

Nämnden Svenska rum 27.10.2022 § 99

§ 99

## **Mattlidens skolcentrum, uppdatering av behovsutredningen**

Beredning och upplysningar:

Toivonen Auli

Westerlund Mia

Nääppä Roosa

fornamn.efternamn@esbo.fi

Växel 09 816 21

### **Förslag**

Direktör för Svenska bildningstjänster Högström Barbro

Nämnden Svenska Rum godkänner behovsutredningen enligt bilagan och redogörelsedelen om byggandet av tilläggsutrymmen för Mattlidens daghem, Esbo Arbis och Mattlidens skolcentrum som ett hyresprojekt. I investeringsprogrammet som bereds har det för projektet reserverats hyresmedel till ett belopp om 498 000 euro per år.

Nämnden ställer sig positivt till att utveckla Mattlidens skolcentrum i samarbete med Focus Mattliden. Nämnden understryker att utrymmesbehovet vid Mattbergets daghem är brådskande. Nämnden framför som sitt önskemål att de olika parterna som är involverade i planeringsprojektet ska främja planerna utan dröjsmål, så att stadsplaneringscentralen kan utarbeta en detaljplan för området.

Nämnden ber Affärsverket Esbo lokaler att främja planeringen av lokalerna för daghemmet och för Esbo Arbis samt lokalerna för sam användning för att förverkliga stadens planeringsprinciper och specificera planerna för att fastställa den faktiska hyresnivån. Nämnden begär att Affärsverket Esbo lokaler ska föra de nödvändiga hyresförhandlingarna med den genomförande parten och utarbeta de föravtal för som behövs för att genomföra projektet. Hyreskostnaden som tillfaller sektorn för fostran och lärande måste vara rimlig och jämförbar med motsvarande objekt.

### **Behandling**

Ärendet behandlades efter § 97.

### **Beslut**

Nämnden Svenska rum

Förslaget godkändes enhälligt.

### **Redogörelse**

I samband med budgeten för år 2021 fanns Mattlidens skolcentrum som utredningsobjekt i investeringsprogrammet 2022-2031. I investeringsprogrammet för 2023–2031 som är under beredning har Mattlidens daghem och Arbis separerats till ett eget projekt från Mattlidens skolcentrum. För detta projekt, som ska genomföras som ett hyresprojekt, har det reserverats 498 000 euro investeringsmedel per år från och med 2025.

Mattlidens skolcentrum ligger i norra delen av Mattby, sydväst om anslutningen Mattknuten i korsningen mellan Ring II och Västerleden. Det finns ingen giltig detaljplan för skolcentrumets område. Områdets detaljplanering pågår, just nu inväntas förslaget till detaljplan. Nämnden Svenska Rum godkände behovsutredningen för Mattlidens skolcentrum 14.2.2019, 16 §. Behovsutredningen som godkändes 2019 gällde förutom daghemmets och Esbo Arbis lokaler också skolans lokaler. I investeringsprogrammet som bereds har hyresmedel reserverats för daghemmet och Esbo Arbis. Användningen av tomten har specificerats och målet är att genomföra byggandet på tomten i etapper.

När projektet genomförs kommer daghemmet att ha lokaler för tio grupper, vilket innebär 210 strukturella platser inom småbarnspedagogik. I projektet genomförs två undervisningslokaler för Esbo Arbis/skolcentrumet. Denna uppdatering av behovsutredningen för Mattliden omfattar byggandets första etapp, ett daghem för tio grupper, Esbo Arbis lokaler och lokaler som kan hyras på deltid för skolcentrumets behov.

Fullmäktige begärde i protokollsanteckningarna från budgetförhandlingarna 22.11.2021 en behovsutredning av Mattlidens grundskolas och gymnasiums utrymmesbehov. I investeringsprogrammet har man reserverat hyresmedlen för daghemmet och Esbo Arbis. Av tidsmässiga skäl har behovsutredningen delats upp i två delar och denna behovsutredning avser de etapper som ska genomföras med Focus Mattliden. Focus Mattliden har en planeringsreservering för den norra delen av tomten fram till 31.5.2023.

### **Daghemmets nuvarande situation och platsbehovet inom småbarnspedagogik**

Mattbergets daghem, som hösten 2022 har fyra daghemsgrupper och tre förskolegrupper, är en del av Mattlidens skolcentrum. Den nya byggnaden kommer att ersätta Mattbergets daghems nuvarande lokaler. Eftersom projektet i det investeringsprogram som är under beredning benämns Mattlidens daghem, hänvisas i behovsutredningen till den nya byggnaden med benämningen Mattlidens daghem. Mattbergets daghem är idag verksamt i tre olika byggnader. Den gamla daghemsbyggnaden från 1961 används idag av två daghemsgrupper. Den flyttbara byggnaden på adressen Mattliden 5B (i bruk sedan 2009) används av två grupper. Den flyttbara byggnaden på Mattberget 3 används av tre förskoleklasser och tre skolklasser. Den flyttbara byggnaden togs i bruk 2003.

