

Fullmäktige 24.04.2023 § 41

§ 41

Godkännande av projektplanen för Focus Mattliden

Beredning och upplysningar:
Riihimäki Tiina
Myllylä Janne
fornamn.efternamn@esbo.fi
Växel 09 816 21

Förslag

Stadsstyrelsen

Fullmäktige godkänner den bifogade projektplanen för projektet Focus Mattliden, som omfattar ersättande lokaler för Mattbergets daghem samt gemensamma lokaler för Esbo arbis och Kultursmedjan i Mattlidens skolcenter.

Behandling

Beslut

Fullmäktige:
Stadsstyrelsens förslag godkändes enhälligt.

Redogörelse

Stadsstyrelsens sektion för närings- och konkurrenskraft beviljade 5.9.2022 Focus Mattliden rf en planeringsreservering för en del av Mattlidens skolcenters kvartersområde. Väster om skolcentret byggs nya lokaler som ersätter befintliga lokaler som är i dåligt skick och oändamålsenliga. Projektet genomförs i samarbete med Focus Mattliden, som tillsammans med sina samarbetsparter ansvarar för planeringen, genomförandet och ordnande av finansieringen. Vem som finansierar projektet och vem som blir hyresvärd preciseras senare.

Den nya byggnaden uppförs på adressen Mattliden 1, 02230 Esbo. Projektets nummer är PRH9673.

Byggnaden kommer att ha interna förbindelser med byggnaden Kultursmedjan, som planeras av Focus Mattliden, och med Mattlidens skola, som kommer att bilda en helhet där lokalerna kan användas mångsidigt.

Mattlidens skolcenter består av flera ostyckade registerfastigheter. Området saknar detaljplan. Mattlidens kvartersområde, inklusive området där byggnaden planeras, ingår i området för detaljplanen Mattliden, som är anhängig. Affärsverket Esbo lokaler utarbetar i samarbete med Focus Mattliden de referensplaner som behövs som grund för planläggningen.

Vid planeringsreserveringen har projektet inte anvisats någon exakt plats, utan den bestäms vid planeringen av planeringsreserveringens område och de byggnader som ligger i området.
Mattlidens daghem:

I Mattliden ligger Mattbergets daghem, som hade fyra daghemsgrupper och tre förskolegrupper hösten 2022. Nybyggnaden ersätter Mattbergets daghems nuvarande lokaler.

Daghemmen lokaliseras så att de är till storleken ekonomiska och fungerande och ligger på bra platser. Enligt det investeringsprogram som är under beredning byggs en ny byggnad för Mattlidens daghem med 10 grupper. I daghemmet sammanförs de fyra daghemsgrupperna och tre förskolegrupperna från Mattbergets daghem samt ett litet daghem och ett gruppfamiljedaghem, som nu har oändamålsenliga lokaler. Största delen av barnplatserna ersätter befintliga platser och Svenska bildningstjänster önskar att man kan avstå från den flyttbara daghemsbyggnaden när hyresavtalet löper ut 2024.

Daghemmet består av 10 grupper med 210 platser för småbarnspedagogik och cirka 38 anställda. På heltid hyrs daghemmets lokaler, med undantag för daghemmets allaktivitetsrum, samt två undervisningssalar och två lagerrum, som är avsedda för Esbo arbis och skolcentret. På deltid hyrs salen Lillsmedjan som daghemmets allaktivitetsrum, salen Storsmedjan som används för skolans musikundervisning och konstverkstaden som används för bildkonstundervisning, i den del av utbyggnaden som heter Kultursmedjan.

Målet är att daghemmets gård ska ha minst 15 kvadratmeter per barnplats.

Esbo arbis:

Esbo arbis har verkat i Mattlidens skolcenter, men tvingats flytta till andra hyreslokaler när antalet gymnasieelever ökat.

Esbo arbis behöver två undervisningssalar med tillhörande utrymmen. Salarna kommer helt och hållet att användas av staden och de kan också användas för skolcentrets behov.

Skolcentret och gymnasiet:

Skolcentret använder lokaler i den av Focus Mattliden planerade Kultursmedjan under en del av dagen. Skolcentret och gymnasiet hyr extra lokaler för bland annat bildkonstundervisning och musikundervisning. Gemensam användning ger synergiska fördelar, underlättar det akuta lokalbehovet vid skolcentret och minskar det framtida lokalbehovet.

Elevantalet inom den grundläggande utbildningen i Mattby torde förbli på nuvarande nivå. Eleverna ryms inte i Mattlidens gamla del, utan cirka 150 lågstadielever studerar i flyttbara byggnader.

När byggprojektet fullbordas frigörs tre salar i den flyttbara byggnaden från daghemmet till skolan. Lösningen är dock tillfällig och skolcentrets lokalbehov bör ses över snart.

Enligt nämnden Svenska rums beslut har antalet nybörjarplatser i gymnasiet ökat årligen, från 200 hösten 2020 till 250 hösten 2022. Kalkylmässigt ökar det totala antalet gymnasieelever från 600 till 750 år 2024. Siffran omfattar inte fjärde årets studerande, som utgör cirka 10 procent av åldersgruppen. I gymnasiet verkar två IB-grupper.

