

ÅBO STAD

Oxvägens daghem
Daghem som ersätter daghemmet på Kuratorstigen

Projektplan

21.9.2020

Innehåll

Parter.....	1
1 BASUPPGIFTER OM PROJEKTET	2
2 MÅL OCH DIMENSIONERING FÖR PROJEKTPLANERINGEN	3
3 ALLMÄNNA PLANERINGSGRUNDER.....	3
4 LOKALPROGRAM.....	8
5 BYGGPLATS	9
6 GENOMFÖRANDE AV PROJEKTET, TIDTABELL OCH ERSÄTTANDE LOKALER.....	12
7 BEDÖMNING AV VERKNINGAR OCH RISKER.....	12
8 KOSTNADSMÅL OCH HYRESEFFEKTER	12
9 KONSTNÄRLIGT ELEMENT.....	15

Bilagor finska)	Bilaga 1	Behovsutredning med bilagor (denna bilaga i JoutseNet diariernr 12033-2017, på
	Bilaga 2	Uppdaterat lokalprogram
	Bilaga 3	Hyreskalkyl (på finska)
	Bilaga 4	Beskrivning av VVSA-systemet (på finska)
	Bilaga 5	Beskrivning av el- och telesystem (på finska)
	Bilaga 6	Byggbarhetsutredning (på finska)
	Bilaga 7	Pima-undersökning (på finska)
	Bilaga 8	Riskgranskning (på finska)

OBS: En del av bilagorna har benämnts efter det tidigare namnet: Elinanpuiston päiväkoti.

Parter

Lokalitetstjänster

Kaisa Simula, projektchef
Tommy Gustafsson, projektchef

Bildningssektorn

Liliane Kjellman, direktör för serviceområdet, Svenskspråkig fostran och undervisning
Hanna Karlsson, servicechef, Svenskspråkig fostran och undervisning

Stadsmiljösektorn

Jarkko Mikkola, VVS-expert
Juha Manner, elexpert
Christiane Eskolin, planläggningsarkitekt

1 BASUPPGIFTER OM PROJEKTET

Projektplanen för Oxvägens daghem eller en nybyggnad som ersätter Daghemmet på Kuratorstigen grundar sig på en behovsutredning om ersättande lokaler för Daghemmet på Kuratorstigen som godkänts av stadsstyrelsen 22.10.2018 § 96.

Studentbystiftelsen i Åbo (TYS) genomför nybyggnadsprojekt i Studentbyn. Det pågår två projekt i separata planområden; Tyyssija och Kylänkulma. Bostadskvarteret Tyyssija som håller på att byggas för tillfället placeras på den tomt där den nuvarande kontorsbyggnaden för TYS ligger (adr. Inspektorsgatan 4, 20540 Åbo) väster om Studentbyn och kvarteret Kylänkulma som byggs senare placeras i närheten av Hallisforsen, öster om Studentbyn (adr. Kuratorstigen 7-9, 20540 Åbo).

Åbo stad har hyrt ut daghemslokalerna på Kuratorstigen och de kommer att rivas i och med att projektet Kylänkulma genomförs. Enligt den preliminära tidtabellen genomförs TYS nybyggnadsprojekt i början av 2020-talet medan helheten för Kuratorstigen beräknas stå på tur omkring år 2021.

I behovsutredningen togs upp en lösning där TYS genomför daghemslokalerna i samband med Kylänkulma-projektet. Under projektplaneringsprocessen kom det fram att detta inte är möjligt så att man har valt att genomföra lokalerna som hyresprojekt. Detta motsvarar den ursprungliga planen för uthyrning av lokaler. Som plats för daghemmet har man anvisat området för Elinaparken längs Hallisvägen.

I detaljplaneändringen för Kylänkulma (plan nr 23/2018), dnr 13784-2018) som är under beredning föreslås att daghemstomten ligger i området markerat med blått på bilden. Stadsmiljönämnden godkände målen för detaljplanen 4.12.2018 § 508.

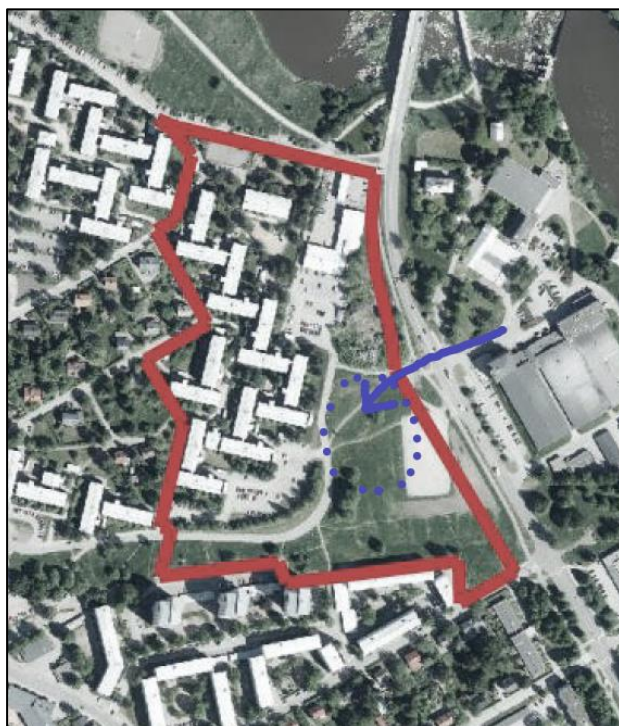


Bild1. Planeringsområdet för Kylänkulma har avgränsats med rött. Det ungefärliga läget för daghemstomten har markerats med blått.

