

## **NYA DAGHEMMET PÅ SOFIEGATAN, ÅBO**



**PROJEKTPLAN**

**NYBYGGE**

**05.06.2018**

## INNEHÅLL:

1. PARTERNA I PROJEKTET .....	3
2. INLEDNING .....	3
3. MÅLSÄTTNING FÖR PLANERINGEN .....	4
4. DETALJPLAN OCH BYGGNADSPLATS.....	5
5. ALLMÄNNA KRITERIER FÖR PROJEKTERINGEN .....	6
5.1 Stadsbilden.....	6
5.2 Lämplighet för daghemsverksamhet .....	8
5.3 Flexibilitet .....	8
6. GENOMFÖRANDEALTERNATIV .....	8
6.1 Alternativ 1: tomt 9, 134–158 barn .....	9
6.2 Alternativ 2: tomt 9 och 2003, ena trähuset används som daghem, 154–179 barn .....	10
6.3 Alternativ 3: tomt 9 och 2003, ena trähuset rivs, 174–195 barn .....	11
6.4 Sammanfattning av alternativen.....	12
7. ALTERNATIV SOM FÖRESLÅS FÖR GENOMFÖRANDE .....	12
7.1 Rumsprogram och krav i fråga om egenskaper .....	13
7.2 Tidsplan .....	14
7.3 Kostnadsmål.....	14
7.4 Hyran som kostnad .....	15

## 1. PARTERNA I PROJEKTET

### **NYA DAGHEMMET PÅ SOFIEGATAN**

**Sofiegatan 7, 20100 Åbo**

#### **Beställare/byggherre**

Turun Päiväkodit Oy c/o TVT Asunnot Oy

Hantverkaregatan 3, 20100 Åbo

Lasse Lähdemäki, fastighetschef

Rauno Lehtonen, projektchef

#### **Lokalservicecentralen**

Minna Juselius, lokalcontroller

#### **Sektorn bildning och småbarnspedagogik**

Virpi Kariluoma, områdeschef för Småbarnspedagogik söder

#### **Sektorn stadsmiljö**

Jouni Anttila, projekteringsingenjör

#### **Konsultuppdrag**

Juhana Marttinen, arkitekt

Juhana Marttinen Arkkitehdit Oy

Kärsämäkivägen 35 LH 48, 20360 Åbo

Ari Haikola, projektchef

WSP Proko Oy

Postgatan 2, 20250 Åbo

#### **Hyresgäst/användare**

Åbo stad, Lokalservicecentralen

Trädgårdsgatan 1, 20100 Åbo

Personalen vid nya daghemmet på Sofiegatan (anställare: Åbo stad)

## 2. INLEDNING

Stadsstyrelsen har genom beslut 20.11.2017 § 499

godkänt behovsutredningen av ersättande daghem för daghemmen på Skolgatan.

Enligt behovsutredningen ska daghemslokalerna i Rosenkvarteret på Skolgatan ersättas med ett nybygge på Sofiegatan. Daghemsverksamheten i Rosenkvarteret är inrymd i två byggnader på Skolgatan. I den ena byggnaden finns en finskspråkig dagvårdsenhet (Skolgatan 12) och i den andra en svensk (Skolgatan 10).

En ny detaljplan har tagits fram för tomten på vilken Rosenkvarterets daghem finns. Detaljplanen innebär att daghemsbyggnaderna kommer att rivas. Det nya

daghemmet på Sofiegatan ersätter ett av de försvinnande daghemmen i Rosenkvarteret. Det nya daghemmet på Sofiegatan planeras enligt principen att det kan inrymma både ett finsk- och ett svenskspråkigt daghem.

I denna projektplan presenteras de olika genomförandealternativen för nybygget på Sofiegatan och ett av dem ges som genomförandeförslag.

### 3. MÅLSÄTTNING FÖR PLANERINGEN

Ett av de nuvarande daghemmen i Rosenkvarteret på Skolgatan (Skolgatan 10 och Skolgatan 12) ersätts av ett nybygge på Sofiegatan (nya daghemmet på Sofiegatan).

Det gamla daghemmet på Sofiegatan kan rivas och ett nytt byggas när Stallbackens daghem blir klart sommaren 2019. Daghemmet uppförs på Kakolabackens sydvästra sida, på adressen Malmgatan 1.

Enligt beslut 20.11.2017 499 § av stadsstyrelsen ska projektplanen för daghemmet på Sofiegatan utarbetas i samverkan med TVT Asunnot Oy.

