



LAUREA
AMMATTIKORKEAKOULU
Yhdessä enemmän

Toteutettavuustutkimus uudelle päiväkodille Kauniaisiin

Joonas Mäki-Valkama

2018 Laurea



Laurea-ammattikorkeakoulu

Toteutettavuustutkimus uudelle päiväkodille Kauniaisiin

Joonas Mäki-Valkama
Liiketalouden koulutusohjelma
Opinnäytetyö
Kesäkuu, 2018

Joonas Mäki-Valkama

Toteutettavuustutkimus uudelle päiväkodille Kauniaisiin

Vuosi	2018	Sivumäärä	36
-------	------	-----------	----

Tämän opinnäytetyön tavoitteena oli suorittaa toteutettavuustutkimus uudelle päiväkodille, joka on suunnitteilla Kauniaisiin. Työn toimeksiantajan toimii englanninkielistä päivähoitoa tarjoava The International Childcare & Education Centre Play'n'Learn Oy. Tutkimuksen tarkoituksena oli tuottaa aineistoa ja johtopäätöksiä päiväkodin tarpeellisuudesta ja kannattavuudesta toimeksiantajalle, Kauniaisten kaupungille ja rahoittajalle. Tutkimuksen tavoitteeksi voidaan myös nähdä tekijän henkilökohtainen tavoite kerätä kokemusta ja oppia kyseisestä alasta lisää.

Työssä käytettiin kirjallisia ja sähköisiä lähteitä, joiden pohjalta toteutettavuustutkimusta lähdettiin toteuttamaan. Kirjallisista lähteistä kerättiin tietoa tutkimuksen tekemisestä ja tutkimusmenetelmien käytöstä. Toteutettavuustutkimuksen ollessa Suomessa huonosti tunnettu käsite, ei siitä löytynyt kirjallisia lähteitä hirveästi, joten suurin osa toteutettavuustutkimusta koskevaa teoriaa on kerätty sähköisistä lähteistä.

Toteutettavuustutkimuksessa lähdettiin selvittämään Kauniaisten tarvetta uudelle päiväkodille. Tutkimuksessa kerättiin tilastotietoja Kauniaisten väestöstä ja sen ennustuksista. Olenainen osa oli myös haastatella kaupungin varhaiskasvatusjohtajaa, keneltä saatiin ratkaisevaa tietoa uuden päiväkodin kannalta. Osa tutkimusta oli selvittää uuden päiväkodin vuokramaksukyky, sillä hanke myydään rahoittajalle, jolle maksetaan pääomavuokraa rakennuksesta.

Toteutettavuustutkimuksen perusteella Kauniaisissa on kysyntää uudelle englanninkieliselle päiväkodille jo tällä hetkellä ja lähitulevaisuudessa. Pääomavuokran maksukyvyyn perusteella saatiin hankkeelle hinta, jolla sitä tarjotaan rahoittajalle. Toimeksiantajan arvion mukaan arvioitu hinta on hyvinkin mahdollinen, kun verrataan sitä edellisten hankkeiden myyntihintoihin.

Asiasanat: Toteutettavuustutkimus, päiväkotito, englanninkielinen, Kauniainen

Joonas Mäki-ValkamaJoonas Mäki-Valkama

Feasibility study for a new day-care centre to Kauniainen

Year 20182018

Pages

36

The purpose of this thesis was to make a feasibility study about a new children's day-care centre, which is planned to be constructed in Kauniainen. The thesis was commissioned by The International Childcare & Education Centre Play'n'Learn Oy. The company provides English-language day-care for children under 7 years old. The purpose of the feasibility study was to provide useful data and conclusions for the company, the council of Kauniainen and for the funder of this project. A personal objective for the author of this thesis is to gain personal experience and generally learn about the day-care industry.

In this thesis report the author used print and online sources, on which basis the feasibility study was carried out. Information about conducting research and the research tools that should be used was gathered from written sources. The feasibility study is not a well-known concept in Finland, so there weren't that many print sources about the subject in Finnish. For that reason, most sources about the feasibility study were from online sources.

The feasibility study began with an assessment of the city of Kauniainen's need for a new day care centre. In the research, the author collected statistics about the population of Kauniainen and estimates of future growth. One important part of the research was interviewing a director of early childhood education in Kauniainen. Information about Kauniainen's day-care situation from the director was crucial for the newly planned day-care centre. Part of the research was also to find out how much rent the new day-care centre would pay rent to a funder, because the whole project is meant to be sold to a funder, for which the company will pay absolute net rent.

Based on the concluded feasibility study there is a need for a new day-care centre in the city right now and in the near future. Based on the calculation of absolute net rent, the author calculated the initial asking price of the day-care centre, which will be used when project is offered to the funder. When compared to the costs of the company's previous day-care centre projects, the initial asking price seemed highly plausible.

Keywords: Feasibility study, day-care, english-speaking, Kauniainen

Sisällys

1	Johdanto	6
1.1	Aiheen rajausta	6
1.2	Tutkimusongelma ja tutkimuskysymykset	7
1.3	Tutkimusmenetelmät.....	7
1.3.1	Haastattelu.....	7
1.3.2	Tilastot.....	8
2	Toteutettavuustutkimus.....	9
3	Toimeksiantaja.....	10
4	Tutkimus vaihe.....	11
4.1	Toimeksiantajan haastattelu	11
4.2	Kauniaisten varhaiskasvatusjohtajan haastattelu	12
4.3	Kauniainen	12
4.3.1	Väestönrakenne	13
4.3.2	Ulkomaalaisten osuus.....	14
4.4	Kauniaisten varhaiskasvatus	14
4.4.1	Palveluseteli	15
4.4.2	Yksityisenhoidon tuki ja kuntalisä.....	15
4.4.3	Kauniaisten päiväkodit	16
4.4.4	Alle 7-vuotiaat.....	18
4.5	Kustannus menot julkisella ja yksityisellä sektorilla	19
5	Päiväkotit	20
5.1	Tontti	20
5.2	Päiväkodin suunnitelmat.....	21
6	Hankkeen hinta arvio	23
6.1	Lapsiryhmät.....	24
6.2	Päivähoitomaksu tulot	25
6.3	Päivähoitomaksuista maksettava pääomavuokran osuus.....	25
6.4	Rakennuksen hankinta-arvo tontti pääomitettuna	26
7	Johtopäätökset tutkimuksesta	26
8	Tutkimuksen reliabiliteetti ja validiteetti.....	28
	Lähteet	31
	Kuvat	33
	Taulukot	33
	Liitteet.....	34

1 Johdanto

Tässä opinnäytetyössä tehdään toteutettavuustutkimus uudelle päiväkotirakennukselle Kauniaisiin. Tutkimuksen toimeksiantajana toimii The International Childcare & Education Centre Play'n'Learn Oy. Toimeksiantaja on yksityistä englanninkielistä päiväkotihoidon tarjoava yhtiö. Toteutettavuustutkimuksessa lähdetään tarkastelemaan Kauniaisten tarvetta uudelle päiväkodille, tutustumalla tämän hetkiseen päiväkotihoidon tarjontaan ja mahdolliseen kysyntään, tällä hetkellä kunnassa, sekä lähitulevaisuudessa. Tutkimuksessa myös tutustutaan ulkomaalaisten osuuteen väestöstä ja englanninkielisen opetuksen tarjontaan Kauniaisisissa. Päiväkoti hanke on myös tarkoitus myydä rahoittajalle, jolle yhtiö maksaa pääomavuokraa tulevan toimitilan käytöstä.

Opinnäytteen tavoitteena on siis tuottaa toimeksiantajalle, Kauniaisille ja rahoittajalle tarpeellista tietoa siitä, onko suunniteltu päiväkoti realistisesti toteutettavissa. Tavoitteena on selvittää, kuinka paljon rahoittajalle pystytään maksamaan pääomavuokraa ja sen pohjalta lasketaan arvio hinnasta, millä projektia lähdetään tarjoamaan rahoittajalle. Kauniaisten kunnalle pyritään keräämään ja antamaan tarpeellista tietoa, joka edistää hankkeen käsittelyä kaupunginhallituksessa. Rahoittajalle pyritään myös antamaan alustavan hinta-arvion lisäksi, kuvaus päiväkodin kannattavuudesta arvioimalla uuden päiväkodin tarvetta, sekä kysyntää Kauniaisisissa.

Aluksi kerrotaan teoriaa tutkimuksessa käytetyistä menetelmistä ja esitellään opinnäytetyön toimeksiantaja. Tämän jälkeen siirrytään tutkimusvaiheeseen, missä esitetään aineiston keruu ja laskelmat tutkimusta varten. Tutkimusvaiheen jälkeen tulee johtopäätös osio, missä tehdään johtopäätökset kerätyn materiaalin ja tulosten perusteelta. Lopuksi arvioidaan vielä tutkimuksen reliabiliteettia ja validiteettia.

1.1 Aiheen rajaus

Tutkimuksessa keskitytään Kauniaisten kaupunkiin ja juuri sen tarpeisiin, joten tutkimuksesta jätetään pois spekulatiot Espoon ja muun lähialueen mahdollisista vaikuttavista tekijöistä. Tutkimuksessa ei myöskään käydä läpi päivähoitoon tai päiväkodin rakentamiseen liittyvää lain säädäntöä tai muita laillisia käsitteitä. Yhtiö käyttää hankkeissaan samaa arkkitehtia ja rakennusyhtiötä, joten suunnitelmat päiväkotia varten saadaan ja on jo saatu heiltä.

Kun lasketaan pääomavuokran maksukykyä, lähdetään siitä oletuksesta, että päiväkodin suunniteltu lapsi määrä toteutuu ja maksukyky lasketaan koko vuodelta, lähtemättä spekuloidaan mahdollisista tapauksista, joissa lapsi ei olekaan hoidossa täyttä kalenterivuotta. Pääomavuokran kautta laskettava hinta projektille on arvio, millä hanketta lähdetään tarjoamaan rahoittajalle. Toimeksiantajan kanssa myös katsottiin, ettei osaa tiedoista kannata tuoda

julkisuuteen, joten hankkeen hinta-arviota ei lähdetä avaamaan tonttihinnan, rakennuskustannusten, rakennuttajapalkkion ja muiden kulujen osalta.

1.2 Tutkimusongelma ja tutkimuskysymykset

Opinnäytteen tutkimusongelmana on ottaa selvää, onko uusi päiväkotitoimahallin mahdollista toteuttaa Kauniaisiin. Tutkimuskysymykset millä tutkimusongelmaa lähdetään selvittämään: ”Onko Kauniaisten kaupungissa tarvetta englanninkieliselle päiväkodille?” ja ”Millä hinnalla hanketta lähdetään tarjoamaan rahoittajalle?”.

Jotta kysymyksiin saadaan vastaukset, tulee tutkimuksessa tutustua Kauniaisten päiväkotitoiminnan tarjonnan tilanteeseen perin pohjin ja selvittää mitä tulevaisuudessa voidaan odottaa. Hintaa laskettaessa käytetään hyväksi tietoja toimeksiantajan muiden päiväkotien pääomavuokran tasosta.

1.3 Tutkimusmenetelmät

Tutkimuksessa käytetty kvalitatiivinen tutkimus tarkoittaa laadullista tutkimusta. Kvalitatiivinen tutkimus kertoo siitä, miten tutkimus sujui ja mitä kaikkea tutkimuksen aikana tehtiin. Luonteeltaan tutkimus on kokonaisvaltaista tiedon hankintaa ja tutkimuksen aineisto kerätään pääasiassa todellisissa tai luonnollisissa tilanteissa. Lähtökohtana ei ole teorian testaaminen, vaan pikemminkin tutkimusaineiston monipuolinen ja yksityiskohtainen tarkastelu. Tutkimuksen kulku on joustava ja tutkimussuunnitelma muokkautuu projektin edetessä. Kvalitatiivisessa tutkimuksessa usein käytetään haastattelua, havainnointia ja dokumenttien tulkintaa tutkimusta tehdessä. (Hirsijärvi ym. 2013, 161-164)

Laadullisessa tutkimuksessa nähdään tärkeäksi vuorovaikutus ihmisten kanssa. Haastattelu tilanteessa haastattelija tekee havainnoita haastattelu tilanteesta, haastateltavan antamien vastauksien lisäksi. Tutkimuksessa haastateltavat tai havainnoitavat valitaan tarkasti tutkimuksen edellytyksien mukaisesti. Jokainen tilanne on ainutlaatuinen ja tutkimuksessa kerättävää aineistoa tulee tulkita ainutlaatuisena. (Hirsijärvi ym. 2013, 164)

Tutkimuksessa käytetään tutkimusmenetelmänä lähinnä haastattelua ja olemassa olevien tilastojen tulkintaa. Lähteinä käytetään liikeloudellisia julkaisuja, niin kirjallisia kuin myös sähköisiä. Toimeksiantajat ovat olleet mukana työn joka vaiheessa ja heidän toiveitaan, sekä ohjeistuksia on pyritty noudattamaan tutkimuksessa.

