

Mer information:

lokalcentralens byggchef Tomi Salminen, tfn 050 411 5905  
lokalcentralens projektingenjör Stefan Lindholm, tfn 040 480 8650  
chefen för småbarnsfostran Annika Hiitola, tfn 050 341 6269  
fornamn.efternamn@grankulla.fi

### Projektplan för Villa Anemone

Projektet utgår från behovsutredningen om ombyggnaden av Villa Anemone för småbarnspedagogiken, som har behandlats i finska utskottet för undervisning och småbarnspedagogik (SOVV) 3.9.2020 (§ 60) och svenska utskottet för undervisning och småbarnspedagogik (SUUS) 31.8.2020 (§ 53) och godkänts av stadsstyrelsen 28.9.2020 (§ 165). Länk till beslutet:

<http://kauniainense.oncloudos.com/cgi/DREQUEST.PHP?page=meetingitem&id=20202991-6>

Enligt behovsutredningen uppskattas antalet barn inom den finskspråkiga småbarnspedagogiken i Grankulla att fortsätta att öka fram till 2025 i varierande grad enligt olika prognoser. Det svenska utskottet för undervisning och småbarnspedagogik (SUUS) behandlade behovsutredningen vid sitt sammanträde 31.8.2020 (§ 53) och förordade för stadsstyrelsen att den skulle godkännas. Det finska utskottet för undervisning och småbarnspedagogik (SOVV) behandlade behovsutredningen vid sitt sammanträde 3.9.2020 (§ 60). SOVV föreslog att toaletterna skulle byggas om för daghemsbruk och att en pedagogisk sakkunnig bör tas med i den fortsatta planeringen och genomförandet av projektet. Också SOVV förordade att stadsstyrelsen skulle godkänna behovsutredningen.

Enligt behovsutredningen kan ett daghem som tills vidare placeras i Villa Anemones fastighet, beräknat enligt kvadratmetrarna, ha 4–5 grupper eller ca 87 barn, om två av grupperna är avsedda för barn under 3 år. Fastigheten är bl.a. tack vare sitt läge lämplig för skiftvård. Då kan Pikku Akatemias skiftvårdsgrupp överföra sin verksamhet till Villa Anemone, så att där kan verka både en finsk- och en svenskspråkig skiftvårdsgrupp och dessutom 1–2 andra småbarnspedagogikgrupper på vardera språket. Gruppernas språk måste dock vara föremål för fortgående bedömning så att de uppfyller stadens behov av småbarnspedagogik. I nuläget verkar det som om fler grupper främst kommer att behövas inom den finska småbarnspedagogiken.

I sitt nuvarande skick motsvarar inte lokalerna i Villa Anemone småbarnspedagogikens behov. Särskilt med tanke på lokalernas funktion behövs ändringar enligt följande: ingångarna (som behöver förses med groventréer, torkskåp för kläder och skåp med förvaringsfack), rummen (enpersonsrummen ska göras om till grupperum), enhetliga toaletter, ett uppvärmningskök, samt hustekniken (luftväxlingen, vatten-, avlopps- och elsystemen), vilka alla är de ursprungliga från 2002 och planerade för servicehusverksamhet för seniorer, vilken betjänade ett avsevärt lägre antal användare.

Beredningen av projektet har fortsatt i enlighet med stadens direktiv för genomförande av bygginvesteringsprojekt, som stadsfullmäktige godkände

1.2.2010 (§ 4). På basis av den godkända behovsutredningen har man gjort upp en projektplan och till den anknutna preliminära planer med kostnadskalkyl till stöd för investeringsbeslutet.

Chefen för småbarnsfostran och föreståndaren för enheten för småbarnsfostran har verkat som användarrepresentanter i projektets styrgrupp i projektplaneringsfasen, och de har aktivt deltagit i rumsplaneringen och utarbetandet av projektplanen.

Projektplaneringen har tagit fram två olika versioner av utkasten till plan, VE 1 och VE 2, som siktar på funktionalitet och en effektivare användning av lokalerna utan tillbyggnad. Byggt teknikplanerarna har gjort upp en projektplan för den hustekniska reparationen. Målsättningarna i den baserar sig på alternativa lösningar för hustekniken och de reparationsbehov som uppdragats i den hustekniska besiktningen och utredningen av energieffektiviteten.