En planeringsgrupp har inrättats för ändamålet att planera nybygget av daghemmet på Sofiegatan. Följande har suttit i planeringsgruppen: Minna Juselius, lokalcontroller vid Lokalservicecentralen, Virpi Kariluoma, områdeschef för småbarnspedagogiken söder, Jouni Anttila, projekteringsingenjör vid sektorn stadsmiljö, Lasse Lähde-mäki, fastighetschef TVT Asunnot Oy / Turun Päiväkodit Oy, Rauno Lehtonen, projektchef vid TVT Asunnot Oy, Juhana Marttinen, arkitekt vid Juhana Marttinen Arkkitehdit Oy och Ari Haikola, projektchef och projekteringskonsult vid WSP Proko Oy.

Målet är att planera ett daghem på Sofiegatan som är så stort som möjligt och som har ett så allmängiltigt rumsprogram att det kan inrymma både ett svenskspråkigt och ett finskspråkigt daghem. I daghemmen i Rosenkvarteret finns det för närvarande 112 vårdplatser på adressen Skolgatan 10 (det svenskspråkiga daghemmet) och 131 vårdplatser på Skolgatan 12 (det finskspråkiga daghemmet).

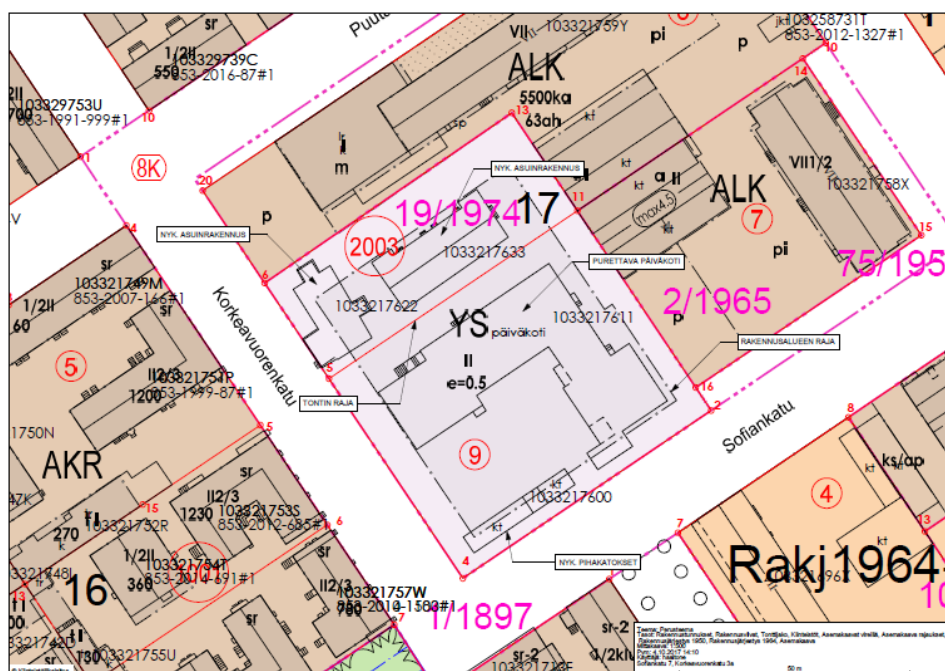
Efterfrågan på småbarnspedagogik i centrala Åbo har ökat och ökar alltjämt, bl.a. på grund av det stora antalet nybyggda bostäder. Förutom platserna avsedda att ersätta Skolgatans daghem behövs alltså dessutom nya platser i det nya daghemmet.

#### 4. DETALJPLAN OCH BYGGNADSPLOTS

Tomterna som avsatts för daghemmet i detaljplanen är belägna i stadsdelen Kakolabacken (VIII) i Åbo, kvarter 17. Det är fråga om tomt 9 samt om den angränsande tomten 2003.

Båda tomterna omfattas av en detaljplan för uppförande av daghem. Detaljplanen trädde i kraft den 8 juli 1976 (YS = kvartersområde för sjukhus och andra byggnader för social verksamhet). Detaljplanen tillåter en byggnad på två plan. Byggnadsrätten på en tomt är bunden till tomtarean (tomteeffektivitetskoefficient  $e=0,5$  våningsyta i förhållande till tomtarea). I detaljplanen ingår inget krav på bilplatser. Tomt 9 har en markareal på 3 370 m<sup>2</sup> och har byggnadsrätt för 1685 v-m<sup>2</sup>. Tomt 2003 intill tomt 9 har en markareal på 1 636 m<sup>2</sup> och har byggnadsrätt för 818 v-m<sup>2</sup>.

