipuolisen varhaiskasvatuksen järjestämisen, liikuntasalin sekä pienryhmätiloja sekä mm. vesileikin mahdollistavan tai ateljeena käytettävän tilan, mikä erityisesti tukea tarvitsevien lasten kanssa toimiessa tuo lisäarvoa toimintaan. Erillinen rakennettava sisäänkäynti vähentäisi tilojen käytävämäisyyttä mikä lisää viihtyisyyttä ja helpottaa siivottavuutta. Ratkaisu myös mahdollistaisi ryhmien joustavan toiminnan, kun ryhmillä olisi erillinen eteistila. Erillinen piha rakennuksen itäpuolella luo hyvät mahdollisuudet liikuntaan varhaiskasvatuspäivän aikana.

Rakennusosa-arvion ja kustannuslaskelman ennakkotietojen mukaan VE 1 rakennusteknisten töiden ja talotekniikkatöiden (lukuun ottamatta optiona esitettyä lämpöjärjestelmää) ennakoidut kustannukset ovat 1,99 M€ (alv 0 %).

VE 2

Suppeampi 4 ryhmän päiväkotitoimitus, joka mahtuu olemassa oleviin tiloihin ja olemassa olevalle rakennuksen nykyiselle sisäpihalle.

Neljän ryhmän päiväkotitoimitus mahdollistaisi vuorohoidon toteuttamisen molemmilla kielillä sekä yhden vuorohoittoa tukevan ryhmän toiminnan kullakin kielellä.

Grankottenin kiinteistöstä voitaisiin tällöin luopua Granhultin esiopetustilojen valmistumisen yhteydessä, ja Grankottenissa olevat esiopetusikäistä nuorempien lasten paikat korvautuisivat Villa Anemoneen ruotsinkielisillä ryhmillä. Sekä Bergan että Oasenin väliaikaisista tiloista voidaan tuskin pysyvästi luopua, ellei kunnallisen varhaiskasvatuksen tarve vähenisi. Pikku Akatemian vuorohoitoryhmä siirtyisi Villa Anemoneen, mikä vapauttaisi Pikku Akatemiasta tilat yhdelle lapsiryhmälle.

Tilaratkaisut neljän ryhmän päiväkodissa mahdollistaisivat tarkoituksenmukaisen varhaiskasvatuksen järjestämisen, liikuntasalin sekä pienryhmätiloja. Myös aikuisille olisi tässä vaihtoehdossa tilavia ja monipuolisia työskentelytiloja. Piha on tässä vaihtoehdossa ahtaampi, mutta mahdollistaa valvonnan sekä eri-ikäisten lasten yhdessä toimimisen ehkä joustavammin kuin erilliset pihat sisältävä ratkaisu.

Rakennusosa-arvion ja kustannuslaskelman mukaan VE 2 rakennusteknisten töiden ja talotekniikkatöiden (lukuun ottamatta optiona esitettyä lämpöjärjestelmää) ennakoitujen kustannukset ovat 1,79 M€ (alv 0 %).

Talotekniikka- ja energiatehokkuusoptiot

(optiot ovat samat molemmissa vaihtoehdoissa VE 1 ja VE 2)

Talotekniikan osalta kiinteistössä on kertynyt korjausvelkaa ja laitteet sekä tekniikka eivät enää ole energiatehokkaita. Nykyinen ilmanvaihto on tulevalle päiväkotitoiminnalle riittämätön ja koko ilmanvaihtojärjestelmä tulee uusia määräysten mukaiseksi. Ilmanvaihtokoneiden uusimisen yhteydessä toteutetaan energiatehokkuustoimenpiteitä (IV-koneet vastavirtakoneiksi ja pyörivällä lämmöntalteenotolla). Toimenpiteiden investointikustannus on n. 100 000 € alv 0 % ja takaisinmaksuaika n. 20 vuotta, tämä kustannus sisältyy LVIAS-kustannuslaskelmassa kohtaan ilmanvaihto.

Lämmitysjärjestelmän energiatehokkuustoimenpiteet on kartoitettu energiatehokkuushankesuunnittelussa, toimenpiteille on esitetty seuraavat vaihtoehdot ja kustannusvaikutukset:

1. PERUSTASO

Nykyinen lämmitysjärjestelmä (kaukolämpö), jossa täytyy tehdä seuraavat toimenpiteet: kaukolämpöpaketin muutostyöt, IV-lämmityksen muutostyöt, lämmitysjärjestelmän tasapainotus ja käyttöveden vakioventtiilin lisääminen. Toimenpiteiden kustannukset 65 000 € alv 0% ja takaisinmaksuaika n. 12 vuotta. CO₂-päästömuutos on -23 t CO₂/a.

