

Byggnad som ersätter de ersät-  
tande lokalerna för skolan Wäinö  
Aaltosen koulu

---

projektutredning

## Innehåll

PARTER .....	2
1 BASUPPGIFTER OM PROJEKTET .....	2
2 MÅL OCH DIMENSIONERING FÖR PROJEKTPLANERINGEN .....	3
3 ALLMÄNNA PLANERINGSGRUNDER.....	3
4 LOKALPROGRAM .....	7
5 BYGGPLATS .....	8
6 GENOMFÖRANDE AV PROJEKTET, TIDTABELL OCH ERSÄTTANDE LOKALER.....	9
7 BEDÖMNING AV VERKNINGAR OCH RISKER .....	10
8 KOSTNADSMÅL OCH HYRESEFFEKTER .....	10
9 KONSTNÄRLIGT ELEMENT .....	10

Bilagorna	Bilaga 1	Behovsutredning
	Bilaga 2	Uppdaterat lokalprogram
	Bilaga 3	Hyreskalkyl
	Bilaga 5	Beskrivning av VVSA-systemet
	Bilaga 6	Beskrivning av elsystemet
	Bilaga 7	Riskgranskning
	Bilaga 8	Karta över tomtledningar
	Bilaga 9	Funktionssäkerhetsplan
	Bilaga 10	Anvisning gällande tillgängligheten i byggnaden
	Bilaga 11	Kriterier för RTS-miljöklassificeringen

## PARTER

### **Lokalitetstjänster**

Sini Ekman  
Minna Juselius  
Tommy Gustafsson  
Petri Tulonen

### **Bildningssektorn**

Tiina Paappa  
Sari Nummila-Piispanen  
Virpi Kariluoma

### **Stadsmiljösektorn**

Iiro Tainio  
Jarkko Mikkola  
Marko Viholainen  
Jorma Laakso  
Jukka Lehmuskoski

### **Sakkunniga som hörts i samband med utredningen:**

Päivi Siponen  
Jaana Annunen

## 1 BASUPPGIFTER OM PROJEKTET

Överby byggnad som hör till skolan Wäinö Aaltosen koulu togs ur bruk på grund av problem med inneluften i mars 2017. Gällande denna byggnad har hyresavtalet med bildningssektorn hävts. Överby byggnad inrymde tidigare både skol- och biblioteksverksamhet. Skolverksamheten överfördes till skolan Wäinö Aaltosen koulus andra lokaler och i baracker som tillfälligt placerades på gården. Barackerna är inte en permanent lösning, utan lokalbehovet hos alla dessa funktioner bör kunna lösas på ett permanent sätt.

Biblioteket flyttade till allaktivitetshuset i Syvälahti 2018 och Överby byggnad har stått tom sedan dess. Detta lockar till sig vandaler särskilt om veckosluten. Byggnaden bör rivras och på dess ställe bör byggas förmånliga skollokaler som med tanke på användningen är flexibla.

Wäinö Aaltosen koulus morgon- och eftermiddagsverksamhet för elever i årskurs 1 ordnas för tillfället på idrottshallens loft. I verksamheten deltar 60 barn. Lokalerna lämpar sig inte för högklassig och mångsidig morgon- och eftermiddagsverksamhet. Dessutom ordnas eftermiddagsverksamhet för 30 elever i årskurs 2 i församlingslokalerna i Hirvensalo. I nuläget är barnen i årskurs 2 tvungna att varje dag efter skolan ta sig från skolan till församlingslokalerna. Målet är att alla grupper inom eftermiddagsverksamheten placeras i skolans lokaler och att den gruppen som samlas i skolan inte längre behöver använda loftet ovanför gymnastiksalen.

I behovsutredningen föreslås att den nedlagda biblioteks- och skolbyggnaden i Överby samt barackerna som ersatte denna ersätts med en nybyggnad. Nybyggnaden byggs på den befintliga Överbybyggnadens ställe. Lokalerna ska inrymma undervisningslokaler, lokaler för morgon- och eftermiddagsverksamhet samt förskoleundervisning, en grupplokal för småbarnspedagogiken, lokaler för sambruk och skolhälsovårds- och elevvårdslokaler.

