

MASABYOMRÅDETS NYA DAGHEM

Projektplan

19.5.2025

Uppdatering 15.10.2025

1. Utgångspunkter för projektplanen

Syftet med projektet är att genomföra lokaler på Masabyområdet för ett daghem med 8 grupper och en invånarpark. Utrymmeslösningarna säkerställer ordnande av lagstadgade småbarnspedagogiktjänster och invånarparkverksamhet. Projektplanen baserar sig på tidigare beslut om servicenätsplanen, projektdirektiven för husbyggnadsobjekt och behovsutredningen.

Projektgruppen för Masaby nya daghem har i behovsutrednings- och projektplansskedet inkluderat byggchef Hanne Nylund, direktör för småbarnspedagogik Anu Vesiluoma och planeringschef Reetta Hyvärinen.

1.1. Servicenätsplan

Kyrksläotts kommuns servicenätsplan för åren 2025–2035 godkändes i kommunfullmäktige 18.11.2024 § 91. Servicenätsplanen är en plan över var det ordnas service i kommunen.

I servicenätsplaneringen beaktas hur verksamheten utvecklas i framtiden, kommunens planer för markanvändningen, utvecklingen av befolkningsstrukturen, det nuvarande byggnadsbeståndets skick och kommande totalrenoveringar. Kyrksläotts servicenätsplan baserar sig på servicenätsutredningen, som gjorts år 2023, och resultaten av de enkäter och invånarkvällar som ordnats som en del av den.

Utgångspunkten för planeringen av servicenätet är att tjänsterna produceras som närtjänster. Storleken på daghemmen som planeras och språket i dem avgörs från fall till fall baserat på behoven och ramvillkoren gällande byggandet, så som tomternas storlek. Utgångspunkter för planeringen av servicenätet är det växande behovet av platser för lokalerna och utmaningar som gäller skicket på de befintliga byggnaderna.

I enlighet med den av fullmäktige godkända servicenätsplanen 2025–2035 ordnas den kommunala småbarnspedagogiken i östra Kyrkslätt i de nuvarande daghemmen Masalan päiväkoti, Nissnikun päiväkoti, Kartanonrannan päiväkoti och Hommas daghem. Dessutom byggs ett nytt daghem och Släntgårdens invånarpark flyttar i anslutning till det.

Då det nya daghemmet i Masaby står färdigt kan man i enlighet med servicenätsplanen avstå från lilla Liinaharjan päiväkoti och verksamhetsstället Junailija och Släntgårdens invånarpark som är oändamålsenliga och i dåligt skick. Saneringen av Nissnikun päiväkoti inleds då det nya daghemmet blivit färdigt.

1.2. Projektdirektivet för husbyggnadsprojekt

Kyrksläotts kommuns projektdirektiv för husbyggnadsprojekt godkändes i fullmäktige 9.12.2024 § 103.



Projektdirektivet definierar berednings- och beslutsprocessen för Kyrksläatts kommuns husbyggnadsprojekt. Projektdirektivet behandlar beredningsskedena och anknytande beslut för husbyggnadsprojekten från inledningen av projekten till ibruktagningen av byggnaden. Projektdirektivet tillämpas på kommunens husbyggnadsprojekt, vars totala kostnader beräknas överskrida 1 500 000 € (moms 0 %). Projektdirektivet tillämpas på såväl nybyggnads- som renoveringsprojekt.

I byggprojektet gällande det nya daghemmet i Masaby tillämpas projektdirektivet för husbyggnadsprojekt.

1.3. Behovsutredning

Det har gjorts en behovsutredning för Masaby nya daghem. Behovsutredningen behandlades i den finska nämnden för fostran och utbildning 24.9.2024 § 45 samt i nämnden för lokaltjänster 25.9.2024 § 53. Kommunstyrelsen godkände behovsutredningen och beslutade att inleda projektplaneringen för nybygget på Köpas tomt 14.10.2024 § 137.

Behovet av det nya daghemmet i Masaby uppstår på grund av ökat servicebehov, upprätthållande av småbarnspedagogikens försörjningsberedskap och svagheter i småbarnspedagogikens nuvarande lokaler på området samt deras dåliga skick.

Projektet dimensioneras för åtta grupper samt en invånarpark. I behovsutredningen har projektets omfattning bedömts vara 2 100 v-m² vilket skulle innebära en bruttoyta på ca 2 250 m². Det har uppskattats att projektets preliminära kostnader uppgår till ungefär 8 500 000 euro, på basis av bruttoyten och förverkligade kvadratmeterpriser. Projektets kostnader beräknas närmare i den här projektplanen.