1.3.1 Haastattelu

Kun tehdään kvalitatiivista tutkimusta, on haastattelu yleensä tutkimuksen päämenetelmä hankkia tietoa. Haastattelu on menetelmänä joustava, mikä on sen suurimpia etuja, kun verrataan sitä toisiin tiedonkeruumenetelmiin. Haastattelija voi ohjata haastattelu tilannetta parhaan näkökulmansa mukaisesti tilanteesta riippuen. Myös haastateltavien vastauksia

voidaan tulkita laajemmin, kun haastattelija on kanssakäymisessä haastateltavan kanssa. Haastattelu valitaan useasti, jos halutaan saada aiheesta syventävää tietoa tai selvittää saatuja vastauksia haastateltavalta. Haastattelussa haastateltava myös pääsee kertomaan vapaammin itseään koskevista asioista. (Hirsijärvi ym. 2013, 205)

Haastattelun huonoja puolia on useasti haastattelujen kesto, niihin valmistautuminen, mahdolliset virhelähteet ja luotettavuus. Haastattelu tilanteet yleensä kestävät hyvän ajan ja jos haastattelu tilanne kestäisi vain hetken, voidaan miettiä haastattelun tarpeellisuutta kyseisessä tilanteessa. Haastattelu tilannetta varten täytyy valmistautua hyvin, haastattelijan täytyy tehdä pohjatyötä ja valmistautua haastattelijan rooliin aisan edellyttämällä tavalla. Kun ollaan haastattelu tilanteessa, saattaa haastattelija ymmärtää haastateltavan vastauksen väärin tai haastateltava ei ymmärtänyt kysymystä. Tämä johtaa virheellisiin tietoihin, haastattelu tilanne saattaa olla myös epämiellyttävä tilanne haastateltavalle, mikä voi vaikuttaa hänen antamiinsa vastauksiin. (Hirsijärvi ym. 2013, 206)

Tutkimushaastattelu jaetaan kolmeen eri ryhmään, niiden luonteen perusteella. Strukturoitu haastattelu on haastattelun tyypeistä tiukin, siinä käydään lomakkeesta löytyvät kysymykset järjestyksessä läpi. Teemahaastattelussa haastattelun aihe on päätetty, mutta kysymyksillä ei ole tarkkaa muotoa tai järjestystä. Avoin haastattelu on luonteeltaan keskustelua aiheesta, missä ei ole tiettyä haastattelu runkoa. Haastatteluista strukturoitu haastattelu on haastattelijan puolesta helpoin, kun taas avoin haastattelu vaatii taitoa haastattelijana. (Hirsijärvi ym. 2013, 207-210)

Tässä tutkimuksessa käytetään lähinnä avointa haastattelua ja teemahaastattelua. Projektin aikana käytiin useita avoimia haastatteluja toimeksiantajan kanssa, sekä keskustelua sähköpostitse ja puhelimitse. Varhaiskasvatus johtajan haastattelut hoidettiin avoimella haastattelulla ja puolistrukturoidulla teemahaastattelulla sähköpostitse, sekä puhelimitse.

1.3.2 Tilastot

Tilastoja käyttäessä, tutkimuksen tekijän on hyvä muistaa, että tilastoihin luotettavuuteen on suhtauduttava kriittisesti. Tilastojen rajoitukset tulee tarkistaa ja ottaa selvää niissä esiintyvistä tunnusluvuista, erikoistermeistä sekä symboleista. Tilastotietoja on yleensä tarpeellista muokata eri tavoin, jotta se on käyttökelpoista tutkimuksessa. Jotta tiedot olisivat vertailukelpoisia, täytyy niitä normittaa ja yhdistellä tutkimusta varten. Valmiita tilastoja voidaan käyttää tutkimuksessa, niiden sisällön selittämiseen ja tulkintaan. (Hirsijärvi ym. 2013, 186-190)

Tutkimuksessa käytetyt tilastot ovat pääasiassa tilastokeskuksen tuottamia tilastoja. Tilastokeskus on vuonna 1865 perustettu suomalainen viranomaisorganisaatio. Tilastokeskus tuottaa suurimman osan Suomen virallisista tilastoista. Tilastokeskus on yhteistyössä muiden valtion

viranomaisten kanssa ja he tuottavat yhteiskuntaa kuvaavia luotettavia tilastoja ja aineistoja. Tilastojen laadunhallinnassa käytetään Euroopan tilastojen käytäntesäännöstöä. Käytännesäännöstö koskee tilastoja tekevien riippumattomuutta ja vastuuvollisuutta tilastoja tehdessä. Käytännesäännöt myös määrittelevät julkaistavan tiedon ja käytettyjen prosessien laatuvaatimukset. Myös Suomen virallisen tilaston laatukriteerit ohjaavat tilastokeskuksen tilastojen luontia. Suomen virallisissa tilastoissa on sitouduttu yhteisiin laatutavoitteisiin ja laadun tarkistamistapoihin. (Tilastokeskus. 2017)

2 Toteutettavuustutkimus

Toteutettavuustutkimus tulee englanninkielisestä sanasta feasibility study. Suomessa harvemmin kuultu sana tarkoittaa nimensä mukaisesti tutkimusta, jossa selvitetään, onko jokin asia realistisesti toteutettavissa. Toteutettavuustutkimuksessa tarkastellaan hanketta eri näkökulmista, tutustuen mahdollisiin tekijöihin, jotka vaikuttavat hankkeen kannattavuuteen. Toteutettavuustutkimus tehdään ennen kuin hankkeeseen sijoitetaan rahaa ja aikaa. Yhtiö saa tutkimuksella kysymyksen vastaukseen: Onko idea kannattava, toimiva, tarpeellinen ja onko se toteutettavissa. (Investopedia. 2017)

Toteutettavuustutkimus tarjoaa kolmannen osapuolen puolueettoman näkemyksen kohde projektista. Tutkimuksessa selvitetään markkina alueen kilpailu ja kysyntä projektille. Toteutettavuustutkimuksen sisältö saattaa vaihdella paljonkin, riippuen tutkimuksen kohteesta. Tehdäänkö toteutettavuustutkimus esimerkiksi, vaikka tuotteesta, liikeideasta, palvelusta tai yhtiöstä. Tutkimuksen aiheesta riippumatta, nähdään pätevään toteutettavuustutkimukseen kuuluvaksi: Kuvaus aiheen toimialasta, analyysi tämän hetkistä markkinoista, kilpailu, tulevaisuuden odotukset, potentiaaliset asiakkaat ja liiketoiminnan tulot. Hyvän toteutettavuustutkimuksen pitäisi pystyä kertomaan on suunniteltu palvelu kilpailullinen kohdealueelle ja onko sille kysyntää. Täytyy kuitenkin muistaa, että kilpailullinen projekti ei ole aina tarpeellinen ja tarpeellinen projekti ei ole aina kilpailullinen (Rupert. 2014)

Päämarkkina-alueen määrittäminen realistisesti on tärkeää, sillä jos se arvioidaan yläkanttiin, saattaa se johtaa projektin ylimitoitukseen verrattuna alueen kysyntään. Jos markkina-alue mitoitetaan alakanttiin, saattaa se vastaavasti johtaa projektin liian pieneen mitoitukseen, jolloin se ei vastaa mahdollista kysyntää. Tärkeää on myös tutustua kohdealueen väestön ja ekonomisiin trendeihin. Väestö ja potentiaalisten asiakkaitten määrä määrittävät loppupeleissä, minkä kokoluokan palvelun alueelle on kannattavaa perustaa. Alueen muu liiketoiminta, kilpailevan liiketoiminnan lisäksi voi vaikuttaa projektin menestymiseen alueella. Muut liiketoiminnat voivat tuoda lisää asiakkaita tai siirtää potentiaalisia asiakkaita muualle. Jos projektin tuleva sijainti on tiedossa valmiiksi, kannattaa alueeseen tutustua ja miettiä sen merkitystä projektin menestymisen kannalta. (Rupert. 2014)

Tässä tutkimuksessa keskitytään selvittämään uuden päiväkodin tarpeellisuuteen Kauniaisissa, tutustumalla kaupungin päiväkotitarjontaan, potentiaalisten asiakkaitten määrään, englanninkielisen opetuksen tarpeellisuuteen ja kaupungin suunnitelmiin varhaiskasvatuksen osalta. Tutkimuksessa myös tehdään alustava tutkimus, millä hinnalla projektia lähdetään tarjoamaan rahoittajalle.

3 Toimeksiantaja

Opinnäytteen toimeksi antajana toimii The International Childcare & Education Centre Play'n'Learn Oy. Yhtiö on toiminut vuodesta 1989 lähtien ja yhtiö tarjoaa englanninkielistä päiväkotihoidtoa Suomessa. Yhtiö toimii tällä hetkellä kahdeksassa koulutoimipisteessä pääkaupunkiseudulla, toimipisteet tarjoavat hoitotilat noin 500 lapselle. Viisi yhtiön päiväkodeista löytyy Helsingistä, Espoossa on kaksi päiväkotia ja yksi päiväkotia sijaitsee Inkoon alueella. Tällä hetkellä Espooseen Suur-Leppävaaran alueelle on rakentumassa yksi uusi päiväkotia, joka valmistuu vuoden 2017 loppuun mennessä. Henkilökuntaa yhtiön päiväkodeissa on noin 85 kokaikaista työntekijää. Yhtiön päiväkodeissa on tällä hetkellä hoidossa yli 40 eri maan kansalaisuuksia. Yhtiön liikevaihto on noin 5 miljoonaa euroa vuodessa, osinkoa ei ole jaettu, koska yhtiö on voittoa tavoittelematon osakeyhtiö. Yhtiön johdossa ovat omistajat Mikko ja Sharon Auri, kehitysjohtaja Harri Olander. Opetuskielenä päiväkodeissa käytetään englantia, mutta lapsia tuetaan myös heidän omalla äidinkielellään.



