

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto 20.03.2023 § 20

§ 20

Focus Mattlidenin hankesuunnitelman hyväksyminen (Kh-Kv-asia)

Valmistelijat / lisätiedot:
Riihimäki Tiina
Myllylä Janne
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto esittää kaupunginhallitukselle, että valtuusto hyväksyy liitteenä olevan vuokratiloina toteutettavaksi esitetyn Focus Mattlidenin hankkeen hankesuunnitelman, joka käsittää Mattlidens skolcentrumin, Mattlidens daghemin korvaavan päiväkodin, Esbo Arbiksen ja koulun Kultursmedjanin yhteiskäyttötilat.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Focus Mattliden rf:llä on Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 5.9.2022 myöntämä suunnitteluvaraus osalle Mattlidenin koulukeskuksen korttelialuetta. Varausalueelle koulukeskuksen länsipuolelle on tarkoitus toteuttaa nykyisiä, huonokuntoisia ja epätarkoituksenmukaisia tiloja korvaava hankesuunnitelmassa kuvattu rakennushanke yhteistyöhankkeena Focus Mattlidenin kanssa. Focus Mattliden vastaa kohteen suunnittelusta, toteutuksesta ja rahoituksen järjestämisestä yhteistyötahojensa kanssa. Kohteen tuleva rahoittaja ja vuokranantaja täsmentyy myöhemmin.

Tuleva rakennus toteutetaan uudisrakennuksena Matinkylään osoitteeseen Matinsyrjä 1, 02230 Espoo. Hankkeen projektinumero on PRH9673.

Rakennuksen on esitetty liittyvän sisäyhteydellä suunnitteilla olevaan Focus Mattlidenin Kultursmedjan rakennukseen sekä Mattlidenin kouluun, joista muodostuisi monipuolista tilankäyttöä tukeva kokonaisuus.

Mattlidenin koulukeskuksen alue koostuu useista lohkomattomista maarekisterikiinteistöistä. Alueella ei ole vahvistettua asemakaavaa. Mattlidenin korttelialue, käsittäen myös suunnitteluvarausalueen, kuuluu Mattlidenin vireillä olevaan asemakaava-alueeseen. Tilapalvelut-liikelaitos laatii yhteistyössä Focus Mattlidenin kanssa tarvittavat viitesuunnitelmat kaavoitustyön pohjaksi.

Suunnittelualuevarauksen yhteydessä hankkeelle ei ole osoitettu täsmällistä sijaintipaikkaa, vaan se määritellään suunnitteluvarausalueen ja sille sijoittuvien rakennusten suunnittelun yhteydessä.

Mattlidens daghem:

Mattlidenissä toimii Mattbergets daghem, jossa syksyllä 2022 toimii 4 päiväkotiryhmää ja 3 esikouluryhmää. Uudisrakennus korvaa Mattbergets daghemin nykyiset tilat.

Varhaiskasvatuksen palveluverkkoa kehitetään siten, että se muodostuu kooltaan taloudellisista ja toimivista päiväkodeista hyvillä sijaintipaikoilla. Valmisteilla olevassa investointiohjelmassa nimellä Mattlidens daghem uudisrakennuksena toteutettava 10-ryhmäinen päiväkotiyhdistäisi Mattsbergetin 4 päiväkotiryhmää, 3 esikouluryhmää, korvaa lisäksi yhden pienen päiväkodin ja ryhmäperhepäiväkodin epätarkoituksenmukaiset tilat alueella. Uudet varhaiskasvatuspaikat ovat pääosin korvaavia ja Svenska Bildningstjänst toivoo, että siirtokelpoisesta päiväkotirakennuksesta voidaan luopua vuokrasopimuksen päättyessä 2024.

