

Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet 14.12.2022 § 153

Valmistelija / Beredare: investointipäällikkö/investeringschef Marika Kämppi, marika.kamppi(at)sipoo.fi ja rakennuttajainsinööri/husbyggnadsingenjör Jukka Haakana, jukka.haakana(at)sipoo.fi

Tekninen valiokunta päätti kokouksessaan 24.05.2022 (§76), että Landsängenin daghemin rakennuksen nykytilannetta selvitetään ja suunnitelmat tilanteen ratkaisemiseksi ajantasaistetaan.

Tekniselle valiokunnalle esitellään hankkeen tämän hetkistä tilannetta ja käydään keskustelua ratkaisuvaihtoehdoista.

Esittelijä / Föredragande Vt. Tekninen johtaja / Tf. Tekniska direktören Siren Lari

Ehdotus / Förslag Tekninen valiokunta merkitsee tilannekatsauksen tiedoksi.

Tekniska utskottet antecknar situationsöversikten för kännedom.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Tekninen valiokunta merkitsi tilannekatsauksen tiedoksi.

Tekniska utskottet antecknade situationsöversikten för kännedom.

Liitteet / Bilagor

Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet 24.01.2023 § 4

Valmistelija / Beredare: investointipäällikkö/investeringschef Marika Kämppi, marika.kamppi(at)sipoo.fi ja rakennuttajainsinööri/husbyggnadsingenjör Jukka Haakana, jukka.haakana(at)sipoo.fi

Tausta ja nykytilanne

Landsängen daghem on 3-ryhmäinen ruotsinkielinen päiväkoti, joka on rakennettu vuonna 1988. Kiinteistöä ei ole peruskorjattu. Kiinteistössä on todettu olevan haasteita sisäilman ja rakenteiden osalta. Ensimmäiset havainnot ovat vuodelta 2019. Lisäksi päiväkoti ei vastaa kaikilta osin nykypäivän tarpeita ja sen toiminnallisuudessa on puutteita. Alueella on tarve 4-ryhmäiselle päiväkodille, joka parhaiten tukee varhaiskasvatustoiminnan järjestämistä.

Keväällä 2022 Sivistysvaliokunnalle ehdotettiin Landsängen daghemin tilanteen ratkaisuksi päiväkotipaviljongin toteuttamista Opintielle. Valiokunta teki kokouksessaan (11.5.2022) muutetun, kannatetun päätösehdotuksen, jossa linjattiin, että "Landsängenin päiväkodin tilannetta seurataan tarkasti ja ryhdytään välittömästi toimipiteisiin, mikäli tilanne niin vaatii. Lähtökohtana on, että lähitulevaisuudessa olisi investoitava uusiin päiväkotitiloihin."

Tekninen valiokunta päätti kokouksessaan (24.5.2022), että Landsängenin päiväkodin nykytilannekuva päivitetään ja suunnitelmat tilanteen ratkaisemiseksi ajantasaistetaan. Syksyllä 2022 tekniikka- ja ympäristösasto sai sivistysosastolta pyynnön alkaa valmistelevaan suunnitelmia tilanteen ratkaisemiseksi. Tilannetta on käsitelty säännöllisesti myös päiväkodin sisäilma-asioita käsittelevässä työryhmässä. Sipoon kunnan sivistyksen palveluverkkotyö on parhaillaan käynnissä ja työn on määrä valmistua keväällä 2023. Palveluverkkotyöskentelyllä on omat työ- ja ohjausryhmänsä.

Sivistysosastolla on arvioitu, että toiminta Landsängens daghemissä voi ilman erityisiä toimenpiteitä jatkua toimintakauden 2022-2023 loppuun, jonka jälkeen toiminta tulee siirtää parempiin tiloihin. Sivistysosasto etsii väistötiloja parhaillaan.

Tutkimukset

Tekniikka- ympäristösasto käynnisti kiinteistön tarkennetut sisäilma- ja rakenneilmatutkimukset sekä LVI-tekniset tutkimukset syksyllä 2022.