Fastighetsbeteckningarna för tomterna är 853-8-17-9 respektive 853-8-17-2003. Åbo stad äger båda tomterna. Tomt 2003 är i TVT Asunnot Oy:s besittning.



Platsen för bygget ligger mellan Kakolabacken och Trädgårdsgatan dvs. genomfartsgatan som löper norr om Kakolabacken, på hörnet av Högbergsgatan och Sofiegatan.

Det nuvarande daghemmet på tomt 9 på Sofiegatan är dimensionerat för 90 barn och är inrymt i en fastighet som ägs av Åbo stad. Daghemmet som ska rivas är inrymt i en byggnad på 924 m<sup>2</sup>. På tomten finns dessutom ett kallförråd på 27 m<sup>2</sup>. Båda byggnaderna blev klara 1977.

För att förlänga daghemmets livslängd har olika renoveringsarbeten utförts i fastigheterna. Trots detta har man på basis av konditionsundersökningar konstaterat att byggnaden inte längre tillgodoser de krav som gäller för daghem med avseende på hälsa, teknik, verksamhetsförutsättningar och ekonomi. Det är meningen att daghemmet ska rivras när daghemsverksamheten på Sofiegatan har flyttat till nya utrymmen i Stallbackens daghem.

Det nuvarande daghemmet måste rivras för att tomten ska bli byggnadsduglig. Stadsmiljösektorn (f.d. Fastighetsaffärsverket) har åtagit sig att sköta rivningsprocessen och stå för kostnaderna. På tomt 2003, som är i TVT Asunnot Oy:s besittning, finns två trähus som ur teknisk synvinkel har en hög ålder.

En grundundersökning har utförts på tomt 9 i samband med att daghemmet byggdes där. Tomten måste pålas eftersom en del av jordlagren har dålig bärformåga. Pålningen kan genomföras utan skarvpålar.

## 5. ALLMÄNNA KRITERIER FÖR PROJEKTERINGEN

### 5.1 Stadsbilden

Daghems kvarteret ligger drygt en kilometer från salutorget i Åbo. Kompletteringsbyggandet under det senaste årtiondet har inneburit att höghusboendet har brett ut sig så att det bildar ett sammanhängande område ända fram till Kakolabacken. Antalet bostadsbyggnader på Kakolabacken, söder om daghems kvarteret, har också ökat kraftigt sedan den nya detaljplanen trädde i kraft. Över den närmaste framtiden kommer flest nya bostäder att byggas i områdena närmast Åbo slott och hamnen.

Kvarteret avgränsas av Trädgårdsgatan till norr och av Högbergsgatan till väst. Stadsdel VIII som ligger mellan Hamnbanan och Kakolabacken övergår till stadsdelen Port Arthur då man går i riktning mot järnvägen och hamnen. Till söder avgränsas daghems kvarteret av Sofiegatan och till öst av Heikkiläгатan.



Byggnaderna längs Sofiegatan är i huvudsak bostadshöghus. Från slutsträckan på Sofiegatan löper en servicetunnel till servicetunneln under Kakolabacken. Mitt emot tomterna, på Höbergsgatan, finns ett sammanhängande trähusområde.

Byggnaderna i daghemskvarteret omfattar olika planhöjder, bl.a. bostads- och kontorshus på sju plan med tillhörande carportar och två gamla träbyggnader, samt daghemmet som ska rivas. Nybygget måste projekteras så att det ligger i harmoni med områdets särdrag och skala, och så att planbestämmelserna iakttas.

Den yttre arkitekturen ska vara av hög kvalitet allt medan helhetsekonomiska aspekter, hållbarhet och användbarhet tillgodoses.



## 5.2 Lämplighet för daghemsverksamhet

Byggnaden ska projekteras så att den till sitt utseende och andra egenskaper är lämplig att användas som daghem. En barackliknande och "industriell" framtoning bör undvikas. I den yttre arkitekturen ska bl.a. färger och former användas i samklang med omgivningen och dess värden.

## 5.3 Flexibilitet

Byggnaden ska projekteras med en byggnadsstomme som tillåter omläggning av de inre utrymmena, eventuellt också för andra användningsändamål. Flexibilitet uppnås t.ex. genom bygglösningar där fasaderna är bärande och mellanväggarna icke-bärande.