Framläggningstiden för förslaget till detaljplan är september/oktober 2020. Målet och den beräknade tidtabellen för planläggningen är (i augusti 220) att detaljplanen har vunnit laga kraft i mars 2021 förutsatt att det inte lämnas några besvär.

2 MÅL OCH DIMENSIONERING FÖR PROJEKTPLANERINGEN

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.

Frågor som särskilt ska beaktas är bland annat ergonomi, ekologi, tillgänglighet, estetik, akustik och belysning.

Enligt behovsutredningen är det ändamålsenligt att dimensionera de nya lokalerna för 5 barngrupper som innebär 120 kalkylmässiga dagvårdsplatser räknat utifrån 24 barn/grupp. Eftersom den nuvarande dimensioneringsgrunden är 21 barn/grupp föreslår man i projektplanen att det genomförs ett daghem för sex grupper dvs. för 126 barn.

Med beaktande av helheten planeras daghemmet för sex grupper få ca 28 anställda varav 4 personer hör till städ- och kökspersonalen.

3 ALLMÄNNA PLANERINGSGRUNDER

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 användargrupper.

Planeringslösningarna som påverkar underhåll och service är en väsentlig del av den fastställda användningstiden på 50 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.

Vid planeringen och byggandet av byggnaden beaktas byggnadens användningssyfte, läge, planbestämmelser och de krav som miljön ställer.

I planeringsgruppen ska ingå representanter som utnämnts av Åbo stad.

I de föreslagna planeringsgrunderna har man beaktat de mål och riktlinjer som ingår i Åbo stads klimatplan 2029 i fråga om tekniska och kvalitetsmässiga mål. I sin strategi har Åbo stad ställt upp som mål att genom klimat- och miljöpolitiska åtgärder sträva mot en kolneutral stadsregion 2029. På de listor över åtgärder som ingår i de strategiska programmen har man tagit upp följande:

- Bostadsbeståndets energieffektivitet förbättras och smarta egenskaper i byggnaderna i bostadsbeståndet utvecklas.
- Växthusutsläppens effekter och energiförbrukningen under hela livscykeln beaktas i Åbo stads och stadskoncernens egna lokalitets-, fastighets-, infrastruktur- och fordonsinvesteringar samt då det är tillämpligt även i övriga investeringar och anskaffningar.

- Byggnad i Åbo styrs allt hårdare mot att ha låga utsläpp både då det gäller energi- och trafiklösningar.
- Vid sidan av motverkandet av klimatförändringen beaktas även åtgärderna för förberedelser inför klimatförändringen i all planering och byggande med särskild betoning på dagvatten.

I fråga om placering av nybyggnaden och dess gårdsområden ska man beakta trafikbullret från Hallisvägen. I samband med det pågående detaljplanearbetet har man gjort en buller- och fornlämningsutredning. Utifrån dessa utredningar har man i det nyaste planförslaget inkluderat de fastställda planbestämmelserna och områdesreserveringarna med tanke på bullerbekämpning och fornlämningsområdet.

Målen för en hållbar utveckling

Nybyggnaden planeras enligt principerna för hållbar utveckling med hänsyn till miljö- och livscykelaspekterna. Den eftersträlvade livslängden för tillbyggnaden är över 50 år när det gäller stommen och socklarna, 40 år när det gäller fasaden och gårdskonstruktionerna, 50 år när det gäller yttertaket, 25 år när det gäller ytorna inomhus och 20 år när det gäller våtrummen. VVS-anordningarnas livscykelmål är 15 år och byggnadsautomationsanordningarnas likaså 15 år.

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.

Dagvatten och grönfaktor

Planeringsområdet för det nya daghemmet ligger i Aura ås avrinningsområde. Området för det planerade daghemmet ligger i närheten av Aura å i vilken områdets dagvattenavlopp rinner ut. Huvudutloppsröret som samlar upp dagvatten från Nummisbacken, Kuuvuori och en del av Studentbyn går genom det område där det planerade daghemmet är tänkt att placeras. På samma linje finns också två huvudvattenledningar. Dessa ska beaktas vid planeringen och flyttas eventuellt till en lämplig plats i samband med byggandet. Dagvattengranskningen har gjorts av stadens dagvattenexpert. Dagvattenutredningen ska beställas i ett byggprojektskede innan byggnads- och specialplaneringen inleds.