2. OPTIO

Perustason lisäksi lisätään kaukolämmön rinnalle ilma-vesi-lämpöpumppujärjestelmä, jolloin toimenpiteiden kokonaiskustannukset ovat n. 90 000 € alv 0% ja takaisinmaksuaika n. 16 vuotta. CO₂-päästömuutos on -43 t CO₂/a.

3a. OPTIO

Kiinteistön lämmitysmuoto vaihdetaan kaukolämmöstä maalämpöjärjestelmään, jolloin myös lämmityspatterit tulee uusia yhteensopiviksi maalämpöjärjestelmän kanssa. Toimenpiteiden kustannukset ovat n. 210 000 € alv 0% ja takaisinmaksuaika n. 18 vuotta. CO₂-päästömuutos on -63 t CO₂/a.

3b. OPTIO

Kiinteistön lämmitysmuoto vaihdetaan kaukolämmöstä maalämpöjärjestelmään viilennyksellä (15 kpl jäähdytyskonvektoreita), jolloin myös lämmityspatterit tulee uusia yhteensopiviksi maalämpöjärjestelmän kanssa. Toimenpiteiden kustannukset ovat n. 280 000 € alv 0% ja takaisinmaksuaika n. 22 vuotta. CO₂-päästömuutos on -63 t CO₂/a (jäähdytyksen osuutta ei ole huomioitu, koska tarve vaihtelee merkittävästi).

Energiatehokkuushankesuunnittelun yhteydessä todettiin, että optio 3a on energiatehokkain ja kokonaistaloudellinen vaihtoehto toteuttaa käyttötappamuutoksen yhteydessä. Energiatehokkuussuunnitelma on esityslistan **oheismateriaalina**.

Kasavuoren ja Sansinpellon päiväkodeissa talotekniikka ja lämmitysjärjestelmän taso vastaa tämän hankkeen vaihtoehtoa 3b.

Hankesuunnittelun yhteydessä tarkasteltiin vaihtoehdot varhaiskasvatusyksikön saattoliikenteen järjestämisestä.

Hankesuunnitelmavaiheen tuloksena ovat hankesuunnitelmat (pää- ja arkkitehtisekä LVIAS) ja arkkitehdin luonnospiirustukset sekä hankesuunnitelmiin sisältyvät huoneselostus ja LVIAS-tavoitehintalaskelmat (**liite- ja oheismateriaali**).

Tavoiteaikatauluna hankkeen kestoksi on arvioitu suunnittelu (4 kk) ja rakentaminen (8 kk), yhteensä 12 kk, lisäksi on huomioitava kaupungin päätöksentekoprosessien sekä rakennusluvan vaikutukset aikatauluun. Hankkeen jatkosuunnittelua esitetään vuodelle 2021 jatkuen toteutuksella vuonna 2022, jolloin tilat olisivat käyttäjien kalustettavissa ja käyttöönotettavissa n. alkaen 9/2022.

Kiinteistö on vuokrattu määräaikaisella sopimuksella 12/2021 asti. Vuokralaisella ei toistaiseksi ole tiedossaan uusia soveltuvia toimitiloja.

Hankesuunnitelma-aineiston pohjalta laaditun tavoitehintalaskelman mukaan hankkeen kokonaiskustannukset ovat seuraavat riippuen vaihtoehdon ja lämmitysmuodon valinnasta:

VE 1 ja LVIAS- 1. perustaso;
1 990 000 ja 65 000 euroa **yhteensä 2 055 000 euroa** (alv 0 %).

VE 1 ja LVIAS- 2. optio
1 990 000 ja 90 000 euroa, **yhteensä 2 080 000 euroa** (alv 0 %).

VE 1 ja LVIAS- 3a. optio
1 990 000 ja 210 000 euroa, **yhteensä 2 200 000 euroa** (alv 0 %).

VE 1 ja LVIAS- 3b. optio
1 990 000 ja 280 000 euroa, **yhteensä 2 270 000 euroa** (alv 0 %).

VE 2 ja LVIAS- 1. perustaso
1 790 000 ja 65 000 euroa, **yhteensä 1 855 000 euroa** (alv 0 %).

VE 2 ja LVIAS- 2. optio
1 790 000 ja 90 000 euroa, **yhteensä 1 880 000 euroa** (alv 0 %).

VE 2 ja LVIAS- 3a. optio
1 790 000 ja 210 000 euroa, **yhteensä 2 000 000 euroa** (alv 0 %).