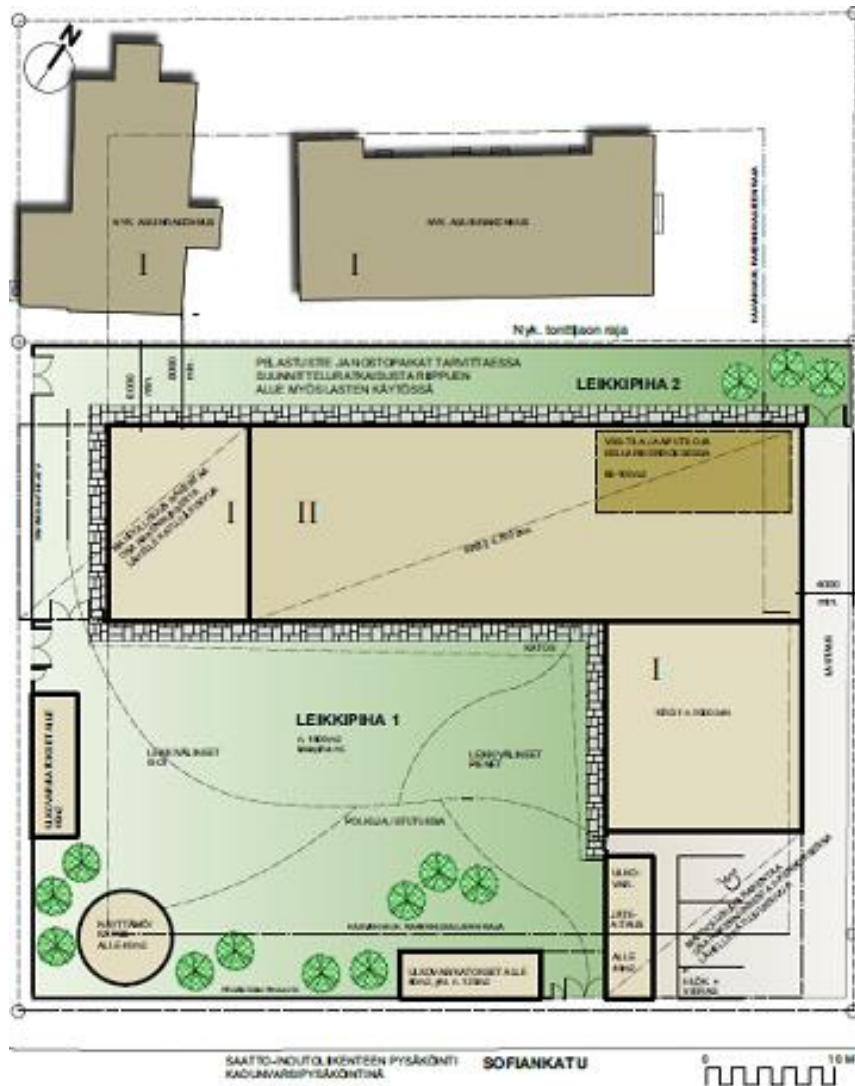
## 6. GENOMFÖRANDEALTERNATIV

Flera olika genomförandeanternativ har analyserats under projektplaneringsprocessen. Målet har varit att hitta en lösning som är effektivare än det nuvarande daghemmet på Sofiegatan.

Daghemmet med den största tillåtna våningsytan enligt detaljplanen kan byggas genom att tomterna 9 och 2003 slås ihop. Ett effektivt utnyttjande av byggnadsrätten på den resulterande tomten skulle förutsätta att trähusen på tomt 2003 rivs. Det konstaterades vara en tidsrisk i det aktuella läget att försöka få rivningstillstånd för båda trähusen. Av de återstående alternativen koncentrerades arbetet på tre olika lösningar i vilka ena eller båda trähusen bevaras, antingen som nuvarande bostadshus eller ombyggda till daghem.