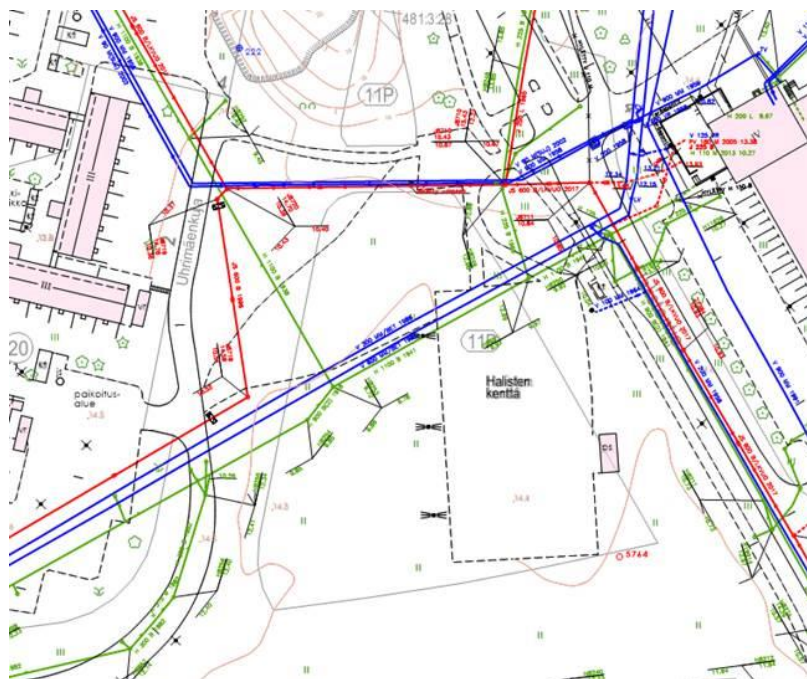


Bild 2. I planeringsområdet finns dagvattenavlopp (markerat med grönt) och huvudvattenledningar (markerat med blått).

Fastän planeringsområdet ligger i närheten av Aura å finns det inte någon naturlig strömningsrutt i området på grund av topografin, utan torrläggningen sker via dagvattenavlopp. Området för Elinaparken och Hallis plan ligger i en sänka som omges av högre områden. I de modelleringar av dagvattenöversvämningar som tagits fram av Finlands miljöcentral syns tydligt hur översvämningsvattnet samlas i området (bild 3). Dagvattensystemets kapacitet har dimensionerats för den tidigare markanvändningen och för normala regnmängder. Förtätning av stadsstrukturen till följd av tillbyggnaden ökar dagvattenmängderna. Klimatförändringen förutspås medföra ökade regnmängder och ösregn i Finland. Översvämningsbenägenheten på grund av topografin ska beaktas vid placering av daghemsbyggnader och anslutande funktioner. Det är viktigt att placera byggnaderna tryggt, det är acceptabelt om mindre viktiga områden sällan svämms över. Eftersom strömningsrutten saknas i området är det viktig att reservera plats dit översvämningsvattnet vid behov kan spridas. Sådana är till exempel parkerings-, grön och gårdsområden.



Bild 3: Översvämningssituation orsakad av ösregn där sannolikheten för att situationen upprepas är en gång på 100 år.

I modelleringen har man inte beaktat dagvattenavlopp.

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 nybyggnaden är användningstiden för byggnadens bärande konstruktioner 50 år. Byggnaden ska alltså planeras så att det är fungerande och trygg även i förändrade förhållanden. Detta innebär bland annat fördröjning av dagvatten. För att minska översvämningsrisken har man i detaljplaner infört en bestämmelse om fördröjning av dagvatten (hule-100) varmed man försöker jämna ut flödespicke orsakade av ösregn genom att fördröja dagvattenflödet i dagvattenavlopp. Mängden dagvatten som fördröjs bestäms enligt den vattenogenomträngliga ytan på tomten och detta kan genomföras med olika lösningar t.ex. med fördröjningssänkor på gårdområden eller underjordiska cisterner.

Åbo stadsmiljösektor har tagit 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 detta nybyggnadsprojekt.

Byggbarhetsutredning

I byggbarhetsutredningen konstateras att lerans tjocklek i jordmånen är 10-15 meter och friktionsjordens/sandens tjocklek är 3-5 meter före den steniga bottenmoränen. Sannolikt ligger berget flera meter lägre än slutnivåerna för borrhningarna. Bergytorna har inte säkrats genom borrhning.

I samband med borrhningarna har man konstaterat att grundvattnet ligger på ca 1,5 meters djup. Marken är frostaktiv.

Det planerade daghemmet ska grundläggas på stödpålar till fast botten. Påltyp väljs i samband med en mer detaljerad planering. Om befintliga ledningslinjer blir kvar i närheten av byggnaden ska man använda smala stålplåtar. Bilplatser ska inte placeras på ledningar som blir kvar i marken.

Det rekommenderas att det nedersta golvet byggs så att det är bärande. Eftersom botten är jämn rekommenderar man i första hand att golvet gjuts mot marken.

Byggnadstekniska krav

För byggnaden ska man kunna ansöka om RTS-miljöklassificering, en tre stjärnors miljöklassificeringsnivå.