VE 2 ja LVIAS- 3b. optio
1 790 000 ja 280 000 euroa, **yhteensä 2 070 000 euroa** (alv 0 %).

Tavoitehinalaskelma pohjautuu hankesuunnitteluvaiheessa valittuihin suunnitteluratkaisuihin, joissa on tavoitteena tilojen tehokas käyttöaste ja talotekniikan nykyaikaistaminen. Hankesuunnitteluvaiheen kustannusarviot ovat usein korkeampia kuin ilman suunnitelmia neliöperusteisesti arvioidut kustannukset tarveselvitysvaiheessa. Tässäkin tapauksessa hankesuunnitteluvaiheessa on ilmennyt toimintaan liittyviä tarpeita ja teknisiä korjaustarpeita sekä tarve lämmitysjärjestelmän vaihtamisesta energiatehokkaammaksi.

Toiminnallisia lisätarpeita ovat mm. tilat kuumennuskeittiölle sekä puku- ja sosiaalitilojen lisäys henkilökunnalle rakennuksen alustatilaan. Tarveselvitysvaiheen karkeassa kustannusarviossa ei oltu myöskään huomioitu isojen leikkihihaa, siihen liittyvää uutta sisäänkäyntiporrasta, kuraeteistä ja wc-tiloja, jotka joudutaan rakentamaan alustatilaan. Nämä olisivat välttämättömiä lisäyksiä, mikäli halutaan toteuttaa 5 ryhmän päiväkotia VE 1. Tekniikasta aiheutuvia lisäkustannuksia aiheuttaa ilmanvaihdon suurempi mitoitustarve sekä lisätila ilmanvaihtokoneelle alustatilaan. Lisäksi alakattojen yläpuolinen nykyinen talotekniikka vaatii huomattavia muutoksia aiheuttaen kaikkien alakattorakenteiden purkamista ja uudelleen rakentamista. Em. seikkoja ei ole ollut tiedossa tarveselvitysvaiheessa, eikä niitä siten ole huomioitu tarveselvitysvaiheen karkeassa kustannusarviossa. Toteutussuunnitteluvaiheessa pyritään löytämään ratkaisuja, jotka pienentävät hankkeen kokonaiskustannuksia.

Hankkeen toteutusvaiheen investointimääräraha tulisi tarkistaa valittavan vaihtoehdon mukaiseksi.

Tilakeskus esittää valittavaksi hankesuunnitelman vaihtoehdon VE 1 ja option 3b mukaista ratkaisua ja hankesuunnitteluvaiheen tavoitehinnan vahvistamista 2 270 000 euroksi (alv 0 %). Valittu vaihtoehto olisi käyttäjien tarpeiden mukainen sekä samassa laatutasossa Kasavuoren ja Sansinpellon päiväkotien kanssa. Hankkeessa toteutettaisiin samalla käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä kaupunginhallituksen 7.12.2020 (§ 226) hyväksymää kymmenvuotissuunnitelmaa energiatehokkuuden parantamiseen ja hiilineutraalisuuteen tähtäävien toimenpiteiden osalta.

Investointiohjelmassa on vuodelle 2021 osoitettu toteutussuunnittelun määräraha (70 t€) ja vuodelle 2022 on alustavasti varattu toteutuksen määräraha (1,1 M€).

Toteutussuunnittelun tarkentuessa vuoden 2021 aikana laaditaan tarkempi kustannus selvitys ja rakennusosa-arvio. Määrärahatarve tarkentuu loppuvuoden 2021 aikana ja vahvistuu urakkakilpailutuksen myötä.

Suomenkielinen opetus- ja varhaiskasvatusvaliokunta on hyväksynyt hankesuunnitelman kokouksessaan 2.3.2021 (§ 20) **(oheismateriaali)** ja esittää edelleen hyväksyttäväksi vaihtoehtoa VE1 lämmitysvaihtoehdolla 3a. Ratkaisu olisi päiväkodille toimivampi vaihtoehto sekä ulkotilojen että sisätilojen puolesta ja takaisi lapsipaikkojen riittävyyden tulevan kasvukauden aikana. Valiokunta

pyytää huomioimaan, että myös mm. piha-alueen hankinnoissa tarvitaan pedagogista asiantuntijuutta. Lisäksi valiokunta toivoo, että piha-alueiden toteutuksessa pyritään luonnonmukaisuuteen.

