

ÅBO STAD

Allaktivitetshuset i Runosbacken,

nybyggnad

Projektplan

3.5.2019

1 PROJEKTETS UTGÅNGSUPPGIFTER

Åbo stad, Lokalservicecentralen och fastighetsägaren har beställt en projektplan för allaktivitetshuset i Runosbacken av enheten byggherreverksamhet för lokaler vid serviceområdet för stadsbyggnade inom stadsmiljösektorn. Projektplanen utarbetades i samarbete med olika tjänsteproducenter.

Projektplanen utgår från en behovsutredning med bilagor. Behovsutredningen godkändes i stadsstyrelsen 24.4.2017 § 169.

1.2 Nybyggnadsprojekt, allmänt

Allaktivitetshuset i Runosbacken är ett nybyggnadsprojekt. Nybyggandet förutsätter att man först river skolan Runosmäen koulu som finns på tomten.

Projektplanen innehåller tre olika förslag till lokalprogram för allaktivitetshuset. Eftersom det ännu inte är klart om Åbo och S:t Karins kyrkliga samfällighet och välfärdssektorn (rådgivningen och familjecentret) deltar i projektet, beslutade man att utarbeta tre olika förslag till lokalprogram som lämpar sig för olika situationer.

Separata kostnadsförslag har utarbetats för varje alternativ.

Byggentreprenadupphandlingen i den omfattning som var och en av lokalprogramalternativen föreslår ska meddelas i hela EU, eftersom projektets kostnadsförslag överskrider EU-tröskelvärdet 5,548 M€.

I projektplaneringssskedet deltog Åbo stads lokalservicecentral, olika tjänsteproducenter (småbarnspedagogiken, ungdoms- och bibliotekstjänsterna, idrottstjänsterna, välfärdssektorn), Åbo och S:t Karins kyrkliga samfällighet och olika experter från stadsmiljösektorn. Dessutom har man hört föreningen Runosmäkiseura, invånare och organisationer.

Museicentralen har gett en utredning av offentliga byggnader som ska rivas, det blivande allaktivitetshuset och beaktandet av dess omgivning i förorten Runosbacken.

Bilaga 1. Planeringsarbetsgruppen.

1.3 Projektets omfattning

Med hänsyn till de olika lokalprogramalternativen är byggnadens yta följande:

ALT 1 (alla aktörer), ALT 2 (exkl. den kyrkliga samfälligheten), ALT 3 (exkl. den kyrkliga samfälligheten och rådgivningen)

Lokalprogramalternativ/byggnad		m2 nyttotyta (m2 lägenhetsyta)	m2 bruttoyta
00	Behovsutredning 2016	2 381	3 483
01	ALT 1 (lokalprogram 1)	3 575	5 005
02	ALT 2 (lokalprogram 2)	2 634	3 688
03	ALT3 (lokalprogram 3)	2 389	3 345

Bilaga 2. Lokalprogramalternativ 1, 2 och 3.

I alternativ ALT 1 är stadens andel 75 procent av den totala bruttoarean (5 005 m² bruttoyta), dvs. cirka 3 754 m².

Kort motivering till lokalprogrammen och deras innehåll:

I förslagen till lokalprogram har lokalprogrammet i behovsutredningen till vissa delar preciserats. Dessutom ska beaktas att antalet barn inom småbarnspedagogiken har ökat från 140 till 161, och därmed har även antalet anställda ändrats. Antalet daghemsgrupper (8 grupper) har emellertid inte ändrats. Man har avstått från separata grupper för mindre barn (se lokalprogrammet). I rådgivningen och familjecentret har ett rum för läkare lagts till och rummets storlek har utökats med 3 m² för att bättre inrymma möbler och utrustning.

Storleken på serviceköket har utökats från 60 till 80 m². Genom detta har bland annat beaktats församlingens deltagande och preciseringen av kökets verksamhetsidé så att köket betjänar hela byggnaden. Genom denna lösning har man kunnat avstå från två "professionella kök" och församlingen har förbundet sig till att använda en gemensam tjänsteproducent. Dessutom har andra användare möjlighet att använda hemköken (2 st.) i sin verksamhet och lokalerna har placerats intill serviceköket. Samplaceringen utgår från logistiken och avfallshanteringen.

Personal- och pauserummen har sammanslagits och storleken på lokalerna i de olika alternativen har justerats i och med att antalet anställda ändras. Om det med tanke på verksamheten är möjligt placeras en del av personalrummen i skyddsrummet. Skyddsrummet har inte skilt beaktats i lokalprogrammet, men däremot har det tagits upp i kostnadskalkylerna. Skyddsrummet är inte ett utrymme som ökar nyttoarean, om det kan tas i beaktande i planeringen.

I granskningen av lokalprogrammen övervägdes också ett alternativ där församlingens kyrksal och församlingssalar, en liten och en stor, skulle betjäna hela byggnaden som idrottslokal och matsal. Vid kartläggningen av användningsgrader och lokalernas egenskaper konstaterades att det är utmanande att använda lokalerna både med tanke på tidtabellerna och användarna; daghemmets och församlingssalens möbler borde bytas dagligen och stolar och bord avlägsnas från kyrksalen så att den ska kunna användas som idrottssal. I lokalprogrammet bevarades därmed de i behovsutredningsskedet upptagna idrottssalen på 200 m² och matsalen på 55 m², vars storlek ökades till 80 m². Idrottssalen och matsalen som används gemensamt betjänar även andra aktörer och användare om kvällarna.

Se tilläggsmaterial; sammanfattning 2 (på finska).

Tlat eriteltynä kokonaisuuksina			hlökun ta	YHTEISKÄYTTÖTILAT 1	YHTEISKÄYTTÖTILAT 2 / erityisilat	SRK	Palvaokot (ks. Tarkempi tilaohjelma, liite x)	Kirjasto	Nuorisio	Neuvola ja perhekeskus	Henkilökunnan tilat	Muut tilat	hym2	brm2	Kaupungin osuus % (htm2)	Neuvolan ja perhekeskuksen osuus (htm2)
00	Tarveselvitys 2016	"ve 2"	46	431	0	0	996	370	164	197	123	100	2381	3483	100	8
Hankesuunnittelu 2018																
01	Vaihtoehto 1	<i>Kaikki käyttäjät (palveluntuottajat)</i>	72	680	771	120	959	370	160	239	236	40	3 575	5 005	75	7
		Optio 2: kahvila/keittiö 40 m ²														
02	Vaihtoehto 2	<i>ei seurakuntaa</i>	57	680	0	0	959	370	155	239	186	40	2 614	3 660	100	9
		Optio 2: kahvila/keittiö 40 m ²														
03	Vaihtoehto 3	<i>ei seurakuntaa, neuvola ja perhekeskusta</i>	47	674	0	0	959	370	155	0	186	40	2 389	3 345	100	0

Utrymmena mellan rummen och de tekniska utrymmena räknas inte med i bruksarean utan de bildas på basis av planeringslösningar. Utrymmet som behövs för dessa har med hjälp av en koefficient beräknats utöver nyttoarean, vilket bildar bruttoarean. I utrymmena mellan rummen ingår även vindfång, hiss och korridorer som betjänar utgången. Därför har lokalprogrammet kompletterats med en 100 m² stor entréhall, vars avsikt är att betjäna ingången som en entréhall/mötesplats, dvs. som en liten paradingång. Då används bibliotekets lokaler inte endast som en "ingångsaula" och ingången blir inte för trång. Det ska

noteras att antalet deltagare i församlingens evenemang kan överskrida 200 personer, detsamma gäller ungdomsevenemang eller evenemang som ordnats av någon annan användare.

Alternativ 1 har granskats i en tomtanvändningsstudie. Även om tomten är rätt så stor och man tryggt kan ta sig dit längs gång- och cykelvägar, orsakar in- och utfarten från Stoltgatan en utmaning vid planeringen. Infarten jämte områden för servicetrafiken och lämning och hämtning av barn samt placeringen av en eller flera huvudingångar ska övervägas från flera håll.

Byggandet förutsätter att den nuvarande skolbyggnaden rivs. Allaktivitetshuset byggs enligt planbestämmelserna i 1–2 våningar. Därtill är det möjligt att bygga en källarvåning. Vid planeringen av tomten beaktas också ingångs- och vistelseområden, parkerings- och servicetrafikområden, planeringsområden, daghemmets lekgård och området för lämning och hämtning som behövs för hela byggnadens verksamhet samt en vändplats eller vändcirkel som planlagts i anslutningen.

Planeringen ska beakta den interna trafiken i Runosbacken, de övriga offentliga byggnadernas, affärs- och kontorsbyggnadernas, idrottsplatsernas och parkernas placering i området bland annat när det gäller placeringen av ingångar och byggnadens riktning, områdets skyltar och beaktandet av tillgängligheten.

1.4 Byggnadsområde, områdets historia

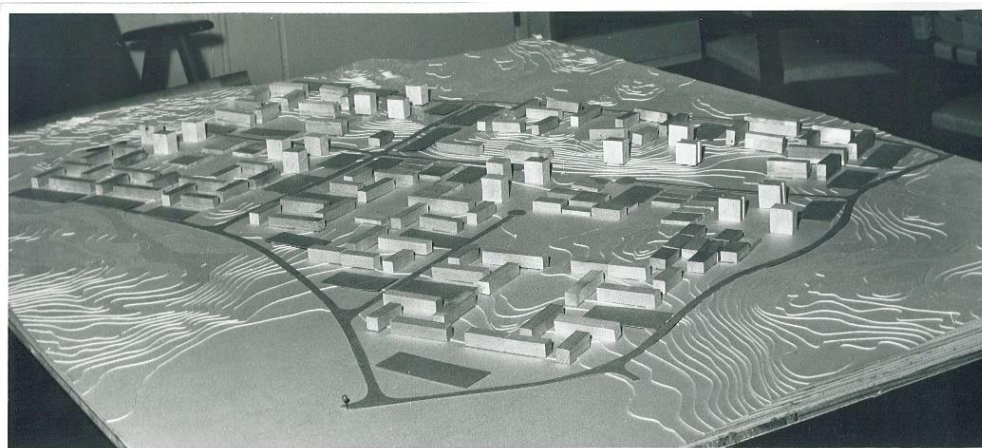


Bild 1 Runosmäki_v.1970-1972_2_Turun_asekaavaosasto

RUNOSBACKEN

Den byggda kulturmiljön (planläggning Samuli Saarinen 8.1.2019)

Sammandrag

*Detaljplanen för Runosbacken fastställdes 1969 och omfattade nästan hela dagens förort. Byggandet påbörjades 1969–1970 i områdets sydvästra delar. Den slutliga dimensioneringen fastställdes till 9 000 invånare som uppnåddes i början av 1980-talet. Runosbacken som byggdes upp enbart med flervåningshus var det största byggobjektet i Åbo på 1970-talet och byggarbetet lyftes fram bland annat i tidningen *Arkkitehti*. Planeringen fokuserade särskilt på trafikarrangemangen, den verksamhetsmässiga effektiviteten och närheten till tjänster. Områdets mångsidiga tjänster genomfördes redan på 1970-talet.*

Runosbacken bildar med tanke på stadsstrukturen en självständig och enhetlig helhet av byggd miljö som i söder och väster omges av stora rekreationsområden. Enligt idén om en kompakt stad har kvarteren byggts rätt så tätt och rekreationsområdena omkring området är stora. Parkeringen har koncentrerats till stora parkeringsområden. Grönområdena är viktiga för invånarna i hela norra Åbo och värdefulla till sina naturförhållanden.

Runosbackens stadsbild motsvarar en kompaktstad som är typiskt för 1970-talet och som utgår från ett kraftigt och rutigt gatunät samt åtskilda trafikformer. Byggnaderna har formats till kvarter som fördelas i låga lamellhuskvarter med slutna gårdspanor och öppna punkthuskvarter. De låga

kvarteren har placerats i de lågt belägna områdena söder om området som tidigare varit åker- och ängsmarker. Punkthusen framhäver områdets naturliga höjdskillnader och har placerats på de bergiga och skogsbevuxna delarna norr om Runosbacken. Genom Runosbacken går en centrumaxel i öst-västlig riktning, dvs. promenadgatan Piparestigen. Längs denna gata placerades så gott som alla områdets tjänster. I norr avgränsas Runosbacken av industriområden längs Vahtovägen. I sydöstra delen av Runosbacken vid Tammerforsvägen finns den huvudsakliga infarten till området, den s.k. "porten till Runosbacken", där stadsbilden känns ostrukturerad och halvfärdig.

