Friitalan päiväkodin hankesuunnitelma

Sivistyslautakunta 15.10.2024 § 104

Valmistelija Sivistys- ja hyvinvointijohtaja Kimmo Vepsä
Varhaiskasvatuspäällikkö Maiju Oksanen

Valtuusto on 13.12.2021 § 90 määritellyt Talousarvio- ja taloussuunnitelman 2022–2024 yhteydessä sivistyslautakunnan alaisen peruskoulutuksen tulosalueen strategiseksi tavoitteeksi vuodelle 2022 päätöksen uudesta palveluverkosta.

Sivistyslautakunta teki 15.3.2022 § 35 selvityksen osalta seuraavia huomioita, jotka tulisi huomioida tulevassa palveluverkkosuunnitelmassa:

1. Varhaiskasvatuksen tulevien vuosien palvelutarpeeseen vaikuttaa syntyvyyden lisäksi palvelujen kysynnän muutokset sekä mahdolliset muutokset esiopetuksessa, perhevapaissa ja suhdeluvuissa. Palvelujen kysynnän arvioidaan kasvavan kaikissa ikäluokissa, mutta samalla syntyvyys laskee.

2. Varhaiskasvatuspalveluiden kapasiteettitarpeessa ei oleteta tapahtuvan nopeita muutoksia, koska varhaiskasvatuspalveluita käyttävien lasten osuus ikäluokasta tulee kasvamaan ja syntyvyys on lähtenyt hienoiseen nousuun. On myös luultavaa, että maahanmuutto tulee lisäämään palvelutarvetta.

3. Osa Ulvilan päiväkodeista vaatii laajaa perusparannusta ja on syytä pohtia yhden ison päiväkodin perustamista Friitalaan, kuin korjata vanhoja kiinteistöjä, joista osa perusrakenteeltaan ei vastaa nykyajan vaatimuksia.

4. Perusopetuksen osalta syntyvyyden laskun vaikutuksia tarkastellaan palveluverkkoon alueittain. Keskeistä on määritellä lyhyen ja keskipitkän aikavälin toimintaperiaatteet, joilla tilojen käyttö saadaan säilymään tehokkaana palvelutarpeen muuttuessa.

5. Palveluverkkotyötä tulee ohjata ajatus laadukkaasta ja tasa-arvoisesta koulusta, joka näyttäytyy mm. tilojen varustelussa, turvallisuudessa ja pedagogiikassa. Tasavertaisuutta tarkastellaan laajasti alueellisesti ja pyritään optimaaliseen opetusryhmien kokoon, tilojen tehokkaaseen (taloudelliseen) ja joustavien opetusjärjestelyjen toteutumiseen oppilaiden yksilölliset tuen tarpeet huomioiden. Käytettävissä olevat tilat tulee olla turvallisia, kasvua ja oppimista tukevia ja oikein mitoitettuja oppilasmääriin.

6. Palveluverkon toteuttamisessa tulee huomioida monipuolisesti lapsivaikutukset kaikissa ikäluokissa.

7. Palveluiden saatavuudella on myös vaikutuksia kunnan asukkaiden ja yritysten veto- ja pitovoimaan.

8. Uudishankkeissa ja muutostöissä huomioidaan opetussuunnitelman tavoitteet ja niitä tukevat oppimisympäristöratkaisut. Keskeistä on yhteistyö perusopetuksen ja varhaiskasvatuksen välillä. Esimerkiksi esiopetuksen sijoittumista alakouluihin on syytä joissain kohtia miettiä yhtenäisen opinpolun ja tilankäytön näkökulmasta.

9. Hallintoa tulee keskittää.

Ulvilan valtuusto (15.12.2023 § 70) hyväksyi joulukuussa 2023 varhaiskasvatuksen palveluverkkosuunnitelman. Lisäksi valtuusto totesi päätöksessään, että Friitalan uuden päiväkodin suunnittelun ja rakentamisen kanssa edetään valtuuston määrittelemän investointiohjelman kirjauksin.

Kaupunginjohtaja Mikko Löfbacka on nimennyt hankesuunnitelman laatimista varten hankesuunnitelmatyöryhmän (25.06.2024 § 32/2024). Työryhmään kuuluvat:

Tekninen johtaja Teemu Björninen
Sivistys- ja hyvinvointijohtaja Kimmo Vepsä
Talonrakennusinsinööri Harri Särkipaju
Varhaiskasvatuspäällikkö Maiju Oksanen
Friitalan koulun rehtori Nina Pälvilä

Kaupunginjohtaja Mikko Löfbacka toimii hankesuunnittelutyöryhmän puheenjohtajana

Esittelijä — Sivistys- ja hyvinvointijohtaja Vepsä Kimmo

Päätösehdotus — Sivistyslautakunta päättää

1. esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen valtuustolle Friitalan päiväkodin hankesuunnitelman hyväksymistä.

2. esittää, että kaupunginhallitus valitsee rahoitusmallin hankkeen toteuttamiseksi.

Päätös — Sivistyslautakunta päätti

1. esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen valtuustolle Friitalan päiväkodin hankesuunnitelman hyväksymistä.

2. esittää, että kaupunginhallitus valitsee rahoitusmallin hankkeen toteuttamiseksi.