Kosteus- ja sisäilmatekninen kuntotutkimus. Tutkimuksen tarkoituksena oli täydentää aiemmin laadittuja kuntotutkimusraportteja (Kiwa Inspecta Oy 2019, Sitowise Oy 2020). Kohteeseen tehtiin rajattu kosteus- ja sisäilmatekninen kuntotutkimus. Kenttätutkimukset suoritettiin marraskuussa 2022. Tutkimusten yhteydessä tehtiin aistinvaraista tarkastelua, rakenneavauksia ja näytteenottoa sekä kosteuskartoitusta ja mittauksia.

Lisätutkimuksissa otettiin näytteitä (8 kpl) ulkoseinien eristemateriaalista mikrobivaurioiden laajuuden rajaamiseksi. Uusia löydöksiä mikrobivaurioista ei havaittu. Aikaisemmin havaitut mikrobivauriot ovat todennäköisesti seurausta vesikaton vuodoista ja ryömintätilassa havaituista ongelmista. Mikrobitutkimuksia tehtiin myös väliseinäeristeiden näytteille (5 kpl). Tutkituissa väliseinän eristenäytteissä ei havaittu mikrobivaurioita.

Tiloissa havaittiin avoimista mineraalivillapinnoista johtuvia kuitupäästöjä sisäilmaan ja havaitut kuitupäästöt ylittävät toimenpiderajat.

Ryömintätilan lännen puoleisessa osassa havaittiin avointa vesipintaa ja kostea maaperä. Ryömintätila on paine-eromittauksen perusteella alipaineinen suhteessa päiväkodin tiloihin, jolloin ryömintätilan epäpuhtauksia ei leviä päiväkodin sisäilmaan ilmavuotojen mukana.

Lisätutkimuksissa selvitettiin myös alakatoissa havaittuja kosteusvauriojälkiä. Osa johtui käyttöveden putkivuodoista, osa vesikaton vuodoista, jotka pääsevät yläpohjalevytyksen läpi sisäkattolevyihin.

Viemäreiden ja salaojien rajattu kuntotutkimus. Kiinteistön jäte- ja sadevesiviemäreitä sekä salaojia tutkittiin korjaustarpeiden selvittämiseksi. Tämän lisäksi selvitettiin ajoittain sisätiloissa esiintyvää akuuttia viemärihajuhahtaa.

Jätevesiviemäreissä on eri pohjalinjoiissa neljä kohtaa, joissa on suurta painumaa, mikä aiheuttaa viemäreissä padotusta ja se haittaa jopa huomattavasti virtausta. Alapohjassa on pohjaviemäri noussut hieman ylös maasta, mikä aiheuttaa edellä mainittua heikentävää toimintaa putkissa. Kyseiset viemärit tulisi korjata oikaisemalla ne.

Kuvausten perusteella tuuletus-, pohja- ja pihaviemäreissä ei kuitenkaan havaittu putkirikkoja.

Selvityksissä löydettiin useita viemärihajuhaittaa aiheuttavia epäkohtia. Pääosin kaikki hajuja aiheuttavat kohdat löydettiin tilojen pesualtaiden poistoviemäreistä sekä kuivuneista märkätilojen lattiakaivoista. Nämä akuutit korjaukset voidaan tehdä pikaisesti hajuhaitan poistamiseksi kyseisissä tiloissa. Jotta hajuhaittaa voitaisiin estää jatkossa, niin suositelluissa korjaustoimenpiteissä on esitetty laajempaa viemäriosien uusintaa.

Sadevesiverkosto on pääosin alkuperäinen, mutta joitakin korjauksia on tehty. Sadevesiverkostolle ei ole tarvetta tehdä lähiajan korjauksia. Kattovesien ohjausta tulisi kuitenkin parantaa.

Rakennuksen salaojat ovat alkuperäiset. Tarkastuksen perusteella alapohjassa ei ole salaojia, ja rakennuksen ympärillä olevissa salaojissa on muutamia ongelmakohtia, jotka voidaan korjata vain auki kaivamalla kyseiset kohdat. Sisäpihan puolella salaojat eivät toimi, joten perusvesi ei poistu salaojista sadevesiverkostoon.

