

# Oulaisten uuden varhaiskasvatusyksikön rakentamisen tarveselvitys

*Pohjana Oulaisten kaupungin elokuussa 2003 hyväksymät  
Tilahankkeiden suunnittelu- ja toteutusohjeet*

## TARVESELVITYS

### Tarveselvityksen tarkoitus ja ajoitus

Tilahanke käynnistetään tarveselvityksen laatimisella.

Tarveselvityksellä osoitetaan toiminnan määrän muuttumisesta johtuvat tilatarpeet

- tiloille asetettavat vaatimukset
- vaihtoehtoiset ratkaisut palvelutarpeen tyydyttämiseksi, esim. ostopalvelut
- tilahankintavaihtoehdot
- tilahankkeen ajoitustavoitteet
- hankkeen kustannus- ja henkilöstövaikutukset

Tarveselvityksessä hanke on perusteltava kaupungin strategian pohjalta.

Tarveselvitys on hallintokunnan tilahanke-esityksen keskeinen perusteluasiakirja, kun hallintokunta esittää hanketta taloussuunnitelmaan.

Tilahankkeen / tarveselvityksen tulee pohjautua palvelujen määrän ja laadun analysointiin ja suunnitteluun riittävän pitkällä tähtäimellä. Tätä kautta saadaan perustellut lähtökohdat tilaohjelmille ja vaihtoehtotarkastelulle.

Tarveselvityksen laajuuden ja perusteellisuuden tulee olla sellainen, että se antaa luottamushenkilöille riittävät sekä mahdollisimman objektiiviset ja luotettavat tiedot näille merkittävillä palveluilla ja taloutta koskeville ratkaisuille.

Tarveselvityksen laatimiseen käytetään ohjeistuksen mukaista liitetaulukkoa

Nro	OTSAKKEET	OHJE / SELOSTE
<b>1.</b>	<b>JOHDANTO</b>	
1.1.	Edeltävät vaiheet	<p>Vuonna 2020 on perustettu työryhmä (Sarpola, Ketonen, Juusola (1.1.21- Nabb)), jonka tehtävänä oli selvittää erilaisia vaihtoehtoja vuoden 2020 loppuun mennessä. Keväällä 2021 työryhmä on esitellyt tuloksia lautakunnalle valtuustolle. Valtuusto kävi tutustumassa kaupungin päiväkoteihin toukokuussa 2021.</p> <p>Metsolan rakennusteknistä tilannetta on tutkittu ja näyttöjen perusteella ei ole löytynyt hälyttävää.</p> <p>Kaupungin kannalta kokonaistaloudellisesti edullisin ratkaisu Laukkalinnan laajennus on saanut kovaa kritiikkiä vanhemmilta ja työntekijöiltä.</p> <p>Ostopalvelusta palveluseteliin siirtyminen 1.8.2020 ei ole tuonut toivottua yksityisen sektorin laajentumista ja kilpailua paikkakunnalle ja nykyisen tarjoajan toiminta on saanut vanhemmat huolestuneiksi ja useat perheet haluavat lapsensa kunnalliseen varhaiskasvatukseen. Perheen ei ole</p>