De nuvarande lokalerna är oändamålsenliga och besvärliga. Den gamla daghemsbyggnaden är i dåligt skick, oändamålsenlig och för liten i förhållande till det aktuella behovet. För ordnande av småbarnspedagogiken är det besvärligt att det växande behovet har tillgodosetts med flyttbara byggnader. Nämnden Svenska Rum konstaterade för första gången 2013 att Mattbergets daghems lokaler är otillräckliga.

Småbarnspedagogikens servicenät utvecklas så att det består av funktionella daghem med en ekonomisk storlek och ett bra läge. I daghemmet för tio grupper, som får en ny byggnad och som i investeringsprogrammet som är under beredning kallas för Mattlidens daghem, skulle fyra daghemsgrupper och tre förskolegrupper från Mattbergets daghem slås samman och det skulle även ersätta de oändamålsenliga lokalerna för ett litet daghem och ett gruppfamiljedaghem i området. De nya platserna inom

småbarnspedagogiken är i huvudsak ersättningsplatser och Svenska Bildningstjänster hoppas att den flyttbara daghemsbyggnaden ska kunna lämnas bort när hyreskontraktet löper ut 2024.

### **Esbo Arbis/skolcentrumets behov**

Esbo Arbis har bedrivit sin verksamhet i anslutning till Mattlidens skolcentrum, men tvingats att flytta till andra hyreslokaler då antalet gymnasieelever har ökat.

Esbo Arbis behöver två undervisningslokaler (2 UL3, 56 m2 effektiv yta). Hyreskostnaderna för lokalen och nödvändiga biutrymmen (korridor, toalett), som utgår från stadens behov, skulle helt betalas av staden. I bruktagandet av lokalerna minskar behovet av hyreslokaler på andra håll i staden. Lokalerna skulle genomföras i samband med byggandet av daghemmet.

Lokalerna används i sin helhet av staden och kan även utnyttjas för skolcentrumets behov.

### **Mattlidens skolcentrum**

Mattlidens skola utreds i investeringsprogrammet. Antalet elever i den grundläggande utbildningen vid Mattlidens skola förutspås hålla sig på en jämn nivå. På lågstadiet finns tre parallellklasser i varje årskurs, på högstadiet fem, och i Mattliden finns också en undervisningsgrupp med flexibel grundläggande utbildning.

Lågstadiet använder Mattlidens skolbyggnad som har en intern förbindelse till tillbyggnaderna. Den gamla skolbyggnaden färdigställdes 1959. Den gamla delen av Mattlidens skolbyggnad är för närvarande inte tillräcklig för eleverna, utan cirka 150 lågstadieelever studerar i flyttbara byggnader. Lågstadiet använder flyttbara byggnader på adressen Mattberget 3. I båda byggnaderna finns lokaler för sex grupper inom den grundläggande utbildningen, och för närvarande delar förskolan och lågstadiet på en av byggnaderna.

Lokalerna för daghemmet, fritidsaktiviteter, kulturaktiviteter och dylikt enligt Focus Mattliden rf:s planeringsreservering har planerats på ett sådant sätt att skolan kan fortsätta använda de flyttbara byggnaderna på Mattberget 3 tills vidare. I den färdiga daghemsbyggnaden kommer det att finnas tre klassrum tillgängliga för skolans akuta utrymmesbehov. Denna lösning är dock tillfällig och skolcentrumets utrymmesbehov måste ses över inom kort.

### **Gymnasiets ökade utrymmesbehov**

Läropliktslagen om avgiftsfri utbildning på andra stadiet och om läroplikten trädde i kraft 2021. Sektorn för fostran och lärande har utökat antalet gymnasieplatser för att uppfylla lagens krav. Mattlidens gymnasium är den enda svenskspråkiga gymnasieskolan i Esbo, och därmed har beslutet om att utöka gymnasieutbildningsutbudet haft en direkt inverkan på antalet startplatser vid Mattlidens gymnasium. Antalet startplatser vid gymnasiet har i enlighet med nämnden Svenska Rums beslut ökat så att antalet nya studerande var 200 hösten 2020 och 250 hösten 2022. Kalkylmässigt innebär detta att det totala antalet studenter ökar från 600 till 750 år 2024. Siffran omfattar inte studeranden i det fjärde året, vilket är cirka 10 procent av åldersgruppen. Gymnasiet har två IB-grupper. I Mattliden har man inte under de senaste åren genomfört några reformer som skulle ha en betydande inverkan på de utrymmen som gymnasiet förfogar över och

hela skolcentrumet är trångt. Skolcentrumets lokaler har byggts ut flera gånger och lokalerna som helhet har med tiden blivit en labyrint.