Medan nybyggnaden byggs utövas verksamheterna i sina nuvarande lokaler.

Denna projektutredning fastställer den snabbaste planerings- och genomförandetidtabellen för och längden på projektet. Den slutliga tidtabellen fastställs i budgeten.

## 2 MÅL OCH DIMENSIONERING FÖR PROJEKTPLANERINGEN

Den föreslagna nybyggnaden garanterar en långvarig och ändamålsenlig lösning på lokalbehoven hos den nuvarande förskoleundervisningen och morgon- och eftermiddagsverksamheten i öarna Hirvensalo, Satava och Kaksकर्ता med beaktande av en liten ökning av elevantalet på öarna.

Målet för gårdsområdet är att göra lämnningen och hämtningen av elever på tomten och uteverksamheten smidigare och tryggare.

Frågor som man särskilt beaktar vid uppställandet av planeringsmål är bland annat ergonomi, ekologi, tillgänglighet, estetik, akustik och belysning. Särskild uppmärksamhet fästs också vid digitala och datatekniska färdigheter. I anskaffningskedet ska planeringsanvisningarna uppdateras/granskas med bildningssektorns AV-planerare för att motsvara de dåvarande apparatanskaffningarna. Lokalerna ska lämpa sig för den gällande läroplanen.

Dimensioneringen utgår från lokalprogrammet som uppgjorts i behovsutredningen och som kompletterats under projektplaneringens gång.

Lokalerna i nybyggnaden planeras enligt behovsutredningen till 160 elever och 84 förskolebarn.

## 3 ALLMÄNNA PLANERINGSGRUNDER

### **Grundläggande utbildning**

Elevernas grundläggande arbete i egna klasser med beaktande av integrering, flexibla grupper och specialundervisning.

Den nya inlärningsmiljön bildar en pedagogiskt mångsidig och flexibel helhet. Inlärningsmiljön ska erbjuda möjligheter till kreativa lösningar.

### **Morgon- och eftermiddagsverksamhet**

Alla barn som antagits eller överförts till årskurs 1 och 2 eller specialundervisningen vid skolans morgon- och eftermiddagsverksamhet kommer att placeras i skolbyggnaden i Överby. Antalet barn kommer uppskattningsvis att vara 90 barn och verksamheten ordnas av två olika producenter. Morgonverksamhet ordnas klockan 7.30–10.00 och eftermiddagsverksamhet klockan 11.00–17.00. Båda serviceproducenterna behöver ett s.k. hembo och utöver det utnyttjas i verksamheten andra lokaler som blir lediga i skolan.

Det ska beaktas att barn i behov av särskilt stöd integreras i barngrupper, och därför ska det finnas möjlighet till differentiering och smågruppsverksamhet. Vissa barn gör hemuppgifter under verksamhetstiden, vilket innebär att det behövs en lugn lokal för detta.

Verksamheten är barnets högklassiga fritid och får en rytm tack vare ledd verksamhet och fri lek såväl inne som ute. I morgon- och eftermiddagsverksamheten vistas barnen och handledarna utomhus dagligen och det ska vara flexibelt att ta sig in och ut. En del av barnen går hem från verksamheten på egen hand men en del hämtas av vårdnadshavare, vilket innebär att vårdnadshavarnas fria passage till lokalerna ska möjliggöras och lämnningen och hämtningen av elever beaktas. Barn som deltar i morgon- och eftermiddagsverksamheten har med sig reservkläder

och utekläder, vilket innebär att klädförvaring och klädtorkning ska beaktas. Dessutom ska tillräckligt med förvaringsutrymme ordnas för barnens ryggsäckar, kläder och skor.

Fritidsverksamheten präglas av en rätt så stor mängd redskap både inne och ute, och redskapen ska kunna förvaras/lagras både inne och ute. Lokalerna ska ha vattenkranar och tvättställ där man kan hantera olika material. Skåpen måste kunna låsas. Toaletterna ska vara belägna nära morgon- och eftermiddagsverksamhetens lokaler.