Då kommunstyrelsen godkände behovsutredningen 14.10.2024 gav styrelsen som anvisning att man i samband med projektplaneringen ska möjligheten att utvidga Nissnikun päiväkoti undersökas som ett alternativ. Nissnikun päiväkoti har byggts på 1990-talet och utvidgats en gång på 2000-talet. Det är det daghem med 6 grupper. Nissnikun päiväkotis tomt möjliggör inte den nödvändiga utvidgningen om ett daghem med 8 grupper och en invånarpark. Ett daghem med 14 grupper och invånarpark är inte heller motiverat med tanke på verksamheten. Då man tar i beaktande att daghemmet redan utvidgats en gång, är det inte möjligt att bygga en behövlig utvidgningsdel till så att verksamhetsmålen uppfylls.

Genomförandet av det nya daghemmet enligt den godkända behovsutredningen i Köpas möjliggör också en grundlig renovering av Nissnikun päiväkoti utan skilda ersättande lokallösningar.

Kommunstyrelsen gav därtill som anvisning att i samband med beslutet om projektplaneringen presenteras daghemspezifisk statistik för de senaste tre åren samt prognoser gällande utvecklingen av antalet barn. Dessa uppgifter ingår som skilt tilläggsmaterial.



2. Byggplats

2.1. Basuppgifter

Byggplatsen finns på adressen Smedsbyvägen 3. Tomtens areal är enligt detaljplanen ca 8 350 m². Byggrätten på tomten är för tillfället 2 000 v-m2 av vilket Köpashuset upptar ca 300 v-m2. I samband med projektplanen ansöks om undantag för utvidgning av gårdsområdet och ökning av byggrätten.

Vi i samband med behovsutredningen kartlades eventuella tomter som är lämpliga för daghemmet i Masabyområdet i samarbete mellan bildningstjänsterna och serviceområdet för samhällsteknik. Kommunens tomtreserv för daghem är liten i Masabyområdet. Som ett resultat av kartläggningen visade det sig att den mest lämpliga platsen för ett nytt daghem är Köpas tomt, där Köpaksen päiväkoti tidigare var verksamt. I behovsutredningsskedet godkändes Köpas tomt som plats för Masabyområdets nya daghem.

Daghems- och invånarparksbyggnadens läge på en central plats i Masaby, i omedelbar närhet av näridrottsplatsen, biblioteket, skolan och kollektivtrafikförbindelserna samt skogsmiljön i naturligt tillstånd, är ändamålsenligt för ordnande av småbarnspedagogiktjänster. Ett lättillgängligt läge tjänar också kommuninvånarnas användning av byggnaden kvällstid.

2.2. Ägarförhållanden

Tomten ägs av Kyrksläatts kommun.

2.3. Detaljplan och trafikarrangemang

Planen tillåter byggande i två våningar. För närvarande har tomten 1 700 v-m2 byggrätt kvar. I projektplansskedet söker man mera byggrätt genom beslut om undantag som möjliggör byggande av ett daghem för 8 grupper och en invånarpark på byggplatsen. Daghemstomten utvidgas samtidigt för att förbättra aktivitetsmöjligheterna, stimulansen och naturenligheten.

Daghemmets trafikarrangemang och parkeringsplatser placeras huvudsakligen i närheten av Smedsbyvägen.

2.4. Bottenundersökning

Det har gjorts bottenundersökningar på byggplatsen innan Köpaksen päiväkoti byggdes år 1981. Ytterligare borrhningar har utförts efter rivningen av daghemmet år 2022.

På basis av dessa undersökningar kan man säga att byggnaden kan anläggas utan sockel på marken eller på berget som sprängts bort. I jordbyggnadsarbetena bör man bereda sig på betydande sprängningsarbeten med anledning av grunden och tomtledningarna. Ett ventilerat bottenbjälklag kommer i fråga i detta objekt.

Byggplatsen sluttar brant så uppmärksamhet bör fästas vid hanteringen av ytvatten.



Grundvattennivån och trycksättningen har inte undersökts. I samband med den fortsatta planeringen är det nödvändigt att komplettera grundundersökningen.

3. Rumsprogram

3.1. Grunder för rumsprogrammet

Projektets rumsprogram ingår som bilaga.