Parkering:

De 19 bilplatser som reserveras för daghemspersonalen placeras enligt kommande detaljplanebestämmelser och vad som överenskommits.

För lämning och hämtning på daghemmet reserveras 10 bilplatser. Vid dessa reserveras 1–2 bilplatser för invalidfordon.

Cykelplatser byggs enligt detaljplanen; minst en cykelplats per 100 v-m² för daghem, sammanlagt 22 cykelplatser, varav minst hälften ska vara täckta och cykelramen ska gå att låsa vid en ställning.

Före beslutet om byggande ska byggherren avtala med affärsverket Esbo lokaler och sektorn för fostran och lärande om lokaliseringen av bilplatserna och laddplatserna, även under byggandet av till exempel flervåningshus i det övriga kvartersområdet.

I stadens investeringsprogram räknar man med 498 000 euro per år för hyreskostnaderna från och med 2025. Den slutliga hyresnivån preciseras utifrån de planer som hyresvärden låtit utarbета och utifrån hyresanbudet.

På grundval av projektets lokalprogram är riktpriiset för närvarande 12 112 000 euro (ingen moms), det vill säga 4 207 euro per m² totalyta enligt kostnadsnivån Haahtela-index 118.

Priset per m² totalyta överstiger Esbo lokalers målvärden för specifika kostnader för nybyggnader. Målkostnaden för daghem är 4 048 euro per m² totalyta och för skolor 3 493 euro per m² totalyta.

Kostnadskalkylen omfattar inte finansiering under byggtiden, arrende under byggtiden, rivning av gamla byggnader och följande andra kostnader som ska beaktas:

- för en stödmur som eventuellt krävs vid lämning och hämtning reserveras 150 000 euro,
- förbindelsekorridorens kostnad uppskattas när planeringen framskrider,
- för flyttning av kommunaltekniken under gatan på tomten reserveras 50 000 euro,
- bilplatser som byggs i kvartersområdet beräknas kosta cirka 30 500 euro per styck (ingen moms), sammanlagt kostar bilplatserna då cirka 570 000 euro.

Man försöker sänka kostnaderna till målkostnadsnivån genom kostnadseffektiva lösningar både i byggnaden och stabiliseringen och grundläggningen av gårdsområdet. Enligt prognoserna kommer kostnadsnivån att sjunka, men marknadsläget är osäkert och det är därför svårt att göra tillförlitliga kostnadsberäkningar.

Lokaler som staden hyr på heltid: cirka 1 736 m² bruksyta (uppvärmda lokaler). Lokaler som staden hyr på deltid: 313 m² bruksyta (uppvärmda lokaler).

Lokaler som staden hyr på heltid: cirka 2 422 m² totalyta (exploateringsgrad 1,39/1,45). Lokaler som staden hyr på deltid: cirka 457 m² totalyta (exploateringsgrad 1,45). Ökar eventuellt med yta som krävs för jordvärme.

Detaljplanen torde ha vunnit laga kraft i början av 2025, i så fall genomförs byggprojektet 1/2025–12/2027. Byggnaden tas i bruk i 1/2027.

Projektet omfattar rivning av en gammal daghemsbyggnad, som Esbo stadsmuseum i sitt utlåtande vill bevara. Ett bevarande skulle dock hindra genomförandet av projektet och försvåra utnyttjandet av kvartersområdet som helhet.

I utarbetandet av projektplanen deltog experter från affärsverket Esbo lokaler samt företrädare för sektorn för fostran och lärande, geotekniken och Focus Mattliden rf.

Nämnden svenska rum behandlar utlåtandet om projektplanen vid sitt sammanträde 16.3.2023.

Utlåtandet beaktas i lämplig omfattning i planeringskedet inom ramen för investeringsanslaget för projektet.

Beslutshistoria

Stadsstyrelsen 4.4.2023 § 108

Förslag

Stadsmiljödirektör Isotalo Olli

Stadsstyrelsen föreslår att fullmäktige godkänner den bifogade projektplanen för projektet Focus Mattliden, som omfattar ersättande lokaler för Mattbergets daghem samt gemensamma lokaler för Esbo arbis och Kultursmedjan i Mattlidens skolcenter.

Beslut

Stadsstyrelsen:
Föredragandens förslag godkändes enhälligt.

Stadsstyrelsens lokal- och bostadssektion 20.3.2023 § 20

Förslag

Stadsmiljödirektör Isotalo Olli

Stadsstyrelsens lokal- och bostadssektion föreslår för stadsstyrelsen att fullmäktige godkänner den bifogade projektplanen för projektet Focus Mattliden som omfattar ersättande lokaler för Mattbergets daghem samt gemensamma lokaler för Esbo arbis och Kultursmedjan i Mattlidens skolcenter.

Beslut

Stadsstyrelsens lokal- och bostadssektion:
Föredragandens förslag godkändes enhälligt.

Beslutshistoria

Bilaga

1 Focus Mattlidenin hankesuunnitelma

Tilläggsmaterial

För kännedom