Toiminnallisen kunnon ja alkuperäisen putkityypin perusteella salaojat tulisi uusia täydellisesti. Rakennuksen alapohjassa näkyvää perusvettä ei johdeta pois millään tavalla, tilannetta voidaan kuitenkin hallita asentamalla sinne pumppaamo.

Ratkaisuvaihtoehdot

Kiinteistössä on esiintynyt erityyppisiä sisäilmaongelmia, joiden johdosta sitä on viime vuosien aikana korjattu paikallisesti niin talotekniikan, kuin rakenteidenkin osalta. Korjaukset eivät ole kaikilta osin olleet riittävän kattavia ja kiinteistössä on edelleen akuutteja ongelmia mineraalikuitujen ja hajuhaittojen vuoksi. Tehtyjen lisätutkimusten ja selvitysten perusteella viimeaikaiset ongelmat ovat pääosin korjattavissa oikein kohdistetuillans. siirtävillä korjauksilla, joilla kiinteistön teknistä käyttöikää voidaan lyhytaikaisesti pidentää.

Pidemmän aikavälin ratkaisuksi on tunnistettu kolme eri vaihtoehtoa; paviljonkiratkaisut (VE1), uudisrakentamisen vaihtoehdot (VE2) ja peruskorjaus (VE3). Vaihtoehtoratkaisut perustuvat niin varhaiskasvatuksen tarpeeseen ja teknisiin reunaehtoihin. Myös muita esillä olleita vaihtoehtoja on selvitetty, mutta ne eivät ole tuoneet ratkaisua. Työn aikana selvitettiin muun muassa korvaavia tiloja Etelä-Sipoosta.

Paviljonkiratkaisussa (VE1) on tarkasteltu kiinteistön nykyiselle tontille sijoitettavaa ratkaisua. WSP Finland Oy:n 2022 tekemässä Etelä-Sipoon varhaiskasvatuksen tilaratkaisujen vaihtoehdot -raportissa paviljonkiratkaisuja on tarkasteltu laajemmassa mittakaavassa.

Uudisrakentamisvaihtojen (VE2) soveltaminen edellyttää vuonna 2023 tehtäviä siirtäviä korjauksia. Sitowisen laatimassa Landsängen daghem -vaihtoehtotarkasteluraportissa on yksilöity tarvittavat siirtävät korjaukset kiinteistön sisäilman parantamiseksi. Ehdotetut siirtävän korjauksen toimenpiteet perustuvat kiinteistössä tämän työn yhteydessä toteutettuihin sisäilma-asiantuntijoiden kohdentamiin lisätutkimuksiin ja mittauksiin.

Rakennuksen täydellinen peruskorjaus (VE3) ei ole kustannussyistä ja tarvittava korjausaste huomioiden suositeltavaa. Myös tilaratkaisut ovat monilta osin nykyisessä kiinteistössä toimimattomia ja joustamattomia. Jos

kuitenkin päädytään peruskorjaamaan kiinteistö, on syytä harkita talotekniikan sijoittamista pieneen laajennukseen, jolloin tilaa vapautuu päiväkotitoiminnan ja -henkilöstön muuhun käyttöön. Tämä tosin tulisi lisäämään entuudestaan hankkeen investointi- ja käyttökustannuksia.

Eri vaihtoehtoilla on merkitystä myös väistötila- ja muuttotarpeisiin. Nämä tulee huomioida hankkeiden lopullisissa toteutusaikatauluissa ja -kustannuksissa.

Kustannusvaikutukset

Paviljonkipäiväkoti VE1

WSP Finland Oy:n 26.1.2022 raportin ”Etelä-Sipoon varhaiskasvatuksen tilaratkaisujen vaihtoehdot” taulukon mukaisilla kustannuksilla laskettuna ovat 900 m²:lla suuruisen paviljongin (4-ryhmäinen) kustannukset pitoajan mukaan vuoden 2021 hintatasossa.