Byggandet av områdets kvarter fördelades ursprungligen mellan olika byggföretag för att kvarteren inte skulle se alltför lika ut. Alla byggnader byggdes av element. I praktiken var kvarterets byggnader som byggdes av samma byggföretag sinsemellan likadana. Det populäraste fasadmaterialet var betong med frilagd ballast. Också klinker användes i stor utsträckning. I fråga om byggnadernas exteriörer har området förnyats. Individuella reparationer har gjorts enligt enskilda fastigheters behov och mål, därför finns det nu varierande lösningar även inuti kvarteren. En del av byggnaderna har förnyats i 1970-talsanda, en del av byggnaderna har fått en ny framtoning.

Runosbacken har bevarat sin ursprungliga form. De största ändringarna i den regionala strukturen har skett i samband med att området byggts ut utanför rutstadsplanen. I likhet med andra förorter har tjänsterna i Runosbacken förflyttats inuti området till vägar eller infarter som omger området.

1.5 Befolkningsprognos

Runosbacken-Raunistula är till sitt invånartal det sjätte största strområdet i Åbo. I området fanns cirka 14 755 invånare år 2016.

I tabellen nedan visas utfallet av den prognostiserade utvecklingen av hela befolkningen, målgruppen för ungdomstjänster (0–29-åringar) och 9–18-åringar i Runosbacken/Raunistula under åren 2012–2029.

	Hela befolkningen		0–29-åringar	9–18-åringar
Runosbacken - Raunistula	2012	14 155	4 261	1 140
	Ändring	4,7 %	11,8 %	1,1 %
	2017	14 820	4 764	1 152
	Ändring	5,2 %	4,1 %	5,7 %
	2022	15 584	4 959	1 218
	Ändring	2,9 %	-0,7 %	2,1 %
	2 029	16 031	4 925	1 244

Tabell 1. Befolkningsprognosutredning, Oskari Heinämäki, Åbo stad.

1.6 Byggplats och tomt

Tomtens beteckning är 853-85-25-1. Tomtens storlek är 11 984,00 m². Byggplatsens adress är Piparestigen 19, Stoltgatan 9, 20360 Åbo.

Tomten ligger i stadsdelen Runosbacken. Tomten gränsar mot Stoltgatan och gång- och cykelvägarna Piparestigen och Friskstigen. Södra delen av tomten gränsar mot en bollplan. Tomten ligger i ändan av en gata utan genomfart i mitten av bostadsförorten.

Nuläget

På tomten finns för tillfället en två våningar hög skolbyggnad som blev färdig 1.1.1977. Byggnaden står tom med undantag av biblioteket.

1.7 Planläggningsituation

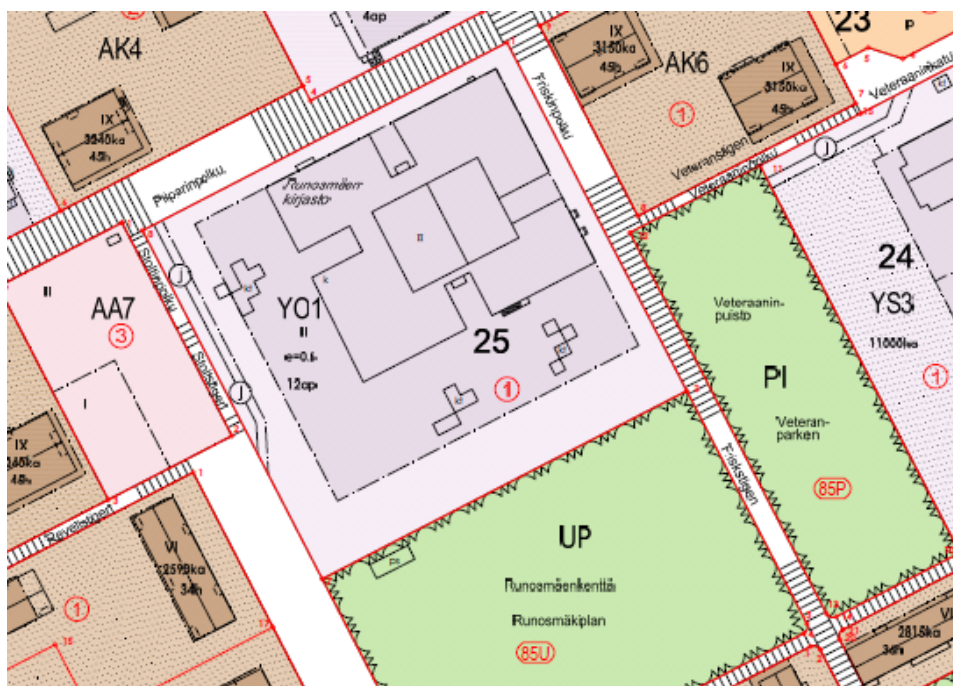


Bild 2 Utdrag ur detaljplanen.

Detaljplan

Den ursprungliga detaljplanen för bostadsområdet Runosbacken (godkänd 28.10.1972) gäller fortfarande för allaktivitetshusets tomt. I denna detaljplan har tomtens beteckning kvartersområde YO1, "Kvartersområde för undervisningsbyggnader, vars bilplatser ska anvisas i kvartersområdet AA7".

Tomtens exploateringsgrad är $e = 0.6$ och areal 11 984 m². Byggrätten på tomtens är 7 190 m². Byggnaden kan byggas i två våningar. Infart till tomtens ska ordnas från Stoltsgatan, eftersom både Piparestigen och Friskstigen har anvisats för allmän gångtrafik. I planbestämmelserna har 12 bilplatser anvisats för tomtens, och dessa ska alltså placeras i det intilliggande kvartersområdet AA7.

Tillstånd för undantag från detaljplanen

Placeringen av daghemmet, biblioteket, ungdomsgården och församlingslokalerna samt bilplatser på tomtens förutsätter tillstånd för undantag från detaljplanen. Cirka 6 månader måste reserveras för ansökning av och processen kring undantagstillstånd.

Nuvarande parkeringsområden

I det intilliggande kvartersområdet AA7 kan 12 bilplatser reserveras för tomtens såsom det anges i detaljplanen. För tillfället har 10 bilplatser reserverats för det intilliggande daghemmet och 16 bilplatser för bollhallen och skolan. Tomtens ägs av bostadsaktiebolaget Asunto-osakeyhtiö Stoltintornit, vilket betyder att en ökning av antalet bilplatser och/eller byggandet av bilplatser t.ex. i två våningar för att betjäna ägaren, allaktivitetshuset och eventuellt andra invånare kräver en separat process, tidtabell, finansiering och godkännande av olika parter. Möjligheten att bygga fler parkeringsplatser har inte utretts närmare i planeringskedjet. Ordlandet av parkering och utrymme för lämning och hämtning ska i huvudsak beaktas på den nuvarande tomtens.

Kommande detaljplaneändring i Runosbacken

En del av tjänsterna längs Piparestigen (biblioteket, ungdomsgården, daghemmet, församlingshemmet) överförs till allaktivitetshuset. I och med överföringen frigörs tomter längs Piparestigen för ny användning.

Stadsmiljösektorn håller på att inleda en ändring av detaljplanen för "Området längs Piparestigen". Syftet med planändringen är att anvisa dessa tomter, och eventuellt andra tomter längs

Piparestigen som inte används fullt ut, ett nytt användningsändamål, i första hand boende. Områdets trafik och parkering ska utredas som en helhet i samband med planändringen. Piparestigen ska även i fortsättningen vara områdets centrala gång- och cykelväg. Planområdet omfattar också en fastighet vid Kvartermästaregatan 10 som ägs av Runosmäen Lämpö Oy. Avsikten är att planläggningen påbörjas 2019.

Planområdet omfattar naturligtvis också allaktivitetshusets tomt. I och med att planeringsprojektet kommer att gälla ett stort område kan behandlingen dröja flera år. Gällande allaktivitetshuset måste man därför börja med att ansöka om tillstånd för undantag från den nuvarande detaljplanen. Ändringarna i den gällande detaljplanen som kräver undantagstillstånd överförs i framtiden till den nya detaljplanen.

1.8 Förhållanden på byggplatsen

Byggnadsområdet består av en tätt bebyggd stadsmiljö. En grundundersökning, en grundundersökningskarta och ett utlåtande om grundläggningssättet har utarbetats för tomten. Fyra motorlagsonderingar och sex hejarsonderingar har gjorts på fastigheten. **Varken grundvattnets nivå eller markens föroreningsgrad har undersökts.**

Markytan i planområdet är jämn och ligger ungefär på nivån +37.14...+37.63.

Den planerade byggnadens eventuella källarvåning påverkar grundläggningen. Om det finns en källare på byggnadens sydöstra sida kan den grundas markburet på ett tätt moränskikt. Moränskiktets geotekniska bärförmåga fastställs när närmare information om källarens storlek finns tillgänglig. I övrigt grundas byggnadens bärande konstruktioner och bottenbjälklag med hjälp av slagna pålar av armerad betong på det bärande moränskiktet som finns under lerskiktet. Alla pålar förses med bergskor. Bottenbjälklaget är bärande. Objektet hör till pålningsklass PTL2.

Under byggnadens bottenbjälklag anläggs radonrör i byggskedet. Med hjälp av rören och maskinell ventilation undviker man att radon tränger sig in i byggnadens inomhuslokaler. Alla genomföringar i bottenbjälklaget tätas enligt STUK:s anvisningar. Se Bilaga 4.

I detta skede har man inte ansett att en utredning av förorenad mark är nödvändig, men vid behov tas frågan i beaktande i rivningsskedet. Kartläggningar av asbest och skadliga ämnen har gjorts inför rivningen. Tomtens träd har kartlagts och dokumenterats. En terräng- och byggnadsmodell (Sketch Up-modell) har utarbetats över hela Runosbackens område som stöd och verktyg för planeringen.



Bild 3: Bild från skolans rastgård sommaren 2018. (Skolan lades ner 2015.)

1.9 Den nuvarande byggnaden och dess rivning

Verksamheten i den nuvarande skolan i Runosbacken lades ner 2015 och för tillfället är endast närbiblioteket på cirka 1 000 brm² verksam i byggnaden. Avsikten är att biblioteket flyttar till ersättande lokaler i ungdomsgården redan hösten 2019 och verkar i denna byggnad fram till det att allaktivitetshuset står

färdigt.

Den nuvarande byggnaden med skola, bibliotek och daghem blev färdig alldeles i slutet av 1970-talet. Byggnaden ritades av arkitekt Pekka Pitkänen. Byggnaden har ingått i helhetsplanen för områdesbyggnande i Runosbacken. Byggnaden är grå, men under fönstren finns trädelar som har målats med klarare färger såsom gult, rött och blått, dvs. samma färger som i fönsterkarmarna på flervåningshusen som Pitkänen ritat. Byggnaden är låg och har på vissa ställen en våning och på andra ställen två våningar. (Museicentralen, del av utredning 17.1.2019, Sanna Kupila)



Bild 4 Flygbild över den nuvarande skolan i Runosbacken.

Skolan Runosmäen koulu (f.d. Nunnavuoren koulu)

- byggnad med två våningar, 4 207 v-m², 19 812 m³, P2 (f.d. brandförhindrande)
- byggts färdigt 1977
- byggnaden är i dåligt skick (hänvisning; konditionsbedömning, analyser av inomhusluften och andra utredningar)
- asbest och skadliga ämnen kartläggs innan byggnaden rivs

Andra byggnadsdelar på tomten som ska rivas

- asfalterade parkeringsområden
- skärmtak
- gårdsutrustning

Museicentralens utredning av byggnaden som ska rivas och området betydelse

Genomförandet av projektplanen innebär att man i framtiden kommer att riva två daghem och en ungdomsgård i området utöver skolan Runosmäen koulu. Avsikten är att riva daghemmen och ungdomsgården på grund av att de töms, men också på grund av deras problematiska skick. Förutom Runosmäen koulu har arkitekt Pekka Pitkänen också ritat daghemmet vid Parolastigen.

Pitkänen ritade daghemmet (Parolastigen 9) redan 1972. Byggnadens fasader består av veckad aluminiumplåt och fönstren går bandlikt. Numera har byggnaden ett flackt sadeltak.

Daghemmet vid Muntersgatan har däremot ritats av Anu Arasola vid Åbo stads husbyggnadsavdelning 1987. På grund av sitt åstak avviker byggnaden från de övriga byggnaderna i Runosbacken, men i likhet med områdets övriga offentliga byggnader är den också låg.

Ungdomsgården togs i bruk 1979. Byggnaden har ritats vid Åbo stads husbyggnadsavdelning och dess massa följer samma låga linje som de övriga offentliga byggnaderna vid Piparestigen.