Päiväkoti on 10-ryhmäinen; joka tarkoittaa 210 rakenteellista varhaiskasvatuspaikkaa ja henkilökuntaa on noin 38. Kokoaikaisesti vuokrataan päiväkodin tilat, lukuun ottamatta päiväkodin monitoimitilaa, sekä kaksi opetustilaa ja kaksi varastoa Esbo Arbiksen ja koulukeskuksen käyttöön. Osa-aikavuokrauksella toimivat Lillsmedjan sali päiväkodin monitoimitilana, Storsmedjanin sali koulun musiikinoppimisen käytössä ja taidepaja-verstas kuvataiteen oppimistiloina Kultursmedjaniksi -nimetyssä laajennuksen osassa.

Tavoitteena on, että päiväkodin pihan tulee olla vähintään 15 m²/ varhaiskasvatuspaikka.

Esbo Arbis:

Mattlidenin koulukeskuksen yhteydessä on toiminut Esbo Arbis, joka on joutunut väistämään muihin vuokratiloihin lukiolaisten määrän noustessa.

Esbo Arbiksen tilatarve on kaksi opetustilaa tarvittane oheistiloinen. Tilat tulevat kokonaan kaupungin käyttöön ja niitä voidaan hyödyntää myös koulukeskuksen tarpeisiin.

Koulukeskus ja lukio:

Koulukeskus käyttää tiloja Focus Mattlidenin suunnittelemassa Kultursmedjanissa osapäiväisesti. Koulukeskus ja lukio vuokraavat lisätilaa mm. kuvataideopetuksen ja musiikinopetuksen käyttöön. Yhteinen käyttö luo synergiaetuja, helpottaa koulukeskuksen akuuttia tilatarvetta ja vähentää tulevaisuuden tilatarvetta.

Mattlidenin perusopetuksen oppilasmäärän ennustetaan pysyvän tasaisena. Mattlidenin vanha osa ei nykyisellään riitä oppilaille, vaan siirtokelpoisissa rakennuksissa opiskelee noin 150 alakoululaista.

Hankkeen valmistuessa koululle vapautuu varhaiskasvatukselta siirtokelpoisesta rakennuksesta kolme luokkatilaa akuuttiin tilatarpeeseen. Ratkaisu on kuitenkin väliaikainen ja koulukeskuksen tilatarpeet tulee tarkistaa pian.

Nämnden Svenska Rumin tekemien päätösten mukaisesti lukion aloituspaikkamäärä on noussut vuosittain siten, että aloittavien opiskelijoiden määrä oli 200 syksyllä 2020 ja vuonna 2022 opiskelijoita aloitti 250. Laskennallisesti tämä tarkoittaa koko opiskelijamäärän kasvua 600 opiskelijasta 750 opiskelijaan vuonna 2024. Luku ei sisällä neljännen vuoden opiskelijoita, joka on noin 10 % ikäryhmästä. Lukiossa toimii kaksi IB-ryhmää.

Pysäköinti:

Päiväkodin henkilökunnan pysäköinti sijoitetaan hankkeessa tulevien asemakaavamääräysten ja yhteisesti sovitun mukaisesti. Henkilökunnalle varataan pysäköintipaikkoja 19 kpl.

Päiväkodin saattoliikenteelle varataan pysäköintipaikkoja 10, jonka lisäksi 1-2 esteetöntä autopaikkaa saattoliikenteelle varatun pysäköintipaikan yhteyteen.

Tavoiteltavana pyöräpaikkamääränä tässä hankkeessa toimii uusien asemakaavahankkeiden mitoitus, jossa päiväkodeille tulee toteuttaa pyöräpaikkoja vähintään 1 pyöräpaikka/ 100 kem², eli yhteensä 22 kpl, joista vähintään puolet on katettuja ja runkolukittavia.

Ennen rakentamispäätöstä tarvittavien pysäköintipaikkojen sijainnista, sähköautojen latauspaikoista, myös muun korttelialueen, kuten kerrostalojen rakentamisen aikana, on rakennuttajan sovittava Tilapalveluliikelaitoksen ja Kasvun ja oppimisen käyttäjätoimialan kanssa.