MAANIITYN PÄIVÄKOTI, PAVILJONKI						
Vuokraelementtipäiväkoti, pitoaika	€/m ² /kk	vuosi	kk	€/kem ²	Vuokrakustannus	Kokonaisinvestointi €
Pitoaika 5 v.	23	5	60	1 380,00 €	1 242 000,00 €	1 942 000 €
Pitoaika 10 v.	19	10	120	2 280,00 €	2 052 000,00 €	2 752 000 €
Pitoaika 15 v.	18	15	180	3 240,00 €	2 916 000,00 €	3 616 000 €

Nykyisen päiväkodin purkutyön kustannus suunnitteluineen vuodelle 2023 on noin 250 000 €.

Lisäksi paviljonkihankkeelle tulee huomioida suunnittelu-, rakennuttamis-, väistötila- ja muuttokustannuksia vuosille 2023–2024.

Uudisrakennus VE2 a ja b

Vuonna 2023 mahdollisesti tehtävän siirtävän korjauksen kustannusarvio on suunnittelu-, rakennuttamis- ja valvontakustannuksineen 350 000 €.

Uuden päiväkotikiinteistön (4-ryhmäinen, 900 m²) investointikustannusarvio on 3 000 000 €. Uudisrakennuksen neliöhinta on arvioitu 3 300 €/m².

Yhtenä vaihtoehtona on sijoittaa Landsängen daghemin varhaiskasvatusta myöhemmin toteutettavan Söderkulla skolan yhteyteen. Koulun hankesuunnitelmassa tutkittiin tilojen soveltumista varhaiskasvatuksen tarpeisiin. Söderkulla skolan hankesuunnitelmassa kiinteistön kustannusarvio oli 10,95 milj.€ (vuoden 2021 tasossa).

Nykyisen päiväkotikiinteistön purkutyön kustannus suunnitteluineen on noin 250 000 €.

Lisäksi tulee huomioida väistötila- ja muuttokustannukset.

Peruskorjaus VE3

Peruskorjauksen urakoinnin kustannusarvio on 2 100 000 €.

Rakennuttajan kustannukset (suunnittelu, rakennuttaminen, valvonta, kopiot, rakennuslupa) kustannusarvio on 200 000 €.

Lisäksi tulee huomioida väistötila- ja muuttokustannukset.

Aikataulu

Sivistysosasto kartoittaa akuutteja väistötiloja syksystä 2023 eteenpäin. Väistöaika olisi vaihtoehdoissa VE1 ja VE2 toteutusvaihtoehdoista riippuen joko puoli vuotta tai vuoden.

Uudisrakennuksen (VE3) toteutusaika on 4–5 vuotta, joten akuutin väistön ja uudisrakennuksen toteutuksen välissä, päiväkotitoimitus on joko nykyisissä tiloissa, jotka korjataan niin, että kiinteistössä voisi olla 3-7 vuotta. Tai hankitaan vuokrapaviljonki päiväkodille lyhempään tai pidempään käyttöön. Paviljonki voidaan hankkia myös niin, että Landängen daghem sijoitetaan tiloihin muutamaksi vuodeksi ja päiväkotirakennus siirretään myöhemmin jollekin uudelle asuinalueelle, esimerkiksi Massbyhyn, jossa päiväkotitarpeen ennakoidaan kasvavan. Ajatusta siirrosta ja jatkokäytöstä tukee se, että lyhytaikaiset vuokrasopimukset ovat aina suhteessa kalliimpia ja pidempi vuokra-aika voisi olla kunnalle tarkoituksenmukainen ratkaisu.

Esittelijä / Föredragande Vt. Tekninen johtaja / Tf. Teknisk direktör Siren Lari

Ehdotus / Förslag Tekninen valiokunta päättää, että asian valmistelua jatketaan vaihtoehtoon VE1 "Paviljonkipäiväkotitoimitus nykyiselle tontille" pohjalta. Tekninen valiokunta pyytää sivistysvaliokunnalta lausuntoa asiasta käyttäjän ja varhaiskasvatuksen järjestämisen näkökulmasta. Tekninen valiokunta päättää tämän jälkeen sivistysvaliokunnan lausunnon ja valmistelun pohjalta hankkeen käynnistämisestä.