I projektet har man kartlagt skolcentrumets möjligheter att under en del av dagen använda lokalerna i den av Focus Mattliden planerade Kulturssmedjan. Möjligheter till sam användning har hittats och för gymnasiet/skolcentrumet öppnas möjlighet att hyra ytterligare lokaler för bland annat bildkonst- och musikundervisning i lokaler som ändå kommer att genomföras i projektet. Sam användning skapar synergieffekter, lindrar skolcentrumets akuta utrymmesbehov och minskar de framtida utrymmesbehoven.

### **Planläggningssituationen för området och samarbetet med Focus Mattliden**

Det finns ingen detaljplan för området där Mattlidens skolcentrum ligger. Stadsplaneringscentralen arbetar med en detaljplan för området. Mattliden har expanderat under årens lopp och utrymmesbristen har lösts med flyttbara byggnader som inte är avsedda att vara permanenta.

Mattliden är det största skolcentrumet i Esbo storleksmässigt, varför utvecklingen bör göras i etapper, men utifrån en helhetsbild. Målet är att bilda ett kvarter som betjänar från småbarnspedagogiken till gymnasiet. Stadsstyrelsens närings- och konkurrenskraftssektion förnyade 8.9.2022 föreningen Focus Mattliden rf:s planeringsreservering för planering av kultur- och idrottsanläggningar, daghem, bostadskvarter och tillhörande lokaler och gårdsområden, som beslutades 11.6.2018, § 95, och förnyades senast 5.10.2020, § 111. I den senaste planeringsreserveringen omfattar Focus Mattlidens område kvarterets norra sida. Skolcentrumets område är stadens planeringsområde. I samband med planläggningen kommer det att reserveras tillräckliga medel för utbyggnad för genomförandet av skolcentrumet med gårdsområden i ett senare skede i enlighet med de mål som stadsplaneringscentralen har fastställt 9.5.2017. Reserveringen gäller till 31.5.2023.

Enligt Focus Mattlidens ansökan om planeringsreservering har Focus Mattliden som avsikt att genomföra en lokal som fått namnet Kulturssmedjan. Lokalen för kulturfunktioner som finansieras med privata medel är avsedd att fungera för samarbetet med skolan och förskolan genom en intern förbindelse. Utöver detta omfattar planeringsreserveringen bland annat bostadshus och en parkeringsanläggning i kvarterets norra del.

Användningen av tomten har i samarbete med Focus Mattliden granskats som underlag för planläggningen, så att även skolcentrumets framtida utbyggnadsbehov ska kunna beaktas i området som ska byggas i etapper. För utbyggnad av skolcentrumet och dess gårdsområde måste tillräckligt stort utrymme reserveras. Särskild uppmärksamhet har ägnats åt gårdsområdets tillräckliga storlek i området med god luftkvalitet.

Arbetet har inkluderat olika alternativa användningar av tomten. Planerna har utvecklats så att det område som ska planläggas har delats in i två delar, varav den ena med Focus Mattliden rf:s planeringsreservering. För utvecklingen av skolcentrumet har inga investeringsmedel reserverats för de kommande åren.

Området omfattar också den nuvarande bollplanens område. Den nuvarande bollplanen är belägen på den sämre sidan av ett område som betecknats som ett område för HRM:s känsliga funktioner. I Focus Mattlidens planer finns en parkeringsanläggning ovanpå den nuvarande

bollplanen. För Mattlidens framtida bollplansbehov har man detaljplanerat Kavelängens bollplan. För Kavelängens bollplan finns inga investeringspengar reserverade för åren 2022–2031.

Enligt planeringsreserveringen ska en fortsatt reservering eller ett beslut om tomtöverlåtelse beredas separat, om planeringen av området fortskrider i enlighet med de av staden ställda målen. De egentliga hyresförhandlingarna ska föras och hyreskontrakten ingås mellan Affärsverket Esbo lokaler och genomföraren när planerna är på en tillräckligt noggrann nivå.

### **Planeringsprinciper**

Helheten som planeras i samarbete med Focus Mattliden omfattar ett daghem för tio grupper för stadens behov, vilket ska genomföras som ett hyresprojekt. Med daghemmet för tio grupper fås 210 strukturella platser inom småbarnspedagogik. I planeringen tillämpas Esbo stads planeringsriktlinjer för daghem. Lokalprogramsmallen för ett daghem för tio grupper som Affärsverket Esbo lokaler och sektorn för fostran och lärande har utarbetat i samarbete ligger till grund för planeringen av förändringar. Hemområdena struktureras så att barngrupperna har tydliga och trygga gångförbindelser som kan övervakas. Avstånden som förverkligas i barnets skala och utrymmesarrangemangen som bidrar till en lugn stämning stärker gemenskapskänslan och stöder verksamhetens pedagogiska mål. Daghemmets lokaler planeras på ett sådant sätt att grupputrymmena kan vid behov användas av barn i olika åldrar (10 månader–6 år).