Hankkeelle on Espoon kaupungin investointiohjelmaan arvioitu vuokramäärärahasi vuodesta 2025 alkaen 498 000 euroa per vuosi. Hankkeen lopullinen vuokrataso täsmentyy vuokranantajan laadittamien suunnitelmien ja vuokratarjoituksen perusteella.

Hankkeen tilaohjelman perusteella laskettu tavoitehinta rakennushankkeena on tällä hetkellä 12 112 000 euroa (alv 0%), 4 207 euroa/brm² kustannustasossa Haahtela-ind. 118.

Kustannusarvion bruttoneliöhinta ylittää Espoon kaupungin Tilapalveluliikelaitoksen linjaamat hankkeiden ominaistehokkuuksien tavoitearvot uudisrakennusten osalta. Tavoitearvo päiväkodeille on 4 048 euroa/brm² ja kouluille 3 493 euroa/brm².

Kustannusarvio ei sisällä rakennusaikaista rahoitusta, rakennusaikaista maanvuokraa, vanhojen rakennusten purkua eikä alla lueteltuja muita huomioitavia kustannuksia:

- saattopysäköinnin mahdollisesti edellyttämä tukimuurivaraus on 150 000 euroa.
- yhdyskäytävän kustannus arvioidaan suunnittelun edetessä.
- hanketta tulee rasittamaan tontilla olevan kadun alla olevan kunnallistekniikan siirto 50 000 euroa.
- mikäli autopaikat toteutuvat rakenteellisina korttelialueelle autopaikan arvioitu hinta on noin 30 500 euroa ALV 0, jolloin autopaikkakustannus kokonaisuudessaan on noin 570 000 euroa.

Hanke pyritään ohjaamaan tavoitteelliseen toteutushintaan kustannustehokkailla suunnitteluratkaisuilla, jotka koskevat sekä rakennussuunnittelua että piha-alueen stabilointi- ja

perustamissuunnittelua. Vaikka ennusteiden mukaan tuleva kustannuskehitys on laskeva, epävarmuus markkinatilanteen osalta jatkuu ja siten luotettavien kustannusarvioiden tekemiseen sisältyy haasteita.

Espoon kaupungin kokoaikaisesti vuokraamat tilat: hyötyalat (lämpimät tilat) noin 1 736 hym². Espoon kaupungin osa-aikaisesti vuokraamat tilat: Hyötyala (lämpimät tilat) 313 hym².

Espoon kaupungin kokoaikaisesti vuokraamat tilat: bruttoala noin 2 422 brm² (tehokkuusluku 1,39 / 1,45). Espoon kaupungin osa-aikaisesti vuokraamat tilat: Bruttoala noin 457 brm² (tehokkuusluku 1,45) (kasvatetaan mahd. maalämmön vaatimalla lisätilalla).

Asemakaavan on arvioitu olevan lainvoimainen alkuvuodesta 2025, rakennushanke toteutetaan tällöin 1/2025–12/2027. Rakennus on käytössä 1/2027.

Hankkeeseen sisältyy vanhan päiväkodin purku, jonka säilyttämistä Espoon kaupungin museo on lausunnossaan pitänyt suotavana. Säilyttäminen estäisi kuitenkin suunnitellun hankkeen toteuttamisen ja vaikeuttaisi korttelialueen hyödyntämistä kokonaisuutena.

Hankesuunnitelman laadintaan ovat osallistuneet Espoon kaupungin Kasvun ja oppimisen toimialan sekä geotekniikan edustajat Tilapalveluliikelaitoksen asiantuntijoiden lisäksi ja Focus Mattliden Ry:n edustajat.

Nämnden svenska rum käsittelee Mattlidenin hankesuunnitelmalausuntoa kokouksessaan 16.3.2023.

Lausunnossa esiin tuodut seikat huomioidaan suunnitteluvaiheessa tarkoituksenmukaisessa laajuudessa hankkeen investointimäärärahan puitteissa.

Päätöshistoria

Liitteet

- 1 Focus Mattlidenin hankesuunnitelma

Oheismateriaali

Tiedoksi