

Lahden kaupunki, Sivistyslautakunta, 11.10.2022

§ 113

Launeen/Hennalan päiväkodin hankesuunnitelman hyväksyminen

4405/10.03.02.00/2021

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Rakennuttajapäällikkö, Leena Pirttilä, p. 050 65861

Päätös

Sivistyslautakunta esittää lausuntonaan Konserni- ja tilajaostolle, että päiväkotihankkeen jatkovalmistelua jatketaan Hennalan uudisrakennusvaihtoehdon VE2 pohjalta. Lautakunta toivoo, että Launeen päiväkodille mietitään uutta käyttötarkoitusta, ettei rakennus jäisi tyhjilleen.

Esittelijä

Vastuualuejohtaja, Lasten ja Nuorten kasvu Jämsén Virve

Päätösehdotus

Sivistyslautakunta esittää lausuntonaan Konserni- ja tilajaostolle, jatketaanko päiväkotihankkeen jatkovalmistelua Launeen päiväkodin perusparannusvaihtoehdon VE 1 vai Hennalan uudisrakennusvaihtoehdon VE2 pohjalta.

Käsittely

Merkittiin pöytäkirjaan, että lautakunnalle on toimitettu Hennalan päiväkodin henkilökunnan ja vanhempaintoimikunnan kannanotot hankesuunnitelmaan.

Perusteluosa

Syksyllä 2021 hyväksytyssä palveluverkkosuunnitelmassa Launeen päiväkotijäsen ja uusi Hennalan päiväkotijäsen on esitetty vaihtoehtoisina ratkaisuuina tulevalle päiväkodille,

joka korvaa nykyiset Launeen ja Hennalan päiväkodit. Lisäksi 4 esiopetusryhmää tulee toimimaan Länsiharjun koulun yhteydessä. Launeen päiväkoti toimii tällä hetkellä väistötiloissa ja Hennalan päiväkodin tilat ovat huonokuntoiset.

Tuleva päiväkoti on kaupunkitason päiväkoti, joka toimii laajennetulla aukioloajalla ma-pe 5-23. Päiväkotiin suunnitellaan tilat 8:lle lapsiryhmälle.

Mitoituksen lähtökohtana on 38 h päiväkodin henkilökuntaa, joiden lisäksi 2h siivouksen ja 3h keittiön henkilökuntaa sekä noin 140 lasta. Lisäksi päiväkodissa työskentelee harjoittelijoita ja opiskelijoita.

Hankesuunnitelmassa tutkitut vaihtoehdot ovat:

- VE1: Nykyisen Launeen päiväkotirakennuksen perusparannus
- VE2: Uudisrakennus Hennalaan

Vaihtoehdossa VE1 nykyiselle Launeen päiväkotirakennukselle tehtäisiin täydellinen perusparannus suojellun rakennuksen ominaispiirteitä kunnioittaen. Samalla tilat modernisoitaisiin mahdollisimman hyvin keväällä 2022 hyväksytyn Lahden päiväkotikonseptin periaatteiden mukaisiksi. Uudisrakennusvaihtoehtoon VE2 verrattuna vaihtoehdossa VE1 on enemmän käytäviä ja teknisiä tiloja suhteessa varsinaisiin päivähoitotiloihin johtuen vanhan rakennuksen luonteesta.

Rakennuksen tilojen mitoitusta ei voida optimoida kuten uudisrakennusvaihtoehdossa. Uudisrakennusvaihtoehto VE2 on toteutettavissa täysin keväällä hyväksytyn päiväkotikonseptin mukaisena.

Nykyinen Launeen päiväkoti sijaitsee vilkkaasti liikennöidyssä ympäristössä, mikä vuoksi päiväkoti on helposti saavutettavissa julkisilla kulkuvälineillä, mutta pihan käytössä tulee kiinnittää huomiota melun torjuntaan. Palveluverkon sekä Länsi-Harjun koulun yhteyteen tulevien esiopetusryhmien näkökulmasta Launeen perusparannusvaihtoehto VE1 ei palvele kasvavan Hennalan alueen tarpeita.

Vaihtoehdossa VE2 rakennettaisiin uusi päiväkotirakennus Hennalan kaupunginosaan eri paikkaan kuin nykyinen Hennalan päiväkotikoti. Vaihtoehtoon VE1 verrattuna sijainti on rauhallisempi. Palveluverkon sekä Länsi-Harjun koulun yhteyteen tulevien esiopetusryhmien näkökulmasta uudisrakennusvaihtoehto VE2 palvelee Hennalan kasvavan alueen tarpeita.

Perusparannusvaihtoehdossa VE1 rakentamisen riskit ovat uudisrakennusvaihtoehtoa VE2 suuremmat, mutta VE2:een sisältyy riski vanhan suojellun Launeen päiväkotirakennuksen jääminen tyhjilleen, koska kaupungilla ei ole rakennukselle muuta käyttöä.

Vaihtoehtojen rakentamiskustannukset on arvioitu olettaen, että uudisrakennusvaihtoehto VE2 toteutettaisiin pääosin puurakenteisena.

Tarkemmassa suunnitteluvaiheessa tehtävistä valinnoista riippuen on mahdollista, että rakennus on sprinklattava. Rakentamiskustannukset (alv. 0%) Haahtela-indeksin kustannustasossa 6/22 106,3 ovat:

- VE1: 6,41 M€
- VE2: 7,68 M€

Launeen päiväkotirakennuksesta on tehty kiinteistöarvio. Sen mukaan rakennuksen markkina-arvo on suuruusluokkaa 100 000 – 200 000 euroa.