### **Förskoleundervisning**

I skolbyggnaden i Överby placeras fyra förskoleundervisningsgrupper, sammanlagt 84 barn. Verksamhetstiden för förskoleundervisningen och den kompletterande småbarnspedagogiken är mellan klockan 6 och 18.

Under förskoleundervisningen och den kompletterande småbarnspedagogiken vistas barnen i lokalerna i genomsnitt i 8,5 timmar, för vissa barn kan dagen vara upp till 10 timmar lång beroende på föräldrarnas arbete eller studier.

Förskoleundervisningslokalerna ska byggas så att det går att genomföra högklassig småbarnspedagogisk verksamhet och planering av förskoleundervisningen. Varje grupp behöver två grupp- rum. Ett större klassrum som möjliggör att barn samverkar i större sociala nätverk samt ett mindre grupp- rum som möjliggör samundervisning där det går att genomföra individuella läroplaner och bemöta barnens olika behov. Lokalerna ska vara tillgängliga.

Lokalerna ska förses med vattenkranar och IT-apparater med bildskärmar. Miljöhälsovårdens myndighetsanvisningar och hygienskötarens krav på verksamheten ska noggrant iakttas.

Tamburerna ska förses med en separat groventré och en egentlig tambur med egna klädställningar för varje barn. Tamburen ska möbleras så att rummet också kan utnyttjas för praktiskt lärande, motionsbanor osv.

I de gemensamma lokalerna ska man beakta planeringstiden som lärarna inom småbarnspedagogiken behöver, vilket motsvarar 5 timmar per lärare i veckan. Lokalerna ska byggas med hänsyn till förutsättningarna till lugnt individuellt arbete samt olika diskussioner med föräldrarna och mötesbehov. Lokalerna ska förses med omfattande IT-utrustning. För daghemsföreståndaren ska ett eget arbetsrum reserveras två gånger i veckan. Rummet används för kundmöten och personalmöten samt chefsarbetet.

All lokalplanering ska beakta en tillräcklig mängd förråd och skåp för förvaring av material och redskap såväl ute som inne.

Gårdsområdet ska inhägnas och förses med redskap som främjar funktionalitet och motion. Dessutom ska gården ha bra belysning med beaktande av förskoleundervisningens verksamhetstid kl. 6–18. Förskolebarnen lämnas till lokalerna av föräldrarna, något som ska planeras noggrant med hänsyn till lämning och hämtning av barn. Ytterdörrarna är låsta hela dagen, dörrarna ska förses med dörrkameror med skärm med hjälp av vilka man kontrollerar vem som kommer in i lokalerna. Det ska finnas kamerapaneler i anslutning till varje grupp- rum. Förskoleundervisningsgrupperna behöver dessutom regelbundna turer i skolans gymnastiksal.

### **Välfärdssektorn**

I skolhälsovårdslokalerna arbetar en hälsovårdare och en skolläkare samt tidvis andra experter och aktörer, såsom en psykiatrisk sjukvårdare, fysioterapeut, munhygienist, hälsovårdarstudent eller medicine kandidat. En eller flera elever kan besöka mottagningen samtidigt. Elevens vårdnadshavare och eventuellt experter deltar i omfattande hälsoundersökningar.

I skolhälsovården besöker eleverna hälsovårdaren med låg tröskel utan tidsbokning under hela dagens lopp. Hälsovårdaren sköter akutmottagningen, såsom skololycksfall och elever som insjuknat under dagen. Alla elever besöker hälsovårdarna för en hälsoundersökning en gång om

året. Alla läkarmottagningar sker med tidsbokning. På omfattande hälsoundersökningar (årskurserna 1, 5 och 7–8) tar hälsovårdaren och läkaren emot eleverna med föräldrar. Hälsoundersökningar görs under hela läsåret och ofta också på sommaren, med undantag av juli.