		pakko ottaa palveluseteliä vastaan, jolloin heille on tarjottava kunnallinen päiväkotipaikka, koska lapsella on subjektiivinen oikeus varhaiskasvatukseen.
1.2.	Tarveselvitys	Tarveselvitys laaditaan Sivistys- ja hyvinvointilautakunnan kokoukseen 16.6.2021, missä lautakunta päättää jatkotoimista. Tarveselvityksen laativat sivistys- ja kulttuurijohtaja Ari Sarpola ja varhaiskasvatuksen johtaja Henna Nabb yhteistyössä. Lautakunta perustaa tarvittaessa työryhmän jatkoselvittelyä varten.
1.3.	Muuta taustatiedot ja selvitykset	Syksyllä 2021 kaupungin VaKa-paikat ovat täynnä Metsolassa, Laukkalinnassa ja perhepäivähoidossa. Jo keväällä 2021 päiväkodit ovat täynnä ja ahtautta on kaikissa ryhmissä. Osalle lapista ei ole tilaa kaupungin VaKa-paikoissa ja jonnekin pitää saada 1-3 VaKa-ryhmälle tilat.
<b>2.</b>	<b>NYKYTILANNE</b>	
2.1.	Toiminta	Oulaisissa syntyvyys on laskenut noin sadasta lapsesta 50, mutta nyt 2019-2020 syntyneitä on ollut 56 lasta/v. Jatkoissa oletetaan syntyvyyden pysyvän noin 55 lapsessa / vuosi. VaKa-ikäisiä 0-5v lapsia olisi silloin yhteensä $6 \cdot 55 = 330$ . Lasten osuus varhaiskasvatuksessa on ollut noin 65% ja toiveena olisi 80% kattavuus. 80% kattavuudella lapsia olisi VaKan piirissä noin 270 lasta + 55 esikoululaista.
2.2.	Henkilöstö	Kaupungin päiväkodeissa työskentelee 36 vakituista 11 määräaikaista opettajaa ja lastenhoitajaa sekä 4 vakituista avustajaa. Avustajien määrä vaihtelee ja tarve on keskimäärin 15 avustajaa toimintakauden aikana.
2.3.	Tilat	Oulaisissa toimii kaksi kaupungin päiväkotia Metsola (4 ryhmää ja 75 paikkaa) Laukkalinnassa (6 ryhmää ja 91 paikkaa), pph noin 20 paikkaa, palvelusetelillä 60 paikkaa. Esikoulut JO 2 ryhmää (24 paikkaa), LL 1 ryhmä (21 paikkaa), muilla kouluilla 3 ryhmää (36 paikkaa).  PK:t 166 paikkaa (-21 esik) 145 paikkaa Palvelusetelillä noin 60 paikkaa Perhepäivähoito (pph) noin 20 paikkaa Esikoulu 81 paikkaa Yhteensä noin 225 paikkaa + 81 esik.paikkaa = 306 paikkaa.  31.3.2021 Laukkalinnassa 102 (-17 eskari), Metsola 87 (-15 JO), palvelusetelillä 53. Omissa päiväkodeissa yhteensä 189 lasta, pph 22 lasta.
2.4.	Muut nykytilanteen kuvaus	Kaupunki on kertaalleen keväällä 2021 joutunut tekemään erityisjärjestelyjä siirtämällä Metsolan eskarit Juho Oksan koululle jotta kaikille lapsille voidaan taata päivähoitopaikka. Syksyllä 2021 Laukkalinnan päiväkodissa on eskari-ryhmä ja muut eskarit ovat kouluilla. Päivähoitopaikat ovat keväällä 2021 täynnä ja 25 lasta on vailla päivähoitopaikkaa syksyllä 2021. Nabb on selvittänyt kaupungin tiloja ja kiinteistöjä, johon uusia päiväkotiryhmiä voidaan perustaa. Varhaiskasvatuksen erityispiirteet huomioiden sopivia tiloja ei kaupungissa ole vapaana yhtään.