#### Under projektplaneringen gjordes två alternativa planer upp, VE 1 och VE 2

##### *VE 1*

Ett större daghem för 5 grupper som kräver en mindre tillbyggnad och en skild gård för de större barnen. En närmare beskrivning av lösningen ingår i projektplanen och visas i skissplanerna.

Ett daghem med fem grupper ger möjlighet till skiftvård på båda språken och gör att småbarnspedagogik flexibelt kan tillhandahållas enligt efterfrågan på vardera språket. I så fall kan Grankottens fastighet avskaffas efter att lokalerna för småbarnspedagogik i Granhultsskolan blir klara, eftersom daghemsplatserna för barn under förskoleåldern, som finns i Grankotten, i så fall ersätts med svenskspråkiga grupper i Villa Anemone. Också de tillfälliga lokalerna för Berga och Oasen kunde avskaffas, men lösningen kan inte erbjuda tilläggskapacitet på någotdera språket. Skiftvårdsgruppen från Pikku Akatemia kan flyttas till Villa Anemone, vilket frigör plats för en barngrupp i Pikku Akatemia.

Planlösningarna i ett daghem med fem grupper ger möjlighet till ändamålsenlig och mångsidig småbarnspedagogik med en gymnastiksal och olika rum för smågrupper, samt ett utrymme som kan användas t.ex. för vattenlek eller som ateljé, vilket skapar mervärde särskilt i arbetet med barn med stödbehov. Om en skild ingång byggs så behövs det mindre korridorutrymme, vilket ökar trivseln och underlättar städningen. Det ger också mer flexibilitet i gruppernas verksamhet om de har olika entréer. Den skilda gården på östra sidan om byggnaden ger goda möjligheter till motion under dagen.

Enligt preliminär information om byggnadsdelarna och kostnadskalkylen uppgår de byggnadstekniska arbetena och husteknikarbetena (utom värmesystemet, som ingår som option) enligt alternativ VE 1 till 1,99 M€ (moms 0 %).

##### *VE 2*

Ett mindre daghem med 4 grupper som ryms in i de befintliga lokalerna och på den befintliga innergården.

Ett daghem med fyra grupper ger möjlighet till skiftvård på båda språken och en grupp som stöder skiftvård på vardera språket.

I så fall kan Grankottens fastighet avskaffas efter att lokalerna för småbarnspedagogik i Granhultsskolan blir klara, eftersom daghemsplatserna för barn under förskoleåldern, som finns i Grankotten, i så fall ersätts med svenskspråkiga grupper i Villa Anemone. De tillfälliga lokalerna för Berga och Oasen kan knappast avskaffas helt, om inte behovet av kommunal småbarnspedagogik minskar. Skiftvårdsgruppen från Pikku Akatemia kan flyttas till Villa Anemone, vilket frigör plats för en barngrupp i Pikku Akatemia.

Planlösningarna i ett daghem med fyra grupper ger möjlighet till ändamålsenlig småbarnspedagogik med en gymnastiksal och olika rum för smågrupper. Också de vuxna har rymliga och mångsidiga arbetsrum i det här alternativet. Gården är mindre i det här alternativet, men kan ge möjlighet till mer flexibel övervakning och möjligheter till samvaro för barn i olika åldrar än lösningen med skilda gårdar.

Enligt informationen om byggnadsdelarna och kostnadskalkylen uppgår de byggnadstekniska arbetena och husteknikarbetena (utom värmesystemet, som ingår som option) enligt alternativ VE 2 till 1,79 M€ (moms 0%).

Alternativ för hustekniken och energieffektiviteten  
(optionerna är samma i både alternativ VE 1 och VE 2)

Fastighetens underhåll är eftersatt vad gäller hustekniken och varken maskinerna eller tekniken är längre energieffektiva. Den befintliga luftväxlingen räcker inte till för den planerade daghemsverksamheten och hela ventilationssystemet bör förnyas så det överensstämmer med bestämmelserna. Åtgärder för att öka energieffektiviteten kan vidtas i anslutning till att ventilationsmaskinerna byts ut (till maskiner med motströmsvärmväxlare och roterande värmeåtervinning). Investeringskostnaden för åtgärderna är ca 100 000 euro med moms 0 %. Återbetalningstiden är ca 20 år, kostnaden ingår i VVSA- och elplaneringskalkylen vid punkten om ventilation.