I väntrummet köar man såväl till skolhälsovårdens, psykologens som till kuratorns mottagningar. Väntrummet ska ha toalett. Eleverna och vårdnadshavarna fyller i blanketter med förhandsuppgifter, så väntrummet ska ha både stolar och avställningsytor. I väntrummet kan kunderna följa med meddelanden på infotavlan. Dessutom väntar eleverna i väntrummet till exempel efter vaccinering så att hälsovårdaren kan följa upp hur eleven mår innan denne återvänder till lektionen. Illamående elever vilar i ett vilorum tills de mår bättre eller tills vårdnadshavaren hämtar eleven hem. Vaccineringsverksamheten varierar från vaccinering av enskilda elever till massvaccinering, vilket leder till livlig trafik i väntrummet.

Helheten för elevvård bildas av skolhälsovården samt psykolog- och kuratorsverksamheten.

### **Lokalen för sambruk**

Lokalen för sambruk betjänar olika förhandlingssituationer och reserveringar för arbetsstationer installeras i lokalen. Lokalerna används av psykologer, munhälsovården, den psykiatriska sjukvården, fysioterapin, förskolan (daghemsföreståndaren), eftermiddagsklubben och skolan. För lokalen uppgörs till exempel ett kalenderbokningssystem genom vilket aktörerna kan boka lokaler enligt sina behov. Lokalen förses med en dB-mellanvägg så att lokalen kan användas av två aktörer samtidigt.

### **Målen för en hållbar utveckling**

Byggnaden planeras enligt principerna för hållbar utveckling med hänsyn till miljö- och livscykelspektrerna.

Den eftersträlvade livslängden för byggnaden är över 50 år när det gäller stommen och socklarna.

När det gäller fasaden och gårdskonstruktionerna är den eftersträlvade livslängden 40 år, när det gäller yttertaket 50 år, när det gäller ytorna inomhus 25 år och när det gäller våtrummen 20 år. VVS-anordningarnas livscykelmål är 15 år och byggnadsautomationsanordningarnas likaså 15 år.

Energimålen fastställs i en separat funktionssäkerhetsplan, bilaga 9. Energieffektivitetsmålet grundar sig på RTS-miljöklassificeringens nivåkrav på 3 stjärnor, som för nya undervisningsbyggnader motsvarar E-talet 89 eller mindre. I energicertifikatet används som beräkningsvärde de bättre beräkningsvärdena enligt RTS, i enlighet med punkt Y2.1.4 .

För objektet ansöks RTS-miljöklassificering, nivån ska vara 3 stjärnor. Bifogat finns ett sammandrag av de valda kriterierna enligt RTS-miljöklassificeringen. Bilaga 11

Valet av de viktigaste konstruktionerna, byggnadsdelarna och tekniska systemen görs på basis av de kostnader som uppstår under lösningarnas hela livslängd.

Valet av tillbehör, material och färger görs bland tillverkarnas standardprodukter.

Vid byggandet beaktas principerna för ekologiskt byggande så långt som möjligt.

I planeringsskedet beräknas koldioxidavtrycket enligt punkt Y1.1 i RTS. Koldioxidavtrycksbesparingen är minst 20 % enligt RTS-klassificeringens tre stjärnor.

### **Byggnadstekniska och arkitektoniska krav**

Trafik- och gårdsarrangemangen på tomten måste planeras så att de fungerar smidigt och är trygga med tanke på verksamheten. Särskilt viktigt är att servicetrafiken och trafiken för lämning och hämtning av barn tydligt separerats från de gångvägar som barnen använder. Trafiken för lämning och hämtning av förskolebarn och barn som deltar i eftermiddags-/förmiddagsklubben förutsätter kortvarig parkering nära byggnaden.

Planeringen ska göras så att normerna för byggandet uppfylls, men utan att eftersträva en högre kvalitet än det. Vid planeringen fästs särskild uppmärksamhet vid sunda konstruktioner i enlighet med punkten "Sunda byggnader" i byggbestämmelsesamlingen.

Vid nybyggnad ska tillgänglighet beaktas i enlighet med punkten "Tillgänglighet" i byggbestämmelsesamlingen och byggnadstillsynens separata tillgänglighetsanvisning (Kuparinen), bilaga 10.