Kuva 1. Yhtiön logo

Yhtiö myös tarjoaa henkilökunnalleen NVQ-koulutusohjelmaa, 20 vuoden kokemuksella. Tutkintoa kutsutaan EYE eli Early Years Educators. Englannin Pearson Edexcel'n toimii koulutuksen valvojana. Kyseisen tutkinnot suorittaneet saavat pätevyyden lähihoitajiksi päivähoitoalalle. Yhtiö on myös mukana EU:n rahoittamassa tutkimusprojekti Erasmus:ssa Sana on lyhenne sanoista European Region Action Scheme for the Mobility of University Students. Projektin tarkoituksena tutkia lapsen asennoitumista sekä sopeutumista kaksikieliseen päiväkotiin. Projektissa on mukana useampi päiväkotia eri Euroopan valtioista, "ICEC" ollessa ainut osallistuja Suomesta. (Auri 2018)

”ICEC” on järjestänyt Kiinassa koulutus jaluentotilaisuuksia varhaiskasvatuksesta Pekingissä ja Tianjinissa. Hankkeen tarkoituksena on tukea kiinalaisen päivähoitoalan koulutusta yhdessä suomalaisten ja kiinalaisten yliopistojen kanssa. Yhtiö on käynyt keskusteluja Opetushallituksen kanssa osallistumisesta valtion vetämään koulutusvientiprojektiin, joka tunnetaan nimeltään Education Finland. Aikomuksena on myös perustaa Kiinaan suomalaista varhaiskasvatuskoulutusvientiä edistävä yhteisyritys paikallisten yhteistyökumppanien kanssa. (Auri 2018)

The ICEC toimii varhaiskasvatus alalla. Varhaiskasvatuksen tarkoituksena on tukea lapsen kasvua, kehittymistä, oppimista ja edistää hyvinvointia. Varhaiskasvatusta järjestetään päiväkodeissa, perhepäivähoidossa ja muina tapoina, kuten esimerkiksi kerhotoimintana. Vanhemmillä on oikeus päättää osallistuvatko heidän lapsensa varhaiskasvatukseen, mutta jokaisella alle 7-vuotiaalla on kuitenkin oikeus saada varhaiskasvatusta. Varhaiskasvatus ei ole pakollinen, mutta osallistuminen esiopetukseen ennen kouluikää tuli pakolliseksi vuonna 2015. Opetushallitus laatii valtakunnalliset varhaiskasvatussuunnitelmat, joita noudatetaan päiväkodeissa. Päiväkodit laativat vielä jokaiselle lapselle henkilökohtaisen varhaiskasvatussuunnitelman. (Opetushallitus. 2018)

4 Tutkimus vaihe

Tutkimuksessa lähdettiin liikkeelle toimeksiantajan haastattelulla, jossa selvitettiin tutkimuksen lähtökohdat ja tavoitteet. Kauniaisten varhaiskasvatusjohtajaa haastateltiin myös ja häneltä kerättiin tietoja Kauniaisten varhaiskasvatuksen tilanteesta. Kauniaisten kaupungista ja sen väestöstä kerättiin tilastoja eri tilastopalveluista. Lopussa käydään läpi päiväkodin suunnitelmat ja lasketaan pääomavuokran maksukyvyyn kautta hinta projektille, millä sitä lähdetään tarjoamaan sijoittajalle

4.1 Toimeksiantajan haastattelu

Toimeksiantajan haastatteluissa oli tarkoituksena perehtyä päiväkotiprojektiin ja ylipäänsä koko toiminnan yleiskuvaan. Projektin aikana haastatteluja käytiin useaan otteeseen yhtiön kehitysjohtaja Harri Olanderin ja hallituksen puheenjohtaja Mikko Aurin kanssa. Haastattelut olivat pääasiassa vapaamuotoisia haastatteluja, joihin ei valmisteltu valmiita kysymyksiä. Haastatteluissa oli kuitenkin tietty aihe eri kerroilla. Haastattelut käytiin pääasiassa Kauniassissa yhden toimeksiantajan kotona tai sitten julkisilla tapaamispaikoilla. Projektin aikana käytiin runsaasti myös keskusteluja sähköpostitse, sekä puhelimitse. Haastattelujen lisäksi toimeksiantajien kanssa tehtiin tiivistä yhteistyötä koko tutkimuksen ajan. Toimeksiantajat opastivat tutkimuksen tekemisessä, mahdollistivat muiden henkilöiden haastattelut ja hankkivat tarpeelliset tiedot laskutoimituksia varten.

4.2 Kauniaisten varhaiskasvatusjohtajan haastattelu

Tutustuessa Kauniaisten päiväkotitilanteeseen, olennainen osa tutkimusta oli haastatella kaupungin varhaiskasvatusjohtaja Annika Hiitolaa. Varhaiskasvatusjohtajan vastuu alueeseen kuuluu kaupungin päivähoidon hallinnointi ja osallistuminen hoito- ja kasvatustyöhön. Varhaiskasvatusjohtajan vastuulla on myös kaupungin päivähoidon strateginen ja pedagoginen johtaminen. Haastattelun tarkoituksena oli kartoittaa Kauniaisten tämän hetkisen päivähoidon tarjonnan tilannetta, selvittää mahdollisten jonojen tilanne päiväkoteihin, ottaa selvää Kauniaisten esiopetuksen tilanteesta ja kysyä kaupungin mahdollisista suunnitelmista, koskien varhaiskasvatusta. Myös Hiitolan omia näkemyksiä eri aiheista selvitettiin.

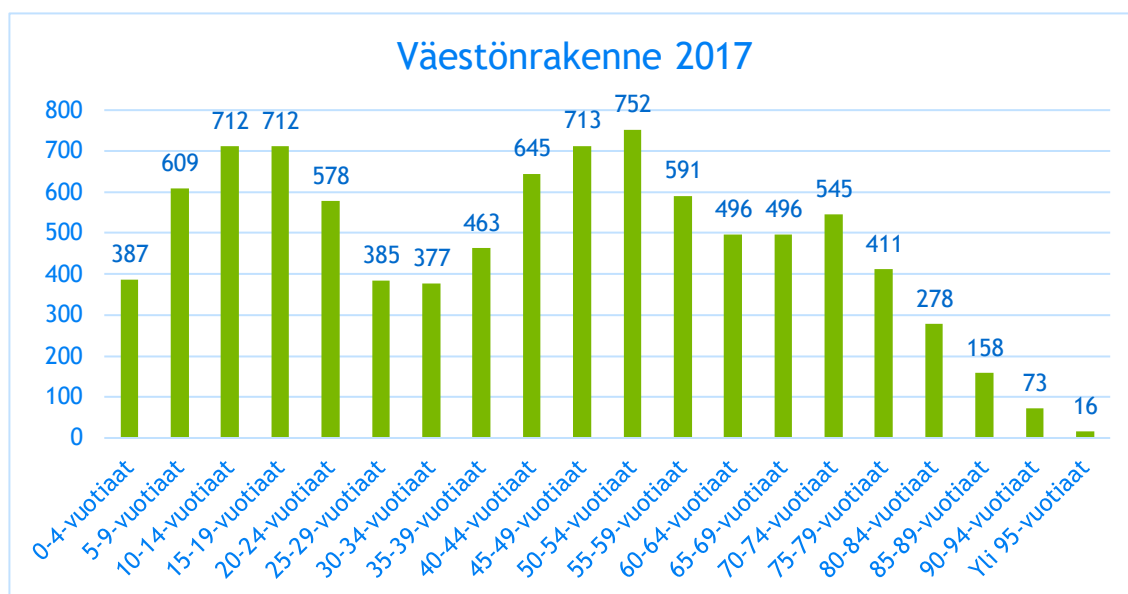
Haastattelut hoidettiin sähköpostitse, puhelimitse ja tapaamalla haastateltava Kauniaisten kaupungintalolla, yhdessä toimeksiantajan kanssa. Sähköpostitse ja puhelimitse selvitettiin Kauniaisten yleistietoja koskien päivähoitoa muutamalla suuntaa antavalla kysymyksellä. Haastattelu kaupungintalolla hoidettiin pääasiassa vapaamuotoisena, jossa kysymyksiä esitettiin puolin ja toisin hanketta koskien. Haastatteluista kirjattiin ylös kaikki tarpeelliset tiedot.

4.3 Kauniainen

Kauniainen on ollut kaupunkina osa uudenmaanaluetta vuodesta 1972 lähtien, kun se sai kaupunkioikeudet. Kauniaisten juuret kuitenkin yltävät vuoteen 1906 asti, jolloin alueelle alettiin rakentaa huvilaesikaupunkia. Ennen kuin Kauniainen sai kaupunkioikeudet, oli alue asukkaiden perustaman osakeyhtiön itsehallintoalue. Alueella asui alun perin suurimmaksi osaksi ruotsinkielisiä ja aluetta kutsuttiin sen ruotsinkielisellä nimellä Grankulla. Kauniainen tuli alueen nimeksi virallisesti vuonna 1949. Perinteitään kunnioittaen Kauniainen on pyrkinyt säilyttämään alueen luonteen huvilakaupunkina, jossa luonto on asukkaiden lähettyvillä ja suurin osa alueen taloista on niin sanottuja pientaloja. (Kauniainen 2018)

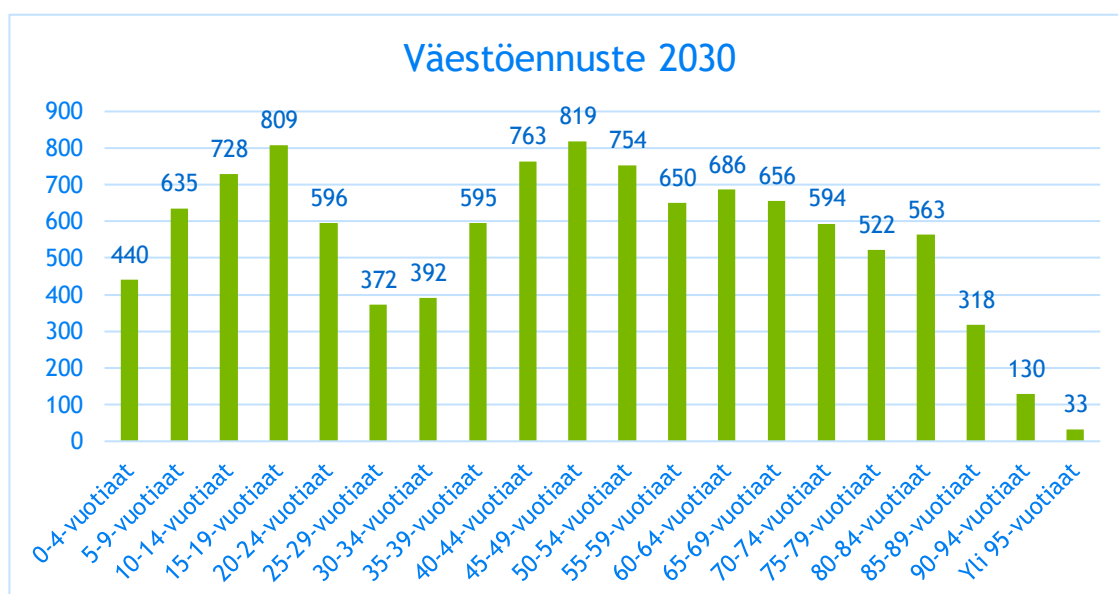
Uudisrakentamisessa otetaan huomioon kaupungin huvilakaupunki identiteetti, ympäristöarvot sekä Kauniaisten perinteet. Kauniainen on ihmisläheinen ja kulttuuriperintöä kunnioittava kaupunki, joka suuntaa kohti tulevaisuutta. Kaupungille on tärkeää yleinen viihtyvyys ja asukkaiden hyvinvointi. Tähän pyritään pitämällä kaupunki luonnonläheisenä ja palveluiden tarjontaa molemmilla kotimaisilla kielillä. Helsingin seudun MAL-sopimuksen tavoitteena on rakennuttaa Kauniaisiin 288 asuntoa aikavälillä 2017-2020, eli 72 asuntoa vuosittain. Tällä hetkellä Kauniaisten koivuhoviin on rakenteilla useampi kerrostalo, joiden odotetaan houkuttelevan lisää lapsiperheitä kaupunkiin. (Kauniainen 2018)