		Syksyllä 2021 on jouduttu vuokraamaan kaksi erillistä omakotitaloa kahdelle päiväkotiryhmälle, koska kaikki lapset eivät sovi nykyisiin varhaiskasvatusyksiköihin eikä perheet halua ottaa palveluseteliä käyttöön.
<b>3.</b>	<b>VAIHTOEHDOT</b>	
3.1.	Palvelutarpeen tyydyttämisvaihtoehdot	<p>Tarveselvityksessä on selvitetty erilaisia vaihtoehtoja lisätarpeen tyydyttämiseksi. Laukkalinnan laajennus C-taloon, Juho Oksan koulun keittiösiiven yläkerta, uuden yksikön perustaminen (erilaisia rahoitus-, sijoittamis- ja omistajavaihtoehtoja) sekä muut kaupungissa olevat tilat ja niiden hyödyntäminen (mm. koulujen käyttö).</p> <p>Oulaisten kaupungilla on käytössä Palveluseteli yksityisen varhaiskasvatuksen hankintaan, mutta perheitä ei voida pakottaa palvelusetelin käyttöön. Jos perhe ei halua palveluseteliä, on varhaiskasvatuspalvelu järjestettävä heidän lapsilleen kaupungin tarjoamana.</p>
3.2.	Yhteishankkeen mahdollisuus	Jos uuden rakentamiseen päädytään, voidaan suunnitella myös yhteishankkeen mahdollisuutta esimerkiksi vanhushuollon palvelutalon kanssa. Vaihtoehtona voidaan miettiä monitoimitaloa, joka palvelisi kuntalaisia nuoriso-, liikunta- ja kulttuuritalana.
<b>4.</b>	<b>TILATARPEEN YLEISPERUSTELUT</b>	
4.1.	Nykytilanteen epäkohdat	Metsolan päiväkotikiinteistö on iäkäs. Laukkalinnassa ei ole rakennettu päiväkodiksi ja tilat ovat päiväkotikäyttöön epäkäytännölliset. Koulujen tilat ovat epäkäytännölliset ottaen huomioon varhaiskasvatuksen erityispiirteet.
4.2.	Kehittämistarpeet	Kaupunki on joutunut pitkään pohtimaan tilaratkaisuja varhaiskasvatuksen järjestämiseksi. Toimiva ja laadukas varhaiskasvatus vaikuttavat oleellisesti asukkaiden tyytyväisyyteen. Uuden päiväkodin rakentaminen vaikuttaa kaupungin imagoon.
4.3.	Kaupungin strategia	Yhteinen sävel-Strategia 2018-2025: Tavoitteissa arjen turvaan on kirjattu: <i>Panostamme lasten ja perheiden hyvinvointiin</i>
4.4.	Muut perustelut	
<b>5.</b>	<b>TILAVAATIMUKSET</b>	
5.1.	Mittaperusteet ja laajuus	Tarve on kolmiryhmäiselle päiväkodille, johon tulisi pienten ja isojen ryhmä sekä esikoulu/avoin varhaiskasvatus. Uuden rakennuksen neliömääriä on arvioitu liitteessä olevassa <i>Yhteenveto eri vaihtoehdoista</i> ja se riippuu rakennuspaikasta ja muiden tilojen läheisyydestä mm. keittiötiloista (534 – 722 m <sup>2</sup> )
5.2.	Laatuvaatimukset	Varhaiskasvatusympäristön on oltava kehittävä, oppimista edistävä sekä terveellinen ja turvallinen lapsen ikä, kehitys ja muut edellytykset huomioon ottaen. Toimitilojen ja toimintavälineiden on oltava terveellisiä, turvallisia ja asianmukaisia, ja niissä on huomioitava esteettömyys. Ympäristö tulisi suunnitella joustavaksi, jotta sitä voidaan muuttaa