Båda daghemmen, både vid Parolastigen och vid Muntersgatan, har enligt museicentralens, byggnadstillsynens och stadsplaneringens värdering år 2015 värderats till klass 3: objekt som är kulturhistoriska värdefulla som en del av den lokala helhetsbilden av daghemsbyggnandet, men som inte har arkitektoniskt eller miljömässigt särskilda värden.

Som låga byggnader är dessa daghem dock en del av Runosbackens helhetsstruktur, och därför kan de inte ersättas med byggnader som är högre än dem.

Skolan Runosmäen koulu har i samband med värderingen av skolorna i Åbo värderats till klass 2, vilket innebär följande: "Arkitektonisk och miljömässigt väl genomförda objekt som är värdefulla med tanke på förståendet av helhetsbilden av skolbyggnandet eller är en del av helheten av en värdefull bebyggd miljö. Som enskilda byggnader är objekten inte lika värdefulla som de byggnader som hör till klass 1."

Skolans betydelse förknippas starkt med den enhetliga områdeshelheten i Runosbacken. De offentliga byggnaderna är rationalistiska och framhävs inte väsentligt jämfört med områdets bostadsbyggnader. De offentliga byggnaderna är också rätt så låga. Det arkitektoniska målet i planeringen av allaktivitetshuset ska utgå från områdeshelheten i Runosbacken som bildas av ett stilmässigt enhetligt byggnadsbestånd. (Museicentralen, utredning, Sanna Kupila)

Se tilläggsmaterial på finska; Turun koulu taitettu raportti 16-1-2017.pdf

"Turun koulut, keskustan ulkopuolisten koulujen inventointi ja arvottaminen." (ung. "Skolorna i Åbo, inventering och värdering av skolor utanför centrum")

2 GENOMFÖRANDE AV PROJEKTET

2.1 Allmänt

Vid valet av lokalprogramalternativ/omfattning bestäms samtidigt servicenivån för allaktivitetshuset och därmed dess inverkan på invånarna, närmiljön och tredje sektorn. Omfattningen som valts för projektet fastställer de totala kostnaderna och tidtabellen.

Planeringen och byggnandet av allaktivitetshuset på den nuvarande skoltomten förutsätter att man först ansöker om tillstånd att riva den nuvarande skolbyggnaden, att byggnaden rivs och att tillstånd för undantag från detaljplanen beviljas.

Valet av genomförandesätt förutsätter uppställning och avgränsning av målen, bedömning av verkningarna (kartläggning av risker), granskning av alternativ för olika entreprenadformer och ett ändamålsenligt övervägande av dessa alternativ. Valet av entreprenadform påverkas bland annat av totalkostnaderna, målen för projektet, tidtabellen och personalresurserna.

I alla tre alternativgranskningar överskrider projektet EU:s tröskelvärde.

Planerings- och entreprenadformen fastställs slutligen i samband med att stadsmiljönämnden godkänner kriterierna. Preliminärt kan konstateras att projektets omfattning prismässigt inte stöder en entreprenadform enligt alliansmodellen, men man skulle kunna utgå från t.ex. samverkansentreprenad som genomförandeform. I denna entreprenadform "förbinder sig avtalsparterna (byggherre, entreprenör och planerare) till projektets olika skeden och planering i samarbete med de andra parterna."

Alla alternativ inkluderar daghemmet, biblioteket och ungdomslokalerna.

2.2 Alternativ 1 (lokalprogram 1)

Allaktivitetshuset i Runosbacken byggs i samarbete med Åbo och S:t Karins kyrkliga samfällighet. Projektplanen tar inte ställning till hur ägarförhållandena med Åbo och S:t Karins kyrkliga samfällighet fastställs. Det mest sannolika alternativet är ett ömsesidigt fastighetsaktiebolag. Detta ärende föreläggs separat för beslut.

I alternativ 1 byggs också lokaler för rådgivningen och familjecentret.

2.3 Alternativ 2 (lokalprogram 2)

I alternativ 2 byggs allaktivitetshuset i Runosbacken exklusive församlingens lokaler och inklusive rådgivningens och familjecentrets lokaler.

2.4 Alternativ 3 (lokalprogram 3)

Allaktivitetshuset i Runosbacken byggs utan såväl församlingens som rådgivningens och familjecentrets lokaler.

2.5 Mål för planeringen

Vid planeringen iakttas markanvändnings- och bygglagen samt planeringsanvisningarna för offentliga byggnader med beaktande av objektets olika användningsändamål. Alla planeringslösningar ska vara ändamålsenliga vad gäller kvalitet och livscykelkostnader och motsvara de verksamhetsmässiga mål som ställts upp för projektet. Byggnaden ska vara trygg, sund, tillgänglig och användningsbar för alla befolkningsgrupper. Planeringen och genomföringen ska utgå från projektets kostnadsmål.

Planeringslösningarna som påverkar underhåll och service är en väsentlig del av den fastställda användningstiden på 100 år, där den funktionella användningstiden dock alltid är kortare och förutsätter reparationer av byggnadsdelar, ytor och husteknik under bestämda tidsperioder. I takt med att planeringen framskrider måste målen för användningstid beaktas vid valet av materialens hållbarhet, underhållbarhet, städbarhet. Därtill ska de olika byggnadsdelarna anges bland annat i underhålls- och serviceplanen.

Funktionella krav på lokalerna (tjänstproducent och användare)

Allaktivitetshuset i Runosbacken byggs för områdets invånare samt användare och aktörer som behöver dess tjänster. Ett av de viktigaste målen för allaktivitetshuset är byggnadens och tjänsternas åtkomlighet – huset fungerar som en mötesplats och ett tjänsteförmedlande center samtidigt som den sammanslår olika servicefunktioner till en gemensam helhet.

De gemensamma lokalerna kan användas av alla. Detsamma gäller alla tjänstproducenters lokaler då de är lediga och kan bokas, med undantag av rådgivningens undersökningslokaler. Byggnaden kommer att vara öppen för kunder varje vardag från morgon till kväll kl. 22.

Personalen arbetar under samma tak och använder lokalerna gemensamt. Med gemensam verksamhet uppnås såväl ekonomiska och verksamhetsmässiga synergifördelar som tjänster till invånarna.

Vid planeringen av allaktivitetshuset ska övervägas hur man tar fram och fastställer gemensamma mål och idéer till verksamhetskultur. Hur skiljer sig detta från den nuvarande verksamhetsmodellen? Hur borde man ändra och utveckla det egna arbetssättet eller hur kan dessa påverkas? Hurdant är samarbetet som bäst? Vilka utmaningar bör man förutse?

Nedan följer ett par tankar som lyfts fram ur arbetsgruppens promemoria:

- gemensamma spelregler
- regelbundna "husmöten" (sammanhållning skapas genom regelbundna träffar)
- gemensamma evenemang (till exempel Runosbacken-dagen)

- orsakar städningen utmaningar på grund av de långa öppettiderna
- ett tydligt och jämlikt reserveringssystem för de gemensamma lokalerna som även kan användas av utomstående
- alla aktörer behöver lagerutrymmen och låsbara förvaringsutrymmen, även om man i övrigt tillämpar principen "ingenmansområde" för de gemensamma lokalerna
- säkerställande av ett tillräckligt antal parkeringsplatser

Vid den gemensamma planeringen av lokalprogramalternativ antecknades användarnas centrala verksamhetsmässiga krav som lyfts noggrannare fram i planeringsanvisningarna.

Åbo och S:t Karins kyrkliga samfällighet

Sammanfattning "Utdrag ur protokoll 6.3.2018, Åbo och S:t Karins kyrkliga samfällighet, församlingsrådet i S:t Marie församling":

Åbo stad har begärt preliminära uppgifter om församlingslokalernas storlek av den kyrkliga samfälligheten för planeringen av helheten. Runosbackens område behöver egna och fungerande församlingslokaler.

I planeringen ska inkluderas Västra centrum, Nättinummi och Liljedalen, som var och en saknar församlingslokaler trots att antalet invånare överskrider 20 000.

Funktioner i området är gudstjänster, dop och andra kyrkliga förrättningar, diakonimottagning, pensionärsklubbar, ungdomskvällar, skriftskola, scoutverksamhet, babyklubb, öppen familjeklubb, dagklubb, söndagsskola, födelsedagar, barnens 2-, 3-, 4- och 5-årsfödelsedagar, olika cirklar, körverksamhet, olika temakvällar och föreläsningar. Församlingen borde kunna erbjuda lokaler för minneshögtider och familjefester.

Frågan har diskuterats på personalmöten och en förteckning över funktioner och lokaler som behövs ska utarbetas. Under ledning av församlingsrådet i västra S:t Marie ordnades ett evenemang i Runosbacken 7.2.2018 där invånarna fick komma med önskemål.

En promemoria utarbetades över evenemanget och fogades till protokollsutdraget.

Församlingsrådet beslutade att föreslå följande: lokalen ska absolut vara större än församlingshemmet i Hepokulta och ha ett likadant fungerande kök som i församlingshemmet i Övre S:t Marie. Scouterna behöver dessutom egna lokaler med förvaringsutrymmen (separata för kårerna).

Under projektplaneringen behandlade och godkände man församlingens lokalbehov, och dessa har beaktats i lokalprogramalternativ 1 och i promemorior och protokoll som förts under planeringen.

Bibliotekstjänster

Verksamheten i allmänna bibliotek regleras av lagen om allmänna bibliotek (bibliotekslagen 1492/2016). Enligt lagen har ett allmänt bibliotek till uppgift att:

1) erbjuda tillgång till material, information och kulturellt innehåll,; 2) tillhandahålla en mångsidig och tidsenlig samling,; 3) främja läsning och litteratur; 4) tillhandahålla informationstjänster, handledning och stöd vid inhämtning och användning av information och för att främja en mångsidig läskunnighet; 5) erbjuda lokaler för lärande, fritidsintressen, arbete och medborgarverksamhet; 6) främja en samhällelig och kulturell dialog. Allmänna biblioteken tillhandahåller avgiftsfria bas- och närtjänster.

Bibliotekstjänsterna i Åbo är en del av fritidssektorn och hör till kulturnämndens uppgiftsområde.

Närbibliotekets uppgift är att erbjuda lokala invånare information, färdigheter och upplevelser i ett ändrande samhälle.

På Runosbackens bibliotek arbetar fem personer på heltid och 1–2 personer som fyller på hyllor. Det meröppna biblioteket är öppet varje dag (även helgdagar 7–21). Om vintrarna är betjäningstiden 35 timmar per vecka (från måndag till fredag). Om somrarna är tiden kortare. Biblioteksarbetet sker i två skift.

Runosbackens bibliotek har profilerat sig som ett evenemangsbibliotek. Vålfungerande evenemangskoncept har tagits fram för olika målgrupper, som exempel kan nämnas språkkaféet för invandrare, Äijäkerho för män, Onsdagsklubben för seniorer, tekniskt stöd och läscirklar. Användarna är en mycket heterogen grupp. Antalet barn minskade i och med att skolan lades ner, men håller på att öka igen.

Dessutom ordnas det många barnevenemang och i större evenemang deltar upp till 200 barn.

Efter att bibliotek flyttat till nya lokaler och blivit meröppet har antalet besökare och lån ökat betydligt. Detta kommer förmodligen att ske också på Runosbackens bibliotek.

Biblioteket skulle kunna vara en samlingsplats i allaktivitetslokalen, varifrån man direkt kan ta sig till de andra tjänsterna. Bibliotekslokalen är så öppen och föränderlig som möjligt. Syftet är att biblioteket kan användas från morgon till kväll. En del av tiden används biblioteket meröppet.

Merparten av de övriga lokalerna är ändringsbara, gemensamma lokaler, till exempel evenemangsalokaler, personalrum, personalens arbetslokaler och spellokaler. Tysta rum behövs i viss mån som läsrum/arbetsrum. I byggnaden behövs också gemensamma samlings- eller möteslokaler.

Att planera evenemang och utställningar tillsammans med områdets invånare är en väsentlig del av verksamheten. Samma gäller olika typer av gemenskaplig verksamhet med invånarna. Invandrartjänsterna har integrerats som en del av bibliotekets normala verksamhet.

Bibliotekstjänsterna utvecklas i en allt mer interaktiv riktning så att personalen engagerar, stöder och handleder invånarna i olika samhälleliga färdigheter och invånarna kan använda bibliotekets resurser på eget initiativ i så stor utsträckning som möjligt.