Till sin arkitektur ska byggnaden representera en högklassig modern skolbyggnad.

Miljöministeriets förordning om ljudmiljön i byggnader trädde i kraft 1.1.2018. Akustiken i de blivande lokalerna ska uppfylla kraven i denna förordning. I planeringsgruppen ska också ingå en akustikplanerare.

Den planerade livslängden för byggnaden ska vara 50 år och brandklassen ska vara P1.

Projektet planeras och genomförs enligt en fuktsäkerhetsmetod som grundar sig på inneluftklassificering S2 och verksamhetsmodellen Kuivaketju10. I projektet deltar en separat fuktsäkerhetskoordinator.

Renlighetsklassen för byggarbetena är P1 och material- och komponentkravet i huvudsak M1.

#### **VVSEA-tekniska krav**

Målet med VVSA-planeringen är förmånliga byggnads- och underhållskostnader, en användarvänlig och teknisk-ekonomiskt bra helhetslösning där man har beaktat principerna för hållbar utveckling, bland annat med tanke på flexibilitet, möjlighet till ändringar och den totala ekonomin.

Resultatet av planeringen ska vara en anläggning som vid en 50 års livscykelgranskning är totalt ekonomiskt förmånligare.

Planeringslösningarna ska garantera användaren en ren och sund inomhusluft i alla användningssituationer.

För att målet ska uppnås förutsätts fuktsäkerhet, användning av rena material, rent byggande i allmänhet och, i synnerhet när det gäller ventilationsanordningarna, en tillräcklig ventilation som anpassar sig till olika användningssituationer.

Personaldimensioneringen av undervisningslokalerna görs enligt inneluftklassificering S2.

Klassificeringen av inomhusklimatet för uppvärmning är S2. Lokalerna värms normalt upp med ett vattenburet golvvärmsystem.

Byggnaden planeras så att den blir sund och trivsam med hänsyn till inneluftklassificeringen. Klassificeringen av inomhusklimatet för byggnaden är S2.

Ventilationssystemen planeras, installeras och tas i bruk enligt renlighetsklass P1.

De nya TATE-systemen kopplas till stadens nuvarande fastighetskontrollrum och systemet ska vara helt kompatibelt med stadens nuvarande centralkontrollrum.

Vid planeringen och genomförandet av byggnadsautomationen ska stadens anvisningar för planeringen beaktas (arbetsbeskrivning av byggnadsautomationen, system för apparatkoder, Granlund Managers anvisningar)

Söder om tomten byggs en tryckavloppsledning från grannfastigheten till porten till den nuvarande byggnaden som ska rivas, detta ska beaktas i planeringen.

VVSA-tekniska krav beskrivs närmare i bilaga 5, Beskrivning av VVSA-systemet.

### **Eltekniska krav**

I planeringen och byggandet ska iakttas lågspänningsinstallationer enligt standard SFS 6000 och elsäkerheten enligt bestämmelser och myndighetsbestämmelser.

Fastigheten förses med ett videoövervakningssystem med vilket man övervakar uteplatser med tanke på eventuell skadegörelse och inomhusområden övervakas vid behov för att förbättra arbetssäkerheten och övervakningen, dock med beaktande av vad som kan och får filmas inomhus.

Ett solenergisystem installeras i fastigheten. Systemets dimensionering och beslutet om att installera det avgörs på basis av energikalkyler. Vid placeringen av solpaneler i byggnaden ska man beakta de kommunvisa tillståndsfrågorna samt lagstiftningen och bestämmelserna som styr byggandet av solenergisystem.

På fastighetens parkeringsområde ska finnas egna elbilsladdningsstationer för stadens tjänstebilar, samt beaktas bestämmelsen/lagen om antalet laddningspunkter för elbilar xx st./bilplats som träder i kraft på hösten.

I bilaga 6 Beskrivning av el- och telesystemet finns närmare beskrivningar av de el- och teletekniska system som installeras i fastigheten.

Bilaga 6 Beskrivning av el- och teletekniska system

### **Förflyttningsanordningar**

För byggnaden planeras en personhiss med beaktande av byggnadstillsynens tillgänglighetsanvisningar.