4.3.1 Väestönrakenne



Taulukko 1. Väestönrakenne

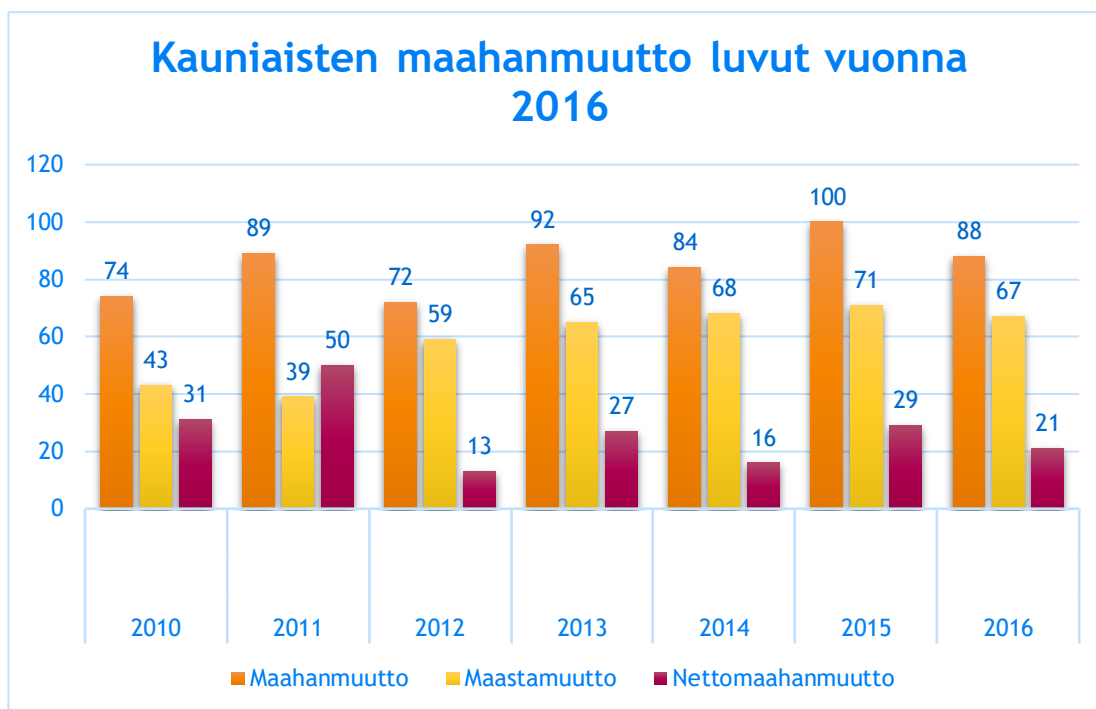
Kauniaisten asukasluku on vuoden 2017 lopulla noin 9397 henkeä. Asukasluku on kasvanut vuodesta 2010 lähtien noin 150 asukkaalla keskimäärin vuodessa. Vuonna 2010 asukasluku oli noin 8617 henkeä, eli asukasluku on kasvanut seitsemässä vuodessa noin 800 asukkaalla. Tilastokeskukselta saaduista tilastoista muodostetusta kuvaajasta voidaan nähdä Kauniaisten väestönrakenne. Kauniaisten väestönrakenne on eläkeläisvoittoinen, kuten moni muukin kunta Suomessa. Suurin hävikki voidaan huomata 20-34 vuotiaissa, mikä todennäköisesti johtuu suurimmaksi osaksi nuorten aikuisten lähdöstä opiskelun perässä muihin paikkakuntiin.



Taulukko 2. Väestöennuste

Kauniaisten väestöennustuksessa ei odoteta suuria muutoksia väestörakenteeseen. Suurin muutos on yli 60-vuotiaiden osuuden kasvu Kauniaisten väestöstä. Kauniaisten asukasluvun odotetaan nousevan noin 110055 asukkaaseen vuoteen 2030 mennessä. Tämä tarkoittaisi, että Kauniaisten asukasluvun tulisi kasvaa keskimäärin vuodessa noin 128 asukkaalla. Ottaen huomioon, että Kauniaisten asukasluku on kasvanut viime vuosina keskimäärin 150 henkilöllä, saattaa ennustus olla hyvinkin paikkansa pitävä.

4.3.2 Ulkomaalaisten osuus



Taulukko 3. Maahanmuutto

Kauniaisten kuntaan muuttaa ulkomailta tilastokeskuksen mukaan noin 85 henkeä vuodessa. Kauniaisista ulkomaille muuttaa noin 59 henkeä vuosittain. Eli netto maahanmuutto on noin 26 henkilöä vuodessa. Tämä siis tarkoittaa, että Kauniaisten ulkomaalaisten osuus väestöstä kasvaa vuosi vuodelta. Tällä hetkellä Kauniaisissa ulkomaalaisia on noin 600 henkeä. Ulkomaalaisten osuuden kasvaessa Kauniaisissa, lisääntyy myös heidän tarvitsemien palveluiden kysyntä myös. Muun muassa Yle, Savon Sanomat ja Helsingin Sanomat ovat uutisoineet englanninkielisen päiväkotihoidon kysynnän kasvusta ja tarjonnan puutteesta, etenkin pääkaupunkiseudulla, jonne suurin osa maahanmuuttajista asettuu aloilleen.

4.4 Kauniaisten varhaiskasvatus

Kauniaisissa on tällä hetkellä 10 päiväkotia, jotka tarjoavat yhteensä 486 hoitopaikkaa lapsille. Kunnallisia päiväkoteja on seitsemän kappaletta, ostopalvelu päiväkoteja 2 ja yksi yksityinen päiväkotia. Englanninkielistä opetusta tarjotaan yhdessä päiväkodissa, joskaan sekään ei ole täysin englanninkielinenä, vaan se tarjoaa lähinnä englannin kielikylpyä. Kauniaisten

Koivuhoviin on tulossa uuden kerrostaloyhtiön yhteyteen päiväkoti. Mutta sijaintinsa puolesta, Kauniaisten varhaiskasvatusjohtaja luulee suurimman osan kyseisen päiväkodin asiakkaista tulevan Espoon puolelta. Koivuhovi on sijainniltaan sen verran kaukana, ettei todennäköisesti Kauniaisten asukkaat tule käyttämään sen palveluja. (Hiitola. 2017)

Kauniaisten päiväkoteihin on tällä hetkellä jonossa noin 64 lasta, suurin osa heistä on espoolaisia. Jonossa olevista 10 on muuttamassa Kauniaisiin. Tämän hetkisellä päiväkoti tarjonnalla Kauniainen on onnistunut hyvin täyttämään laissa edellytettävän esiopetuslain. Uudessa esiopetuslaissa määrätään, että lasten tulee osallistua kunnan sertifioimaan esiopetukseen ennen peruskoulun alkua. Jatkossa, jos Kauniaisten lasten osuus väestöstä nousee, saattaa kyseinen laki aiheuttaa ongelmia nykyisellä päiväkotitarjonnalla. (Hiitola. 2017)

Kauniaisten kaupungilla on valtuuston aiemmalla päätöksellä ollut tarkoituksena kasvattaa yksityisen sektorin osuutta päiväkotitarjonnassaan. Lähivuosina julkiselta puolelta aiotaan vähentää noin 90 hoitopaikkaa johtuen kaavallisista ja rakennusteknisistä syistä. Kyseiset 90 hoitopaikkaa olisi suunnitelmien mukaan tarkoituksena korvata yksityisellä tarjonnalla. Kunnalla on myös ollut tarkoituksena lisätä päiväkotihoidon tarjoajien määrää tulevaisuudessa. Nykyinen ostopalveluna tarjottu yksityinen päivähoito on myös ollut tarkoituksena korvata palvelusetelillä. (Hiitola. 2017)

4.4.1 Palveluseteli

Palvelusetelillä kunnan asukkaat voivat hankkia tarvitsemiaan terveys- ja sosiaalipalveluita yksityisiltä palvelun tuottajilta. Kunta päättää itse, mihin palveluihin palveluseteliä voidaan käyttää ja ylipäätään käytetäänkö palveluseteliä kunnassa. Kuka tahansa voi saada palvelusetelin, kunhan kunnallisen sosiaali- ja terveydenhuollon edustaja näkee setelin tarpeelliseksi. Palveluseteli kattaa kaikki kustannukset palveluista, jotka kuuluvat lain mukaan asiakkaalle maksuttomiksi. (Sosiaali- ja terveysministeriö. 2017)

Yksityinen palvelun tuottoja voi tulla hyväksytyksi palveluseteli ohjelmaan, jos se täyttää laissa määrätyt asetukset terveydenhuollon ja sosiaalipalvelujen osalta. Palvelun tuottajan tulee olla myös merkittynä ennakkoperintärekisteriin ja omistaa vastuuvakuutus, joko potilasyhdistyksen tai muu vakuutus. (Sosiaali- ja terveysministeriö. 2017)

4.4.2 Yksityisen hoidon tuki ja kuntalisä

Kun perheen lapsi on hoidossa yksityisessä päivähoitossa tai hänelle on palkattu hoitaja, voi perhe hakea yksityisen hoidon tukea Kelasta. Tukeen kuuluu hoitoraha, joka on suuruudeltaan 172,25 euroa kuukaudessa lapselta ja hoitolisä joka määräytyy lapsen vanhempien tulojen perusteella. Yksityisen hoidon tukea saavan lapsen täytyy olla alle kouluikäinen. (Kela. 2017)

Kuntalisää on mahdollista saada yksityisen hoidon tuen jatkeeksi, jos kunta on niin päättänyt. Kuntalisän maksamisen edellytyksenä on, että lapsi on ollut kokopäiväisessä yksityisessä päivähoidossa kuukauden ajan. Kuntalisän suuruus vaihtelee lapsen iän ja hoitopaikan perusteella. Kokopäiväisessä päiväkotihoidossa oleva alle 3-vuotias lapsi saa 620 euroa kuukaudessa ja 3-6-vuotias 440 euroa kuukaudessa. Perhepäivähoidossa alle 3-vuotias saa 320 euroa ja 3-6-vuotias 175 euroa. Jos lapselle palkataan hoitaja, saa alle 3-vuotias 570 euroa kuukaudessa ja 3-6-vuotias 150 euroa. (Kela. 2017)

4.4.3 Kauniaisten päiväkodit

Kauniaisissa on tällä hetkellä 10 päiväkotia, yksityisiä ja julkisia. Päiväkodit keskittyvät Kauniaisten keskustan alueella ja Kasavuoren koulun läheisyyteen, minne The International Child-care & Education Play'n'Learn Oy:n päiväkotia olisi myös tulossa. Julkisista päiväkodeista 2 on ruotsinkielisiä päiväkoteja, suomenkielisiä julkisia päiväkoteja on 3 kappaletta. Yksi julkisista päiväkodeista on Kielikylpypäiväkoti, joka tarjoaa ruotsin kielen kielikylpyjä. Kaupungista löytyy 2 ostopalvelupäiväkotia, jotka molemmat ovat ruotsinkielisiä. Kunnassa toimii vielä yksi suomenkielinen ryhmäperhepäiväkoti ja yksityinen päiväkotia, joka tarjoaa englanninkielisen kielikylpyjä.

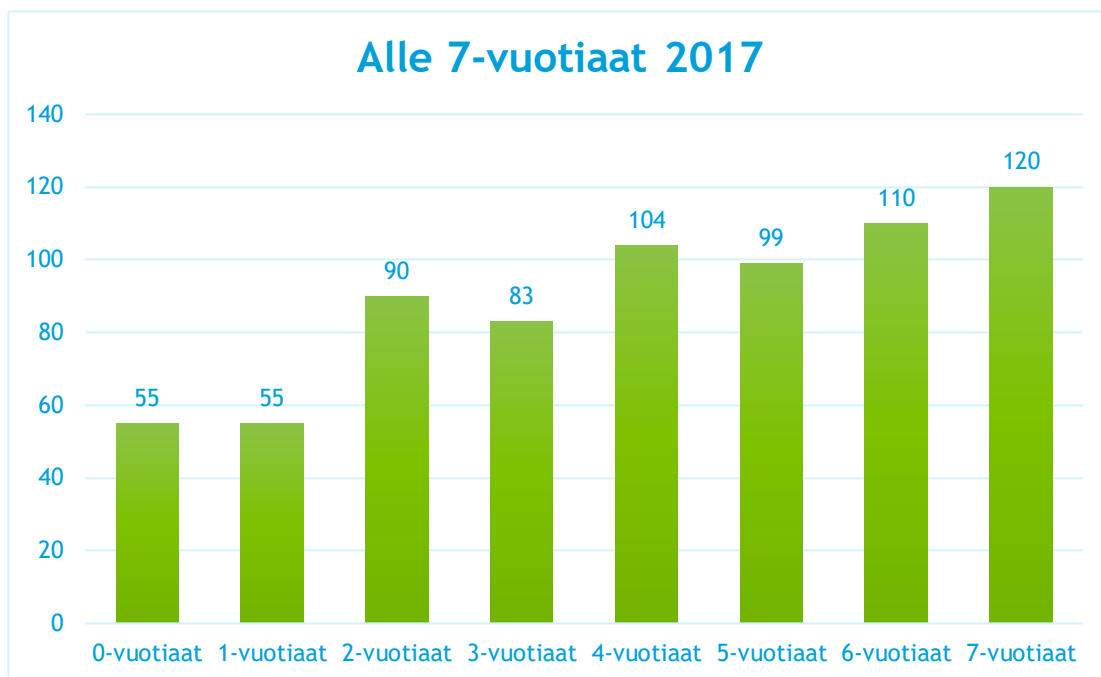
Kauniaisten päiväkodit on merkitty seuraavaan karttaan numeroin. Päiväkotien tiedot on saatu Kauniaisten kotisivuilta.