Som ett avsteg från planeringsanvisningarna har daghemmets sal i de preliminära planerna genomförts på Kultursmedjans sida och i gjorts tillgänglig för sam användning. Staden skulle hyra salen för daghemmets användning under daghemmets verksamhetstider.

Enligt de planeringssamtal som förts med Focus Mattliden är målet att koppla samman Kultursmedjan, daghemmet och seniorhuset med det nuvarande skolcentrumets lokaler med en intern förbindelse.

Daghemmet och Esbo Arbis lokaler utgår från stadens behov och genomförs enligt stadens planeringsprinciper som hyreslokaler. Staden kommer att betala hela hyran för dessa. Användningen av de gemensamma utrymmena görs möjligt genom att i planeringen beakta vilka utrymmen som behövs, bland annat gällande förråd. Lokalerna som används kommer att minska investeringsbehovet senare när skolcentrumet utvecklas för att motsvara det nuvarande antalet elever. Lokalerna lindrar Mattlidens akuta utrymmesbrist. Utredningen finns bifogad.

### **Kostnader**

I investeringsprogrammet som är under beredning har man avsatt en hyra på 498 000 euro per år för Mattlidens daghem och Esbo Arbis, vilket motsvarar en investeringsnivå på cirka 9,96 miljoner euro. På månadsnivå har projektet reserverats 41 500 euro per månad. Den slutgiltiga lösningen och kostnadsnivån kommer att fastställas på grundval av den plan som godkänns för genomförande. De kommer att styras till en rimlig nivå.

Sedan investeringsplanen utarbetades våren 2022 har kostnadsnivån stigit ytterligare. Enligt uppgifter som erhållits från Affärsverket Esbo lokaler uppgår kostnaden för daghemmet för tio grupper till 12 miljoner euro (moms 0 %). Prisuppskattningen för nybyggnaden med två undervisningslokaler är cirka 235 000 euro.

Prognosen för projektets totala kostnad om 12 235 miljoner euro grundar sig på en uppskattning av prisnivån för ett motsvarande daghem som preciserats baserat på Affärsverket Esbo lokaler statistik vid tidpunkten för beräkningen, 09/2022. Den slutliga kostnadsprognosen kommer att specificeras under projekteringen och planeringen. Hyresnivån kommer att bestämmas enligt kostnadsprognosen. I den rådande marknadssituationen är det svårt att utarbeta en tillförlitlig kostnadsprognos.

I projektet ingår även lokaler som skolan kan använda på deltid för musik- och bildkonstundervisning. Den slutliga hyresnivån för lokalerna kommer att bestämmas på grundval av den godkända planen och användningen av skolcentrumet och styras till en rimlig nivå.

Utrymmesbehoven inom sektorn för fostran och lärande måste beaktas vid hyresförhandlingarna så att lokalerna som hyrs motsvarar småbarnspedagogikens och skolcentrumets behov. Hyreskostnaden som tillfaller användaren måste vara rimlig och jämförbar med motsvarande objekt.

### **Tidsplan**

Utvecklingen av den första etappen gäller den del av tomten där bland annat daghemmets gamla byggnad och en flyttbar byggnad står idag. De nya lokalerna ersätter de gamla. På den del av tomten i områdets södra del där de flyttbara byggnaderna finns anvisas i den första etappen inget byggande. Dessa lokaler kan tas bort först när skolcentrumet får investeringsmedel.

Projektets tidsplan är beroende av detaljplaneringen av området. Detaljplanen utarbetas i samarbete så att den möjliggör Focus Mattlidens målsatta tomtanvändning i enlighet med planeringsreserven och stadens senare behov när det gäller skolcentrumet och dess utbyggnad. För att stadsplaneringscentralen ska kunna utarbeta en detaljplan för området bör planeringen föras vidare i samarbete med Focus Mattliden rf, Affärsverket Esbo lokaler och sektorn för fostran och lärande för att samordna funktionerna.

### **Beslutshistoria**

### **Bilaga**

- 1 Mattlidens skolcentrum, Mattlidens daghem och Esbo Arbis behovsutredning

### **Tilläggsmaterial**

- Espoon päiväkötien kustannusvertailutaulukko
- Kulturssmedjans lokaler och stadens behov i lokaler med sam användning

### **För kännedom**

Martinsen Kimmo  
Lehtinen Maija  
Yrjölä Reijo  
Sivonen Sirpa