Åtgärderna för att öka värmesystemets energieffektivitet har utretts i anslutning till projektplaneringen av energieffektiviteten. Följande alternativ och kostnadseffekter har framförts för de olika åtgärderna:

#### 1. GRUNDNIVÅN

Det nuvarande värmesystemet (fjärrvärme), som dock kräver följande åtgärder: ändringar i fjärrvärmepaketet, ändringsarbeten av ventilationsluftens uppvärmningssystem, balansering av värmesystemet och installation av en styrventil för bruksvattnet. Kostnaderna för åtgärderna blir 65 000 euro med moms 0 % och en återbetalningstid på 12 år. Ändringen i CO<sub>2</sub>-utsläpp är -23 t CO<sub>2</sub>/a.

#### 2. OPTION

Utöver grundnivån läggs ett luftvärmepumpsystem till parallellt med fjärrvärmen. Då blir kostnaderna för åtgärderna sammanlagt ca 90 000 euro med moms 0 % och en återbetalningstid på ca 16 år. Ändringen i CO<sub>2</sub>-utsläpp är -43 t CO<sub>2</sub>/a.

#### 3a. OPTION

Fastighetens uppvärmning byts från fjärrvärme till bergvärme. Då bör också värmeelementen förnyas så de är kompatibla med bergvärmesystemet. Kostnaderna för åtgärderna blir ca 210 000 euro med moms 0 % och en återbetalningstid på ca 18 år. Ändringen i CO<sub>2</sub>-utsläpp är -63 t CO<sub>2</sub>/a.

### 3b. OPTION

Fastighetens uppvärmning byts från fjärrvärme till bergvärme med kylning (15 st. kylkonvektorer). Då bör också värmeelementen förnyas så de är kompatibla med bergvärmesystemet. Kostnaderna för åtgärderna blir ca 280 000 euro med moms 0 % och en återbetalningstid på ca 22 år. Ändringen i CO<sub>2</sub>-utsläpp är -63 t CO<sub>2</sub>/a (kylningens andel har inte beaktats, eftersom behovet varierar avsevärt).

I anslutning till projektplaneringen av energieffektiviteten konstaterades det att option 3a är det mest energieffektiva och totalekonomiskt fördelaktiga alternativet att tillämpa då användningsändamålet ändras. Energieffektivitetsplanen medföljer som **bakgrundsmaterial**.

Hustekniken och värmesystemen på Kasabergets daghem och Sansinpellon päiväkoti motsvarar alternativ 3b i det här projektet.

I anslutning till projektplaneringen granskades olika alternativ för skjutstrafiken till och från enheten för småbarnspedagogik.

Projektplaneringsfasen har resulterat i projektplanerna (huvud-, arkitekt- samt VVSA- och elplanering), arkitektens skissritningar samt rumsbeskrivning och målpriskalkyler för VVSA- och elplaneringen (**bilagor och bakgrundsmaterial**).

Projektet uppskattas kräva tid för planering (4 mån.) och byggande (8 mån.), sammanlagt 12 månader, och stadens beslutsprocesser och behandlingen av bygglovsansökan bör också beaktas i tidsschemat. Den fortsatta planeringen av projektet föreslås ske under 2021, efter vilket byggandet görs under 2022, vilket innebär att användarna kan möblera lokalerna och ta dem i bruk ungefär i september 2022.

Fastigheten är uthyrd med ett tidsbundet avtal till december 2021. Hyresgästen har tills vidare inte fått tag i andra lämpliga verksamhetslokaler.