RTS-miljöklassificeringen är avsedd för beställare av byggnadsprojekt som vill bygga med ansvar för miljön. Miljöklassificeringssystemet har utvecklats för finländska förhållanden och där beaktas finländska förhållanden, lagstiftningen och det mångsidiga fastighetsbeståndet. RTS-miljöklassificeringen grundar sig på europeiska standarder (CEN TC 350 standarder) och knyter samman de gemensamma goda praktiska lösningarna, såsom Klassificering av inomhusluft, M1-klassificering, byggnadernas livscykelmätare, Kuivaketju10 och Grönfaktor.

Beställaren följer upp med hjälp av verktyget hur projektets målnivå uppfylls. För att uppnå målet görs vid behov ändringar i planerings- och byggskedet genom att anlita en miljökonsult. Projektchefen granskar och poängsätter de rapporter som planerare och entreprenörer sparar

i verktyget. Verktyget uppdateras kontinuerligt och visar den uppnådda nivån på olika delområden. Med hjälp av verktyget kan man också skriva ut olika rapporter för planeringsmöten såsom lista över arbetsuppgifter, mål, utfall, sammanfattande rapport osv. Miljöministeriets förordning om ljudmiljön i byggnader trädde i kraft 1.1.2018. Akustiken i de blivande lokalerna ska uppfylla kraven i denna förordning.

Passagerna i alla lokaler och på uteområdena ska vara tillgängliga. I fråga om tillgänglighet ska man i tillämpliga delar och alltid när det är möjligt följa Åbo stads anvisning om byggnadens tillgänglighet "Ohjeistus rakennuksen esteettömyydestä, Turun kaupunki rakennusvalvonta xxxx". Eftersom anvisningen ännu inte har godkänts officiellt iaktas utkastet som man kan få av tillgänglighetskoordinatören Jyri Kuparinen.

Under hösten 2020 införs Åbo stads skyltanvisningar som ska iaktas i fastigheten.

Byggnadens brandklass fastställs på basis av förordningen 848/2017 enligt byggnadens våningstal och antalet personer. Ett daghem som används dagtid klassificeras som samlings- och affärslokal. Lösningar som gäller byggnadens brandsäkerhet ska tas fram enligt förordningen 848/2017. I samband med bygglovsbehandlingen begär byggnadstillsynen ett utlåtande av det regionala räddningsverket.

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.

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

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 en fuktsäkerhetsmetod som grundar sig på verksamhetsmodellen Kuivaketju 10.

Enligt miljöskyddets uppgifter har området som planlagts för ett daghem huvudsakligen bestått av åkermark.

Hösten 2020 genomfördes en undersökning av den förorenade marken och på ett av provtagningsställen förekom PAH-föreningar som överskred gränsvärdet. Provtagningsstället ligger på byggnadsytan i detaljplanen. Innan byggandet inleds ska man undersöka noggrannare omfattningen av den förorenade marksubstansen och den förorenade marksubstansen ska avlägsnas på ett vederbörligt sätt.

VVSA-tekniska krav bilaga 4

Ventilationen är i regel av klass S2

Eltekniska krav bilaga 5

Vid planering och byggande ska man iaktta standardserien SFS 6000 för lågspänningsinstallationer och elsäkerhetsföreskrifterna samt myndighetsföreskrifterna.

Vid behov installeras ett solenergisystem i fastigheten. Systemets dimensionering och beslutet om att installera det avgörs på basis av energikalkyler. Vid installation av solpaneler i byggnaden ska man beakta kommunvisa tillstånd samt de lagar och bestämmelser som gäller och styr byggandet av solelsystem.

På fastighetens parkeringsområde ska det finnas laddningspunkter för stadens eldrivna tjänstebilar. Därtill ska man beakta bestämmelsen som träder i kraft på hösten gällande antalet laddningspunkter per bilplats.

I bilagan Beskrivning av el- och telesystemet ges en mer detaljerad beskrivning av de el- och telesystem som installeras i fastigheten.

4 LOKALPROGRAM

Dimensioneringsgrunder

Enligt behovsutredningen är det ändamålsenligt att dimensionera de nya lokalerna för 5 barngrupper som innebär 120 kalkylmässiga dagvårdsplatser räknat utifrån 24 barn/grupp. Eftersom den nuvarande dimensioneringsgrunden är 21 barn/grupp föreslår man i projektplanen att det genomförs ett daghem för sex grupper dvs. för 126 barn.

Med beaktande av helheten planeras daghemmet för sex grupper få ca 28 anställda varav 4 personer hör till städ- och kökspersonalen. I daghemmet fungerar i fortsättningen även en enhetschef. Med tanke på barnens utveckling och stödfunktioner är det väsentligt att beakta genomförandet av stöd för barnens växande och lärande, vilket innebär ett behov att placera en integrerad specialgrupp i en ny enhet.

Lokalprogrammet har uppgjorts som ett samarbete mellan Lokalservicecentralen, småbarnspedagogen och representanterna för entreprenörerna för byggandet. I lokalprogrammet har beaktats det nya i juni publicerade 2019 Rakennustiedon ohjekortti RT-103083.

Nybyggnadens bruttoyta är ca 1800–1900 bm^2 . Lokalprogrammet, bilaga 2.