Tekniska utskottet beslutar att beredningen av ärendet fortsätter utgående från ALT1 "Paviljongdaghem på den nuvarande tomten". Tekniska utskottet begär utlåtande i ärendet av bildningsutskottet i dess egenskap av daghemmets användare och anordnare av småbarnspedagogik. Tekniska utskottet beslutar därefter, utgående från bildningsutskottets utlåtande och beredningen, om inledandet av projektet.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Tekninen valiokunta hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Tekniska utskottet godkände enhälligt föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor

Sivistysvaliokunta / Bildningsutskottet 14.02.2023 § 20

Valmistelija / Beredare: Varhaiskasvatuspäällikkö / Chef för småbarnspedagogik Mervi Keski-Oja, mervi.keski-oja(at)sipoo.fi

Landsängensin päiväkodin kuntoa, tilannetta ja eri vaihtoehtoisia ratkaisuja on selvitetty. Tekninen valiokunta käsittelee kokouksessaan 24.1.2023 (§4) kolmea erilaista vaihtoehtoa tilanteen ratkaisemiseksi:

- VE 1 Paviljonkiratkaisut
- VE2 Uudisrakentamisen vaihtoehdot
- VE3 Peruskorjaus.

Näistä tekninen valiokunta totesi, että vaihtoehto, VE3 (päiväkodin täydellinen peruskorjaus), on kannattamaton kustannussyistä ja kohteeseen tarvittavan korjausasteen laajuuden vuoksi. Tekninen valiokunta päätti kokouksessa kahden muun vaihtoehtoon välillä, että asian

valmistelua jatketaan vaihtoehto VE1 pohjalta. Kuitenkin niin, että tekninen valiokunta pyytää sivistysvaliokunnalta lausuntoa käyttäjän ja varhaiskasvatuksen näkökulmasta. Sivistysvaliokunnan lausunnon ja aiemman valmistellun materiaalin pohjalta tekninen valiokunta tekee lopullisen päätöksen asiasta myöhemmin.

Esittelijä / Föredragande Sivistysjohtaja / Bildningsdirektör Pietinen Jukka

Ehdotus / Förslag Sivistysvaliokunta päättää antaa tekniselle valiokunnalle liitteen 1 mukaisen lausunnon.

Bildningsutskottet beslutar ge tekniska utskottet ett utlåtande i enlighet med bilaga 1.

Käsittely / Behandling Esittelijä ehdotti seuraavaa lisäystä lausuntoon:

Vuokrasopimuksen ehtojen on mahdollistettava sopimuksen siirto kolmannelle osapuolelle ja vuokratun paviljongin sijoittaminen toiseen paikkaan. Kunnalla pitää olla mahdollisuus myydä paviljonki pois sen lunastamisen jälkeen. Sivistysvaliokunta ottaa erikseen kantaa väistöratkaisuihin.

Sivistysvaliokunta kannatti yksimielisesti esittelijän lisäystä.

Muutettu ehdotus / Ändrat förslag

Sivistysvaliokunta päättää antaa tekniselle valiokunnalle muutetun liitteen 1 mukaisen lausunnon.

Bildningsutskottet beslutar ge tekniska utskottet ett utlåtande i enlighet med den ändrade bilagan 1.

Päätös / Beslut Sivistysvaliokunta hyväksyi yksimielisesti esittelijän muutetun ehdotuksen. Pykälä tarkastettiin välittömästi.

Bildningsutskottet godkände enhälligt föredragandens ändrade förslag. Paragrafen justerades omedelbart.

Liitteet / Bilagor

Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet 28.02.2023 § 24

1526/10.03.02.00/2022

Valmistelija / Beredare: Rakennuttajainsinööri / Husbyggnadsingenjör Jukka Haakana, jukka.haakana(at)sipoo.fi

Tekninen valiokunta on kokouksessaan 24.1.2023 päättänyt, että Landsänsängens dagehemin tilaratkaisu valmistelua jatketaan vaihtoehdon VE1 "Paviljonkipäiväkoti nykyiselle tontille" pohjalta. Tekninen valiokunta pyysi lisäksi sivistysvaliokunnalta lausuntoa asiasta käyttäjän ja varhaiskasvatuksen järjestämisen näkökulmasta. Sivistysvaliokunta on antanut kokouksessaan 14.2.2023 lausunnon (liite 1).