Enligt målpriskalkylen som har gjorts upp på basis av materialet som ingår i projektplanen blir de sammanlagda kostnaderna för projektet följande, beroende på vilket alternativ och vilket värmesystem som väljs:

VE 1 och VVSA och el 1. grundnivån  
1 990 000 och 65 000 euro, **sammanlagt 2 055 000 euro** (moms 0 %)

VE 1 och VVSA och el 2. optionen  
1 990 000 och 90 000 euro, **sammanlagt 2 080 000 euro** (moms 0 %)

VE 1 och VVSA och el 3a. optionen  
1 990 000 och 210 000 euro, **sammanlagt 2 200 000 euro** (moms 0 %)

VE 1 och VVSA och el 3b. optionen  
1 990 000 och 280 000 euro, **sammanlagt 2 270 000 euro** (moms 0 %)

VE 2 och VVSA och el 1. grundnivån  
1 790 000 och 65 000 euro, **sammanlagt 1 855 000 euro** (moms 0 %)

VE 2 och VVSA och el 2. optionen  
1 790 000 och 90 000 euro, **sammanlagt 1 880 000 euro** (moms 0 %)

VE 2 och VVSA och el 3a. optionen  
1 790 000 och 210 000 euro, **sammanlagt 2 000 000 euro** (moms 0 %)

VE 2 och VVSA och el 3b. optionen  
1 790 000 och 280 000 euro, **sammanlagt 2 070 000 euro** (moms 0 %)

Målpriskalkylen bygger på de planeringslösningar som väljs för de två alternativen och som syftar till effektiv användning av utrymmena och modernisering av hustekniken. Kostnadskalkyler i projektplaneringsskedet är ofta högre än de kostnader som utan planer uppskattas enligt kvadratmeter i behovsutredningsfasen. Också i detta fall har verksamhetens behov och de tekniska reparationsbehoven klarnat i projektplaneringsskedet, samt också behovet att byta ut värmesystemet mot ett mer energieffektivt alternativ.

Bland verksamhetens tilläggsbehov finns uppvärmningsköket, samt omklädningsrum och andra personalutrymmen i byggnadens källarvåning. I den grova kostnadskalkylen i behovsutredningsskedet hade heller inte gården för de större barnen beaktats, med anslutande ny ingång, groventré och toaletter, som ska byggas i källarvåningen. Allt detta är nödvändiga tillägg om man vill ha ett daghem med 5 grupper enligt alternativ VE 1. De extra kostnaderna för tekniken föranleds av behovet av ökad luftväxling samt utrymmet för luftväxlingsmaskinen som ska byggas i källarvåningen. Den nuvarande hustekniken ovanför innertaken kräver omfattande ändringar, vilket gör att alla innertakens strukturer ska rivs och byggas om. Vid behovsutredningsskedet visste man inte om något av detta, så de beaktades inte i den grova kostnadskalkylen i det skedet. Under genomförandeplaneringen undersöks också möjligheterna att minska projektets helhetskostnader.

Investeringsanslaget för projektets genomförandefas bör justeras enligt det alternativ som väljs.

Lokalcentralen föreslår att lösningen som väljs är projektplanens alternativ VE 1 med option 3b och att målpriset för projektplaneringsfasen fastställs vid 2 270 000 euro (moms 0). Det valda alternativet passar användarnas behov och håller samma kvalitetsnivå som Kasavuoren och Sansinpellon päiväkoti. Samtidigt kan man inom projektet i anslutning till ändringen av bruksändamål tillämpa tioårsplanen för förbättrande av energieffektiviteten som godkändes av stadsstyrelsen 7.12.2020 (§ 226), inklusive åtgärder för klimatneutralitet.

I investeringsprogrammet har anslag (70 000 €) anvisats för genomförandeplaneringen 2021 med en preliminär reservering av anslag (1,1 M€) för genomförandet 2022.

I anslutning till den närmare genomförandeplaneringen 2021 görs en mer noggrann kostnadsutredning och beräkning av byggnadsdelen. Behovet av anslag preciseras under slutet av 2021 och klarnar ytterligare i anslutning till konkurrensutsättningen av entreprenaderna.

Det finska utskottet för undervisning och småbarnspedagogik har godkänt projektplanen vid sitt sammanträde 2.3.2021 (§ 20) (**bakgrundsmaterial**) och förordar godkännande av alternativ VE1 med värmealternativ 3a. Lösningen vore ett mer fungerande alternativ för daghemmet, både med avseende på inomhus- och utomhusutrymmen, och det säkrar att antalet platser inom småbarnspedagogiken räcker till under den kommande tillväxtperioden. Utskottet ber att behovet av pedagogisk sakkunskap ska beaktas vid bl.a.

anskaffningarna till gårdarna. Vidare framför utskottet en förhoppning om att utformningen av gårdarna ska ge ett naturligt intryck.