Gemensamma lokaler

I det nya daghemmet byggs en sal, där motion i olika former kan ordnas. Vid inredandet av salen ska takkonstruktionens hållbarhet beaktas med tanke på de gymnastikredskap som hängs upp. Daghemmets alla aulor, korridorer, salar och övriga lokaler är även lokaler för genomförande av småbarnspedagogik och även användningen av väggarna som en del av det praktiska lärandet möjliggörs.

Smågruppsverksamhetens etablering som den primära metoden för småbarnspedagogik har i den nya enheten i praktiken förverkligats som tillräckligt många utrymmen för smågrupper. I planeringen bör beaktas att alla grupper ska kunna använda smågruppernas utrymmen utan att man hamnar att gå igenom barnens "hemrum" på vägen till dessa utrymmen. Lokalerna planeras och genomförs så att småbarnspedagogen mångsidigt kan genomföras enligt de olika innehållsområdena i planen för småbarnspedagogik och så att man i planeringen av utrymmen för smågrupper beaktar pedagogik för experimentellt lärande och handarbete. I genomförandet av smågruppernas utrymmen strävar man efter att göra dem utrymmen för gemensam användning för alla daghemmets aktörer, då de till sin utrustning kan planeras så att i

utrymmena ingår det som beskrivs i innehållet i planen för småbarnspedagogik. Daghemmets gruppsspecifika grupprum ska vara flexibelt planerade för att möjliggöra dagligt gemensamt bruk och smågruppsaktivitet för barn i olika åldrar. I planeringen av grupperna och de toaletter som reserveras för barnen, är det väsentligt att beakta att grupperna fungerar enligt syskonprincipen och separata grupper för mindre barn finns inte. I varje grupp ska finnas beredskap att motta och på ett lyckat sätt genomföra småbarnspedagogik för både mindre och större barn.

I småbarnspedagogiken har man beträffande måltidsfostran och enhetens näringsomsorg övergått till ett system där måltiderna ordnas i ett separata utrymme som är till för just det syftet. För matsalens del är det viktigt att beakta att även de minsta barnen äter sina måltider i lokalen, då även uppdelningen av rummet är möjligt att justeras med t.ex. flyttbara väggar för att göra måltiderna till lugna stunder.

Det finns även utrymme för specialsmåbarnspedagogik i daghemmet för barnens individuella arbete och terapi. I daghemmet är det även nödvändigt att beakta att ett rum ska finnas i lokalen där terapeuter och personal som nära arbetar med barnen och barnens föräldrar kan samlas och diskutera.

Hemområden

Se lokalprogrammet.

Gårdsplaner

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), förvaringsutrymme för vagnar och ett tillräckligt stort uteförråd med plats för kärror, cyklar etc. Med tanke på gårdsplanerna är målet mångsidighet, öppenhet och tillgänglighet. På gården byggs ett litet bollspelsplan, en s.k. "allaktivitetsrink" och barnens specialbehov gällande motion och rörelse beaktas. På gårdsområdet ska finnas möjlighet att genomföra naturfostran och utrymme där barnen själva kan odla.

5 BYGGPLATS

Åbo stad äger tomten och byggnaderna på den. Man föreslår att den nya byggnaden placeras så att gårdsplanen blir så öppen och enhetlig som möjligt.

Planläggningssituationen

I generalplanen 2029 för Åbo har området märkts A; områdesreserveringen innehåller bostadskvarter, gator samt närparker. Vid detaljplaneringen ska tillräcklig plats anvisas i området för offentliga och privata tjänster som är nödvändiga för boendet. I området får också placeras sådana småskaliga arbetsutrymmen som inte föranleder buller, tung trafik, luftföroreningar eller med dessa jämförbara miljöstörningar.

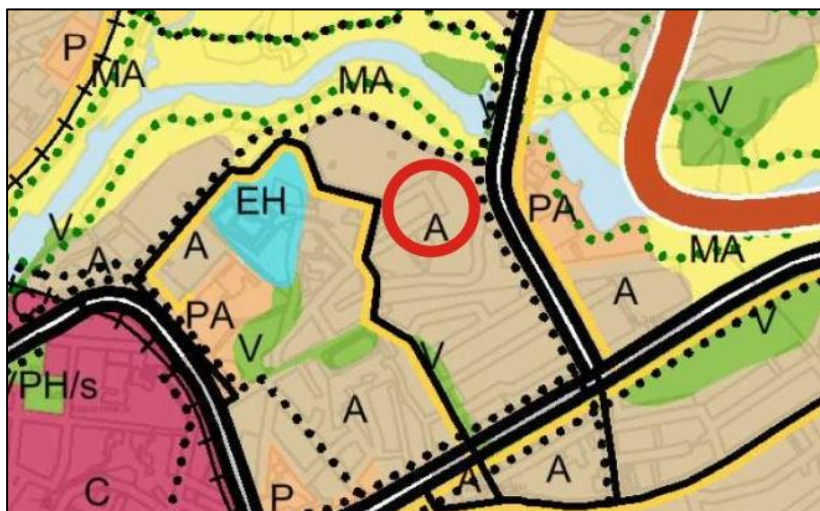


Bild 4. Utdrag ur utkastet för generalplanen 2029

I **Åbo generalplan 2020** var planområdet bostadsområdet AK där majoriteten var flervåningshus.