### **Apparater som behövs i användarens verksamhet**

System som byggnadsanvändarna behöver i sin verksamhet är:  
- AV-utrustning för skolan och förskoleundervisningen

## **4 LOKALPROGRAM**

Genom denna plan kan undervisningslokaler, lokaler för morgon- och eftermiddagsverksamhet samt förskoleundervisning, en grupplokal för småbarnspedagogiken, lokaler för sambruk och skolhälsovårds- och elevvårdslokaler placeras på skolans gård. De nuvarande hyrda barackerna tas ur bruk i och med nybyggnaden. I ljuset av dagens prognoser svarar detta mot de lokalbehov som Hirvensalo, Satava och Kaksकर्ता på lång sikt har.

Maximiantalet elever i den nybyggda skolan dimensioneras till 160. Klasserierna är 3 x elever i årskurs 1, 3 x elever i årskurs 2 och en smågrupp för 10 personer.

Förskolan dimensioneras för 84 förskoleelever.

Antalet elever som deltar i morgon- och eftermiddagsklubben är 90, ingår i skolans elevantal.

Den öppna småbarnspedagogiken dimensioneras för 30 personer, cirka hälften vuxna/barn.



Personalantalet uppgår till sammanlagt 36, inkl. skolan, förskolan, morgon- och eftermiddagsverksamheten, den öppna småbarnspedagogiken och välfärdssektorn.

**Fördelningen av det lokalvisa antalet kvadratmetrar i lokalprogrammet kan ändras vid planeringen av lokallösningar som motsvarar inlärningsmiljön, men det totala antalet kvadratmetrar som lokalprogrammet anger får dock inte överskridas.**

Nybyggnadens storlek är cirka 1801 brm<sup>2</sup>.

Lokalprogrammet har uppdaterats/antalet kvadratmetrar ökat i projektplaneringsskedet:

- antalet elever ökade från 150 till 160, smågruppslokalen under, skolans smågrupp har inte lokaler i de nuvarande lokalerna
- antalet personer inom den öppna småbarnspedagogiken har ökats
- storleken på en undervisningslokal har ökats till 80 m<sup>2</sup>, där det finns en flyttbar vägg för smågruppsverksamhet för 10 personer.
- Antalet uppsökande anställda kommer att öka inom skolhälsovården inom de närmaste åren, t.ex. psyk. sjukskötare/familjecoacher/skolfysioterapeuter. Dessa anställda ska ha fasta arbetsplatser och arbetslokaler. Verksamheten kan inte i sin helhet genomföras i samlingslokaler som fungerar med rumsreservering, eftersom behovet i regel är bestående och regelbunden. Varken i de andra skolorna i Hirvensalo eller i skolorna i närområdena finns skolhälsovårdslokaler för detta ändamål. Elevvårdslokalerna kompletterades med en 15 kvadrat stort arbetsrum.
- som rastplats för förskoleundervisningen föreslås en av förskolans undervisningsrum med möbler
- förskolans klädvårdsrum placeras i det gemensamma förrådet med ett separat skåp
- antalet toaletter har ökat på grund av ökningen av antalet användare
- ett skärmtak för 8 vagnar har lagts till för den öppna småbarnspedagogiken
- reserveringar för arbetsplatser har lagts till i personalens pausrum
- storleken på de tekniska utrymmena har utökats så att tilläggskvadraterna som inelufts-klassificering S2 kräver har beaktats
- Som skyddsrum har lagts till lager/kopieringsrum, personalutrymmen, hälsovårdarlokaler, vilorum, väntrum, städcentral, psykolog/kurator och lokaler för sambruk.

Byggnadens skyddsrum dimensioneras enligt gällande bestämmelser och med beaktande av antalet personer och de två andra skydden på tomten blir dimensioneringen för de nya skyddet 165 m<sup>2</sup>, gällande vilket man har kommit överens med räddningsmyndigheten att minska storleken till 135 m<sup>2</sup>.