Sivistysvaliokunnan lausunnossa todetaan:

*Sivistysvaliokunta pitää parhaimpana vaihtoehtoratkaisuna VE1.
Paviljonkipäiväkoti nykyiselle tontille*

Edellä esitetyistä syistä sivistysvaliokunta pitää parhaimpana vaihtoratkaisuna vuokrattavan 4-ryhmäisen paviljonkipäiväkodin hankkimista Landsängens daghemin nykyiselle tontille. Nykyisen päiväkodin purkamisen ajaksi etsitään väistötilat vuodeksi.

Kevään aikana valmistuva palveluverkkosuunnitelma ottaa tarkemmin kantaa varhaiskasvatuksen pitkän aikavälin tarpeisiin. Paviljonkiratkaisu ei estä esim. tulevaisuudessa mahdollisen Söderkulla skolan yhteyteen rakennettavaa päiväkotirakennusta, koska vuokrapaviljonki voidaan siirtää toisen, kasvavan alueen tarpeisiin Sipoossa.

Vuokrasopimuksen ehtojen on mahdollistettava sopimuksen siirto kolmannelle osapuolelle ja vuokratun paviljongin sijoittaminen toiseen paikkaan. Kunnalla pitää olla mahdollisuus myydä paviljonki pois sen lunastamisen jälkeen. Sivistysvaliokunta ottaa erikseen kantaa väistöratkaisuihin.

Varsinaiseksi vuokra-ajaksi esitetään 10 vuotta ja optio 5 vuotta, jonka jälkeen tilaaja voisi lunastaa rakennuksen itselleen optiona, sekä pyydetään optiona siirtohinta, jos päiväkotia siirretään Sipoossa toiseen paikkaan. Näiden yhteenlaskettua summaa käytetään tarjousten vertailuperusteena.

Landsängens daghemin on suunniteltu toimivan paviljonkirakennuksessa elokuusta 2024 alkaen siihen saakka, kunnes yksikkö siirtyy pysyvään uudisrakennukseen. Linjaus pidemmän aikavälin sijoituksesta tehdään päivitetävänä olevaan palveluverkkosuunnitelmaan perustuen.

Esittelijä / Föredragande Vt. Tekninen johtaja / Tf. Teknisk direktör Siren Lari

Ehdotus / Förslag Tekninen valiokunta päättää käynnistää Landsängenin päiväkodin kiinteistöllä olevien rakennusten purkamisprosessin, kun päiväkotitoiminta kiinteistöissä on päättynyt.

Tekninen valiokunta esittää kunnanhallitukselle, että Landsängenin päiväkotiratkaisua edistetään pysyvän rakennuksen määräykset täyttävänä 4-ryhmäisenä paviljonkiratkaisuna 10 vuoden vuokra-ajalla ja viiden vuoden lisäoptiona. Lisäksi esitetään, että pyydetään optiona mahdollisuus lunastaa rakennus omaksi vuokrauksen 10+5 vuotta jälkeen ja siirtohintaoptio kattamaan siirto kunnan sisällä toiseen paikkaan.

Tekniska utskottet beslutar inleda en process för att riva byggnaderna på fastigheten Landsängens daghem när daghemsverksamheten i byggnaderna har upphört.

Tekniska utskottet föreslår kommunstyrelsen att Landsängens daghemslösning främjas som en paviljonglösning, som uppfyller kraven på en permanent byggnad. Byggnaden dimensioneras för 4 grupper, och hyrestiden för paviljongen är 10 år med en tilläggsoption på fem år. Dessutom föreslås att man begär en option på möjligheten att inlösa byggnaden efter hyrestiden 10+5 år samt en option på ett överföringspris som ska täcka överföringen av byggnaden till en annan plats i kommunen.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Tekninen valiokunta hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Tekniska utskottet godkände enhälligt föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - Sivistysvaliokunnan lausunto tekniselle valiokunnalle Landsängenin päiväkodin tilaratkaisusta

Liite Bilaga 2 - 20221111 Landsängens daghem vaihtoehtotarkastelu_17012023