		ajan tarpeiden mukaan. Lisäksi välineiden ja tilojen pitää olla monipuolisia ja muunneltavia.
5.3.	Sijainti	Sijaintipaikat ovat <i>Yhteenveto eri vaihtoehtoista</i> – liitteessä toteutustavasta riippuen
<b>6.</b>	<b>HANKINTAVAIHTOEHDOT</b>	Liitteenä <i>Yhteenveto eri vaihtoehtoista</i>
<b>7.</b>	<b>AIKATAULU</b>	
7.1.	Suunnittelun aikataulu	16.6.2021 lautakunta päättää, mitä lähdetään suunnittelemaan loppuvuoden 2021 aikana siten, että toteuttamissuunnitelmat ovat valmiit 31.12.2021 mennessä, TA2022 yhteydessä varataan tarvittavat resurssit, toteutus kevään 2022 aikana ja toteutus valmis 31.12.2022.
7.2.	Vaiheistus	Hankesuunnittelu tehdään itse Varsinainen suunnittelu ja rakentaminen KVR-urakkana
<b>8.</b>	<b>KUSTANNUKSET JA VAATIMUKSET</b>	
8.1.	Pääomakustannukset	
8.1.1.	Rakentaminen	Rakentamiskustannukset riippuvat toteutustavasta ja niitä on arvioitu <i>Yhteenveto eri vaihtoehtoista</i> – liitteessä. Laukkalinnan laajennuksen kustannukset 750 t€, Juho Oksan koulun yläkerta 780t€, uudisrakennus Juho Oksan yhteyteen 1.65m€ ja uudisrakennus muualle 1,95m€
8.1.2.	Irtaimisto	Kustannukset riippuvat toteutustavasta esimerkiksi välivuokrausmallissa irtaimisto sisältyy vuokrahintaan. Hankittuna sisätilojen irtaimisto n. 90t€ ja pihakalusteet 60t€
8.2.	Rahoitus	Laukkalinnan laajennuksessa ja Välivuokrausmallissa kunta rahoittaa vuokralla rakennuksen kustannukset. Uuden rakennuksen rahoitus voidaan tehdä joko elinkaarimallilla, omalla investointirahoituksella, kiinteistöleasingillä tai vuokramallilla.
8.3.	Kiinteistön ylläpitokustannukset	Sisältyvät Laukkalinnan laajennuksessa ja välivuokrausmallissa vuokratustannuksiin. Oman rakennuksen ylläpitokustannukset ovat Metsolan päiväkodin luokkaa 120t€/v
8.4.	Käyttötalous ja henkilöstö	Käyttötalouden puolella kustannukset katetaan asiakasmaksuilla ja palvelusetelikustannuksien vähenemisellä, Henkilöstöä tarvitaan lisää 6 opettajaa/sosionomia ja 4 hoitajaa.
8.5.	Välilliset vaikutukset	Palvelusetelin käyttö vähenee
<b>9.</b>	<b>TIIVISTELMÄ</b>	
		Uuden päiväkotiyksikön rakentaminen tai nykyisten tilojen laajentaminen on tarpeen, jotta voimme varmistaa oulaistelaisille perheille varhaiskasvatuspalvelut, jotka ovat subjektiivisia oikeuksia lapsille. Tulevaisuudessa myös nykyiset varhaiskasvatustyksiköt vanhenevat ja niiden saneerausta tai purkua varhaiskasvatustyksiköinä on myös harkittava tarkoin. Yksityinen palvelutarjoajan pysyminen tai uusien saaminen kaupunkiin näyttää epävarmalta. Uuden päiväkodin rakentaminen voisi mahdollistaa myös yksityisen päiväkotitoiminnan, kun toiminnan järjestäjä kilpailutetaan uuteen yksikköön. Vuoden 2021 heinäkuun loppuun mennessä lapsia on syntynyt 37 eli koko vuodelle ennustetaan noin 60-70 lapsen syntyvyyttä. Uusi päiväkotitoimi voi myös edesauttaa uusien lapsiperheiden muuttoon Oulaisiin ja henkilöstön hankintaan se tuo myös uusia mahdollisuuksia.
	<i>Päivityspäivä ja aika</i>	<i>18.8.2021 13.14 / Ari Sarpola</i>