Ruotsinkielinen opetus- ja varhaiskasvatusvaliokunta (SUUS) käsitteli hankesuunnitelman kokouksessaan 24.3.2021 (§ 20) (**oheismateriaali**). Valiokunta hyväksyi hankesuunnitelman ja esitti edelleen hyväksyttäväksi vaihtoehtoa VE1 lämmitysvaihtoehdolla 3a. Valiokunnan mukaan ratkaisu olisi toimivampi vaihtoehto varhaiskasvatukselle sekä sisätilojen, että pihan osalta, ja takaisi varhaiskasvatuspaikkojen riittävyyden lähitulevaisuudessa.

Lisäksi valiokunta painotti, että Grankotten lakkautetaan erillisellä valmistelulla ja erillisen aikataulun mukaisesti, eli se ei ole sidoksissa Anemoneen.

Valiokuntien, kaupunginhallituksen sekä kaupunginvaltuuston hyväksytyä hankesuunnitelman ja hankkeen toteutuksen määräraharatpeen syntyä investointipäätös n. toukokuussa 2021. Talonrakennushankkeiden ohjeellinen aikatauluarvio sekä kaupungin oma päätösprosessi huomioiden kohteen vastaanotto ajoittuu täten syyskuulle 2022.

Lisäksi tulee huomioida käyttäjähallintokunnan toimenpiteet ennen käyttöönottoa (kalustaminen, muutto yms.). Edellä mainitut asiat huomioiden Villa Anemoneen varhaiskasvatusyksikön tilat ovat käyttöönottokunnossa lokakuussa 2022.

Yhdyskuntavaliokunnan käsittelyssä 30.3.2021 (§ 44) tehtiin päätösesitykseen seuraava lisäys: ”Hankkeessa keskeistä on kaikkien tilojen toimivuus, terveellisyys, hankintojen vastuullisuus, tilojen joustava käyttö ja kustannustehokkuus. Peruskorjauksessa priorisoidaan puuta ja noudatetaan Joutsen ympäristömerkin korjausrakentamisen kriteereitä.” Kaupunginhallitukselle tuotiin esiin, että lisäys huomioidaan jatkosuunnittelussa, vaikkei esitettyään varsinaisen hankesuunnitelman täydentämistä tältä osin (KH 12.4.2021 § 78).

Lisäksi kaupunginhallitukselle tuotiin esiin, että yhdyskuntavaliokunnan ja käyttäjävaliokuntien esitykset erosivat toisistaan lämmitysvaihtoehdon osalta.

Käyttäjävaliokunnat ovat molemmat kannattaneet vaihtoehtoa VE1 lämmitysvaihtoehdolla 3a. Yhdyskuntatoimi, jonka vastuulla kaupungin omistamat rakennukset ovat, on kuitenkin esittänyt valittavaksi hankesuunnitelman vaihtoehdon VE 1 ja option 3b mukaista ratkaisu, minkä vaihtoehdon myös yhdyskuntavaliokunta hyväksyi. Lämmitysvaihtoehtojen välinen hintaero on 70 000 euroa, optio 3b:n ollessa hieman optiota 3a kalliimpi. Vaihtoehto 3b on myös käyttäjien tarpeiden mukainen sekä samassa laatutasossa Kasavuoren ja Sansinpellon päiväkotien kanssa, ja lisäksi optio 3b:n sisältämä viilennys mahdollistaa monipuolisemman käytön, vaikka päivystyksen esim. kesäkaudella. Tämä olisi myös valtuuston hyväksymän kaupunkistrategian mukaista (Kiinteistöt ja kalusto kunnossa ja käytössä - Käyttöasteen mittaus ja nosto). Esitys kaupunginhallitukselle ja valtuustolle on yhdyskuntavaliokunnan esityksen mukainen tältä osin.

Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 12.4.2021 (§ 78), samalla kun se esitti hankesuunnitelman hyväksymistä valtuustolle esityksen mukaisesti, kiinnittää huomiota siihen, että pihasta tulee mahdollisimman luonnonmukainen ja

liikunnallinen, ja että pedagoginen ja liikunnan asiantuntija on suunnittelussa mukana.

Kaupunginhallitus:

Valtuusto päättää hyväksyä esityslistan liitteenä olevan Villa Anemonen muutostyön hankesuunnitelman vaihtoehtona VE 1 ja option 3b:n mukaisena ja vahvistaa hankesuunnitteluvaiheen tavoitehinnan 2 270 000 euroksi (alv 0 %).

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet:

Hankesuunnitelma liitteineen

Oheismateriaali:

Energiahankesuunnitelma
LVIAS-hankesuunnitelma
Kustannus selvitys
Suomenkielisen opetus- ja varhaiskasvatusvaliokunnan päätös
Ruotsinkielisen opetus- ja varhaiskasvatusvaliokunnan päätös