Kuva 2. Kartta Kauniaisten päiväkodeista

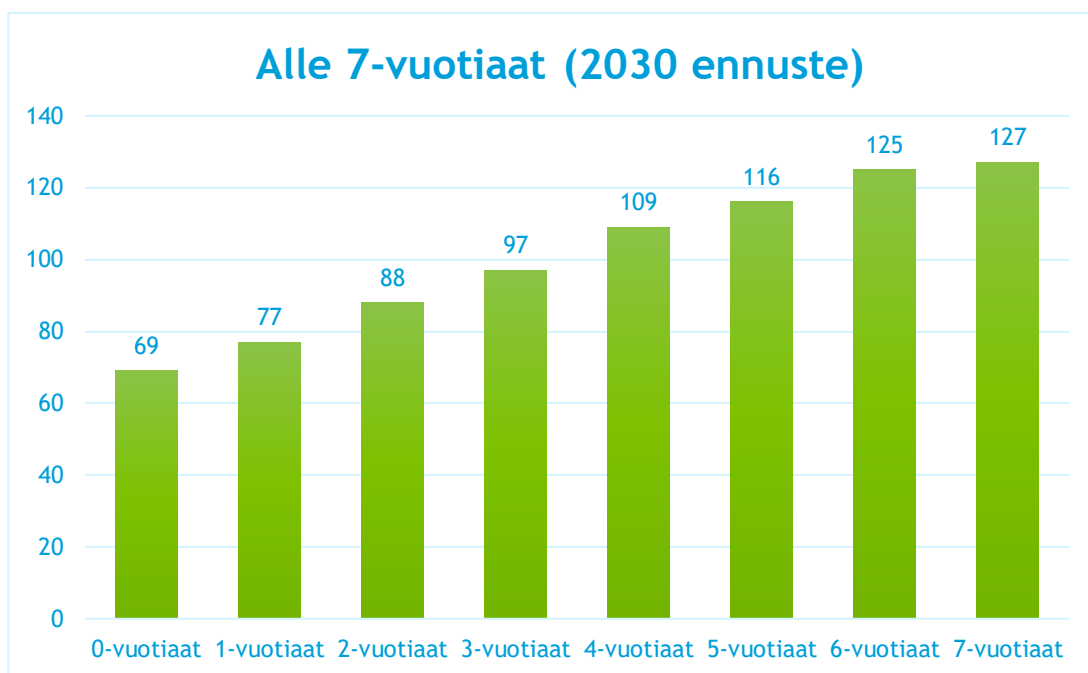
1. Daghemmet Grankotten on ruotsinkielinen päiväkoti 1-6-vuotiaille. Päiväkodissa on noin 48 paikkaa lapsille ja se sijaitsee Palokunnantie 1-3:ssa.
2. Kasaberegets daghem on ruotsinkielinen päiväkoti 1-6-vuotiaille. Päiväkodissa on noin 108 paikkaa lapsille ja päiväkoti sijaitsee Stenbergintie 28:ssa.
3. Sansinpellon päiväkoti on suomenkielinen 1-6-vuotiaille. Päiväkodissa on noin 100 paikkaa ja päiväkoti sijaitsee Forsellesintie 14:sta
4. Metsämajan päiväkoti on suomenkielinen 1-6-vuotiaille. Päiväkodissa on noin 27 paikkaa lapsille ja päiväkoti sijaitsee Asematie 24:ssä
5. Pikku Akatemia on suomenkielinen päiväkoti 1-6-vuotialle. Päiväkodissa on noin 77 hoitopaikkaa lapsille ja päiväkoti sijaitsee Akatemiantie 11-13:ssa
6. Kielikylpypäiväkoti Grani språkbud on suomenkielinen päiväkoti, joka tarjoaa ruotsin kielen kielikylpyjä. Päiväkodissa on suomenkielinen ryhmä 3-4-vuotiaille ja ruotsin kielen kielikylpy ryhmä 5-6-vuotiaille. Päiväkodissa on hoitopaikat noin 63 lapselle ja päiväkoti sijaitsee Stenbergintie 30:ssä.
7. Satuvuoren päiväkodin ryhmäperhepäiväkoti Tikrut on suomenkielinen päiväkoti. Päiväkodissa on paikat kahdeksalle lapselle ja päiväkoti sijaitsee Stenbergintie 28:ssa
8. Stiftelsen Bensows daghem lyan on ruotsinkielinen ostopalvelupäiväkoti 1-6-vuotiaille. Päiväkodissa on hoitopaikkoja noin 43 kappaletta ja päiväkoti sijaitsee Gräsantie 3-5:ssä.
9. Folkhälsans Barntädgård on ruotsinkielinen ostopalvelupäiväkoti yli 3-vuotiaille. Päiväkodissa on paikat 43 lapselle ja päiväkoti sijaitsee Eteläinen Heikelintie 5:ssä.
10. Kauniaisten Ankkalampi- Duckies, joka on kaksikielinen yksityinen päiväkoti. Päiväkodissa käytetään suomen kieltä, mutta lapsille pidetään englannin kielikylpyjä. Päiväkoti sijaitsee Thurmanin puistotie 1:ssä

4.4.4 Alle 7-vuotiaat



Taulukko 4. Alle 7-vuotiaat

Päiväkodin kohderyhmän, eli alle 7-vuotiaita, on Kauniaisissa 716. Tämän hetken 716 lapsesta, 57 on muun kielisiä kuin suomen- tai ruotsinkielisiä. Alle 3-vuotiaita osuus on 200 lasta ja yli 3-vuotiaiden määrä on 516 lasta. Vuodesta 2010 lähtien Kauniaisten alle 7-vuotiaiden lukumäärä on keskimäärin vähentynyt noin 6 lapsella vuodessa. Vuonna 2010 alle 7-vuotiaita lapsia oli 757.

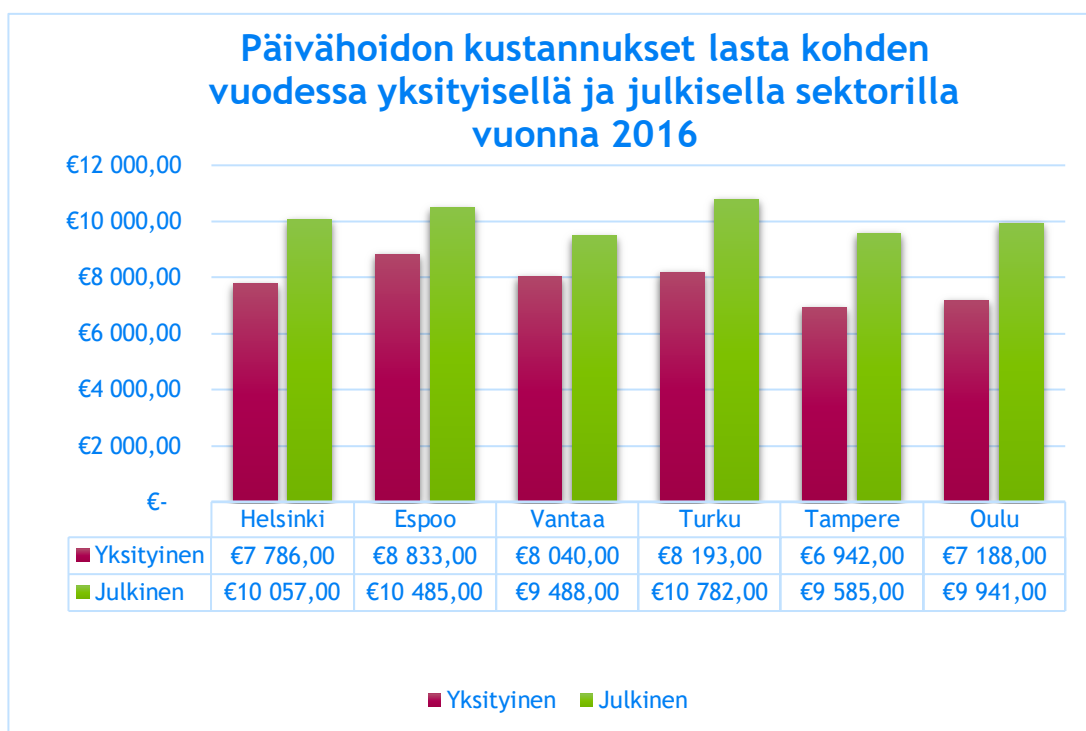


Taulukko 5. Alle 7-vuotiaiden ennuste

Tilastokeskuksen tuottamassa väestöennustuksessa uskotaan Kauniaisten alle 7-vuotiaiden lukumäärän kasvavan 808 lapseen vuoteen 2030 mennessä. Tämä tarkoittaisi, että alle 7-vuotiaiden lukumäärän tulisi kasvaa keskimäärin noin 7 lapsella vuodessa, jotta tilastokeskuksen ennustus toteutuisi.

4.5 Kustannus menot julkisella ja yksityisellä sektorilla

Yksityisen ja julkisen päivähoiton kustannukset saattavat erota toisistaan huomattavasti. ”Kuusikkokunnissa”, eli kuudessa Suomen väkiluvultaan suurimmassa kaupungissa, on tehty tutkimus kyseisestä aiheesta. Tutkimus on tehty ”kuusikkoryhmän” toimesta, tutkimuksessaan he ovat tilastoineet ja tutkineet Helsingin, Espoon, Vantaan, Turun, Tampereen ja Oulun päivähoiton kustannuksia. Kuusikkokunnista on kerätty vuodesta 2002 lähtien tilastoja, kuusikko-työryhmän toimesta. Aluksi työryhmä vertaili kuntien varhaiskasvatus, toimeentulotuen ja vanhusten palveluita. Mutta nykyään työryhmä tuottaa myös muita palvelukokonaisuuksia kuusikkokunnille. Työryhmän tuottamien raporttien tarkoituksena on palvella kuntien päättäjiä, esittämällä eroavaisuuksia kuntien palveluissa. Raporttien tiedot on kerätty kuntien omista tietojärjestelmistä ja tilinpäätöksistä. (Kuusikkokunnat. 2017)



Taulukko 6. Varhaiskasvatus kustannukset

Kuusikko-työryhmän raportista voidaan huomata, että yksityinen päivähoito on ”kuusikkokunnissa” noin 2000- 3000 euroa halvempi lasta kohden vuodessa, kuin julkisella puolella. Keskiarviolta yksityinen päivähoito on noin 2226 euroa halvempi näissä kuudessa kunnassa. Eli jo 100 lapsen kohdalla voidaan puhua 200000- 300000 euron säästöistä kunnan varhaiskasvatus menoissa.

5 Päiväkoti

Tässä kohtaa tutustutaan päiväkodin suunnitelmiin ja tonttiin. Tontin osalta tarkastellaan sen sijaintia Kauniaisissa, sen pinta-alaa ja rakennusoikeuksia. Myös selvitetään tontin tyyppi ja avataan mitä se tarkoittaa käytännössä. Tontin jälkeen tutustutaan The International Child-care & Education Play'n'Learn Oy:n käyttämän arkkitehtitoimisto Lundén Architecture Company Oy:n tuottamiin suunnitelmiin tulevasta päiväkodistä.

5.1 Tontti

Tontti AR-7, minne päiväkoti on suunnitteilla, sijaitsee Kauniaisten Kasavuorentie 6:ssa. Korttelin numero on 147 ja tontin numero on 2. Kauniaisten kaupungilla on ollut suunnitelmissa muuttaa tontin käyttötarkoitus nykyisestä AR merkinnästä muotoon Y. AR-tontti on asuinrakennustontti ja Y-tontti on yleisten rakennusten tontti. Tontin pinta-ala on noin 3790 neliötä ja tontin rakennusoikeus on 695 kerrosneliötä.