Kaupunginhallitus 18.11.2024 § 268
317/10.03.02/2024

Valmistelija Kaupunginjohtaja Mikko Löfbacka, puh. 044 343 8250

Sivistyslautakunta on kokouksessaan 15.10.2024 § 104 päättänyt esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen valtuustolle Friitalan päiväkodin hankesuunnitelman hyväksymistä sekä esittää, että kaupunginhallitus valitsee rahoitusmallin hankkeen toteuttamiseksi.

Hanketyöryhmä on päätynyt esittämään päiväkodin hankkimista vuokrasopimuksella tai leasingrahoituksella. Rahoitusmallin perusteena on, että päiväkoti kytkeytyy ja osittain sen toiminnot ovat kytköksissä Friitalan kouluun. Em. rahoitusmallit mahdollistavat tilasta luopumisen tai jatkokäytön harkinnan esimerkiksi 10 vuoden kuluttua. Tällöin rakennus ei jäisi rasittamaan kaupungin tasetta ja taloutta, jos käyttötarvetta ei enää ole.

Hanketyöryhmä on tehnyt laajan kartoituksen vuokra- ja leasingmalleihin ja on käynyt myös tutustumassa em. rahoitusmalleilla toteutettuihin kohteisiin.

Kummassakin rahoitusmallissa kyse on ns. moduulirakenteisesta rakennuksesta. Kummassakaan rahoitusmallissa kiinteistön omistus ei ole sopimuskaudella kaupungilla. Vuokramallissa vuokranantaja (yleensä kiinteistön rakentaja) omistaa rakennuksen. Leasingmallissa leasingrahoittaja ostaa kiinteistön rakentajalta ja vuokraa sen edelleen käyttäjälle leasingvuokralla. Molemmin rahoitusvaihtoehdoin toteutettaviin kilpailutukseen voivat lähtökohtaisesti osallistua kaikki tilaelementtejä tai moduulirakenteisia rakennuksia toteuttavat toimittajat.

<u>Vuokramalli</u>
Vuokramallissa kilpailutetaan vuokrasopimus, ei varsinaista rakennusurakkaa. Vuokramallin etuna on, että investointi ei vaadi pääomapanostusta, vaan kunta maksaa vuokraa vain tilan käytöstä. Vuokramalli on joustava, kun tilojen käytöstä voidaan luopua sopimuksen päätyttyä. Sopimuksen päättymisen jälkeen tilojen käyttöä voidaan myös jatkaa, kun jo kilpailutusvaiheessa ehtona on optiovuodet sopimukseen. Yleensä vuokrasopimuksissa ei ole lunastusehtoa. Kiinteistöjen vuokrasopimuksissa on yleensä ns. indeksiehto, joka voi nostaa vuokrasopimuksen kustannuksia ennakoimattomasti sopimuskauden aikana. Kilpailutusvaiheessa voidaan myös kieltää indeksiehto. Käytännön esimerkkiä tämän vaikutuksesta kilpailutukseen ja vuokrakustannuksiin ei ole. Vuokramallin etuna on, että rakennuksen ylläpito- ja korjauskulut kuuluvat rakennuksen omistajalle.

<u>Leasingrahoitus</u>
Leasingrahoituksessa kilpailutetaan rakennus ja hankitaan leasingrahoittaja hankkeelle. Rakennusurakan kilpailuttamiseen voidaan sisällyttää takaisinostositoumus, joka lähentää leasingrahoitteista mallia vuokramallin kaltaiseksi siten, että leasingrahoituksen sopimuskauden jälkeen kaupungilla on mahdollisuus luopua rakennuksen käyttämisestä. Tällöin rakennuksen toimittaja lunastaa rakennuksen leasingrahoittajalta ennakkoon sovitulla jäännösarvolla. Kaupungilla on myös

mahdollisuus lunastaa rakennus omaksi sopimuskauden jälkeen leasingrahoittajalta em. jäännösarvolla. Leasingrahoitteisen mallin etuna voidaan nähdä kustannusten läpinäkyvyys. Rakennusurakan kilpailutuksen jälkeen tiedetään hinta rakennusurakalle. Leasingrahoituksen kustannukset ovat ennakkoon tiedossa. Leasingrahoitukseen voidaan valita tarkoituksenmukaisin korkovaihtoehto. Esim. kiinteää korkoa käytettäessä tiedetään kuukausihinta koko sopimuskaudelle. Leasingrahoitteisessa mallissa rakennuksen ylläpito ja korjauskustannukset kuuluvat kaupungille. Leasingrahoitteisen mallin riskinä voidaan nähdä rakennuksen toimittajan konkurssi sopimuskauden aikana, jolloin takaisinostositoumus voi raueta.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Löfbacka Mikko

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää esittää valtuustolle, että valtuusto päättää

- hyväksyä Friitalan päiväkodin hankesuunnitelman

- valitsee hankkeen rahoitusmalliksi leasingrahoituksen.

Päätös

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti esittää valtuustolle, että valtuusto päättää

- hyväksyä Friitalan päiväkodin hankesuunnitelman

- valitsee hankkeen rahoitusmalliksi leasingrahoituksen.

Nora Koskinen poistui tämän asian päätöksenteon jälkeen kello 15.37.

Kaupunginhallitus piti tämän asian päätöksenteon jälkeen tauon kello 15.37-15.51.