I allaktivitetslokalen finns utrymme för barn, unga, studier, utställningar och bibliotekets samling. Samlingen är mångsidig och består av olika materialtyper och material till kunder i alla åldersgrupper. Biblioteket rymmer cirka 500 hyllmeter material.

På biblioteket finns kunddatorer och automater för utlåning och återlämning. Olika tekniska lösningar stöder vardagen och biblioteket erbjuder nya tekniska innovationer som kunderna kan prova på. Med detta vill biblioteket nå ut till alla invånare i små- och storområdet, oberoende av ålder. Målet är att byggnaden har en maximal användningsgrad.

Det behövs olika typer av flyttbara möbler för bibliotekets olika funktioner. Användare i olika åldersgrupper behöver olika typer av möbler. Barn behöver en stor mängd sittdynor/sagomattor emedan äldre behöver högre stolar med armstöd. Borden ska vara såväl i sitthöjd och ståhöjd. En traditionell lånedisk behövs inte utan en lätt, flyttbar disk är den bästa lösningen. Nära utlåningsstället placeras automater samt en återlämningslåda, avhämtnings- och återlämningshylla

Självbetjäningssystemet består av en administrationsenhet (i personallokalerna), passerkontroll vid ytterdörren, passerkontrollportar, övervakningskameror (antalet beror på lokalens form) och ett högtalarsystem.

Biblioteket behöver en stor mängd nätverks- och eldosor. Dessutom behövs laddningsstationer för kundernas egna apparater.

Ungdomstjänster

I ungdomslagen föreskrivs att ungdomsarbetet och ungdomspolitiken hör till kommunens uppgifter. Målen är:

- att främja de ungas delaktighet och möjligheter att påverka samt förmåga och förutsättningar att verka i samhället*
- att stödja de ungas tillväxt, självständighet, gemenskap samt inläring av därtill hörande kunskaper och färdigheter.*
- att stödja de ungas fritidsaktiviteter och verksamhet i medborgarsamhället*
- att främja de ungas jämställdhet och jämlikhet samt tillgodoseendet av deras rättigheter samt*
- att förbättra de ungas uppväxt- och levnadsvillkor.*

Enligt ungdomslagen är alla som ännu inte fyllt 29 år ungdomar.

När kommunen sköter uppgiften ska den vid behov samarbeta med andra myndigheter som producerar ungdomstjänster samt de unga, deras familjer, organisationer i ungdomsbranschen, församlingar och andra instanser som idkar ungdomsarbete.

Ungdomstjänsterna anser det viktigt att den nya lokalen möjliggör en modern lokalplanering, att lokalerna är ändringsbara och kan användas gemensamt på ett mångsidigt sätt och att samarbete görs med allaktivitetslokalens övriga användare. Ungdomslokalerna ska planeras och genomföras så att kvadratmetrarna utnyttjas så effektivt som möjligt. I nybyggnaden har reserverats ett betydligt mindre antal kvadratmeter för ungdomstjänsterna än i Runosbackens nuvarande ungdomslokal. I byhusets anda är det viktigt att alla lokaler i allaktivitetshusets planeras och byggs så att olika aktörer, invånare och organisationer har tillgång till dem och att alla aktörer förbinder sig till att använda lokalerna gemensamt och effektivt.

Lokalerna ska planeras så att de stärker de ungas kreativa fostran och möjliggör en upplevelserik fritidsverksamhet och de ungas självständiga verksamhet. Lokalerna ska vara ändringsbara och planeras så att de lockar att trivas och verka tillsammans. Därtill ska de möjliggöra smågrupps- och organisationsverksamhet och lugna privata samtal mellan handledaren och den unga. Det är viktigt att lokalerna är anpassade för unga och att unga hörs och engageras såväl i planeringsskedet som i byggskedet. Vid planeringen av lokalerna ska särskild uppmärksamhet fästas vid digitala och datatekniska färdigheter och att lokalerna i framtiden kan ändras i takt med att behoven ändras.

Allaktivitetslokalen är en samlingsplats för invånarna. Som bäst fungerar lokalen som ett byhus som ökar områdets gemenskap, förbättrar kommunikationen mellan invånare i olika åldrar och med olika bakgrund och förstärker invånarnas välmående. Vid invånarmöten har det framkommit att det behövs en kafé. Detta skulle svara mot olika åldersgruppers behov och öka känslan av gemenskap. Dessutom skulle det svara mot stadens strategiska mål för att minska ensamheten.

För tillfället är antalet anställda 2–3 personer. Antalet ungdomar i lokalen är 100 personer.

Ungdomslokalen bör vara ett 100 m² stort och öppet utrymme som kan ändras. Dessutom kräver verksamheten 2–3 mindre lokaler. Dessa lokaler kan användas gemensamt med resten av byggnadens användare. Salen behövs för dans, uppträdanden, teater, gympa och innebandy.

Dessutom skulle den gemensamma salen användas för att ordna större fester och gemensamma evenemang i området, större sammanträden och föreläsningar eller dylikt.

Vid planeringen av lokalerna är det viktigt att beakta god ljudisolering eftersom många olika typer av verksamhet pågår samtidigt i allaktivitetslokalen.

Gårdsområdet och fönstren ska planeras så att uterummet syns från lokalen som de unga använder. Detta ökar säkerheten och trivselen.

Rådgivning och familjecenter

Genom reformen av barn- och familjetjänster (LAPE) som genomförs i samband med landskaps- och vårdreformen säkerställs att barn, unga och familjer får den stöd och de tjänster som de behöver oberoende av vem som svarar för deras ordnande. Rådgivningstjänsterna ska organiseras och genomföras så att barnens och familjernas resurser stärks och arbetet utgår från barnet och familjen. Tjänsteproduktionen regleras kraftigt av lagen och nationella anvisningar om tjänsternas innehåll. I programmet för utveckling av barn- och familjetjänster (LAPE) har utvecklats en verksamhetsmodell med familjecenter. Familjecentret erbjuder en välfungerande struktur för samordning och koordinering av social- och hälsovårdstjänster, kommunala tjänster och verksamheten i organisationer och församlingar. Det rekommenderas att rådgivningstjänsterna tillhandahålls i fortsättningen som en del av verksamheten i familjecentret.

Enligt planerna ska förutom den nuvarande rådgivningen i Runosbacken även rådgivningarna i Hepokulta och vid Mullivägen delvis flyttas till allaktivitetshuset.

Familjecentret samarbetar med hälsovårdstjänsterna, familje- och socialtjänsterna, bildningssektorn, organisationer, församlingar och den privata sektorn. Familjecentret erbjuder en öppen mötesplats för familjer och barn. Kärnan i konceptet med familjecenter är att centret tillhandahåller familjer de tjänster som de behöver. Detta innebär att ovannämnda instanser deltar i arbetet i familjecentren. Instanserna planerar tillsammans med familjerna de stödåtgärder som behövs. Övriga tjänster kan verka i samma fastigheter eller mobilt i familjecentrets lokaler.

Med tanke på mottagningen ska man beakta att hälsovårdslokalerna har ett tillräckligt väntrum för kunder och familjer, mottagningslokaler, toaletter och förrådsutrymmen. Vid planeringen av mottagningsrummet ska beaktas ett tillräckligt stort utrymme för att till exempel granska synen (5 meters avstånd och tillräcklig belysning), kasta och sparka boll och hoppa. Hälsovårdspersonalen utför både mödra- och barnrådgivning, vilket innebär att det ska finnas tillräckligt med plats för ett undersökningsbord för både gynekologiska undersökningar och barnundersökningar. På mottagningarna deltar förutom en hälsovårdare och läkare även barnet med familj eller en familj som väntar barn samt övriga experter. Därför ska rummet vara tillräckligt stort, minst 27 kvadratmeter. För arkivering av sekretessbelagt material behövs ändamålsenliga förvaringsutrymmen. Särskild uppmärksamhet ska fästas vid ljudisoleringen. Uppmärksamhet ska fästas vid att förrådsutrymmen (14 kvadratmeter) är tillräckliga, eftersom ett stort verksamhetsställe kräver bland annat ett stort läkemedelskylskåp eller två vacciner för åldersperiod- eller influensavaccinering. Dessutom behövs det förvaringsutrymmen för vårdartiklar. Mottagningsrummen ska ha en separat utrymningsdörr för arbets säkerhetens skull. Personalens omklädningsrum och förvaringsutrymmen för kläder från tvätteriet ska också tas i hänsyn.

I anslutning till hälsovårdslokalerna ska det finnas tillräckligt stora toaletter (för blöjbyte och provtagning och tillräckligt många vattenkranar). Dessutom behövs ett tillräckligt stort väntrum (minst 30 kvadratmeter) med möjlighet till ett s.k. självvårdsställe (blodtrycksmätning och vägning) och ett amningsställe. Därtill ska det finnas skötbord på vilka små barn kan kläs på och blöjor bytas samt lekrum för större barn. Rådgivningen behöver ett eget utrymme för barnvagnar. I vindfånget ska finnas låsbara skåp för ytterkläder. Skor får inte användas i rådgivningslokalen.

Familjecentret samlar de tjänsterna och stödåtgärder som familjen behöver runt familjen. Detta innebär att olika instanser samlas i familjecentren, något som kräver tillräckligt med utrymme för mottagning och registrering. Rådgivningslokalerna kan användas gemensamt med byggnadens andra aktörer.

I familjecentret kommer att arbeta 6 hälsovårdare, 1 rådgivningsläkare, 1 rådgivningspsykolog och 4 familjehandledare. Dessutom kommer bland annat socialarbetet, terapitjänster, den specialiserade sjukvården och tredje sektorn att delta i familjecentrets arbete.

Småbarnspedagogik

Småbarnspedagogiken är en målinriktad och planerlig verksamhet, vars syfte är att främja barnens helhetsmässiga tillväxt, utveckling och lärande i samarbete vårdnadshavarna. Småbarnspedagogiken främjar barnens jämlikhet och jämställdhet och förebygger utslagning. Småbarnspedagogiken stöder föräldrarna i fostringsarbetet.

Daghemmen vid Parolastigen och Muntersgatan läggs ner när allaktivitetshuset och det planerade daghemmet blir färdiga. I deras ställe behövs ett motsvarande antal dagvårdsplatser. Detta innebär ett daghem med 8 barngrupper, varav en är en regionalt integrerad grupp. Grupplokalerna ska planeras så att de lätt kan ändras i enlighet med behoven som barn i olika åldrar har. Grupperna är s.k. syskongrupper, åldersstrukturen bildas enligt sökandena vid ifrågavarande tidpunkt. Maximiantalet barn är 182 då relationstalet för barn under 3 års ålder är 1:8. Antalet barn under 3 års ålder sänker maximiantalet barn. Med relationstalet 1:7 blir maximiantalet barn 161. Denna lösning inkluderar inte förskoleundervisningen. I den ursprungliga behovsutredningen ingick en reservering av lokaler för förskoleundervisningen i anslutning till skolan. Antalet anställda på daghemmet är ca 30.

Vid planeringen av lokaler ska man också beakta behovet av öppen småbarnspedagogik i området, till exempel lokalbehoven för ett öppet daghem. I anslutning till det öppna daghemmet ska planeras ett kök/en köksnisch. Det öppna daghemmets lokaler kan också planeras så att de ligger nära rådgivningens lokaler, vilket bidrar till att lokalerna (bland annat lek- och väntrummet) kan användas gemensamt och samarbetet mellan kundfamiljerna, daghemmet och rådgivningen är smidigt.

Daghemmet och det öppna daghemmet behöver också ett förråd för barnvagnar.

Daghemmet behöver en separat idrottssal för barnen.

Förutom daghemmets verksamhetsställen behövs det ett arbetsrum för specialbarntädgårdsläraren i fastigheten. Vid planeringen av gårdsområdet ska beaktas att daghemsbarnen får en inhägnad gårdsplan och att lämning och hämtning löper smidigt. Daghemmet behöver också en utomhustoalett (ingång antingen från gården eller från vindfånget med ytterkläderna på) och ett tillräckligt stort utförråd med plats för kärror, cyklar etc.

Personalrummen och arbetsrummen kan användas gemensamt av alla i byggnaden. I daghemmet ska dock finnas tillräckligt med personaltoaletter i närheten av barngrupperna samt omklädningsrum för daglig utomhusvistelse.

Måltidstjänster

För tillfället producerar Arkea måltidstjänsterna i Runosbacken. När avtalet upphör upphandlas tjänsten på nytt.