Rumsprogrammet för det nya daghemmet i Masaby baserar sig på projektplanen för typdaghem, som godkändes av kommunfullmäktige 2.4.2012, så att det i daghemmets projektplan beaktats att rumsprogrammet för typdaghemmet uppdateras att motsvara nuvarande verksamhetsbehov. Rumsprogrammet för det nya daghemmet i Masaby har också uppgjorts med tanke på invånarparkens behov. Rumsprogrammet möjliggör en flexibel användning av lokalerna så att lokalerna som anvisats invånarparken vid behov kan utnyttjas som lokaler för småbarnspedagogiken. Utgångspunkten i planeringen är att daghemmets allmänna utrymmen kan användas av kommuninvånarna om kvällarna.

3.2. Dimensioneringsprinciper

Det nya daghemmet i Masaby dimensioneras för åtta grupper samt en invånarpark. Daghemmet har 168 barnplatser och cirka 40 anställda. Det genomsnittliga antalet dagliga besökare i invånarparken är 50–80. Under skolornas lovtider bjuds invånarparkernas kundfamiljers barn under 16 år på gratis måltid i invånarparken.

3.3. Verksamhetsmässiga principer

Objektets huvudanvändare är daghemmet, invånarparken och kosthålls-, städ- och fastighetstjänsterna.

Den dagliga verksamhetstiden i daghemmet är i regel kl. 6.30–17.30 och vid behov kl. 6–18. Därefter används en del av daghemmets lokaler av kommuninvånare i klubbar och föreningar. I lokalerna kan också ordnas familjekvällar och familjesalsverksamhet där barn och vårdnadshavare motionerar tillsammans. Invånarparkens dagliga verksamhetstid är kl. 9–16. Därefter kan invånarparkens lokaler också användas av kommuninvånarna.

3.4. Rumsprogram och eftersträvad omfattning

Byggnadens nyttoyta uppgår till ca 1 568 nytto-m², vilket motsvarar ca 2 100 v-m² våningsyta och ca 2 274 brm².



4. Tekniska lösningar

4.1. Eftersträvade omständigheter

Målet för inomhusklimatet är S2, från vilket det vid fester eller sammankomster är tillåtet att avvika till klass S3.

Som mål för skolans akustiska klassificering ställs som minimimål klass A2 enligt byggnadernas akustiska klassificering SFS 5907, vilket motsvarar normal nivå. De lokalspecifika kraven preciseras då planeringen framskrider.

Projektet genomförs enligt Terve talo-kriterierna i renhetsklass P1. I projektet används RALAs verksamhetsmodell Kuivaketju 10 för fukthantering. Byggnadsmaterialen förutsätts ha låga utsläpp i klass M1.

4.2. Miljö- och livscykelmål

För projektet eftersträvas minst tre stjärnor i Rakennustietos miljöklassificering, vilket motsvarar god nivå. Energieffektivitetstalet är högst 70 kWhE/m² per år och sparmålen för koldioxidavtrycket fastställs enligt miljöklassificeringen.

De uppställda målen är i linje med att Kyrkslätt är en HINKU-kommun, dvs. har förbundit sig att eftersträva en utsläppsminskning på 80 procent före 2030 i förhållande till 2007 års nivå.

4.3. Betydande tekniska lösningar

Med byggmaterialen eftersträvar man en lösning utgående från användningsändamålet. Byggnaden kommer att ligga i en sluttning. Källarvåningens, distributionskökets och skyddsrummet konstruktioner kommer oundvikligen att vara av armerad betong. I den fortsatta planeringen kan man också fundera över en hybridlösning där en del av konstruktionerna är av trä.

Byggnadens uppvärmningsenergikälla är antingen jordvärme eller fjärrvärme. Det slutliga valet görs i det fortsatta planeringsskedet.

5. Preliminära kostnadsutredningar

5.1. Kostnader för byggnadsprojektet

Ramboll CM Oy har 15.5.2025 upprättat en kostnadsberäkning baserad på ett målpris. Kostnadsberäkningen har gjorts utifrån rumsprogrammet, markförhållanden och övriga projektfaktorer. Enligt målpriset uppgår de totala kostnaderna till ca 9 850 000 euro.



5.2. Kostnader för inledning av verksamheten

Sammanlagt 500 000 € moms 0 % reserveras för daghemmets första inredning och utrustning. Andelen för första utrustningen är 200 000 €.

För projektet uppgörs en plan för lös inredning. Utifrån planen konkurrensutsätts upphandlingarna enligt upphandlingslagen.

5.3. Eventuella statsbidrag

I projektplaneringsskedet har inte framkommit möjliga bidragsansökningar.