Kuva 3. Tontti

Y-tontti merkintää käytetään silloin, kun ei ole mahdollista osoittaa tontin käyttötarkoitusta tarkemmin, sekä siinä tapauksessa, jos tontin käyttötarkoitukselle ei ole olemassa omaa merkintää. Y-tontille rakennetaan pääasiassa julkisen puolen hallinon ja palvelujen rakennuksia. Yleisimpiä y-tonteilla sijaitsevia rakennuksia ovat koulu, kirjasto, terveydenhuolto ja hallinto rakennukset. Y-tontit ovat pääsääntöisesti tarkoitettu julkisenpuolen palveluille, mutta myös yksityisen sektorin toteuttamia palveluita on mahdollista sijoittaa y-tonteille. Kun yksityinen palvelu on toimintansa luonteeltaan julkinen, voidaan se toteuttaa y-tontilla. (Ympäristöministeriö. 2003, 37)

Tontille ei ole saatu myynti hintaa vielä. Kauniaisten kaupunki ei ole ennen myynyt tai vuokrannut y-tonttia yksityiseen toimintaan. Vertailun vuoksi Helsingistä ja Espoosta selvitettiin y-tonttien hintaa, kuntien tonttiyksiköistä Peter Haaparinteeltä ja Katja Hakalalta.

Helsingissä y-tonttien hinta on ydinkeskustassa enintään 500 euroa kerrosneliömetriltä, kanta-kaupungissa enintään 400 euroa kerrosneliömetriltä ja muualla kaupungissa 200-300 euroa kerroneliömetriltä. (Haaparinne. 2017)

Espoossa Keskusalueen y-tontit ovat 350-450 euroa kerrosneliömetriltä, Kilon alueella 250-300 euroa kerrosneliömetriltä ja Soukka-Espoonlahti alueella 200-300 euroa kerrosneliömetriltä. (Hakala. 2017)

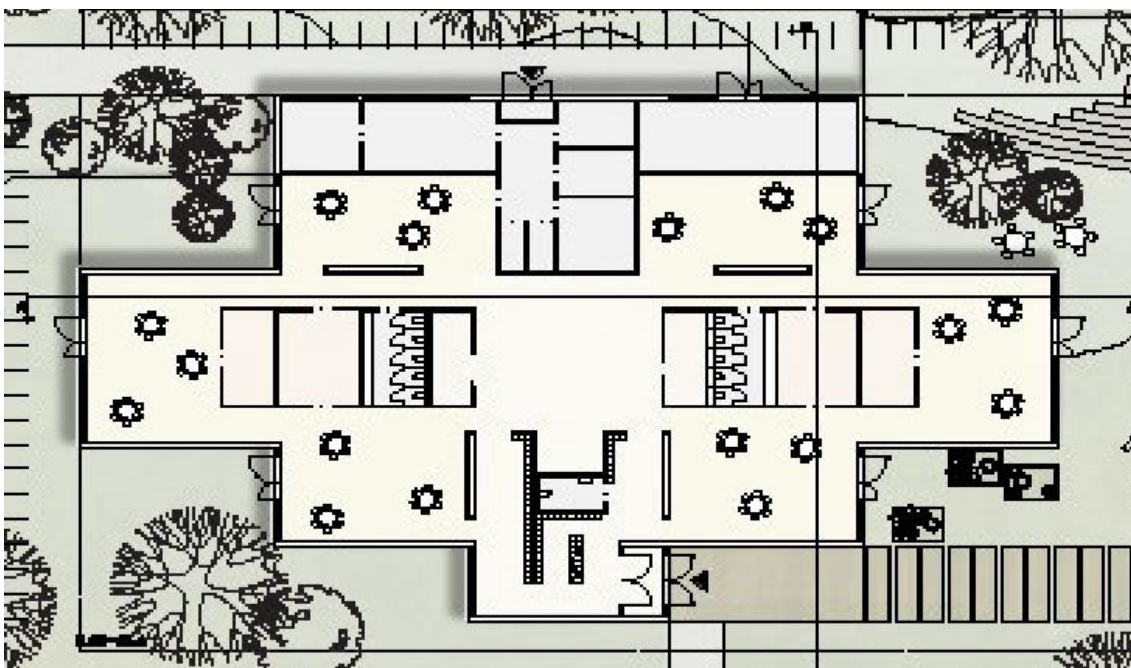
5.2 Päiväkodin suunnitelmat

Päiväkodin suunnitelmat on saatu Lundén Architecture Company Oy:n toimesta. Päiväkoti työllistää valmistuttuaan noin 15-18 kokoaikaista työntekijää ja suunnitelmissa on paikat 79 lapselle. Yksi alle kolmevuotiaiden ryhmä, jossa on kolme hoitajaa ja neljä yli kolmevuotiaiden ryhmää, joissa on kaksi hoitajaa ryhmää kohden. Tarkoituksena on myös suunnitella päiväkotin siten, että lapsimäärää voidaan kasvattaa tarpeen mukaan yhdellä lapsiryhmällä. Yhtiö pyrkii kehittämään oppimisympäristöjä päiväkodeissaan jatkuvasti. Tarkoituksena on kehittää tilaratkaisuja päiväkodeissa, jotka tukevat lasten oppimista ja kasvua. Yhtiöllä on suunnitelmissa tällä hetkellä Kuopioon aivan uudenlainen kokonaisvaltainen päiväkotikonsepti. Kyseisen päiväkotikonseptin kanssa on tehty yhteistyötä Itä-Suomen Yliopiston, Kuopion kaupungin ja Suomen Yliopistokiinteistö Oy:n kanssa. Myös Kauniaisten päiväkodissa on tarkoitus hyödyntää samoja lähestymistapoja sen suunnittelussa, kuin tulevassa Kuopion päiväkodissa.



Kuva 4. Päiväkodin luonnos

The International Childcare & Education Centre Play'n'Learn Oy hoitaa itse rakennuksen rakennuttamisen ja purkaa tontilla nykyisin sijaitsevan vanhan rakennuksen. Uusipäiväkotirakennus suunnitellaan ja toteutetaan laadukkaasti kestävän kehityksen periaatteiden mukaisesti, niin lämmityksen ja energia käytön kuin itse rakennusmateriaalien osalta. (Auri. 2017)



Kuva 5. Päiväkodin pohjapiirros

Päiväkotiin tulee 5 ryhmähuonetta ja myös tarpeen tullen löytyy myös tilaa kuudennelle ryhmähuoneelle. Työskentely huoneita päiväkotiin tulee 2 kappaletta, sekä leikkihuoneita myöskin 2 kappaletta. Vessahuoneita rakennuksessa on niin ikään 2 kappaletta. Rakennuksessa tulee myös sosiaalitilat, tapaamishuone, vaatehuoneet, siivoushuone ja tietenkin keittiö. Päiväkoti on rakennuspinta-alaltaan 677,22 kerrosneliömetriä.



Kuva 6. Luokkahuoneen luonnos

Mikäli Kauniaisten kunta antaa rakennusluvan hankkeelle, lupaa The international Childcare & Education Centre Play'n'Learn Oy aloittaa päiväkodin toiminnan vuoden 2020 alussa. Rakennusajan arvioidaan olevan noin 10-12 kuukautta, oikeusvaikutteisen rakennusluvan saannista. Yhtiö vastaa päiväkodin rahoittamisesta ja hankkii kaikki vaadittavat luvat hankkeelle. Jos tontilta löytyy pilaantunutta maa-ainesta rakennusvaiheessa, hoitaa yhtiö sen poistattamisen eri sopimuksella ja sen poistamiseen käytetään yhdessä kaupungin kanssa sovittuja menetelmiä.

6 Hankkeen hinta arvio

Hankkeen hintaa lähdetään arvioimaan lasten lukumäärän perusteella. Selvitetään kuinka paljon päiväkotitoiminta tuottaa päivähoitomaksu tuloja ja kuinka suuri osuus tuloista menee pääomavuokran maksuun. Kun pääomavuokran maksukyky on selvitetty, lähdetään sen perusteella arvioimaan hankkeen myyntihintaa eri tuottovaatimus prosenteilla.

6.1 Lapsiryhmät

Päiväkotiin on suunniteltu yksi alle 3-vuotiaiden ryhmä ja neljä yli 3-vuotiaiden ryhmää. Alle 3-vuotiaiden ryhmässä on 15 lasta ja 3 opettajaa, sekä yli 3-vuotiaiden ryhmässä 16 lasta ja 2 opettajaa. Varhaiskasvatuslaissa on määritelty maksimi lapsi määrä opettajaa kohden. Alle 3-vuotiaiden kohdalla opettajaa kohden voi olla 5 lasta ja yli 3-vuotiaita voi olla opettajaa kohden 8 lasta. Alle 3-vuotiaiden ryhmässä voi olla maksimissaan 15 lasta ja yli 3-vuotiaiden ryhmässä 24 lasta. Laissa on myös määrätty, että yhtä lasta kohden, pitää päiväkodissa olla 8 kerrosneliömetriä tilaa. (Olander. 2017)

Opettajia / alle 3v / ryhmä				3	
Opettajia / yli 3v / ryhmä				2	
Ryhmien lukumäärä / alle 3v				1	
Ryhmien lukumäärä / yli 3v				4	
Lapsia / ryhmä / alle 3v				15	
Lapsia / ryhmä / yli 3v				16	
Päiväkodin lasten kokonaislukumäärä					79

Taulukko 7. Lasten ja ryhmien määrä

Lapsien yhteensä laskettu lukumäärä on 79 lasta, eli 15 alle 3-vuotiasta ja 64 yli 3-vuotiasta. Opettajia päiväkotiin tulee yhteensä 11, 3 alle 3-vuotiaiden opettajaa ja 8 yli 3-vuotiaiden opettajaa. Yhden lapsen vaatiessa 8 kerrosneliömetriä tilaa, saadaan päiväkodin vähimmäispinta-ala kertomalla lasten yhteenlaskettu lukumäärä 8 neliömetrin vaatimuksella. Laskutoimituksesta saadaan tulokseksi 632 kerrosneliömetriä, mikä on suunnitellun pohjapiirustuksen 677,22 kerrosneliömetrin puitteissa.

6.2 Päivähoitomaksu tulot

Päiväkodin lasten kokonaislukumäärä			79
Päivähoitomaksut euroa/kk/alle 3v lapsi	1 220,00		
Päivähoitomaksut euroa/kk/yli 3v lapsi	1 100,00		
Päivähoitomaksu euroa/kk painoitettu keskiarvo	1 122,78		
Päivähoitomaksut euroa/kk			88 700
Päivähoitomaksut euroa/v			1 064 400,00

Taulukko 8. Päivähoitomaksut

Alle 3-vuotiaiden päivähoitomaksu on kuukaudessa 1220 euroa ja yli 3-vuotiaiden päivähoitomaksu on 1100 euroa. Päiväkodin suunnitellulla 79 lapsella, päiväkodin saamat päivähoitomaksut kuukaudessa olisivat 88400 euroa. ja vuodessa 1060800 euroa. Päivähoitomaksut kerätään 12 kuukaudelta, vaikka lapsi ei olisi hoidossa kesällä.

6.3 Päivähoitomaksuista maksettava pääomavuokran osuus

The International Childcare & Education Centre Play'n'Learn Oy maksaa päiväkodin rahoittajalle pääomavuokraa käyttämistään tiloista. Pääomavuokra muodostuu rahoittajan pääomasijoituksen tuottovaatimuksen perusteella. Eli rahoittaja asettaa tuottovaatimuksen sijoittamalleen pääomalle ja tämä tuottovaade on vuokra, minkä pääomavuokralainen maksaa. Pääomavuokralla oltaessa, kiinteistön huolto ja ylläpito kustannukset jäävät vuokralaisen kustannettaviksi (Kiinteistötalouden instituutti.2017, 21)

toteuma	eur/lapsi	k-m2/lapsi	eur/kk/lapsi	eur/v/lapsi	lapsia koulussa	vuokra yht. eur/v	%:a päivähoitomaksusta
min	13,00	8	104,00	1248,00	79	98 592,00	9,26
max	20,00	8	160,00	1920,00	79	151 680,00	14,25
tavoite	17,00	8	136,00	1632,00	79	128 928,00	12,11

Taulukko 9. Pääomavuokran osuus

Toimeksiantajan toimesta on saatu minimi, maksimi ja tavoite arvot, kuinka paljon lasta kohden maksetaan pääomavuokraa rahoittajalle. Minimissään lapsesta maksetaan 13 euroa kerrosneliometriä kohden kuukaudessa ja maksimissaan 20 euroa kerrosneliometriä kohden. Päiväkodin tavoite on maksaa 17 euroa lapselta kerrosneliometriä kohden kuukaudessa. Toimeksiantajan ohjeiden mukaan, käytetään kyseistä 17 euron tavoitearvoa laskelmia varten.