Köksnätverket har planerats så att välfärdstjänsterna och social- och hälsovårdstjänsterna är separata serviceenheter. Det är utmanande att utvidga avtalet så att det också täcker måltidstjänsterna för resten av aktörerna i avtalet. Om man vill sammanslå tjänsten med till exempel Runosbackens äldreomsorgscentral ska man separat undersöka möjligheten att ändra avtalet, dess karaktär och värde.

Daghemmets behov

”Mat ger hälsa och glädje” - rekommendation om måltiderna inom småbarnspedagogiken.

I serviceköket tillreds bl.a. energitillägg, varma grönsakstillägg och morgongröt. I huvudsak levereras maten färdig från tillredningsköket.

Barnen äter i matsalen i tre omgångar. Under 3 år gamla barn äter på sina egna avdelningar. Till de barn som får kvällsvård serveras dessutom middag och kvällsmål.

Måltider under verksamhetsdagarna:

- morgonmål
- lunch/middag
- mellanmål/kvällsmål

Behov och användning av andra serviceproducenter

Församlingens, ungdomstjänsternas, bibliotekets, rådgivningens, familjecentrets, invånarnas och olika organisationers behov tas i hänsyn så att producenten av serviceköket även betjänar ovan nämnda kunder utöver daghemmet. Serviceköket genomförs så att det möjliggör ovan nämnda behov.

I anslutning till serviceköket byggs två hemkök som tillsammans och separat medför effektivitet och olika möjligheter till flexibla användningssituationer. Hemköken kan bokas separat och är till sin natur informellare. Serviceköket fungerar som ett professionellt kök och kan inte bokas av utomstående.

Utomstående användarnas verksamhet i till exempel matsalen eller salen möjliggörs genom att användningen i byggnadens lokaler avgränsas med skilda lås- och konstruktionsarrangemang för interna och utomstående kunder.

Bespisningen i allaktivitetshusets gemensamma lokaler kan ordnas stegvis enligt verksamhet och lokal under den förutsättningen att tidpunkten för måltiden stöder måltidsrytmen. Möblerna och matlinjen har rätt storlek och form och beaktar barnets åldersperiod och förutsättningar (bord, stolar, matlinjer).

Stadens riktlinjer för och avtal om de tekniska och kvalitativa målen

Stadens allmänna riktlinjer och avtal som för sin del fastställer byggnadens tekniska mål är följande:

- Åbo stad har anslutit sig till kommunsektorns energieffektivitetsavtal 2017–2025 tillsammans med arbets- och näringsministeriet
- Målet med Åbo stads kolneutralitet 2029 (sfm 16.4.2018)
 - Spetsprojektet Smart and Wise Turku (sfm 18.9.2017)
 - en av fem tyngdpunkter: Kolneutralitet och resurskloket.
 - Kolneutralitet uppnås genom att minska utsläppen av växthusgaser, öka antalet energikällor, förbättra energieffektiviteten, främja den cirkulära ekonomin och utnyttja digitaliseringen och de därav följande datamöjligheterna på ett omfattande sätt.
- Stadsdirektörernas motion om klimatnätverk (Åbo och Helsingfors)
- Infrastruktur- och lokalegendom, förhandsbedömning av klimatverkningarna
- Programmet för energiledarskap i Åbo
- Verkställande av energieffektivitetsavtalet

Ovan nämnda avtal och deras verkningar på projektet med allaktivitetshuset ska beaktas mer utförligt när planeringen bereds. Nedan presenteras dock de viktigaste målen:

I klimatplanen styrs det framtida byggandet av servicebyggnader och således även planeringen av allaktivitetshuset i Runosbacken i synnerhet av följande punkter som ingår i stadskoncernens klimatansvar:

”Stadskoncernens sammanslutningar åläggs från och med 2019 att i samband med investeringar och anskaffningar betona klimat-, miljö- och livscykeeffekter och att delta i utvecklandet och införandet av bedömningsmodeller för dessa i samarbete med Åbo stad.

- I stadens fastigheter genomförs förbättringar av energieffektiviteten samt i mån av möjlighet investeringar i förnybar energi.

- Energieffektivitet framhävs som ett av de avgörande kriterierna vid anskaffningen av nya

verksamhetslokaler.

- Vid investeringar och anskaffningar främjas cirkulär ekonomi och minskas förbrukningen av naturresurser.
- Klimat-, miljö- och livscykeeffekterna beaktas i anskaffningarna i en så hög utsträckning som möjligt från och med 2019. Tillräckliga resurser anvisas för detta och kompetens skapas i samarbete.

De sammanslutningar inom stadskoncernen som svarar för lokaler, bostadsbyggnader och/eller andra byggnader åläggs från och med 2019 att:

- bygga och/eller upphandla nya lokalprojekt så att det går att få en högklassig miljöklassificering för lokalerna;
- om nybyggnaderna placeras i området där spetsprojektet Vetenskapsparken ligger och/eller stadsdelen Skansen och/eller Åbo centrumområde, bereda bygg- och lokalprojekten så att exemplariska och innovativa energilösningar och andra lösningar som främjar hållbar utveckling kan genomföras;
- förbättra energieffektiviteten och andra miljöverkningar i gamla byggnader och i mån av möjlighet samarbeta för att genomföra investeringar i förnybar energi och sörja för en hållbar fortsatt användning av byggnaderna.”

Dagvatten och grönfaktor

Allaktivitetshuset i Runosbacken ligger i Kovasojas avrinningsområde som är en förgrening till Kungsbäcken. Vattnet från Kungsbäckens avrinningsområde rinner till havet i Norra sundet nära Ruissalo bro.

Dagvattnet från Runosbacken rinner alltså en lång väg i dagvattenavloppen och stadsbäckarna innan de når recipienten. Kungsbäckens avrinningsområde är stort och till stora delar bebyggt.

Dessutom finns det flera planer på kompletteringsbyggande i området, vilket medför en större mängd dagvatten. Dagvattensystemets kapacitet har dock dimensionerats för den tidigare markanvändningen och för normala regnmängder. Klimatförändringen förutspås medföra ökade regnmängder och ösregn i Finland.

I alla nybyggnadsprojekt ska man därför sträva efter att anpassa byggnaderna till den framtida situationen genom lösningar som minskar bildandet av dagvatten och fördröjer det innan det rinner i nätverket så att dagvattnet inte svämmar över. Enligt målen för allaktivitetshuset är användningstiden för byggnadens bärande konstruktioner 100 år. Byggnaden ska alltså planeras så att det är fungerande och tryggt även i förändrade förhållanden. Detta innebär bland annat fördröjning av dagvatten.

Om områdets detaljplan skulle ändras, skulle en planbestämmelse införas som förutsätter en fördröjning på 1 kubikmeter per varje hundra kvadratmeter ogenomtränglig yta. Dessutom skulle planen förutsätta en blågrönfaktor.

Åbo stadsmiljösektor tar för tillfället i bruk ett förfarande med blågrönfaktor, med vilken man strävar efter att bevara en tillräckligt stor grönyta på tomterna och samtidigt förebygga dagvattenöversvämningar. Grönfaktorn beskriver mängden växtlighet och vattenfördröjande lösningar på tomten i förhållande till tomtens yta. Förutom växtlighet som bevaras och planteras höjs grönfaktorn av genomträngliga ytmaterial och olika lösningar för att behandla regn- och smältvatten, såsom gröna tak, regnträdgårdar och fördröjningsbassänger.

Blågrönfaktorn kan också tillämpas i projektet med allaktivitetshus. Förutom ovannämnda nyttor i anslutning till dagvattnet kan användningen av faktorn stöda byggandet av attraktiva och grönskade tomter. Eftersom allaktivitetshuset kommer att ha en stor yta och vara rätt så lågt kan möjligheten att använda gröna tak i byggnaden undersökas. Förutom dagvattenkontroll och andra ekosystemtjänster skulle man uppnå landskapsmässiga nyttor då utsikterna från de omgivande byggnaderna skulle vara betydligt trevligare än i nuläget.



Bild 5. Garage försett med grönt tak i Åbo.

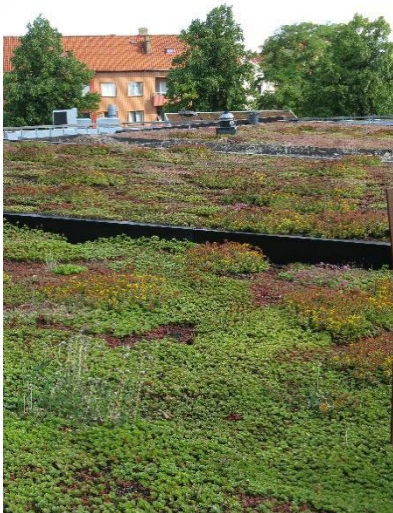


Bild 6. Bild från Malmö. Stadens depå i stadsdelen Augustenborg. På stället verkar också Scandinavian Green Roof Institute.

2.6 Tekniska krav

Vid planeringen iaktas gällande lagar, förordningar och bestämmelser.

För de bärande konstruktionernas del är målet för byggnadens användningstid 100 år, men den funktionella användningstiden och användningstiden för byggnadsdelar och tekniken är 50 år eller mindre.

Krav på inomhusklimatet

Miljöministeriets förordning om inomhusklimat och ventilation i nya byggnader trädde i kraft 1.1.2018 (RT RakMK-21752). Gällande inomhusklimat, byggarbeten och ytmaterial iaktas också anvisningen om klassificering av inomhusklimatet Sisäilmastoluokitus 2018 (RT 07-11299 Sisäympäristön tavoitearvot, suunnitteluohjeet ja tuotevaatimukset). Klassificeringen upphäver dock inte myndighetsbestämmelserna och tolkningarna av dem.

Klassificeringen av inomhusklimatet är S2. I speciallokalerna ska dock alltid beaktas de specialkrav som användningsändamålet för lokalen ställer. Genom rumsmässig och strukturell planering ska den valda klassificeringen S2 nås så att ingen maskinell kylning byggs i en del av basutrymmena.

För att uppnå målet med klassificeringen S2 förutsätts en renhetsnivå i klass P1 och användning av byggmaterial och komponenter i klass M1. Att uppnå de uppställda målen gäller både planeringen och genomföringen.

För att fastställa effektiviteten av värme- och avkylningsenergin ska en energioptimering genomföras i byggnaden. Denna jämför också olika sätt att producera värme, bland annat jord- och fjärrvärme, solenergi. Kostnaderna för energioptimeringen måste beaktas separat.

Jordvärme kan utnyttjas också för att värma upp och kyla ner tilluften, något som minskar behovet av köpenergi. Som exempel kan nämnas Braheskolan i Åbo.

Med hjälp av byggnadens klimatskal strävar man efter att förebygga överhettning. Genom byggnadens planeringslösning kan man minska behovet av extra avkylning.

De olika energiformerna och leveranssätten bör ses över i samarbete med energiverket.

Regleringen, styrningen och övervakningen av VVSE-system och andra system genomförs genom ett distribuerat och fritt programmerbart system för byggnadsautomatisering. Övervakningsobjektet kopplas till de nuvarande övervakningsapparaterna och övervakningsprogramvaran genom stadens datanät.

Krav på akustiken

Miljöministeriets förordning om ljudmiljön i byggnader trädde i kraft 1.1.2018. Förordningen gäller både nybyggande och reparationsbyggande. Anvisningen som utfärdats på basis av förordningen våren 2018 iakttas. Bland annat gällande konstruktionstyperna ska beaktas att nya kriterier har utfärdats för ljudisoleringsmåten och taluppfattbarheten.

117 f § Meluntorjunta ja ääniolosuhteet

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus ja sen oleskelu- ja piha-alueet niiden käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla suunnitellaan ja rakennetaan siten, että rakennuksen sekä rakennuspaikan piha- ja oleskelualueiden melualtistus ja ääniolosuhteet eivät vaaranna terveyttä, lepoa tai työntekeä.

Rakenteiden ääneneristävyys ja taloteknisten laitteiden äänitason ja asennusten on oltava sellaisia, että rakennuksessa oleskelevien uni ja lepo eivät häiriinny ja rakennuksen käyttötarkoituksen mukainen toiminta on ääniolosuhteiden puolesta mahdollista. Rakennuksen ääniolosuhteet on määritettävä äänitason ja kaiuntaisuuden avulla sekä piha- ja oleskelualueilla äänitasojen avulla.

En planeringsanvisning för daghemmens krav på akustiken har beställts av konsulten. Anvisningen blev klar i början av 2019.

Byggnadstekniska och hustekniska mål

Miljöministeriets förordning om byggnaders fukttekniska funktion trädde i kraft 1.1.2018 (RT RakMK-21749). Den som inleder ett byggprojekt ska se till att det görs upp en fuktsäkerhetsbeskrivning för byggprojektet. Lagen förpliktar också att sörja för planerarna och ansvarspersonerna under byggskedet vid planeringen och genomföringen.