5.4. Driftskostnader och intern hyra för fastigheten

Den interna hyran inkluderar kapitalhyra och driftshyra. Den interna hyran fastställs på basis av investeringskostnaderna med en andel om 6 % årligen. Kapitalhyran för det nya daghemmet i Masaby kan preliminärt uppskattas uppgå till 49 250 euro/mån.

Driftshyran fastställs årligen i enlighet med kostnaderna för året innan.

Underhållskostnaderna omfattar bl.a.:

- Värme, vatten, el, försäkringar
- Underhåll och vinterunderhåll på fastigheten
- Reparationsarbeten och långsiktig plan
- Ändringar som gäller användaren

I detta skede är det svårt att beräkna underhållskostnaderna, eftersom exakta planer på byggnaden saknas. För närvarande kan man ändå beräkna att underhållskostnaderna på basis av omfattningen skulle vara cirka 85 000 euro per år. Användarna debiteras månatligen underhållskostnaderna som driftshyra på basis av föregående års utfall. Enligt preliminära kalkyler skulle driftshyran vara cirka 7 100 euro per månad.

Fastigheterna i Masabyområdet sköts av två fastighetsskötare. Byggnadsprojektet påverkar inte mängden resurser, men en större enhet som ersätter flera mindre separata objekt effektiviserar verksamheten.

För närvarande har kosthållstjänsterna ingen personal på Junailijan päiväkoti och Liinaharjan päiväkoti, utan matserveringen, diskningen och de övriga uppgifterna har utförts av personalresurser inom småbarnspedagogiken. Det nya daghemsköket i Masabyområdet skulle förutsätta cirka 1,5–2 personalresurser.

Det nya daghemmet i Masabyområdet skulle förutsätta cirka 1,5 anstaltsvårdare. I invånarparken Släntgården, på Liinaharjan päiväkoti och på Junailijan päiväkoti finns för närvarande cirka 0,75 anstaltsvårdarresurser.

Byggnadsprojektet orsakar inte i sig förändringar i användarens (småbarnspedagogikens) personalbehov. Personalbehovet inom småbarnspedagogiken uppstår enligt antalet barn, barnens ålder och deras övriga behov. Personalens behov för samma barnantal är i princip detsamma oavsett i vilka lokaler verksamheten sker.

6. Jämförelse av genomförandeform

På basis av projektets omfattning är en traditionell huvudentreprenad det mest beaktansvärda alternativet för genomförandet. I den traditionella huvudentreprenadmodellen beställer beställaren genom ett separat avtal planerna, utifrån vilka byggarbetena konkurrensutsätts med en entreprenadanbudsbegäran. Entreprenören ansvarar endast för genomförandet av byggarbetet enligt planerna. I den traditionella huvudentreprenaden betonas ansvarsgränserna, betydelsen av styrningen av beställarens planering, övervakningen och underhållet.

7. Jämförelse med nuläget

Masabyområdets nya daghem ger området de tilläggsplatser som småbarnspedagogiken behöver. Samtidigt undviker man genomförandet av de ersättande lokaler som behövs i samband med totalrenoveringen av Nissnikun päiväkoti.

Junailijan päiväkoti och Piennarpihan päiväkoti är i dåligt skick, och trots eventuell renovering medför byggnaderna risker. Också Liinaharjan päiväkoti ska totalrenoveras. Objekten är inte funktionellt ändamålsenliga, och en renovering undanröjer inte heller de funktionella utmaningarna med lokalerna. Kostnaderna för totalrenovering av dessa objekt beräknas uppgå till cirka 2 700 000–3 800 000 euro. I totalrenoveringar ingår teknisk-ekonomiska risker, och det kan inte anses vara lönsamt att investera i icke-fungerande objekt.

Investeringskostnaden för det nya daghemmet i Masaby uppskattas uppgå till 9 850 000 euro. De första större långsiktiga planerna eller reparationsarbetena på byggnaden sker om cirka 15 år efter att den blivit färdig. Behovet av totalrenovering infaller cirka 25–30 år efter att byggnaden blivit färdig.

8. Preliminär projekttidtabell

Åtgärder och preliminär måltidtabell enligt traditionell modell:

- Godkännande av projektplanen 6/2025
- Planering 8/2025–8/2026
- Byggande 1/2027–12/2028

Det är skäl att bedöma tidtabellen på nytt när projektplanen har godkänts.



9. Lösningarna med ersättande lokaler under byggandet

Under byggandet av **Masabyområdets nya daghem** behövs inga skilda nya lösningar som gäller ersättande lokaler.