Vaihtoehtojen vuokrat sisäisen vuokran periaatteilla arvioituna ovat

- VE1: 526 200 €/v., 43 850 €/kk, 23,61 €/m²/kk
- VE2: 540 600 €/v., 45 050 €/kk, 24,26 €/m²/kk

Vaihtoehtojen elinkaarikustannukset 30 vuoden ja 50 vuoden tarkastelujaksoilla ovat

- VE1: 10,8 M€ (30 v.) ja 12,6 M€ (50 v.)
- VE2: 10,8 M€ (30 v.) ja 12,0 M€ (50 v.)

Vaihtoehtojen Hiilidioksidipäästöt 30 vuoden ja 50 vuoden tarkastelujaksoilla ovat

- VE1: 1296 tCO₂e (30 v.) ja 1514 tCO₂e (50 v.)
- VE2: 1221 tCO₂e (30 v.) ja 1343 tCO₂e (50 v.)

Lisäksi arvioitiin hiilidioksidipäästöt ja elinkaarikustannukset Launeen päiväkotirakennukselle, jos se jäisi tyhjilleen, mutta suojeltuna rakennuksena sitä olisi kuitenkin ylläpidettävä. Arviot viiden ja kymmenen vuoden tarkastelujakson jälkeen ovat:

- elinkaarikustannukset 0,25 M€ (5v.), 1,88 M€ (10v.)
- hiilidioksidipäästöt 100 tCO₂e (5v.), 338 tCO₂e (10 v.)

Merkittävä ero hiilijalanjälki- ja kustannuskertymissä johtuu talotekniikan uusimistarpeesta viiden ja kymmenen vuoden välillä.

Toimintakustannukset ilman vuokratkustannuksia ovat molemmissa vaihtoehdoissa 1,6 M€ (alv. 0 %)

Hankkeen toteutusaikataulu on molemmissa vaihtoehdossa sama. Jos suunnittelu ja rakentaminen kilpailutetaan erikseen, hanke valmistuisi nopeimmillaan kesällä 2025.

Voidaan todeta, että uudisrakennusvaihtoehto VE 2 on toiminnallisista syistä parempi kuin perusparannus- vaihtoehto VE 1. Palveluverkon näkökulmasta Hennalan sijainti on parempi kuin Launeen ja uudisrakennus pystytään suunnittelemaan tilojen kannalta optimaaliseksi, kun taas perusparannusvaihtoehdossa joudutaan ottamaan huomioon vanhan rakennuksen asettamat reunaehdot. Rakentamisen riskit ovat perusparannusvaihtoehdossa uudisrakentamista suuremmat. Perusparannusvaihtoehto on investointikustannuksiltaan uudisrakennusvaihtoehtoa halvempi, mutta uudisrakennuksen paremman energiatehokkuuden vuoksi uudisrakennusvaihtoehto on elinkaarikustannuksiltaan joko samanarvoinen tai hieman halvempi kuin perusparannusvaihtoehto tarkastelujakson pituudesta riippuen. Hiilijalanjäljen osalta uudisrakennusvaihtoehto on perusparannusvaihtoehtoa parempi. Oleellinen riski uudisrakennusvaihtoehdossa on vanhan suojellun rakennuksen jääminen tyhjilleen. Jos vanhaa rakennusta joudutaan ylläpitämään vuosia ilman käyttöä, siitä aiheutuvat kustannukset ja hiilidioksidipäästöt mitätöivät uudisrakennusvaihtoehdon edullisuuden näiden tekijöiden suhteen. Jos vanha rakennus saataisiinkin myytyä, on odotettavissa oleva myyntihinta vaatimaton.

Vaikutusten ennakoarviointi:

Kuntalaisnäkökulmasta ja organisaation kannalta päiväkotia parantaa palveluiden laatua, kun huonokuntoisista ja väliaikaisista tiloista voidaan siirtyä uusiin tai uudistettuihin tiloihin. Sijainniltaan ja toiminnallisuudeltaan Hennalan uudisrakennusvaihtoehto on parempi. Ympäristönäkökulmasta vaihtoehdot ovat

hyvin lähellä toisiaan: perusparannusvaihtoehto on parempi kiertotalouden ja uudisrakennusvaihtoehto jonkin verran parempi hiilijalanjäljen osalta. Jos vanha päiväkotirakennus jää tyhjilleen muutamaksikin vuodeksi, vaihtoehdot ovat hiilijalanjäljen osalta käytännössä tasoissa, ja sen jälkeen perusparannusvaihtoehto muodostuu edullisemmaksi. Lisäksi mahdollisesti tyhjilleen jäävä vanha rakennus muodostaa ympäristöriskin jo itsessään mm. ilkvallan vuoksi. Myös talouden näkökulmasta vaihtoehdot ovat hyvin lähellä toisiaan: perusparannusvaihtoehto on investointikustannuksiltaan halvempi, kun taas uudisrakennusvaihtoehto on pidemmällä tarkastelujaksolla elinkaarikustannuksiltaan hieman edullisempi. Vanhan päiväkotirakennuksen jääminen tyhjilleen tekisi uudisrakennusvaihtoehdosta kalliimman.

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Toimenpiteet

Sivistyslautakunta: Konserni- ja tilajaosto 21.11.2022

Konserni- ja tilajaosto: ote Lahden Tilakeskus