Projektet genomförs enligt systemet Kuivaketju 10.

VVSA-tekniska krav

Byggnaden uppvärms huvudsakligen av golvvärme som delvis förses med nödvändiga rumstermostater. Byggnaden kopplas till stadens vattenledningsnät. Alla lokaler har maskinell till- och frånluftsventilation. Tilluften kyls ner och man bör undersöka om det går att värma upp och kyla ner den via borrbrunnen.

Krav på byggnadsautomationen

Regleringen, styrningen och övervakningen av VVSE-system och andra system genomförs genom ett distribuerat och fritt programmerbart system för byggnadsautomatisering.

Krav på elektricitet och teletekniken

Gemensamma lokaler 1, behövliga elektriska och teletekniska system installeras i lokalerna. Lokalerna förses med behövliga AV-system, bokningssystem och andra elektriska och teletekniska system som betjänar lokalerna.

Gemensamma lokaler 2/speciallokaler, behövliga elektriska och teletekniska system installeras i lokalerna. Lokalerna förses med behövliga AV-system, bokningssystem och andra elsystem och teletekniska system som betjänar lokalerna.

Vid planeringen av elektriska och teletekniska lösningar beaktas de specialkrav som lokalerna ställer bland annat vad gäller belysningen.

Församlingen, behövliga elektriska och teletekniska system installeras i lokalerna. Lokalerna förses med behövliga AV-system och andra elektriska och teletekniska system som betjänar lokalerna

Vid planeringen av elektriska och teletekniska lösningar beaktas de specialkrav som lokalerna ställer.

Daghemmet, Biblioteket och ungdomstjänsterna och Rådgivningen och familjecentret, behövliga elektriska och teletekniska system installeras i lokalerna. Lokalerna förses med behövliga AV-system och andra elektriska och teletekniska system som betjänar lokalerna.

Vid planeringen av elektriska och teletekniska lösningar beaktas de specialkrav som lokalerna ställer.

För bibliotekets del används bland annat modellen för ett meröppet bibliotek.

Personalrum, Övriga lokaler, behövliga elektriska och teletekniska system installeras i lokalerna. Lokalerna förses med behövliga AV-system och andra elektriska och teletekniska system som betjänar lokalerna.

Vid planeringen av elektriska och teletekniska lösningar beaktas de specialkrav som lokalerna ställer.

Kostnadskalkylen för projektet beaktar bland annat inte solcellspaneler, anordningar för passerkontroll (kabeldragningar vid elentreprenaden, separat anskaffning av apparater), apparater i det meröppna biblioteket, installation och ibruktagning (kabeldragningar vid entreprenaden), apparater som ingår i AV-system (kabeldragningar vid entreprenaden).

Målen för hustekniken och de allmänna anvisningarna presenteras noggrannare i beskrivningarna av byggnadssystem (VVSEA). Bilaga 3.

Arkitektoniska mål

Vid planeringen och byggandet av byggnaden beaktas byggnadens användningssyfte, läge, planbestämmelser och de krav som miljön ställer samt kostnadsmål. Byggnaden ska förbättra miljöns kvalitet på ett högklassigt sätt.

Byggnadens läge i en höghusförort från 70-talet kräver särskild uppmärksamhet i planeringsskedet. Ingången till byggnaden sker från Piparestigen, Friskstigen och Stoltgatan. Byggnadens olika funktioner ska fungera både separat och i olika kombinationer.

Byggnaden (detaljplan) är lägre än områdets övriga byggnader. Detta ska beaktas när taket planeras. De tekniska utrymmena/anordningarna på taket ska placeras noggrant och taket ska i övrigt

behandlas som byggnadens "femte fasad". Områdets övriga byggnader är i huvudsak flervåningshus med plantak som byggts med elementteknik. Branta åstak är otypiska för området, därför rekommenderas det att byggnaden har en flack takform. Se även: Museicentralens utredning av byggnaden som ska rivas och områdets betydelse.

3 BEDÖMNING AV VERKNINGAR OCH RISKER

3.1 Allmänt

Med risk avses sannolikhet för en skadlig eller farlig händelse och dess konsekvenser. Vid byggande utgör risk en osäker händelse som antingen medför positiva eller negativa verkningar på projektets mål.

3.2 Riskbedömning

Det handlar inte om ett sedvanligt byggande utan förutsätter tillräcklig kompetens av byggherren, entreprenören och planeraren och att användaren förbinder sig till projektet under hela projekttiden.

1) Bristfällig kompetens och behörighet hos de olika parterna

- säkerställs genom behörighetsintyg och arbetserfarenhet i samband med till exempel upphandlingar
- kvalitet och garanti säkerställs genom avtal

2) Otillräckliga utgångsuppgifter för planeringen och genomförandet, byggandet och kostnaderna påverkas av detta

- checklistor används för att säkerställa att utgångsuppgifterna är tillräckliga innan planering och genomförande
- förutsätter också att tidtabellen beaktas tillräckligt i bland annat planeringen

3) Bristfällig koordinering av planeringen, samordning av planerna och kvalitetskontroll

- förutsätter att byggherren fördelar resurser på personalen och tidsanvändningen
- förutsätter tydliga spelregler mellan olika roller; tabell över ansvarsfördelningen
- förutsätter att tidtabellen följs, beslutsfattandet och andra projektprocesser iakttas i planeringskedet, styrningen ska vara tydlig > påverkar entreprenadformen

4) Myndigheternas handläggningstid

- ifrågavarande myndigheter kontaktas i tillräckligt god tid och behövliga utredningar beaktas på förhand

5) I projektet deltar många användare och parter, något som gör det svårt att kontrollera helheten

- säkerställs att alla parter förbinder sig till projektet, beaktas i tidtabellerna, alla personer har ersättare
- informationsförmedlingsätt och informationsmängd ett viktigt kompetensområde

6) Bristfällig kontroll av projekttidtabellen

- systematisk kontroll och korrigerande åtgärder som görs i tid till exempel med 1–2 veckors mellanrum genom möten med entreprenören och/eller planerarna

7) Bristfällig kontroll av arbetsskeden

- tillräckliga resurser och verktyg för att utföra tidsmässiga kontroller, också under semestertider
- fungerande information och kommunikation mellan parterna

8) Beräkningarna av målkostnader håller inte

- tillräckliga kontrollpunkter under planeringen och utförande av byggnadsdelsbedömningar i rätt tid
- proaktivt ingripande i eventuella kostnadsökningar

9) Slutresultatet överensstämmer inte med målet, motsvarar inte det verksamhetsmässiga målet

- verksamhetssätt gällande förfarandet vid godkännande av användare och planer
- åskådliga planerna för användarna under planeringen till exempel genom användning av informationsmodellen
- tillräckliga diskussioner mellan planerarna och byggherren

10) Fel entreprenadform för projektet

- entreprenadmodellens inverkan på projektet och delfaktorerna förutses i god tid

3.3 Bedömning av verkningarna

Trafiken i området

Trafiknätet i Runosbacken har byggts enligt den s.k. principen om externmatning. Med andra ord omges området av en högklassig matargata, från vilken biltrafiken kör in på områdets tomtgator. Även kollektivtrafiken kör här. Mätt enligt bussarnas turtäthet är kollektivtrafikens service-nivå hög.

Alla kvarter i Runosbacken gränsar till ett gång- och cykelnät, vilket bidrar till att alla funktioner utmärkt kan nås till fots och med cykel. När det gäller trafiknätet finns det inga ändringar i sikte, men en eventuell spårvagn medför en tydlig ändring i kollektivtrafiktjänsterna. Enligt planerna kör spårvagnen genom Runosbacken i sydvästlig-nordostlig riktning på linjen Muntersgatan-Lekstigen-Friskgatan. En av hållplatsparen placeras nära det planerade Byhuset/allaktivitetshuset vid Lekstigen.

Det nuvarande utbudet av parkeringsplatser motsvarar till stor del efterfrågan. Parkeringen har placerats på tomter som har reserverats för detta ändamål och platsens användare står för kostnaderna för parkeringsplatsens underhåll. Det finns väldigt få parkeringsplatser som reserverats för allmänt bruk.

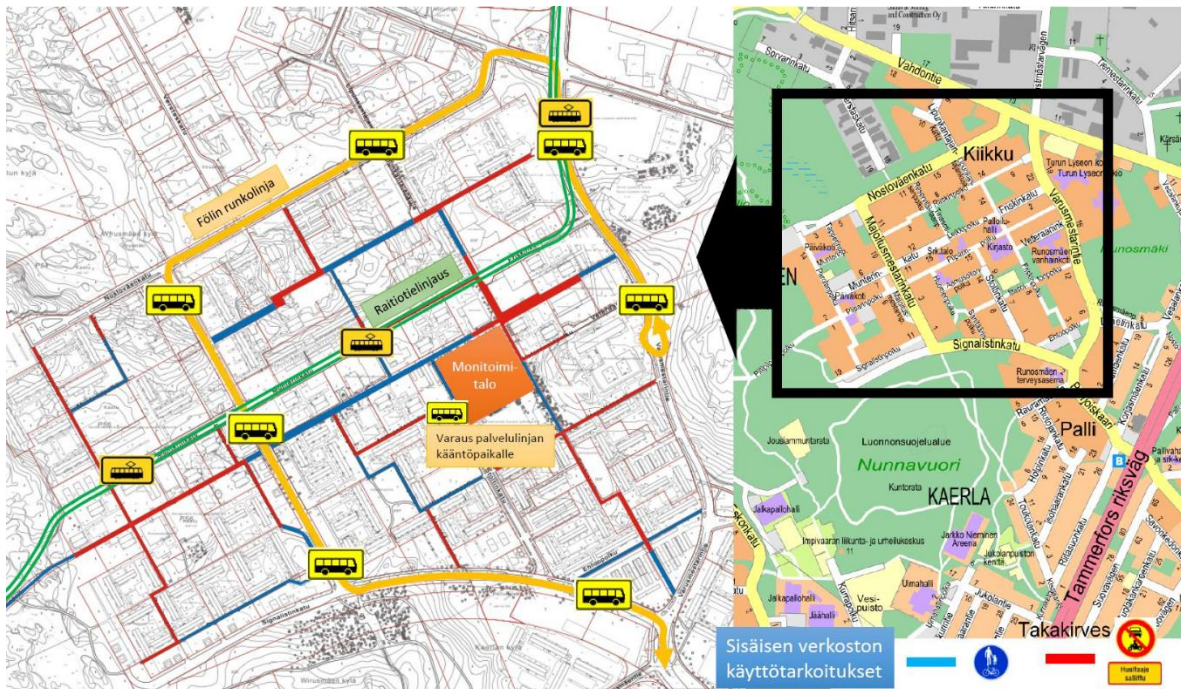


Bild 7. Runosbackens trafiknät nu och eventuellt i framtiden. (Eero Paavola, trafikplanerare)

Antalet användare av allaktivitetshuset (alternativ 1), trafiken till fots, med cykel, med bil och med

kollektivtrafiken kommer att ändra jämfört med den tid då skolan användes. Församlingens evenemang kan tidvis samla upp till 200 deltagare, till exempel antalet kundplatser som dimensionerats i kyrksalen. Evenemangen kan pågå samtidigt som ungdomstjänsternas och andra aktörers evenemang. Därför kan behovet av parkeringsplatser tidvis vara stort. I planeringskedet ska trafiken och parkeringsbehovet som dessa evenemang förorsakar övervägas så att området kring tomten är tryggt för invånarna. En cirkulationsplats är motiverad också med tanke på lämning och hämtning.

Arrangemang kring ersättande lokaler

Runosbackens bibliotek behöver ersättande lokaler. Ett lämpligt utrymme finns i Runosbackens ungdomsgård.

Verksamheten i de nuvarande lokalerna lades ner i juni 2019 och verksamheten i de ersättande lokalerna inleddes på hösten 2019. I de ersättande lokalerna är biblioteksverksamheten mer begränsad, men de olika användargrupperna kan beaktas med tanke på material och evenemang.

Fritidssektorns hyreskostnader ökar inte på grund av de ersättande lokalerna.

Områdets övriga tjänsteproducenter och deras inverkan på allaktivitetshuset

- se tilläggs materialet på finska; Användningstider för lokaler i Runosbackens område 21.1.2019. (Tarkastelua yhteiskäyttötilojen ja -kenttien käyttöasteesta Runosmäessä.) (ung. Undersökning av användningsgraden i de gemensamma lokalerna och planerna i Runosbacken.)