Svenska utskottet för undervisning och småbarnspedagogik (SUUS) har behandlat projektplanen vid sitt sammanträde 24.3.2021 (§ 20) (**bakgrundsmaterial**). Utskottet godkände projektplanen och förordade godkännande av alternativ VE1 med värmealternativ 3a. Enligt utskottet vore lösningen ett mer fungerande alternativ för småbarnspedagogiken både för inomhuslokalerna och gården, och skulle garantera att platserna inom småbarnspedagogik räcker till inom en överskådlig framtid.

Utskottet framhöll också att Grankotten avvecklas genom en separat beredning och enligt en egen tidtabell som inte är anknuten till Anemone.

Efter att utskotten, stadsstyrelsen och fullmäktige har godkänt projektplanen och behovet av anslag för projektet fattas investeringsbeslutet, sannolikt i maj 2021. Med beaktande av det riktgivande tidsschemat för husbyggnadsprojekt samt stadens egen beslutsprocess kan objektet då tas emot i september 2022.

Även användarförvaltningens åtgärder innan lokalerna tas i bruk (flyttning, inredning mm.) måste beaktas. Då man beaktar det ovanstående kommer lokalerna för enheten för småbarnspedagogik i Villa Anemone att kunna tas i bruk i oktober 2022.

Vid behandlingen i samhällstekniska utskottet 30.3.2021 (§ 44) gjordes följande tillägg till beslutsförslaget: "Det är centralt för projektet att alla utrymmen är fungerande, trygga ur hälsoperspektiv, att anskaffningarna görs på ett ansvarigt sätt, att lokalerna kan nyttjas på ett flexibelt sätt och att de är kostnadseffektiva. Vid saneringen prioriteras trä och tillämpas kriterierna för reparationer enligt miljömärket Svanen." Enligt det som har anförts för stadsstyrelsen kommer tillägget att beaktas i den fortsatta planeringen trots att projektplanen inte är tänkt att uppdateras enligt det (STS 12.4.2021 § 78).

Vidare framhölls för stadsstyrelsen att samhällstekniska utskottets och användarutskottens förslag skiljer sig från varandra då det gäller valet av värmesystem.

Användarutskotten föredrar båda alternativ VE1 med alternativ 3a för värmesystemet. Samhällstekniken, som ansvarar för de fastigheter staden äger, har dock föreslagit en lösning enligt alternativ VE1 och option 3b i projektplanen, vilket också är det alternativ som samhällstekniska utskottet har godkänt. Prisskillnaden mellan uppvärmningsalternativen är 70 000 euro, och option 3b är något dyrare än option 3a. Alternativ 3b motsvarar också användarnas behov och ligger på samma kvalitetsnivå som Kasavuoren och Sansinpellon päviväki. Utöver det omfattar 3b också kylning, vilket ger mer mångsidig användning, t.ex. i form av jour under sommarsäsongen. Detta passar också in med stadens strategi, som är godkänd av fullmäktige (Fastigheterna och utrustningen i skick och i bruk – Mätning och höjning av användningsgraden). Förslaget till stadsstyrelsen och fullmäktige följer samhällstekniska utskottets förslag till denna del.

Vid sitt sammanträde 12.4.2021 (§ 78) beslutade stadsstyrelsen samtidigt som den föreslog att fullmäktige ska godkänna projektplanen enligt förslaget att fästa uppmärksamhet vid att gården ska bli så naturenlig som möjligt och uppmuntra till motion och rörelse, samt att sakkunniga inom pedagogik och motion tas med i planeringen.

Stadsstyrelsen:

Fullmäktige beslutar att godkänna projektplanen för ändringarna i Villa Anemone, som ingår som bilaga till föredragningslistan, enligt alternativ VE1 och option 3b, och fastställer målpriset för projektplaneringsfasen till 2 270 000 euro (moms 0 %).

Beslut:

Beslutsförslaget godkändes.

Bilagor:

Projektplan med bilagor

Bakgrundsmaterial:

Energieffektivitetsplan

VVSA-plan

Redovisning av kostnader

Beslut av det finska utskottet för undervisning och småbarnspedagogik

Beslut av det svenska utskottet för undervisning och småbarnspedagogik