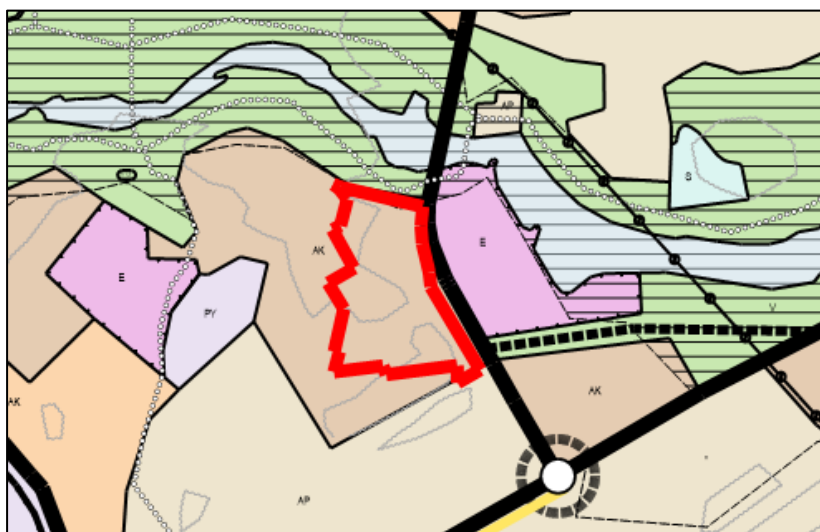


Bild 5. Utdrag ur detaljplan

Detaljplan

I detaljplanen (49/1955) som trädde i kraft i april 1957 har området betecknats som Elinaparken och i den detaljplan (44/1956) som trädde i kraft i oktober i samma år som park. I detaljplanen som trädde i kraft 1975 (planbeteckning 12/1974) har området betecknats som ett parkområde vid namnet Korvalaparken och Korvalastigen har anvisats för det gatuområdet som reserverats för allmän fotgång och cykling. I detaljplanen som trädde i kraft 1980 (planbeteckning 12/1979) har området märkts som ett område för fornlämningar EM. På området finns en gällande detaljplan som trätt i kraft 1991 (planbeteckning 21/1990), av vilken området har anvisats till ett kvartersområde för flervåningshus och kvartersområde för bilplatser. I den plan som bekräftats 2001 (planbeteckning 23/1998) har området betecknats som Elinaparken (del), en gata vid namnet Offerbacksstigen för fotgång och cykling samt till ett grönskyddsområde EV som kallas Hallisvägrenen.