1) Turun lyseon koulu, Rustmästarevägen 19

Skolan byggdes 1994 och dess storlek är 8 747 v-m², 39 710 m³. Byggnaden har 3 våningar.

Skolans 495 m² stora idrottssal är ledig att användas av utomstående under ett par timmar, annars används lokalen av skolan om dagarna och av idrottsföreningar på veckosluten och om kvällarna.

Skolan är belägen cirka 350 meter från allaktivitetshusets tomt.

2) Runosbackens äldreomsorgscentral, Rustmästarevägen 14

Runosbackens äldreomsorgscentral byggdes 1975 och dess grundläggande renovering blev färdig 2013.

Byggnadens storlek är 13 773 m² bruttoarea, 41 797 m³. Byggnaden har 6 våningar varav en är källarvåning. Antalet klienter överstiger 200 och byggnaden används 24 h/dygn.

Runosbackens äldreomsorgscentrals lokaler, som för tillfället även används av andra än välfärdssektorns klienter och personal, grundar sig på social- och hälsovårdsnämndens beslut 19.4.2016 § 76; organisationer kan hyra välfärdslokaler för eget bruk. Lokaler överläts för tillfälligt eller fortlöpande bruk (fasta turer).

Hyrorna för fasta turer följer nämndens beslut där hyrorna klassificerats i tre nivåer: klass 1 = 0 euro/verksamhetsmässigt samarbete, inget ekonomiskt vederlag, klass 2 = organisationer inom social- och hälsovårdsbranschen samt pensionärs- och handikapporganisationer, sänkt hyra, klass 3 = övriga organisationer, företag och privatpersoner, full hyra. Organisationer vars verksamhet starkt stöder social- och hälsovårdsverksamheten får använda lokalen utan ekonomiskt vederlag. Då ingås ett samarbetsavtal med organisationen som beskriver hur organisationens verksamhet stöder och kompletterar välfärdssektorns egen verksamhet.

Ytterligare upplysningar om lokalerna i Runosbacken och andra lokaler som organisationer som ansluter sig till välfärdssektorn kan använda finns på adressen

<https://www.turku.fi/hyvinvointitoimialan-vuokrattavat-tilat-0> (på finska)

Runosbackens äldreomsorgscentral har som syfte att öka husets kulturella och gemenskapliga roll, handleda, ge råd och förhandla om lösningar.

Festsalen:

- sal med 80 platser där området gemensamma evenemang kan ordnas. AV- och ljudanläggningar har förnyats i samband med en grundläggande renovering 2012
- festsalen kan sammanslås med de bredvidliggande klubb- och möteslokalerna och matsalen, vilket ger en gemensam lokal där också större evenemang kan ordnas
- också privatpersoner kan boka festsalen för eget bruk
- festsalen har föreslagits som ersättande lokaler för de föreningar som inte ryms i ungdomsgården. Om det känns naturligt att använda lokalerna, kan användningstiden förlängas

Klubbrummet:

- sittplatser för cirka 20 personer.
- passar för mindre fester, kan slås ihop med mötesrummet bredvid vilket ger 15–20 sittplatser till
- används som husets eget mötesrum men har även utomstående användare
- i lokalen finns också en projektor och en skärm
- lokalen har föreslagits som ersättande lokaler för de föreningar som inte ryms i ungdomsgården. Om det känns naturligt att använda lokalerna, kan användningstiden förlängas

Mötesrummet:

- Motsvarar klubbrummet men har ett mindre antal sittplatser

Matsalen:

- Tjänst som tillhandahålls av Arkea
- lokalernas användare köper ofta sina tjänster från matsalen, det är dock inte nödvändigt.

Fysioterapi/2 gym:

- används enligt avtal – egen handledare förutsätts (det räcker med en utbildad kamrathandledare) utomstående användare har ofta fasta turer efter klockan 16, kvällstider finns dock ännu tillgängliga för flera grupper. (Soile Lahtonen-Kiviranta)

Frisersalong:

- Används 1–2 gånger i veckan. Avsett för servicehusets invånare – planerna för användningen av denna lokal kan i fortsättningen också ändras.

Runosbackens äldreomsorgscentral ligger på 120 meters avstånd från allaktivitetshuset. Mellan dessa två byggnader ska uppmärksamhet fästas vid en trygg gångförbindelse och placeringen av ingångar. Bland annat när det gäller gång- och cykelvägen mellan byggnaderna kan tryggheten beaktas genom till exempel ledstänger på parksidan och god belysning. Veteranparken mellan dessa två tomter stöder verksamheten på båda sidorna.

3) Nunnebergets bollhall, Piparestigen 22

Bollhallen är byggt 1977 och renoverades grundligt 2012. Byggnadens storlek är 1 611 m² bruttoarea och 11 809 m³. Byggnaden har 2 våningar. I källarvåningen finns ett skyddsrum. Salens storlek är 35 m x 20 m, 725 m². I byggnaden finns 5 omklädningsrum med tvättrum samt kafé och läktare.

Enligt bokningssystemet Timmi är bokningsgraden för Nunnebergets bollhall i genomsnitt 85 procent vardagar kl. 16–21 och i genomsnitt 87 procent under veckoslut åren 2016–2018.

Om dagarna används bollhallen av grupper inom bildningssektorn (daghem, skolor).

Nunnebergets bollhall administreras av idrottstjänsterna som betalar intern hyra för hallen.

Bollhallen ligger mittemot allaktivitetshuset, avståndet är cirka 50 meter. Bollhallen lider av brist på parkeringsplatser under evenemang.



Bild 8. Nunnebergets bollhall, hösten 2018.

4) Runosbackens sandplan, Stoltgatan 9

Planen är 49 x 62 meter stor och det finns ett omklädningsrum i anslutning till den. Det finns ingen toalett eller dusch i omklädningsrummet. Planen kan användas mån–sön kl. 8–23. Efter att skolan lades ner 2015 har planen inte använts så mycket, främst om kvällarna av fotbollsföreningar (knatteligan) och invånarna i den närmaste omgivningen.

I och med att allaktivitetshuset byggs bredvid är avsikten att bland annat beakta möjligheterna för daghemmet att använda sig av planen utöver den egna inhägnade lekplatsen. Eftersom lekplatsens storlek har dimensionerats med tanke på den bredvidliggande sandplanen och andra idrotts- och parkområden och skogsområden i närheten skulle det vara ändamålsenligt att vidareutveckla sandplanens egenskaper till exempel med en konstgräsplan och staket. Detta skulle ge upphov till en smart och betjänande helhet längs axeln bollhallen-allaktivitetshuset-sandplanen. Behövliga duschar och toaletter kunde anvisas i bollhallen och/eller beaktas vid planeringen av allaktivitetshuset. När skolan användes fanns det omklädningsrum, duschar och toaletter i skolbyggnadens källarvåning.

Ovannämnda behov har inte beaktats i allaktivitetshusets lokalprogram och det beräknade målpri-set för kostnaderna, utan presenteras i lokalprogrammets sammandrag som separata kostnader utan eurobelopp, s.k. utvecklingsprojekt. Dessa behov har inte heller tagits upp som idrottstjänsternas investeringsprojekt, eller ens övervägts för tillfället.



Bild 9. Runosbackens plan hösten 2018.

5) Skolan Luolavuoren koulu (f.d. Runosmäen koulu), Piparestigen 3 .

Skolan byggdes 1972 och renoverades grundligt 2007 och 2014. Skolans storlek är 1 322 m² lägenhetsyta, 1 545 v-m², 6 970 m³. Byggnaden har 2 våningar. Skolans idrottssal är 96 m² stort och dess användningsgrad är cirka 85 procent beroende på bokningssituationen. Främst om veckoslut och fredagskvällar finns det mera lediga turer. Salen är liten och lämpar sig bäst för till exempel gymnastik, dans och motionscirklar. Avståndet till allaktivitetshuset är cirka 500 meter.

6) Daghemmet Piiparinpolun päiväkoti, Piparestigen 18

Daghemmet är byggt 2015 och är en flyttbar, hyrd byggnad. Byggnadens storlek är 708 v-m² och 2 425 m³.

Byggnaden har en våning. I daghemmet vid Piparestigen 18 finns ingen sal eller övriga samlingslokaler. Avståndet till allaktivitetshuset är cirka 100 meter.

7) Hälsostationen, Signalistgatan 2

Byggnaden byggdes 2005 och dess storlek är 2 094,5 v-m², 8 340 m³.

Hälsostationen har inte lokaler för utomstående bruk. Avståndet till allaktivitetshuset är 550 meter.

8) Fastigheter som ska rivs och/eller säljas 3 st. (ägs av staden), vars verksamhet överförs till allaktivitetshuset:

Muntersgatan 3, daghem (fastighet som ska rivs)

Daghemmet byggdes 1989 och dess storlek är 1 000 v-m² och 3 900 m³. Byggnaden har en våning. Avståndet till allaktivitetshuset är cirka 500 meter. Byggnaden ligger mittemot skolan Luolavuoren koulu.

Parolastigen 9, daghem (byggnad som ska rivs)

Daghemmet byggdes 1975 och dess storlek är 1 000 v-m² och 2 950 m³. Byggnaden har en våning. Avståndet till allaktivitetshuset är cirka 1 kilometer.

Runosbackens ungdomsgård (byggnad som ska rivs)

Byggnaden byggdes 1979 och dess storlek är 1 870 m² bruttoarea, 6 820 m³. Byggnaden har 2 våningar varav en är källarvåning. Avståndet till allaktivitetshuset är cirka 200 meter.

4 KOSTNADSVÄRKNINGAR

4.1 Allmänt

Kalkyler av målpriset för investeringskostnaderna för allaktivitetshuset, som byggs enligt den omfattning som fastställs i denna projektplan, har upprättats enligt de alternativa lokalprogrammen (1, 2 och 3).

Sektorn förbinder sig till de interna hyreskostnaderna, anskaffningen av lösa möbler och personalutgifter då den godkänner projektplanen.

4.2 Kostnadsförslag för varje lokalprogramalternativ

Nybyggnad

Priset för nybyggnaden (moms 0 %) har beräknats enligt Haahtelas kostnadsberäkningsprogram, index 96. I priset har inte beaktats följande:

- lösa möbler, bibliotekshyllor, kyrkbänkar, orgel, altarkonstruktioner, s.k. anskaffningar som ankommer på användaren
- tekniska lösningar som avviker från det normala: jordvärme, solpaneler, avkylning, gröna tak, anskaffningar eller behov som sträcker sig utanför tomtens eller specialutredningens såsom energioptimering.

18.1.2019 Sammanfattning enligt kalkylen av målpriset, daterat 25.2.2019														
Lokalprogramalternativ/byggnad								Stadens andel: m2 nyttoarea (%)	Stadens andel: m2 bruttoarea	Stadens andel € (m2 bruttoarea)				
00 Behovsutredning 2016	2 381	3 483	8 684	2 884	3 282									
Projektereserveringar 6 %			567											
Rivningskostnader			230											
Sammanlagt			9 481	2 722	100	100	100	100	100	9 481				
01 ALT 1 (lokalprogram 1)	3 575	5 005	15 899	4 448	3 177									
Projektereservering 15 %			2 384	476										
Rivningskostnader			515											
Sammanlagt			18 799	3 756	75	69	12 971			683				
02 ALT 2 (lokalprogram 2)	2 634	3 688	10 956	4 160	2 970									
Projektereservering 15 %			1 643	446										
Rivningskostnader			515											
Sammanlagt			13 114	3 556	100	100	13 114			573				
03 ALT 3 (lokalprogram 3)	2 389	3 345	9 992	4 183	2 987									
Projektereservering 15 %			1 498	448										
Rivningskostnader			515											
Sammanlagt			12 006	3 590	100	100	12 006			053				

Församlingslokalernas andel av nyttoarean är 25 procent, men kostnaderna för dessa lokaler (cirka ½) är dubbelt så höga som de övriga lokalerna: kyrksalen, församlingssalarna, kapellet, sakristian (cirka 470 m² x 2 500 €/m² = cirka 1,1 milj. €). De övriga lokalerna (421 m²) kostar ungefär lika mycket.

Sammanfattning ALT 1: Församlingslokalernas andel av totalpriset är cirka 31 procent och stadens cirka 69 procent.