Tavoite arvossa maksetaan 17 euroa lasta kohden kerrosneliömetriltä, lapsen vaatiessa vähintään 8 kerrosneliömetriä tilaa, saadaan tulokseksi 136 euroa lasta kohden kerrosneliömetriltä kuukaudessa. Vuodessa tämä tekee 1632 euroa lapselta ja kaikkien 79 lapsen osalta maksetaan vuodessa 128928 euroa pääomavuokraa. Pääomavuokran prosentuaaliseksi osuudeksi päivähoitomaksuista saadaan näin ollen 12,11 prosenttia. Osuuden prosentti saadaan jakamalla kuukausittainen vuokran maksu lapselta kerrosneliömetriä kohden, kuukausittaisella päivähoitomaksulla.

6.4 Rakennuksen hankinta-arvo tontti pääomitettuna

Arvioidulla 128928 euron pääomavuokran maksu tavoitteella ja rahoittajan mahdollisilla tuottovaadeprosenteilla saadaan alustavat hankinta-arvot.

Sijoittajan pääoman tuottovaade-%	5,00	5,50	6,00	6,50	7,00		
Rakennuksen hankinta-arvo							
pääomitettuna	2 578 560	2 344 145	2 148 800	1 983 508	1 841 829		

Taulukko 10. Rakennuksen hankinta-arvo pääomitettuna

Riippuen sijoittajan tuottovaade prosentista, lähdetään hanketta tarjoamaan taulukosta löytyvillä hinnoilla. Jos hinnasta päästään yhteisymmärrykseen ja hinta kattaa kaikki hankkeesta koituvat kustannukset, lähdetään hanketta toteuttamaan. Kustannuksiin kuuluvat tontti hinta, rakennuskustannukset, rakennuttajapalkkiot ja niin edelleen. Tässä opinnäytetyössä ei kuitenkaan lähdetä arvioimaan kulujen osuutta ja kattaako myyntihinta kulut. Tontille ei vielä ole saatu Kauniaisilta virallista hintaa ja osa kuluarvioista nähtiin olevan sellaisia, joita ei kannata välttämättä tuoda julkisuuteen.

7 Johtopäätökset tutkimuksesta

Tutkimuksessa selvinneiden tulosten ja yksityiskohtien perusteella päiväkotitoiminta vaikuttaa hyvin mahdolliselta hankkeelta Kauniaisissa. Nykyisellä 10 päiväkodin tarjonnalla, joista löytyy hoitopaikat noin 486 lapselle, ei todennäköisesti tulla selviämään tulevaisuudessa hoitopaikkojen kysynnän lisääntyessä. Tällä hetkellä Kauniaisissa on noin 716 alle kouluikäistä lasta, eli vähän päälle 200 lasta ei ole päivähoitossa Kauniaisissa. Nämä lapset ovat todennäköisesti kotona hoidossa tai Kauniaisten ulkopuolella hoidossa. Jos lasketaan vielä mukaan kaikki Kauniaisten päiväkoteihin jonossa olevat lapset, joita on 64 kappaletta, huomataan että päiväkotitoiminta paikoille olisi kysyntää melkein 300 lapsen edestä. Tässä pitää kuitenkin ottaa huomioon, että osa lapsista on vanhempien omasta päätöksestä kotona hoidossa tai kunnan ulkopuolella hoidossa. Tällä hetkellä Kauniaisissa on tulossa päiväkotitoiminta Koivuhoviin uuden kerrostaloyhtiön yhteyteen. Kyseinen päiväkotitoiminta voi tarjota osalle lapsista, jotka tarvitsevat

päivähoitopaikkaa, hoitopaikan. Mutta Kauniaisten varhaiskasvatusjohtajan mielestä Koivuhoiviin tuleva päiväkotikoti ei tule olemaan Kauniaislaisten suosiossa, vaan suurimman osan lapsista oletetaan tulevan Espoon puolelta.

Jos tilastokeskuksen ennuste väestörakenteesta vuodelle 2030 toteutuu, tarkoittaa se alle koulu ikäisten lukumäärän kasvua noin 100 lapsella. Tilastokeskuksen ennuste on vain suuntaa antava, mutta tosi asia on, että Kauniaisten asukasluku kasvaa vuosi vuodelta ja jos Kaupungin suunnitelmat houkutella nuorempaa väestöä onnistuu, saattaa ennuste jopa ylittyä. Tällä hetkellä esiopetuslain mukainen esiopetus saadaan järjestettyä Kauniaisissa hyvin, mutta jatkossa lasten lukumäärän kasvaessa, saattaa esiopetuslain vaatima esiopetukseen osallistuminen aiheuttaa päänvaivaa kaupungin varhaiskasvatukselle.

Ulkomaalaisten osuuden lisääntyessä, nousee myös heidän tarpeellisten palveluiden kysyntä. Suomen kansainvälistyessä, myös englanninkielen osaamisen tarve kasvaa. Tällä hetkellä Kauniaisissa asuu noin 600 ulkomaalaista ja luvun odotetaan nousevan joka vuosi. Alle koulu ikäisiä ulkomaalaisia lapsia on Kauniaisissa 57 henkeä. Kauniaisissa on tällä hetkellä vain yksi englanninkielinen päiväkotikoti, mutta sen toiminta on melko pientä. Espoossa ja Helsingissä on englanninkielisiä päiväkotikoteja, mutta niidenkään toiminnan laajuus ei vastaa The International Childcare & Education Centre Play'n'Learn Oy:n toimintaa. Päivähoidon lisäksi suunniteltu päiväkotikoti toisi työllistymis- ja koulutus mahdollisuuksia niin suomalaisille, kuin ulkomaalaisille kaunialaisille.

Kauniaisten kaupungin valtuusto on päättänyt kasvattaa yksityisensektorin osuutta päiväkotitarjonnassa. Noin 90 hoitopaikkaa on tarkoitus siirtää julkiselta puolelta yksityiselle puolelle, johtuen kaavallisista ja rakennusteknisistä syistä. Pelkästään valtuuston päätöksen perusteella, voidaan varmistaa yksityisen päiväkotihoidon tarpeellisuus. Siirtämällä nämä 90 hoitopaikkaa yksityiselle sektorille, voi kaupunki säästää huomattavan summan varhaiskasvatuskuluissaan. Jos verrataan säästö mahdollisuuksia kuusikkokuntien lukuihin, voi Kauniainen säästää noin 180000- 200000 euroa varhaiskasvatuskuluissa vuodessa, siirtämällä hoitopaikat yksityiselle puolelle. Riippuen myös, myykö vai vuokraako Kauniainen y-tontin yksityiselle palvelun tuottajalle, saa kaupunki tästä joko myynti- tai vuokratuloja.

Projektin arvioitu hankinta arvo rakennus ja tontti pääomitettuna on 1841829-2578560 euron välillä. Arvio perustuu The International Childcare & Education Centre Play'n'Learn Oy:n keräämiin vuokratuloihin muista sen toimipisteistä. Oletuksena on myös, että vuokratuloja saadaan suunnitellulta 79 lapselta. Rakennuskustannuksia, tonttintahintaa ja rakennuttajapalkkiota ei otettu huomioon, koska osa tiedoista ei ollut saatavilla tutkimuksen aikana ja toimeksiantajan kanssa katsottiin hyväksi, olla tuomatta osaa tiedoista julkisuuteen. Yhtiön Kiloon rakennuttama päiväkotikoti on kuitenkin samaa kustannustasoa kuin tämä Kauniaisissa suunniteltu päiväkotikoti ja kyseinen päiväkotikoti myytiin melko samanlaisella hintahaarukalla.

Johtopäätösten yhteenvetona näkisin, että The International Childcare & Education Centre Play'n'Learn Oy:n suunnitteleman päiväkotikiukaan on toteutuskelpoinen. Kauniainen tarvitsee lisää päivähoitopaikkoja lähitulevaisuudessa ja he ovat päättäneet lisätä yksityisen päivähoitoa tarjontaa kunnassa. 90 hoitopaikan siirtyminen yksityiselle puolelle vaatii yhden ison päiväkodin tai muutaman pienen päiväkodin. Kaupunki myös todennäköisesti säästää varhaiskasvatuskuluissaan, jos he ottavat lisää yksityisen palvelun tarjoajia Kauniaisiin. Molemmat kotimaiset kielet ovat jo hyvin edustettuina Kauniaisten päivähoitoa, mutta kaupungissa on vain yksi osittain englanninkielinen päiväkotikiukaan. Ulkomaalaisten osuuden Kauniaisissa ja englanninkielisen päivähoitoa kysynnän lisääntyessä, nykyinen tarjonta ei tule tyydyttämään kaikkien tarpeita. Jos Kauniainen päättää valita The International Childcare & Education Centre Play'n'Learn Oy:n y-tontille tulevaksi palveluntarjoajaksi, lähtee yhtiö mukaan, jos tontin hinta ja rakennuskustannukset alittavat arvioidun hinta arvon millä projekti voidaan myydä rahoittajalle.

8 Tutkimuksen reliaabelius ja validius

Reliaabeliuksella tarkoitetaan tutkimuksen toistettavuus kykyä. Jos muut tutkijat tekevät, tutkimuksen samoin metodein, päätyvätkö he samoihin tuloksiin? Mitä paremmin tutkimus pystytään toistamaan muiden toimesta, voidaan tutkimusta pitää enemmän reliaabelina. Validiuksella tarkoitetaan tutkimuksen pätevyyttä. Tutkimuksen pätevyyttä mietitään käytettyjen mittareiden ja tutkimusmenetelmien pohjalta. Onko tutkittu sitä mitä oli tarkoitus tutkia? Onko mittareita käytetty oikein? Jos tulokset ovat perusteltuja ja ne vastaavat haettuihin kysymyksiin, voidaan tutkimusta pitää validina. (Hirsijärvi ym. 2013, 231-132)

Laadullisessa tutkimuksessa reliaabelius ja validius ovat kyseenalaistettuja käsitteitä, kun mietitään tutkimuksen luotettavuutta tai pätevyyttä. Kyseiset käsitteet yhdistetään ennemminkin kvantitatiiviseen tutkimukseen eli määrälliseen tutkimukseen. Laadullisessa tutkimuksessa tulisikin keskittyä tutkimuksen laadukkaaseen selostamiseen, jotta mahdolliset lukijat saavat hyvän kuvan siitä, miten tutkimus on edennyt ja miten kyseisiin tuloksiin on päästy. Selostuksen tulisi kattaa koko tutkimus alusta loppuun asti. Aineiston hankkiminen tulee kertoa selkeästi ja totuudenmukaisesti. Laadullisessa tutkimuksessa yleensä käytetty haastattelu metodin vaiheiden kertominen ja kuvaaminen lisäävät tutkimuksen luotettavuutta. Tuloksia analysoidessa, tutkijan tulisi kertoa, miten kyseisiin tuloksiin on päädytty ja miten johtopäätökset perustellaan. (Hirsijärvi ym. 2013, 232-233)

Laadullisessa ja määrällisessä tutkimuksessa voidaan parantaa tutkimuksen validiutta käyttämällä useita tutkimusmenetelmiä tutkimuksen toteuttamiseen. Kun tutkimuksessa käytetään useampaa tutkimusmenetelmää, kutsutaan tätä triangulaatioksi. Triangulaatiosta on neljä eri muotoa, mitä käytetään validiuksen todistamisessa. Metodologinen triangulaatio, tutkijat triangulaatio, teoreettinen triangulaatio ja aineistotriangulaatio ovat triangulaation neljä eri muotoa. Metodologisessa triangulaatiossa käytetään useampaa menetelmää tutkimuksen

toteuttamisessa ja tutkijatriangulaatiossa tutkimuksen tekemiseen, on osallistunut useampi henkilö. Teoreettisessa triangulaatiossa, tutkimuksessa käytetään paljon eri teorialähteitä ja aineistotriangulaatiossa, kerätään paljon eri aineistoa tutkimusongelman selvittämiseksi (Hirsijärvi ym. 2013, 233)

Tutkimuksessa käytetty aineisto on kerätty asiantuntijoilta ja Suomen virallisista tilastotiedoista. Toimeksiantajalla on melkein 30 vuoden kokemus alasta ja tämä on yhtiön kymmenes päiväkotitoiminta, jos hanke toteutuu. Eli toimeksiantajalla on tiedossa, kuinka uuden päiväkotihankkeen suunnittelu etenee jo entuudestaan. Kaikki tutkimuksessa saadut tulokset ja arviot ovat toimeksiantajan kelpuuttamia, sekä ne on todettu mahdollisiksi. Kauniaisten varhaiskasvatuksesta saadut tiedot tulivat suoraan kaupungin varhaiskasvatusjohtaja Annika Hiitolalta. Hänen haastattelusta saatiin tärkeää tietoa varhaiskasvatuksen tämän hetkisestä tilanteesta ja tulevista suunnitelmista. Kerätyt tilastot Kauniaisista saatiin suurimmaksi osaksi Tilastokeskuksesta. Tilastokeskuksen tilastot ovat Suomen ja Euroopan laatuvaatimuksien säätelemiä. Kerätyt tiedot olivat myös Kauniaisten varhaiskasvatusjohtajan mielestä hyödyllisiä ja hän pyysikin saada itselleen kopiot, opinnäytetyössä kerätystä aineistosta. Hän näki aineiston hyödylliseksi, kun hanketta puntaroidaan kaupunginhallituksen toimesta.