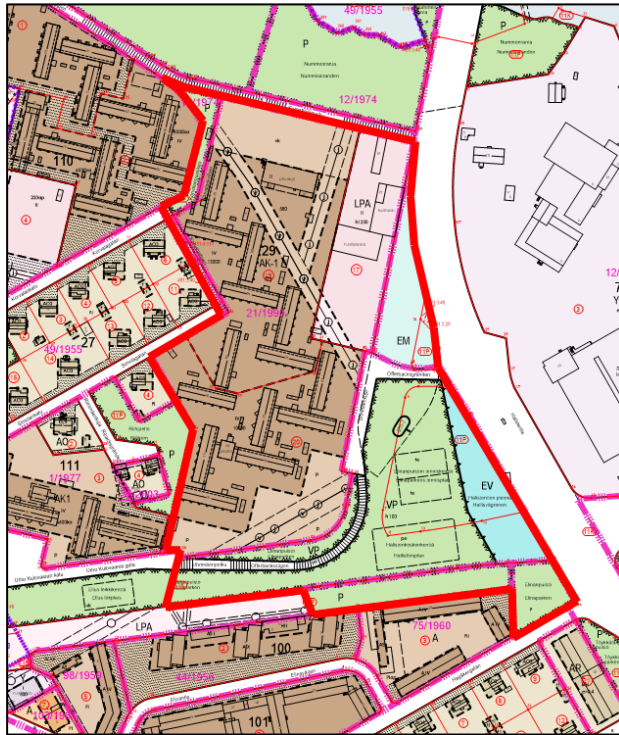


Bild 6. Utdrag av den uppdaterade detaljplanen

Anhängig ändring av detaljplan för Kylänkulma

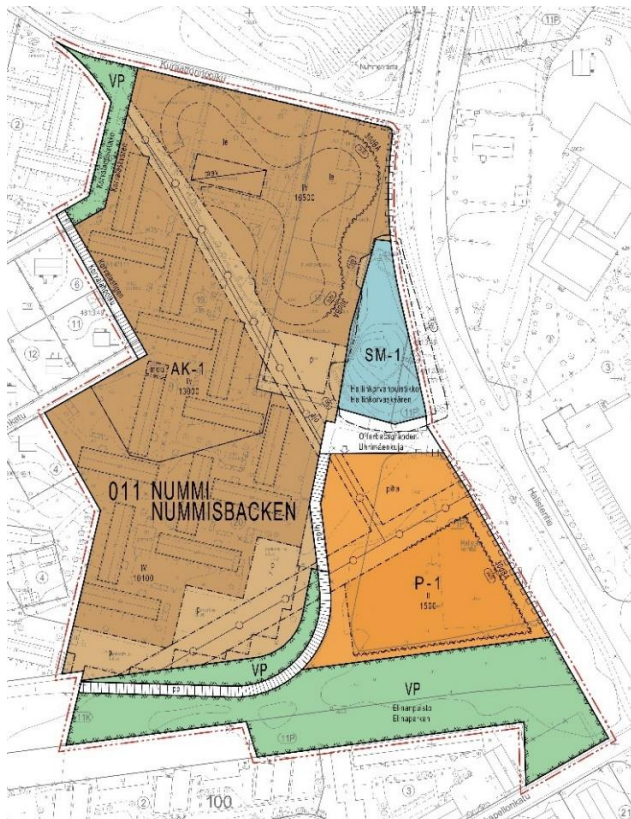


Bild 7. Utdrag ur naturkartan. Byggnadsytan för tomten P-1 anvisar placeringen av daghemsbyggnaden.

Preliminära planbestämmelser under fasan då förslaget utarbetas för Kylänkulma som preciseras under beredningen av planen.

P-1	Kvartersområde för servicebyggnader
4000	Byggrätten i meter för våningsytan,
II	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.

Att beakta

Byggekostnader för byggande av infran → rondellen till Hallisvägen och flyttande av huvudvattenledningen

sm-1 undersökning av området

6 GENOMFÖRANDE AV PROJEKTET, TIDTABELL OCH ERSÄTTANDE LOKALER

Genomförande

Syftet är att genomföra det nya daghemmets nybyggnad som ett hyresprojekt.

Tidtabell

Efter godkännandet av projektplanen kan man inleda utarbetandet av handlingarna för konkurrensutsättningen. Anbudsförfarande, planering och genomförande tar ca 2,5 år. Objektet kan tas i bruk tidigast år 2023.

Ersättande lokaler

Daghemsverksamheten måste flytta bort från de nuvarande lokalerna på Kuratorstigen enligt den information som funnits tillgänglig vid den tidpunkt då projektplanen utarbetats, senast 31.8.2021. Ifall projektet som Studentbystiftelsen i Åbo driver framskrider långsammare än väntat och den nya daghemsbyggnaden hinner bli färdig innan de nuvarande lokalerna rivs, behövs inte ersättande lokaler alls.

Det finns två alternativ för ersättande lokaler:

1. Byggnaden för vuxenutbildningscentret i Kärsämäki. Det mest sannolika alternativet.
2. Skolgatans daghemsbyggnad, renoverad.

Lösningen för ersättande lokaler planeras mer detaljerat i och med att processen framskrider och Studentbystiftelsens tidtabeller bekräftas. Man har beslutat hyra ut lokalerna i Kärsämäki till bildningssektorn för användning som ersättande lokaler för olika funktioner och vid behov kan fler lokaler hyras i samma fastighet.

7 BEDÖMNING AV VERKNINGAR OCH RISKER

Kartläggningen av risker och förebyggande åtgärder beskrivs i bilaga 8.

8 KOSTNADSMÅL OCH HYRESEFFEKTER

Byggnadskostnader

Beräknat enligt Haahtelainindexet är prisnivån 95,3 / 10.2018, priser moms 0%
Sammandrag över byggkostnaderna:

Hus 80 -benämning		€	€/m ²	procent- andel
B1 Kostnaderna för byggherren		624 000	420	12,2
B2 Byggtekniska arbeten		3 254 000	2188	63,5
B3 VVS-arbeten		453 000	305	8,8
B4 Elarbeten		250 000	168	4,9
B5 Separata upphandlingar		51 000	34	1,0
B1-B5 Sammanlagt		4 632 000	3115	90,4

För projektreserveringarnas del har man förberett sig inför kostnader på 494 000 € (9,6 %).

Till de övriga kostnaderna hör verksamhetsutrustning, underhåll av verksamheten samt finansiering.

Kostnader för ersättande lokaler

Kostnaderna för de ersättande lokalerna är uppskattningsvis 6000 €/månad, baserat på kalkylen. 55 barn * 8,75 m²/barn * 12 €/m² = 5775 €/månad samt antagandet att de lokaler som hyrs ut i praktiken kan vara mer rymliga än behovet (beroende på uppdelningen av lokalen och hyreslokalerna).

Utgångspunkten för dimensioneringen av arealen är 7 m²/barn + 25 % av korridorerna o. dyl.

Lös egendom

Användarens anskaffningar uppgår till 390 000,00 € (moms 0 %).

Ändringar i personalantalet och kostnadsverkningar för dessa

Daghemmets nuvarande fyra grupper växer till sex grupper. Därtill ändras personalstrukturen så att för varje grupp dimensioneras i framtiden två lärare och en barnskötare. Nuförtiden har för varje grupp dimensionerats en lärare och två barnskötare. I daghemmet fungerar i fortsättningen även en enhetschef.