## 6.1 Alternativ 1: tomt 9, 134–158 barn



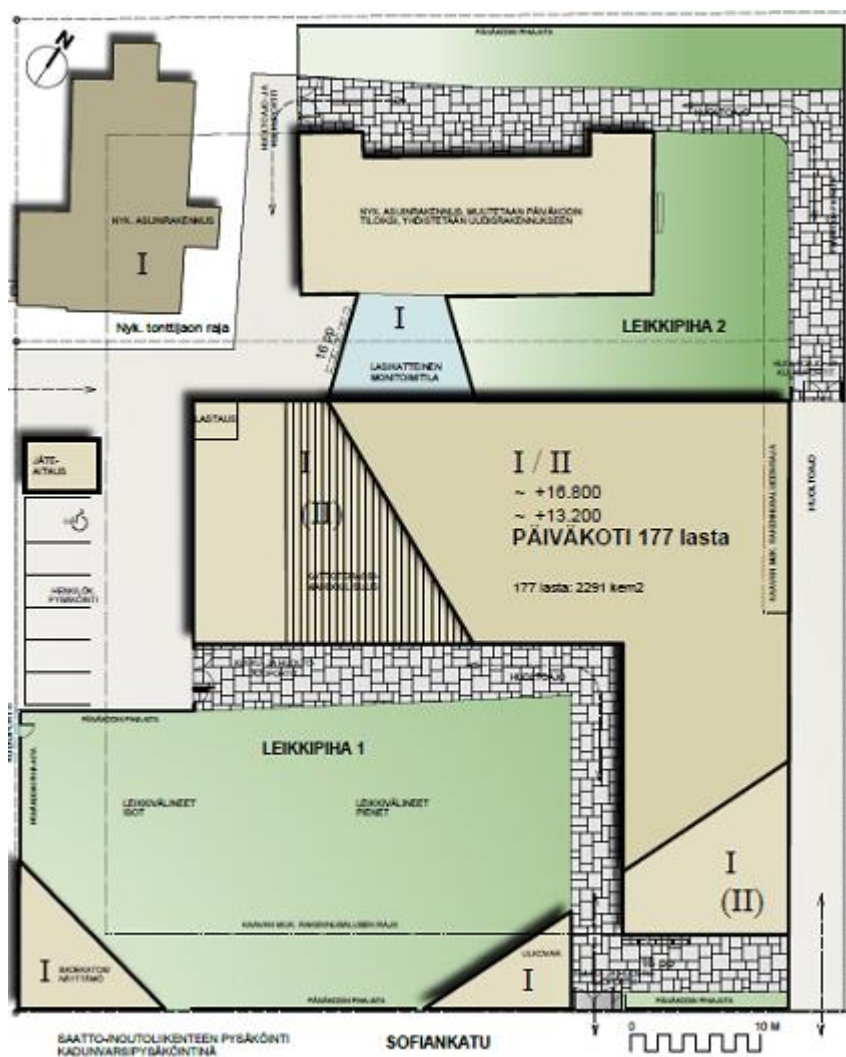
## Beskrivning

Daghemmet byggs på tomt 9 på platsen där det gamla daghemmet fanns. Förutom vissa mindre avvikelser ligger alternativet i linje med planbestämmelserna. Det gamla daghemmet rivs för att ge plats åt nybygget. I detta alternativ behålls båda trähusen på sin egen tomt. De enda byggnadskostnaderna i detta scenario är kostnaderna för nybygget.

## Riskanalys

Möjligheten att bygga daghem på tomt 2003 enligt detaljplanen utnyttjas inte. Daghemmet och gårdsplanen blir kompaktare än i de andra alternativen.

## 6.2 Alternativ 2: tomt 9 och 2003, ena trähuset används som daghem, 154–179 barn



## Beskrivning

Tomterna 9 och 2003 slås ihop. TVT Asunnot Oy upphäver ARA-förbindelserna för ena bostadsbyggnaden och avslutar hyresavtalen för bostäderna där. Den gamla träbyggnaden som inrymt bostäder förenas med daghemsbyggnaden via en korridor. Den andra träbyggnaden på gården förblir i bostadsanvändning.

## Riskanalys

Träbyggnaden behöver en grundlig renovering. Det finns ingen aktuell konditionskartläggning över byggnaden. Grundliga renoveringar är alltid dyrare än nybyggen. Träbyggnaden inrymmer bostäder och det har inte gått att undersöka hur lämplig den är för daghemsverksamhet. Höjdskillnaden mellan träbyggnaden, daghemmet och gårdsområdena ligger på över en meter. För att tillgodose tillgänglighetskriterierna krävs det i praktiken en teknisk lösning, antingen hiss eller rullstolslyft. Kommunikationen mellan byggnaderna förutsätter särskilda arrangemang på grund av hur byggnadernas grunder är lagda och höjdskillnaderna mellan dem. Det är svårt att bestämma kostnaderna för en grundlig renovering på förhand.