## Yhteenveto eri vaihtoehtoista

Vaihtoehto	Toteutus	Hyödyt	Haitat
Nykyisellä	ei muutosta		Tilojen vanheneminen, yksityisen toiminnan epävarmuustekijät
Laukkalinnan laajennus	Laajennetaan C-taloon kolmelle uudelle ryhmälle tilat 534m <sup>2</sup> . Kustannukset muutostokustannukset Amiraalille n. 750t€, laajennuksen vuokra 12,55e/m <sup>2</sup> vuosi- vuokra n. 82t€	Amiraalin tilat saadaan hyötykäyttöön, Laukkalinnalla alueelle varhaiskasvatuskeskus, jonka monipuolinen hyödyntäminen ja kehittäminen olisi mahdollista.	Laukkalinnalla ei ole rakennettu päiväkodiksi, joten soveltuvuus ja käyttö ei ole optimaalista. Henkilökunnan ja vanhempien "vastustus"
Juho Oksan yläkerta	Juho Oksan keittiösiiven yläkertaan on arkkitehtitoimisto Paloranta tehnyt 3 erilaista vaihtoehtoa. Päiväkotikäyttöön tiloja joudutaan saneeraamaan. Tiloja tulisi 677m <sup>2</sup> ja kustannusarvio on 780t€.	JO:n tehokas käyttö, kun lapsimäärä laskee. Keskeinen sijainti ja erinomainen kokonaisuus, jossa olisi kaiken ikäisiä lapsia varhaiskasvatuksesta alakouluikäisiin.	Tilat toisessa kerroksessa ja eivät ole alun perin rakennettu päiväkotikäyttöön.
Uudisrakennus Juho Oksan yhteyteen	Paloranta on myös arvioinnut uuden päiväkodin rakentamisen JO:n yhteyteen, jolloin JO:n tiloja voisi hyödyntää päiväkotikäytössä. Uuden rakennuksen pinta-ala olisi 613m <sup>2</sup> ja kustannusarvio 1,65M€	Erinomainen sijainti, JO tilojen hyödyntäminen mm. keittiö, liikunta- ja piha-alueet. Kaupungin omana toimintana, voiko operaattoria kilpailuttaa, kun niin läheinen yhteys JO:aan?	Uudet nykyaikaiset päiväkodiksi rakennetut tilat. Jos operaattori ei voida kilpailuttaa, miten käy yksityisen palvelusetelituotannon?
Uudisrakennus muualle	Paloranta on arvioinnut, että uuden päiväkodin rakentaminen vaatisi 722m <sup>2</sup> ja kustannusarvio olisi 1,95M€	Uudet nykyaikaiset tilat päiväkotikäyttöön, sijainti hyvä esim. Merijärventien ja Siltakadun kulmaukseen (tai nk. Sippolan aukio) Operaattori voidaan kilpailuttaa, palvelusetelituotanto kasvaa. Kaupungin omistama tila ja voidaan hyödyntää tarvittaessa muussakin toiminnassa.	Kustannukset ja miten varaudutaan, jos lapsimäärä laskee? Onko Metsola jatkossa tarpeellinen?

<p>Välivuokrausmalli uuden päiväkodin rakentamiseen</p>	<p>3 ryhmän päiväkodin rakennetaan, vuokrataan kaupungille 20v sopimuksella ja kaupunki kilpailuttaa operaattorin tai omana toimintana. Arvioidut vuokrakustannukset 12€/m<sup>2</sup>/kk. 475m<sup>2</sup> tiloille 68t€/vuosi. Käytökustannukset joko operaattorille (palvelusetelissä) tai kaupungille operaattorista riippuen.</p>	<p>Kaupungille halpa ja operaattori voidaan kilpailuttaa. Sijainti myös voidaan määrittellä erinomaisesti.</p>	<p>20-vuoden vuokrausmalli on pitkä ja entä jos tiloille ei ole käyttöä?</p>
<p>Koulun siirto päiväkotikäyttöön</p>	<p>Piipsjärven koululla oppilasmäärä on vähemmän alle 30 oppilaaseen, joten sen tulevaisuutta lautakunta joutuu pohtimaan parin vuoden sisällä. Jatkanako kouluna vai päiväkotina?  Jauhinkankaan kaikki oppilaat sopivat Juho Oksan koululle, olisiko järkevää muuttaa Jauhinkankaan koulu päiväkodiksi ja keskustassa olisi vain yksi koulu?  Kummankaan muuttaminen päiväkotikäyttöön ei vaadi suuria investointeja muuhun kuin kalusteisiin eli noin 50-150t€</p>	<p>Piipsjärven tai Jauhinkankaan kaikki oppilaat sopivat JO:n tiloihin ja nykyisiin ryhmiin. JO siirtymässä kaksisarjaiseksi, Jauhinkankaan siirrolla turvattaisiin 3.-sarjaisuus.  Muut kyläkoulut jäisivät kylille, eikä olisi painetta lakkauttaa muita kouluja.  Kouluihin tarvitsee tehdä vain pientä saneerausta, jotta ne saadaan päiväkotikäyttöön.</p>	<p>Poliittisesti vaikea, Piipsjärven etäisyys keskustasta aiheuttaa lasten kuljettamiseen haasteita.  JO:n luokkakokojen kasvaminen noin 20-25 oppilaaseen.  Piipsjärvelle olisi mahdollista 2-ryhmäinen ja Jauhinkankaalle 4-ryhmäinen päiväkot.</p>