**Lokalprogram för skolan Wäinö Aaltosen koulu, ersättande nybyggnad i Ylikylä bilaga 2**

## 5 BYGGPLATS

Nybyggnaden kommer att ligga i stadsdelen Kukola vid adressen Wäinö Aaltonens skolväg 3, 20900 Åbo, på den plats där den nuvarande Överby biblioteksbyggnad, som ska rivas, står. Det nuvarande skolområdet bildar i sin helhet en fastighet som ägs av Åbo stad.

Byggplatsen ingår i ett kvartersområde för undervisningsbyggnader YO. Byggandet kräver ingen ändring av detaljplanen.

Byggplatsen gränsar i väster och söder mot ett skogsområde, i öster mot gatuområdet Wäinö Aaltonens skolväg och i norr mot skolkomplexets gårdsplan. Norr om byggplatsen finns också en värmedistributionscentral, vars värmedistributionssystem byts ut till fjärrvärme sommaren 2021 och till vilken också nybyggnaden kopplas. Mer norrut ligger resten av tomtens skolbyggnader som byggts 1994. I området finns en idrottsplan i den norra ändan av tomten.

**Bild 1. Flygbild över tomten**



## 6 GENOMFÖRANDE AV PROJEKTET, TIDTABELL OCH ERSÄTTANDE LOKALER

### Genomförande

Avsikten är att nybyggnaden för skolan Wäinö Aaltosen koulu finansieras ur stadens eget investeringsprogram. Det föreslås att staden ska äga de nya lokalerna.

Byggandet av nybyggnaden och tillhörande gårdsarbeten upphandlas som ett projekt. Det föreslås att projektet genomförs på plats. Genomförandesättet fastställs i samband med godkännandet av kriterierna. Planeringen anskaffas skilt från byggandet.

Arkitektplaneringen upphandlas enligt en preliminär plan genom en förenklad planeringstävling där arkitektplanerarna ombes lämna in preliminära utkast och tomtanvändningsplaner i samband med anbud. För lämnandet av anbud och utkast utbetalas ett arvode till de 2–3 bästa anbuderna.

### Tidtabell

Tidtabellen för projektet avgörs vid budgetbehandlingen.

För upphandling av projektplaneringen och för planeringen ska reserveras 9 månader. För upphandling av byggandet och för byggandet ska reserveras 5+14 månader.

Projektet kan inledas efter att ett investeringsbeslut har fattats.

#### **Ersättande lokaler**

De nuvarande barackbyggnaderna på tomten används som ersättande lokaler.

## **7 BEDÖMNING AV VERKNINGAR OCH RISKER**

Projektets risker har kartlagts i bilaga 7; Riskgranskning.

## **8 KOSTNADSMÅL OCH HYRESEFFEKTER**

**Priser** (moms 0%) beräknat enligt Haahtelaindexet 1/2020

- Uppskattat målpris på basis av lokalprogrammet 4.689.000 € (moms 0 %).
- Konstnärligt element 46.890 €
- Arkitekttävling 10.000 €
- Den totala kostnadsberäkningen 4,75 M€

#### **Den interna hyran**

Nybyggnadsprojektet medför hyreseffekter för användarna. Preliminärt uppskattas hyrorna uppgå till ungefär följande:

- \* bildningssektorn 32 838 €/mån och 394 056 €/år
- \* välfärdssektorn 1 504 €/mån och 18 043 €/år

Kalkyler över den interna hyran visas i bilaga 3.

Förutom den interna hyran ska sektorn betala kostnaderna för el, vatten och avloppsvatten.

Serviceområdet förbinder sig till den föreslagna hyran då den godkänner projektplanen.

#### **Anskaffning av lösa möbler**

Användaren (sektorn) anskaffar de nya lösa möbler som behövs.

#### **Personalresurser**

För projektets personalresurser ska bildningssektorn reservera tillräckliga resurser i planeringsstadiet och för genomförandet av anskaffningar.

## **9 KONSTNÄRLIGT ELEMENT**

1 % av nybyggnadens pris (max. 46.890 €, moms 0%). Staden anvisar anslag 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 upphandlingen och planeringen av projektet.