## 6.4 Sammanfattning av alternativen

	ALTERNATIV 1	ALTERNATIV 2	ALTERNATIV 3
Tomt som används	9	9 och 2003	9 och 2003
Tomtareal	3 371	5 007	5 007
Antal barn, beroende på åldersgrupp	134–158	154–179	174–195
Antal grupper	7	9	10
Lekplan m2 (uppskattningsvis)	1 600	2 048	1 957
Gårdsområde/barn (uppskattningsvis)	10–12	12	10
Byggnadsrätt (e=0,5) k-m2	1 685	2 292	2 292
Byggnadens bruttoarea	1 848	2 388	2 649
Överskridning av byggnadsrätten (uppskattningsvis)	40–65	0	258
Bruksyta i huvudbyggnaden (ny-bygge)	1 557	1 991	2 212
Bruksyta i huvudbyggnad och förråd	1 680	2 171	2 409

## 7. ALTERNATIV SOM FÖRESLÅS FÖR GENOMFÖRANDE

Tre olika alternativ har analyserats under projektplaneringsprocessen. Alternativ 2 och 3 förkastades på grund av riskerna förknippade med dem. Alternativ 1 valdes för vidare beredning.

Alternativ 2: behovet att ändra det gamla trähuset med bostäder, kostnaden av en grundlig renovering och lämpligheten för daghemsbruk var punkter som väckte tvivel. Av trähuset går det i stort sett bara att använda första våningen, och korridoren mellan byggnaderna skulle uppta värdefull våningsyta. Eftersom bostäderna är upptagna av hyresgäster går det inte att få närmare besked om trähusets skick. Enligt byggnadstillsynen måste ett trähus som används som daghem förses med sprinklersystem.

I fråga om alternativ 3 konstaterades det vara en avsevärd tidsrisk att gå in för att riva ett gammalt trähus nära Port Arthur, även om den gällande detaljplanen tillåter att ett daghem byggs på tomt 2003 där träbyggnaderna finns. Alternativet att riva de två trähusen slopades helt och hållet. Det konstaterades att projektet blir rejält försenat om byggnadsrätten överskrids med 10 procent och detaljplanen måste ändras.

Alternativ 1 valdes som utgångspunkt för vidarebearbetning. För att utnyttja våningsytan effektivare i det valda alternativet gick man in för ett cellupplägg som gör det möjligt att använda rumsytan effektivare och få fler vårdplatser utan att

mer våningsyta behövs. I punkt 7.1 nedan behandlas de viktigaste principerna i fråga om det valda genomförandealternativet.

## 7.1 Rumsprogram och krav i fråga om egenskaper

Principer i rumsprogrammet för daghemmet på Sofiegatan:

Rumsprogrammet för daghemmet utgår från ett cellupplägg där barnen är uppdelade i mindre grupper (celler) med en ledare.

Daghemsverksamheten idag karakteriseras av grupper med skiftande sammansättning och av att barnen har olika vistelsetider.

Därför är det viktigt att utrymmena är multifunktionella och flexibla så att de alla kan användas effektivt.

I daghemmet på Sofiegatan har barnen egna måltidsturer i matsalen (i regel barn över 3 år). Det är med andra ord inte nödvändigt att ordna måltider i grupprummen för alla barn i gruppen samtidigt.

Daghemmet har även en allaktivitetssal för gemensamt bruk.

Lokalerna har dimensionerats enligt principen att det finns en person som utgör undervisningspersonal, pedagogisk personal eller vårdpersonal per åtta barn eller en per fyra barn om barnen är under 3 år gamla. Åbo har inte ännu infört modellen med relationstal baserad på förordningen om barndagvård, men det bör finnas en beredskap för detta i lokalanerna.

Om det i en barngrupp till exempel finns 24 barn kan man tänka sig att gruppen fördelas på tre vuxna (undervisnings-, pedagogisk eller vårdpersonal) och att alla dessa smågrupper finns samtidigt i grupprummet, vilorummet och smågruppsrummet.

Den operativa dimensioneringen måste också vara korrekt, så att bl.a. tillgängligheten tillgodoses för barn som använder rullstol.

Vissa utrymmen kan sammanvändas av två eller flera grupper som finns bredvid varandra. Utrymmena kan delas upp med möbler eller t.ex. akustiska gardiner. Flyttbara väggar är tunga och bör undvikas.