I framtiden finns i daghemmet två anstaltsbiträden. För måltidstjänsternas del är det meningen att kökspersonalen inte är anställda vid småbarnspedagogiken utan att tjänsterna köps in utifrån av serviceproducenten. I den nya enheten kommer att placeras en integrerad specialgrupp vars personalstruktur väsentligt avviker från det normala. I dimensioneringen av barnskötare har en reservperson beaktats. I det nya daghemmet finns två speciallärare, av vilka den andra är placerad i en integrerad specialgrupp och den andra är resurslärare. Svenskspråkiga specialgrupper finns inte i staden så med resursläraren strävar man efter att säkerställa att stöd för barnens utveckling finns tillgängligt på barnens eget modersmål för alla barn i daghemmet.

Gruppantal	Lärare	Speciallärare	Barnskötare	anstaltsvårdare	direktör	Total kostnad/år
Nuläget, 4 grupper	4 156 532€	-	8+1 298 503€	2 59 606€	1 48 990 €	563631€
Nytt daghem 6 grupper	12 469 596 €	2 86282 €	7+1 265 336 €	2 59 606€	1 48 990 €	929760 €
						+366129€

Uppskattning av hyressummorna för användare

Nuvarande hyror

I hyran har man specificerat andelar för distributionsköket (39 m²) och övriga daghemslokaler (486 m²) samt därtill själva hyran, årsreparationspengarna och förvaltningsavgiften. Hyresarealen är sammanlagt 525 m².

År 2020 har månadshyran med de ovannämnda avgiftstyperna inkluderade varit 4002,66 €/mån, av vilket 121,80 €/mån är reserverat för årsreparationer och förvaltningsavgiften är 86,63 €/mån. Den totala årshyran sammanlagt: 50 533,08 €.

Uppskattning av den nya hyran

För kapitalhyrans del grundar sig kalkylen på en uppskattning av målpris, enligt vilket projektets genomförandekostnad skulle vara 5.125.000 € (prisnivå: 97,0 / 3.2020).

Den hyra som presenteras i projektplanen är en uppskattning. Det bör beaktas att den slutliga hyran bestäms enligt konkurrensutsättningsprocessen.

Den interna hyran

Den areal som hyrs (m ²)	1403
Ränta 7% (€/m ² /mån)	21,31
Arrendehyra (€/m ² /mån)	0,89
Förvaltningsavgift (€/m ² /mån)	0,33
Arrendehyra under byggfasen (€/m ² /mån)	0,26
Underhållshyra (€/m ² /mån)	2,00
SAMMANLAGT €/m ² /mån	24,79
SAMMANLAGT €/mån	34 778,89
SAMMANLAGT €/år	417 346,63

I underhållshyran ingår uppvärmning, bruk och underhåll av objektet samt skötsel av utomhusområden och avfallshantering.

Underhållshyrans nivå har uppskattats enligt jämförelse med referensobjekt. Den slutliga underhållshyran som uppbärs bestäms vid ibruktagandet av objektet och grundar sig på de serviceavtal som ingås.

I den interna hyran ingår inte städning. Antagandet är att användarsektorn ordnar städningen av lokalerna själv. Ifall städningen ändå anskaffas via Lokalservicecentralen, läggs den kostnad som detta orsakar till i den interna hyran. Arrendehyran under byggtiden uppbärs som en ändringsarbetsmässig hyresavgift med 4 % ränta under åtta års tid. Förutom den interna hyran ska sektorn betala kostnaderna för el, vatten och avloppsvatten.

Den kalkyleringsmetod som användes för att beräkna den interna hyran i kalkylen grundar sig på de principer för intern hyra som stadsfullmäktige bekräftat (sfm 28.4.2014 § 48).

Kostnadsverkning för användarna (skillnad mellan blivande hyra – nuvarande hyra)

Nuvarande hyra	Kommande hyra (uppskattning)	Skillnad
7,62 €/m ² /mån	24,79 €/m ² /mån	17,17 €/m ² /mån
4002,66 €/mån	34 800	30 700 €/mån
50 533,08 €/år	417 300 €/år	366 800 €/år

Utöver hyran ska sektorn betala för el, vatten och avloppsvatten.

Serviceområdet förbinder sig till de föreslagna hyrorna, kostnaderna för möbelanskaffning och personalkostnaderna då det godkänner projektplanen.

9 KONSTNÄRLIGT ELEMENT

Priset för nybyggnaden ca 0,5-1 %, ca 26 000 - 52 000 euro inklusive moms på 24 %. Staden anvisar anslaget till Museicentralen genom ett separat beslut. Museicentralen sköter konstprojektet i samarbete med beställaren. Det konstnärliga elementet genomförs i efterhand och det ska gå att flyttas då hyrestiden utgår. Arbetsgruppen för konstprojektet föreslår ett tema för projektet som lämpar sig väl med tanke på daghemmets verksamhetsidé och på basis av det konkurrensutsätts och planeras projektet.