Skillnaderna mellan kostnaderna i behovsutredningen och projektplanen grundar sig bland annat på följande:

- indexjustering; kostnaderna har höjts med över 10 procent mellan 2016 och 2019
- projektereserveringen på 6 procent har höjts till 15 procent
- storleken har ökat med 205 m² i ALT 2 (jfr. behovsutredningen), i ALT 1 och ALT 2 har samma lokaler lagts till på samma sätt, gårdsområdets användning och därav föranledda kostnader beräknats noggrannare
- rivningskostnaderna är 55 procent högre än i behovsutredningen

I och med att planeringen framskrider låter man utföra byggnadsbedömningar i olika skeden och granska planernas innehåll och mål på basis av dem.

Obs. Åbo och S:t Karins kyrkliga samfällighet är inte mervärdesskattepliktiga. Till exempel när lokalerna byggs ska entreprenören ge en tillförlitlig kalkyl över kostnaderna för församlingens och stadens lokaler så att staden kan dra av mervärdesskatten.

Konstnärligt element:

- cirka 1 procent av priset för nybyggnaden, cirka 90 000–180 000 euro. Staden anvisar anslaget till Museicentralen genom ett separat beslut. Museicentralen sköter konstprojektet i samarbete med beställaren. Det konstnärliga elementet genomförs antingen under byggtiden eller i efterhand. Arbetsgruppen för konstprojektet föreslår ett tema för projektet som ligger till grund för konkurrensutsättningen och planeringen av projektet.

- församlingens deltagande i alternativ 1 kan vid beaktandet av procentkonsten överenskommas tillsammans eller separat

4.3 Användarens anskaffningar

Till användarens anskaffningar hör bland annat lösa möbler, utrustning, apparater och maskiner, engångsanskaffningar. Staden ska reservera sammanlagt cirka 415 000 euro för användarens anskaffningar i sin investeringsbudget för 2021–2022.

Användarens anskaffningar:

- obs. beräkningarna innehåller inga noggranna anskaffningsförteckningar och utgår från kostnaderna för allaktivitetshusen i Syvälahti och Övre S:t Marie

biblioteket	100 000 €
ungdomstjänsterna	60 000 €
rådgivningen och familjecentret	75 000 €
<u>daghemmet</u>	<u>180 000 €</u>
totalt	415 000 €

Församlingens anskaffningar har inte fastställts i denna projektplan.

4.4 Kostnader för byggandet av infrastruktur (reservering)

Om en vändplats/cirkulationsplats för stadens servicelinje reserveras för lämning och hämtning av barn i ändan av Stoltgatan, ska ett separat investeringsanslag reserveras för detta arbete. Cirkulationsplatsen kan planläggas på tomten och delvis på gatuområdet. Planeringen kan göras utan ett separat tjänstemannabeslut utan att arbetet kräver en ändring eller ett undantag från detaljplanen.

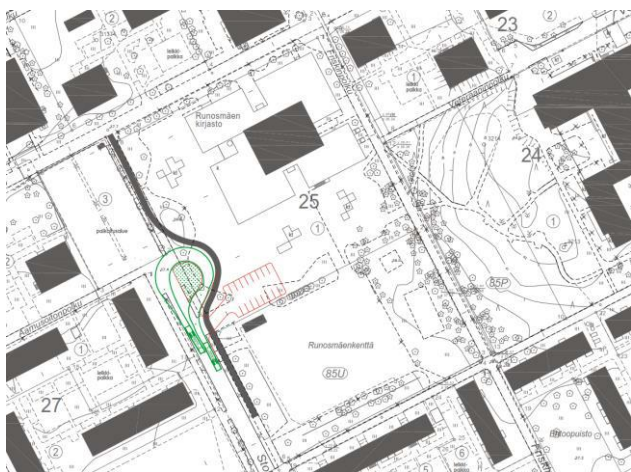


Bild 10. Cirkulationsplats som skulle betjäna servicelinjen och övrig lämning och hämtning kan byggas på en del av tomten. (Eero Paavola, trafikplanerare)

Mellan Runosbackens plan och allaktivitetshuset bör planeras en gång- och cykelväg. Då kan man tryggt ta sig runt allaktivitetshuset både till fots och med cykel. En gångväg möjliggör en förbindelse från Friskstigen och styr den kontrollerat förbi planen till den eventuella huvudingången. Gångvägen kan byggas på en del av tomten, men då svarar tomtägaren för dess upprätthållning.

4.5 Kalkyl över den interna hyran

Sisäisen vuokran laskelma - Runosmäen monitoimitalo TURUN KAUPUNKI / Tilapalvelukeskus / Leevi Luoto / 3.5.2019

Tässä laskelmassa on kuvattu Runosmäen kaupunginosaan suunnitellun monitoimitalon tuleva vuokrataso. Hankesuunnitelmavaiheessa on laadittu kolme vaihtoehtoista hankesisältöä.

Hyötyalat toiminnoittain (m ²)	vaihtoehto 1	vaihtoehto 2	vaihtoehto 3
päiväkoti	959	959	959
kirjasto	370	370	370
neuvola ja perhekeskus	219	239	0
nuoriso	155	155	160
seurakunta	120	0	0
yhteiskäyttötilat (srk omistaa)	771	0	0
henkilökunnan tilat	236	186	186
yhteiskäyttötilat	745	725	714
YHTEENSÄ	3575	2634	2389
Tavoitehinta-arvio	18 800 000 €	13 100 000 €	12 000 000 €

Vuokralaskelman lähtökohdanna on ollut, että seurakunnan hallinnassa olevien yhteiskäyttötilojen loppukäyttö jakaantuu puoliksi kaupungin ja seurakunnan toimintojen kesken. Laskelman ulkopuolelle on siis rajattu seurakunnan omat tilat sekä 50% seurakunnan omistamista yhteiskäyttötiloista. Teknisten- ja liikennetilojen rakentamiskustannus on jaettu kaupungin ja seurakunnan kesken käyttäen osapuolten yksinomaisessa käytössä olevien tilojen tavoitehintojen suhdetta.

Vuokralaskelma on laadittu oletuksella, että hanke toteutetaan kiinteistöyhtiömuotoisena. Vaihtoehtoon 1 sisältyvä kumppanuus seurakunnan kanssa edellyttää yhtiömuotoista toteutusta. Yhtiö tulee perimään osakkailtaan hoitovastiketta, jolla katetaan seuraavat yhtiön kuluerät: Hallintokulut, lämmitys, maanvuokra, kiinteistövero, kiinteistön käyttö ja huolto, ulkoalueiden hoito, jätehuolto ja vakuutukset.

Vuokran määräytyminen kaupungin hallinnassa olevien tilojen osalta

Laajuus	3070	2634	2389	
Tavoitehinta-arvio	12 972 000 €	13 100 000 €	12 000 000 €	
Pääomavuokra 7%	24,65 €	29,01 €	29,30 €	€/m ² /kk
Hoitovuokra	4,95 €	4,95 €	4,95 €	€/m ² /kk
Hallinnointipalkkio	0,17 €	0,17 €	0,17 €	€/m ² /kk
Siivous	1,80 €	1,80 €	1,80 €	€/m ² /kk
YHTEENSÄ	31,37 €	35,73 €	36,02 €	€/m²/kk

Vaihtoehto 1	toiminnon m ²	jyvitetyt yhteistilat	yhteensä m ²	vuokra		
				€/m ² /kk	€/kk	€/v
päiväkoti	959	770	1 729	31,37	54 220	650 643
kirjasto	370	297	667	31,37	20 919	251 030
neuvola ja perhekeskus	219	176	395	31,37	12 382	148 583
nuoriso	155	124	279	31,37	8 763	105 161
Vaihtoehto 2						
päiväkoti	959	507	1 466	35,73	52 384	628 613
kirjasto	370	196	566	35,73	20 211	242 531
neuvola ja perhekeskus	239	126	365	35,73	13 055	156 662
nuoriso	155	82	237	35,73	8 467	101 601
Vaihtoehto 3						
päiväkoti	959	580	1 539	36,02	55 424	665 084
kirjasto	370	224	594	36,02	21 383	256 602
neuvola ja perhekeskus	0	0	0	36,02	0	0
nuoriso	160	97	257	36,02	9 247	110 963

Tässä laskelmassa esitetty loppukäyttäjän vuokrataso on teoreettinen vaihtoehdon 1 osalta. Mikäli tähän vaihtoehtoon päädytään, tulee tilojen yhteiskäytöstä ja kustannusten jaosta sopia seikkaperäisesti seurakunnan kanssa. Myös seurakunnan ja kaupungin erilainen arvonlisäverokohtelu tulee huomioida.

Parolastigen 101 007,48 €/år

Muntersgatan 117 720,72 €/år

4.6 Personalkostnader

Antalet anställda inom sektorerna hålls på samma nivå som i nuläget, med undantag av småbarnspedagogiken och biblioteket.

Personalkostnader för alternativ 1, 2 och 3 sammanlagt:

biblioteket, 7 personer (tillägg 2 personer)	200 000 €	
ungdomstjänsterna, 3 personer	120 000 €	
rådgivningen och familjecentret, 10 personer		370
000 €		
daghemmet, 30 personer (tillägg 4 personer)		1
072 310 €		
+ gemensam vaktmästare (beslut fattas senare)		
städare, 2 personer beroende på byggnadens storlek	int. hyran	
fastighetsskötare	int. hyran	

Behovet av anställda vid Åbo och S:t Karins kyrkliga samfällighet är 15.

5 MÅLTIDTABELL FÖR PROJEKTET

5.1 Måltidtabell

Målet att i enlighet med behovsutredningen färdigställa projektet under 2021 är utmanande. Konkurrensutsättningen kräver ett beslut om upphandlingssätt och innehåll såväl när det gäller planeringen som genomförandet.

Beroende på projektets omfattning borde minst ett år reserveras för planeringen. Planeringen kan delvis göras parallellt med genomförandet, men cirka 2 år borde reserveras för byggande och ibruktage. Tidtabellen ska beakta bland annat kostnadsförslagen för byggnadsdelar som ska godkännas av nämnden, upphandlingsdokument, upphandlingsbeslut och myndighetsdiskussioner.

Det föreslås att nybyggnaden byggs och tas i bruk 2020–2022. Detta avviker från behovsutredningen där den beräknade tidpunkten för när byggnaden ska stå klar är 2021.

6 SAMMANFATTNING AV PROJEKTET

Projektplaneringen inleddes sommaren 2018. I arbetsgruppen medverkade Åbo stads lokalservicecentral, stadens olika sektorer (småbarnspedagogiken, ungdoms- och bibliotekstjänsterna, idrottstjänsterna, välfärdssektorn), Åbo och S:t Karins kyrkliga samfällighet, stadsmiljösektorn och olika experter inom staden och utomstående konsulter. Dessutom har man hört föreningen Runosmäkseura, invånare och organisationer.

Alternativa genomförandemodeller som undersökts för allaktivitetshuset är ALT 1, ALT 2 och ALT 3:

ALT 1:

- storlek 3 575 m² nyttosarea, 5 005 m² bruttoarea, totala kostnader 18,8 M€, varav stadens andel 69 procent (13 M€) och församlingens 31 procent (5,8 M€)
- alla användarparter deltar
- genomförandet sker tillsammans med Åbo och S:t Karins kyrkliga samfällighet.

ALT2:

- storlek 2 634 m² nyttoarea, 3 688 m² bruttoarea, totala kostnader 13,1 M€
- genomförs utan församlingen, rådgivningen och familjecentret deltar

ALT 3:

- storlek 2 389 m² nyttoarea, 3 345 m² bruttoarea, totala kostnader 12 M€
- genomförs utan lokaler för församlingen, rådgivningen och familjecentret

Utifrån de alternativ som tas upp i projektplanen anser arbetsgruppen att det bästa alternativet är alternativ 1 som inkluderar alla sektorer och Åbo och S:t Karins kyrkliga samfällighet. Storleken enligt lokalprogram 1 är 3 575 m² nyttoarea, 5 005 m² bruttoarea.

Det beräknade målpriset uppgår sammanlagt till 18,8 M€, inklusive kostnaderna för rivning av den existerande byggnaden 0,515 M€. Stadens andel av lokalerna är cirka 75 procent och av de totala kostnaderna 69 procent, cirka 13 M€. Ägarförhållandet mellan Åbo stad och den kyrkliga samfälligheten måste avgöras separat och samtidigt beaktas att den kyrkliga samfälligheten inte är mervärdesskattepliktig.

Vid beslutsfattandet ska beaktas planeringsmålen, riskerna, verkningarna, kostnaderna och tidtabellen som tas upp i projektplanen.

På arbetsgruppens vägnar 3.5.2019

Mari Virtanen, arkitekt

ÅBO STAD

Stadsmiljösektorn, Stadsbyggande, Byggherreverksamhet för lokaler