Utrymmena ska vara trivsamma, hemliknande och ljusa. Hetta från direkt solljus ska motverkas genom passiva lösningar.

Utrymmena ska tillgodose kravet i tillsynsanvisningarna för hälsoskyddet (Terveydensuojelun valvontaohjeisto) om att det ska finnas 6,5 m<sup>2</sup> verksamhetsutrymme/barn.

Det ska finnas möjlighet att ordna skiftesvård i utrymmena om så behövs.

Daghemsgrupporna har preliminärt organiserats enligt följande:

A1: 20 (8 + 8 + 4), max 24 (8+8+8)

A2: 20 (8 + 8 + 4), max 24 (8+8+8)

A3: 20 (8 + 8 + 4), max 24 (8+8+8)

A4: 20 (8 + 8 + 4), max 24 (8+8+8)

B1: 16 (4 + 4 + 8), max 24 (8+8+8)

C: 24 (8 + 8 + 8), max 24(8+8+8)

D: 14 (integrerad regional grupp 5 + 9 barn), max 14

## 7.2 Tidsplan

Behandling av projektplanen i nämnden för fostran och undervisning: den 13 juni 2018.

Godkännande av projektplanen och byggnadsbeslut: hösten 2018.

Anbudsörfarande för projektering och entreprenad: hösten 2018–våren 2019.

Bygglovets ska vinna laga kraft innan entreprenadavtalet undertecknas.

Rivning av det gamla daghemmet: sommaren/hösten 2019.

Byggandet börjar vid utgången av 2019 eller ingången av 2020.

Daghemmet står klart våren 2021.

## 7.3 Kostnadsmål

	<b>ALTERNATIV 1</b>	<b>ALTERNATIV 2</b>	<b>ALTERNATIV 3</b>
Tomt som används	9	9 och 2003	9 och 2003
Antal barn, beroende på åldersgrupp	134–158	154-179	174-195
Antal grupper	7	9	10
Byggnadens bruttoarea	1 848	2 388	2 649
Beräknad kostnad totalt € (moms 0 %)	4 989 600	6 925 200	7 284 750
Hyra €/månad (moms 0 %)	38 296	51 542	54 584
Hyra €/hela året (moms 0 %)	459 549	618 499	655 005

Den beräknade kostnaden för det föreslagna genomförandealternativet är 4 989 600 € (moms 0 %).

Kostnadsförslagen bygger på den senaste information som Turun Päiväkodit Oy c/o TVT Asunnot Oy har om två daghem som nu befinner sig i genomförandestadiet efter en anbudstävling som nyss avslutats. Byggnadskostnaderna

för projektet kopplas till prisindexet Haahtela 5/2018. Kostnaderna utgår från en hyrestid på 20 år.

Exceptionella extra kostnader, såsom en grundläggningsmetod som är dyrare än det normala, har inte beaktats i kostnadsförslaget. Grundläggningsförutsättningarna på tomten kan utredas först när daghemsverksamheten i den aktuella fastigheten har upphört.

Den kommande användarens möblemanganskaffningar ingår inte i kostnadsförslaget.

Kostnadsförslaget för lösöre (första ekipering) är 190 000 €. Detta belopp ingår inte i investeringskostnaderna utan är en anskaffning som användaren gör själv. I fråga om lösöret är det beräknade kostnadsupplägget som följer:

Möbler 100 000 €

AV-utrustning 43 000 €

Gardiner, mattor 1000 €

Leksaker, aktivitetsutrustning 37 000 €

Den beräknade kostnaden för att riva daghemmet på Sofiegatan uppgår till 90 000 €. Denna kostnad ingår inte i projektets investeringskostnader utan bärs av staden.

#### 7.4 Hyran som kostnad

Hyran uppgår till 38 296 € per månad, totalt 459 549 € per år.

Hyran består av kapitalhyra, hyra för underhåll och arrende.

Hyran för underhåll omfattar värme, användning och skötsel av fastigheten, skötsel av områdena utomhus och avfallshantering. Hyran för underhåll räknas som intäkt för Turun Päiväkodit Oy.

Sektorn som använder fastigheten står själv för anskaffning av el och vatten.

Genom att godkänna denna projektplan förbinder sig sektorn till att stå för sin del av hyreskostnaderna i projektet.

Åbo den 5 juni 2018

Å planeringsgruppens vägnar

Ari Haikola