Tutkimuksessa tehdyt laskelmat mahdollisesta hankkeen myyntiarvosta rahoittajalle, on vain arvio kyseisestä arvosta. Hankkeen rahoituksesta ja arvosta käydään mahdollisen rahoittajan kanssa vielä neuvotteluita, jos Kauniaisten kaupunki valitsee The International Childcare & Education Centre Play'n'Learn Oy:n palvelun tarjoajaksi myytävälle tontille. Hankkeen tonttintahintoja ja rakennuskustannuksia ei huomioitu, kyseisten tietojen uupuessa, mutta toimeksiantajan mukaan arvioitu hinta hankkeelle hyvinkin mahdollinen. Ottaen huomioon, että edellinen päiväkotihanke myytiin samaisella hintahaarukalla ja toimeksiantajan mukaan kyseinen päiväkotitoiminta on hyvin samanlainen kuin tämä Kauniaisiin suunniteltu päiväkotitoiminta. (Olander. 2017)

Tutkimuksessa käytettiin myös hyvin paljon sähköisiä lähteitä hyväksi. Toteutettavuustutkimus on vähän tunnettu Suomessa, kirjallisuutta aiheesta ei löydy suomeksi kovinkaan paljon. Suurin osa toteutettavuustutkimuksesta on englanninkielistä ja keskittyy lähinnä hotellien, kauppojen ja muiden vastaavien hankkeiden toteutettavuuden tutkimiseen. Päiväkotitoiminnasta löytyy liiketaloudellisessa mielessä hyvin vähän kirjallisuutta, suurin osa kyseisestä kirjallisuudesta käsittelee päivähoitollisia asioita, kuinka esimerkiksi lasten kanssa tulee toimia ja niin edelleen. Tutkimuksessa luotetaan toimeksiantajan kokemukseen varhaiskasvatusalasta. Kirjallisten lähteiden vähäinen käyttö voi vaikuttaa tutkimuksen pätevytyteen ja luotettavuuteen.

Tutkimus on mahdollista toistaa samoilla tuloksilla, jonkun muun toimesta, mutta tutkimuksen teko vaatii muutamia alustavia tekijöitä, jotta se voidaan suorittaa. Jos tutkimus aiotaan toistaa jonkun muun toimesta, täytyy hänellä olla toimeksiantajana tai tiedonlähteenä,

päivähoito alasta kokemuksen omaava henkilö. Tutkijan myös tulee saada jostain alustavat suunnitelmat päiväkodille. Jos tutkijalla tai hänen toimeksi antajalla ei ole arkkitehtia käytettävissä, saattaa tutkimus vaikeutua. Tilastot saattavat muuttua ajan myötä, mikä voi vaikuttaa lopputulokseen, onko päiväkodille kysyntää tutkittavalla alueella.

Tutkimuksen kulku on tekijän mielestä kuvattu perusteellisesti ja läpinäkyvästi. Vuoden 2018 toukokuussa saatiin tieto, projektin tulemisesta The International Childcare & Education Centre Play'n'Learn Oy:lle. Kaupunginhallitus oli nähnyt yhtiön parhaimmaksi palveluntarjoajaksi kyseiselle tontille. Tekijä näkee tämän lisäävän tutkimuksen validiteettia

Lähteet

Painetut

Hirsijärvi, S., Remes, P. & Sajavaara, P. 2013. Tutki ja kirjoita. 18. painos. Helsinki: tammi.

Vesa, K. 2016. Sijoittajan verokirja. 5.painos. Helsinki: Verotieto Oy

Sähköiset

Tilastokeskus. 2017. Laadunhallinta. Viitattu. 6.12.2017.

<https://www.stat.fi/org/periaatteet/laadunhallinta.html>

Tilastokeskus. 2007. Laatusuhteita tilastoissa. Viitattu. 1.12.2017.

https://www.tilastokeskus.fi/meta/qg_2ed.pdf

Investopedia. 2017. Feasibility Study. Viitattu. 3. 12. 2017

<https://www.investopedia.com/terms/f/feasibility-study.asp>

Bowen National Research. 2014. Importance of Market Feasibility Analysis. Viitattu. 5.12.2017

<http://bowennational.com/importance-of-a-market-feasibility-analysis/>

Opetushallitus. 2017. Esiopetukseen osallistuminen. Viitattu. 1.12.2017.

http://www.oph.fi/koulutus_ja_tutkinnot/esiopetus/esiopetukseen_osallistuminen

Kauniainen. 2017. Kauniaisten kaupunki. Viitattu. 7.12.2017

<https://www.kauniainen.fi/>

Savon-sanomat. 2017. Kaksikielisen opetuksen suosio kasvaa. Luettu. 13.12.2017.

<https://www.savonsanomat.fi/kotimaa/kaksikielisen-opetuksen-suosio-kasvaa/498781>

Yle. 2017. Englanninkielisen päivähoidon suosio kasvaa. Luettu. 14.12.2017.

<https://yle.fi/uutiset/3-5346778>

Helsingin Sanomat. 2017. Supercell haluaa pääkaupunkiseudulle lisää englanninkielisiä päivä-koteja. Luettu. 5.12.2017.

<https://www.hs.fi/kaupunki/art-2000005220385.html>

Sosiaali- ja terveysministeriö. 2017. Palveluseteli. Viitattu. 22.11.2017.

<http://stm.fi/palveluseteli>

Kela. 2017. Yksityisen hoidon tuki. Viitattu 29.11.2017.

<http://www.kela.fi/yksityisen-hoidon-tuki>

Kela.2017. Kuntalisä. Viitattu 29.11.2017.

<http://www.kela.fi/kelan-kautta-maksettava-kuntalisa?inheritRedirect=true>

Ympäristöministeriö. 2003. Asemakaavamerkinnot ja -määräykset. Viitattu. 10.12.2017.

[http://www.ym.fi/fi-FI/Maankaytto_ja_rakentaminen/Lainsaadanto_ja_ohjeet/Maankaytto_ja_rakennuslaki_2000_sarja/Opas_12_Asemakaavamerkinnot_ja_maaraykse\(4437\)](http://www.ym.fi/fi-FI/Maankaytto_ja_rakentaminen/Lainsaadanto_ja_ohjeet/Maankaytto_ja_rakennuslaki_2000_sarja/Opas_12_Asemakaavamerkinnot_ja_maaraykse(4437))

Kiinteistötalouden instituutti. 2017. Kiinteistötalouden ja kiinteistöjohtamisen keskeiset käsitteet. Viitattu 4.12.2017

<https://kti.fi/wp-content/uploads/Kiinteist%C3%B6talouden-ja-kiinteist%C3%B6johtamisen-keskeiset-k%C3%A4sitteet.pdf>

Finlex. 2017. Varhaiskasvatuslaki. Luettu. 4.12.2017.

<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1973/19730036>

Kuntaliitto. 2017. Raakamaan ja yleisen rakennuksen tontin lunastamien. Luettu. 28.11.2017.

<https://www.kuntaliitto.fi/tilastot-ja-julkaisut/verkko-opaat/maapolitiikan-opas/maapolitiikan-keinot/lunastaminen/raakamaan-ja-yleisen-rakennuksen-tontin-lunastaminen>

Kuusikkokunnat. 2017. Kuusikko-työn taustaa. Viitattu. 11.12.2017.

<http://www.kuusikkokunnat.fi/?id=59353425-66284E149A9D-D5E98AFEE81F>

Aluesarjat. 2017. Väestörakenne. Viitattu. 4.12.2017.

http://www.aluesarjat.fi/?bmark=../DATABASE/SEUTUSARJAT/ASUNTO_RAKENNUS-KANTA/ASUNTOKANTA/Hginseutu_AR_AA01_Asuntokanta_rvuosi_talotyyppe&langcode=fi&q=Alue:%22Rakennusvuosi:%22Talotyyppi:&case=db

Julkaisemattomat

Toimeksiantaja. 2017. Kehitysjohtajan haastattelut 2017-2018. Toimeksiantoyritys. Kauniaisten

Toimeksiantaja.2017. Hallituksen puheenjohtajan haastattelut 2017. Toimeksiantoyritys. Espoo.

Kauniaisten varhaiskasvatusjohtaja. 2017. Varhaiskasvatusjohtajan haastattelu. 2017. Kauniaisten.

Haaparinne. 2017. Tonttien hinnat. 2017. Helsinki

Hakala. 2017. Tonttien hinnat. 2017. Espoo

Kuvat

Kuva 1. Yhtiön logo	10
Kuva 2. Kartta Kauniaisten päiväkodeista	16
Kuva 3. Tontti	20
Kuva 4. Päiväkodin luonnos	22
Kuva 5. Päiväkodin pohjapiirros	22
Kuva 6. Luokkahuoneen luonnos	23

Taulukot

Taulukko 1. Väestörakenne	13
Taulukko 2. Väestöennuste.....	13
Taulukko 3. Maahanmuutto	14
Taulukko 4. Alle 7-vuotiaat	18
Taulukko 5. Alle 7-vuotiaiden ennuste	18
Taulukko 6. Varhaiskasvatus kustannukset	19
Taulukko 7. Lasten ja ryhmien määrä.....	24
Taulukko 8. Päivähoitomaksut.....	25
Taulukko 9. Pääomavuokran osuus.....	25
Taulukko 10. Rakennuksen hankinta-arvo pääomitettuna	26

Liitteet

Liite 1: Lasten määrä, päivähoitomaksut ja maksettava vuokranosuus vuodessa	35
Liite 2. Hinta-arvio, vaadittava kokonaiskerrosala ja tavoitteen kautta laskettu vuokra.....	36

Liite 1: Lasten määrä, päivähoitomaksut ja maksettava vuokranosuus vuodessa

Opettajia / alle 3v / ryhmä	3		
Opettajia / yli 3v / ryhmä	2		
Ryhmien lukumäärä / alle 3v	1		
Ryhmien lukumäärä / yli 3v	4		
Lapsia / ryhmä / alle 3v	15		
Lapsia / ryhmä / yli 3v	16		
Päiväkodin lasten kokonaislukumäärä		79	
Päivähoitomaksut euroa/kk/alle 3v lapsi	1 220,00		
Päivähoitomaksut euroa/kk/yli 3v lapsi	1 100,00		
Päivähoitomaksu euroa/kk painoitettu keskiarvo	1 122,78		
Päivähoitomaksut euroa/kk		88 700	
Päivähoitomaksut euroa/v		1 064 400,00	
		12,11	
Keskimääräinen pääomavuokran osuus yhteensä euroa / kk		10 744,00	
Keskimääräinen pääomavuokran osuus yhteensä euroa / v		128 928,00	

